

13/07/2020

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE FALLIMENTARE – G.D. DOTT.SSA D'INVERNO

COMUNICAZIONE DI ORDINANZA

N. 66/1996 Ruolo Gen.

Napoli, li 26.05.2020

PROCEDURA Fallimento n.66/96 della **International Fruit s.a.s.** di **[REDACTED]** con sede in Scisciano alla Via Arianna n.49 nonché di **[REDACTED]** ed ivi dom.to alla contrada Arianna n.33

FALLIMENTO :

➤ **International Fruit s.a.s.** di **[REDACTED]** con sede in Scisciano;

UBICAZIONE :

- Fondo in Saviano, località Alberolungo, di are 29,40, in catasto al foglio 4, particelle 186,685,686;
- Fondo in Scisciano, località Palazzuolo, di are 37,11, in catasto al foglio 5, particella 1223;
- Fondo in Scisciano, località Palazzuolo, are 18,17, in catasto al foglio 5, particella 1228;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cronologia :

- data di conferimento dell'incarico : udienza del 26 MAGGIO 2020;
- data di consegna elaborato tecnico : 15 LUGLIO 2020;

Timbro

Dott. Ing. Vincenzo Palma
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

III. mo Giudice Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa
Tribunale di Nola
Sezione Fallimentare
NOLA

OGGETTO : PROCEDURA Fallimento n.66/96 della [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] con sede in Scisciano alla Via Arianna n.49 nonché di [REDACTED] ed ivi dom.to alla contrada Arianna n.33

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

In riferimento all'oggetto, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA**, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato con comunicazione del **26.05.2020** dal **Giudice Dott.ssa D'Inverno Giuseppa**, al fine dell'espletamento del mandato relazione quanto segue:

➤ **OGGETTO DEL MANDATO**

Prestato l'accettazione dell'incarico il giorno **26.05.2020** la S.V. illustrissima mi affidava l'incarico assegnando come termine **giorni 50** per la consegna della relazione i stima, al fine dell'incarico assegnatogli relaziona quanto segue :

1) Valutazione degli immobili assegnati al fallimento e verifica dello stato d'uso degli immobili e il loro stato di conservazione, dei seguenti :

Fondo in Saviano, località Alberolungo, di are 29,40, in catasto al foglio 4, particelle 186,685,686

Fondo in Scisciano, località Palazzuolo, di are 37,11, in catasto al foglio 5, particella 1223;

Fondo in Scisciano, località Palazzuolo, are 18,17, in catasto al foglio 5, particella 1228;

Al fine del relativo mandato relaziona quanto segue.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail:plmenzo@libero.it

(Processo R.G. 66/1996 – Giudice D. Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**➤ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Le operazioni tecniche condotte sui luoghi oggetto della vertenza, hanno interessato **n°3** accessi sui luoghi di causa e precisamente presso il *Fondo in Saviano, località Alberolungo, di are 29,40, in catasto al foglio 4, particelle 186,685,686; Fondo in Scisciano, località Palazzuolo, di are 37,11, in catasto al foglio 5, particella 1223; Fondo in Scisciano, località Palazzuolo, are 18,17, in catasto al foglio 5, particella 1228*; la cui cronologia viene di seguito riportata :

Accesso -1°) **08.06.2020 FISSATO CON IL CURATORE ORE 09:00– 10:30;**

Accesso -2°) **22.06.2020 FISSATO CON IL CURATORE ORE 09:00– 10:30;**

Accesso -3°) **29.06.2020 FISSATO CON IL CURATORE ORE 09:00– 10:30;**

➤ RIASSUNTO VERBALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**A) PRIMO ACCESSO DEL GIORNO 08.06.2020 ORE 09:00**

L'anno duemilaventi il giorno **08 (otto) del mese di Giugno ore 09:00**, per l'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA**, C.T.U. della vertenza in oggetto, nominato nell'udienza di nomina del **26.05.2020**, ha fissato presso sui luoghi di causa il presente accesso per l'inizio delle operazioni peritali.

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

1) L'Arch. IAZZETTA Alessandra, nella qualità di collaboratrice del C.T.U.;

In questa sede il C.T.U., insieme alle persone costituite, esegue un'indagine preliminare dei documenti depositi nelle produzioni, inoltre da lettura dei quesiti disposti dal G.I.

In questa sede il C.T.U., insieme alle persone costituite, esegue un rilievo fotografico e metrico dei luoghi, dei seguenti suoli : in **Saviano**, località Alberolungo, in catasto al **foglio 4, p.Ile 186,685,686**; in **Scisciano**, località Palazzuolo, in catasto al **foglio 5, p.Ile 1223 e 1228**;

Alle ore **10:30**, sospende le operazioni e i comune accordo con le parti presenti le rinvia sui luoghi di causa, siti in **Saviano al foglio 4, p.Ile 186,685,686**; in **Scisciano**, al **foglio 5, p.Ile 1223 e 1228**, alle ore **09:00** del giorno **22 Giugno 2020**, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail:plmenzo@libero.it

(Processo R.G. 66/1996 – Giudice D. Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**B) SECONDO ACCESSO DEL GIORNO 22.06.2020 ORE 09:00**

L'anno duemilaventi il giorno **22 (ventidue)** del mese di **Giugno alle ore 09:00**, per il continuo delle operazioni peritali, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA**, C.T.U. della vertenza in oggetto, ha fissato presso sui luoghi il presente accesso.

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

1) L'Arch. IAZZETTA Alessandra, nella qualità di collaboratrice del C.T.U.;

In questa sede il C.T.U., insieme alle persone costituite, esegue un rilievo fotografico e metrico dei luoghi, dei seguenti suoli : in **Saviano**, località Alberolungo, in catasto al **foglio 4, p.Ile 186,685,686**; in **Scisciano**, località Palazzuolo, in catasto al **foglio 5, p.Ile 1223 e 1228**.

Alle ore **10:30**, sospende le operazioni e i comune accordo con le parti presenti le rinvia sui luoghi di causa, siti in **Saviano al foglio 4, p.Ile 186,685,686**; in **Scisciano, al foglio 5, p.Ile 1223 e 1228**, alle ore **09:00** del giorno **29 Giugno 2020**, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

C) TERZO ACCESSO DEL GIORNO 29.06.2020 ORE 09:00

L'anno duemilaventi il giorno **29 (ventinove)** del mese di **Giugno alle ore 09:00**, per il continuo delle operazioni peritali, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA**, C.T.U. della vertenza in oggetto, ha fissato presso sui luoghi di causa il presente accesso.

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

1) L'Arch. IAZZETTA Alessandra, nella qualità di collaboratrice del C.T.U.;

A questo punto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver raccolto le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato, e si riserva ulteriori accessi per la verifica dei dati raccolti.

Alle ore **10:30**, sospende e conclude le operazioni peritali e come disposto nel mandano di nomina, si riserva di depositare l'elaborato conclusivo peritale entro il termine stabilito. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

(Processo R.G. 66/1996 – Giudice D. Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1) QUESITO : <<DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI>>

CAPO I. DESCRIZIONE DEI LUOGHI DI CAUSA

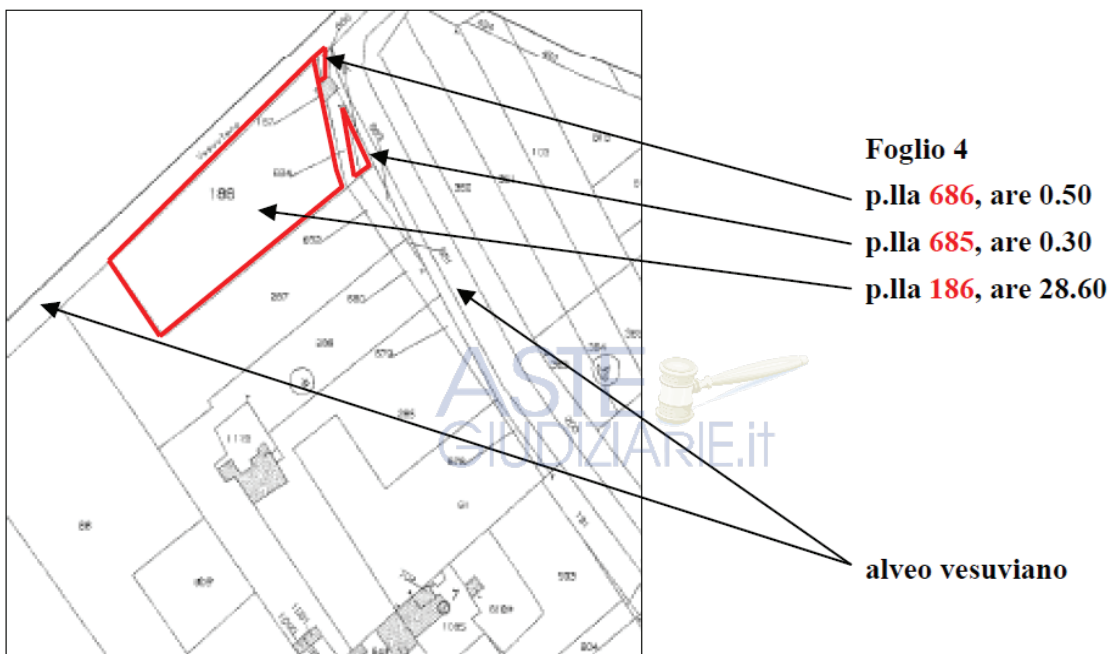
I suoll di vertenza risultano ubicati rispettivamente in

SAVIANO - A)

Lotto A.1) - Terreno in Saviano, località Alberolungo, al fl.4, p.lla 186, are 28.60;

Lotto A.2) - Terreno in Saviano, località Alberolungo, al fl.4, p.lla 685, are 0.30;

Lotto A.3) - Terreno in Saviano, località Alberolungo, al fl.4, p.lla 686, are 0.50;

Rappresentazione grafico-catastale**Ubicazione e caratteristiche generali della località**

Gli immobili sono situato nel Comune di Saviano, alla località Alberolungo.

Il Comune di Saviano conta più di 15.410 abitanti ed è a quota 35 mt sopra il livello del mare. E' costituito per aggregazione dei tre comuni di Sirico, Sant'Erasmo e Saviano in forza del regio decreto n. 3869 dell'11 agosto 1867 e le tre frecce nello stemma del comune, indicano la suddetta unione.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

(Processo R.G. 66/1996 – Giudice D. Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il capoluogo del comune è Saviano, il comune più grande tra i tre.

Per quanto riguarda il toponimo, varie sono le tesi sull'origine: alcuni sostengono che "Saviano" derivi da "praedium sabinianum", fondo rustico appartenente ad una gens Sabinia; oppure da "praedium sabianum" appartenente invece alla gens Sabia, una famiglia originaria di Saba, insediatasi sul territorio nel I secolo d.C.; infine, altri studiosi fanno derivare il nome del comune campano dal monte Somma, che si chiamava "Savino". Tuttavia, la storia di Saviano, dalle incerte origini fino al 1867, è assorbita da quella ben più antica e illustre della vicina Nola.

Descrizione dei beni immobili

I tre fondi rustici, pianeggianti e di forma piuttosto regolare, distinti con le p.lle 685, 686 e 186, sono caratterizzati dalla presenza di filari allineati di alberi di nocciola.

In particolare i tre fondi sono ubicati giusto all'incrocio dell'alveo vesuviano.

Si presentano in discreto stato di conservazione.

L'accesso non è diretto dalla strada principale ed consentito per attraversamento di un tratto del limitrofo alveo vesuviano.



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**Identificazione catastale**

Le tre particelle di terreno (p.lle 186, 685 e 686) derivano dall'originaria p.lla 186 di are 31.00. Con tipo frazionamento del 27.11.1982 n.2676, F09/1984, in atti dal 29.03.1995, l'originaria p.lla 186 di are 31.00 è stata frazionata e ha generato le seguenti p.lle:

- 186 di are 28.60, q.tà sem. arb. irr., cl.2, r.d. €. 53.91, r.a. €. 20,68;
- 684 di are 1.60, q.tà sem. arb. irr., cl.2, r.d. €. 3.02, r.a. €. 1,16;
- 685 di are 0.30, q.tà sem. arb. irr., cl.2, r.d. €. 0.57, r.a. €. 0,22;
- 686 di are 0.50, q.tà sem. arb. irr., cl.2, r.d. €. 0.94, r.a. €. 0,36;

Sommano p.lle 186 – 684 – 685 : are 29.40

Attualmente:

- la p.lla 186 di are 28.60 è in ditta [REDACTED] figlia di [REDACTED] per denuncia di successione n.17 vol.721 del 23.04.2001 per testamento olografo;

- la p.lla 684 è in ditta **Cassa per il Mezzogiorno** con sede in Roma per esproprio a mezzo Decreto del 12.01.1984, rep. n. 46126, della Prefettura di Napoli e registrato a Napoli al n.633 in data 27.01.1984 e con esso il demolito rudere distinto con la p.lla 167 di are 0.29 un tempo insistente sull'originaria p.lla 186 della maggiore estensione di are 31.00 (tale rudere è ancora presente in mappa catastale come fabbricato rurale di are 0.29 ma dal sopralluogo effettuato risulta demolito);

- la p.lla 685 è in [REDACTED] figlia di [REDACTED] per denuncia di successione n.17 vol.721 del 23.04.2001 per testamento olografo;

- la p.lla 686 è in ditta [REDACTED] giusto denuncia di successione n. 84 vol. 500 del 02.09.1978 del de cuius [REDACTED] (deceduto [REDACTED]);

La mappa catastale rispecchia l'attuale stato dei luoghi con l'unica eccezione del succitato demolito rudere distinto con la p.lla 167 di are 0.29 ancora riportato in catasto.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

(Processo R.G. 66/1996 – Giudice D. Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**Provenienza dei beni**

I beni succitati sono pervenuti ai germani [REDACTED] per successione del padre [REDACTED] e deceduto in Saviano), giusto denuncia n.84 vol.500 del 02.09.1978 e trascritta il 12.04.79 al n.8168.

Destinazione urbanistica e vincoli urbanistici

Detti fondi rustici ricadono in Zona "E2" (seminativa arborata, a frutteti, vigenti ed oliveti) del vigente P.R.G. del Comune di Saviano dal 13.02.2006, giusto D.P.A.P. n.1509 del 15.12.2005.

Prescrizioni zona "E2".

La zona "E2" è utilizzata per scopi agricoli di tipo ordinario, ovvero seminativi e frutteti.

Per le aree certificate (comprovanti le caratteristiche colturali e lo specifico uso agricolo) ad uso seminativo e frutteto è prescritto l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,10 mc/mq.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: altezza massima mt 8,00 e possono eccedere tale altezza edifici o loro parti destinate ad accogliere impianti di altezza non riducibile (fienili, silos); distanza dai fabbricati all'interno dello stesso lotto non inferiore a mt 10,00.

I fondi rustici, inoltre, ricadono in area sottoposta a **vincolo paesistico** (sono ricompresi, tali fondi, nel raggio di 150 mt dall'alveo vesuviano).

Infine la p.lla **186** è attraversata da una strada di progetto e da viabilità di progetto (circumvesuviana).

Commerciabilità dei beni : I beni sono commerciabili.

Trasferibilità dei beni : I beni sono trasferibili.

Divisibilità dei beni : Il frazionamento è sottoposto ad Autorizzazione comunale ed è ammesso solo nel caso di rettifiche e/o spostamento dei confini.

Stato di possesso dei beni all'attualità : I beni immobili sono in uso alla Sig.ra [REDACTED] in virtù della successione testamentaria n.17 vol.721 del 23.04.2001, contestata dalla Curatela del fallito [REDACTED]

Spese di gestione condominiale : Non si registrano all'attualità spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

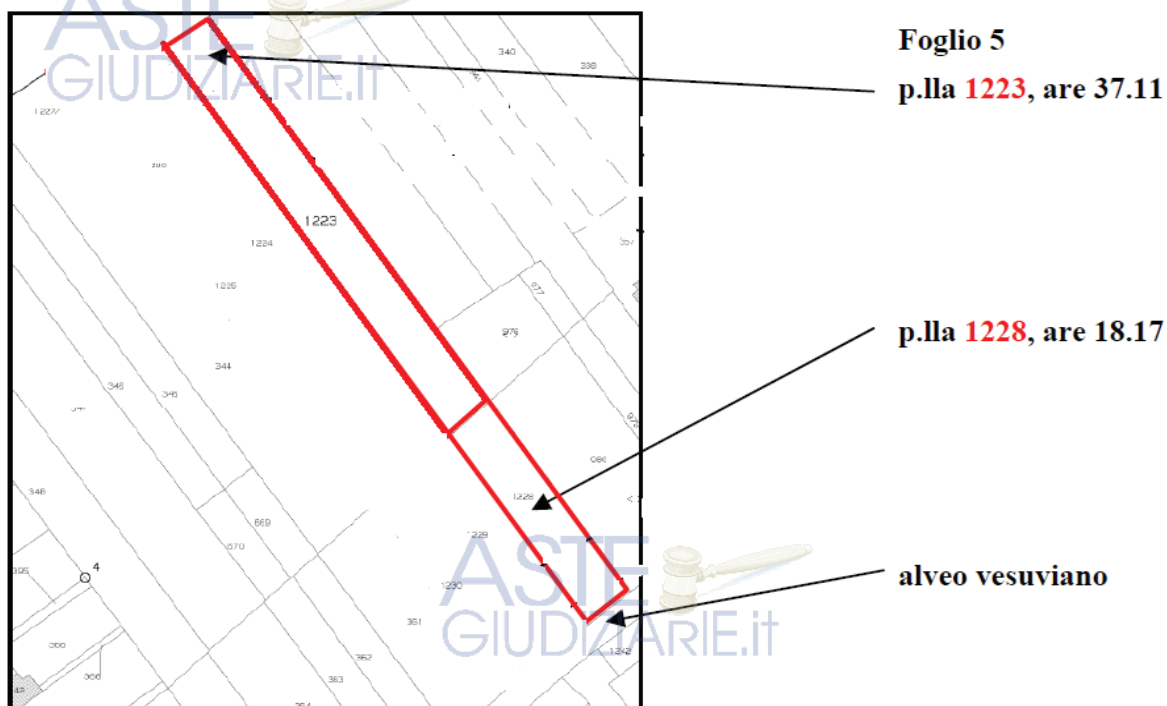
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

SCISCIANO - B)

Lotto B.1) - Terreno in Scisciano, località Palazzuolo, al fl.5, p.lla **1223**, are 37.11;

Lotto B.2) - Terreno in Scisciano, località Palazzuolo, al fl.5, p.lla **1228**, are 18.17;

Rappresentazione grafico-catastale



Ubicazione e caratteristiche generali della località

Gli immobili sono situati nel Comune di Scisciano, alla località Palazzuolo.

Il Comune di Scisciano conta più di 5.874 abitanti della provincia di Napoli in Campani ed è a quota 31 mt sopra il livello del mare.

Probabilmente deriva dal nome latino di persona Sittius, proprietario di quelle terre, a cui fu aggiunto il suffisso - anus, che indica appartenenza; con il tempo diventò Sicciano, poi Scisciano

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Descrizione dei beni immobili

I fondi rustici distinti con le p.lle 1223 e 1228, tutti di forma piuttosto regolare, (ma stretti e lunghi), sono caratterizzati in parte dalla presenza di filari allineati di alberi di nocciola e per la maggior parte da serre gestite da [REDACTED], figlio di [REDACTED] (come ha dichiarato il Sig. [REDACTED] figlio del defunto [REDACTED], in sede di secondo sopralluogo).

In particolare alcuni di essi confinano con il vicino alveo vesuviano.

Si presentano in discreto stato di conservazione.

L'accesso è consentito da una strada non riportata in mappa catastale, che taglia trasversalmente alcune delle suddette particelle, ma che di fatto è rappresentata nello stralcio di mappa del PRG del Comune di Scisciano.



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Identificazione catastale

Le attuali particelle di terreno (p.lle **1223**, 1224, 1225, 1226, 1227, **1228**, 1229 e 1230) derivano le prime 5 (ossia le p.lle **1223**, 1224, 1225, 1226 e 1227) dall'originaria p.lla 343 di ha 114.92, le ultime 3 (ossia le p.lle **1228**, 1229 e 1230) dall'originaria p.lla 360 di are 51.40.

Con tipo frazionamento del 31.12.1998 n.50676 (protocollo n.605550), in atti dal 18.09.2001, l'originaria p.lla 343 di ha 114.92 è stata frazionata e ha generato le seguenti p.lle:

- **1223** di are 37.11, q.tà sem. arb. irr., cl.3, r.d. € 43,12, r.a. € 23,96;
- 1224 di are 37.89, q.tà sem. arb. irr., cl.3, r.d. € 44,03, r.a. € 24,46;
- 1225 di are 36.63, q.tà sem. arb. irr., cl.3, r.d. € 42,57, r.a. € 23,65;
- 1226 di are 1.68, q.tà sem. arb. irr., cl.3, r.d. € 1,95, r.a. € 1,08;
- 1227 di are 0.53, q.tà sem. arb. irr., cl.3, r.d. € 0,62, r.a. € 0,34;

Sommano ha 114.84

e con medesimo frazionamento (TF 50676/98) l'originaria p.lla 360 di are 51.40 è stata frazionata e ha generato

le seguenti p.lle:

- **1228** di are 18.17, q.tà vigneto arb., cl.2, r.d. € 35,19, r.a. € 20,64;
- 1229 di are 17.40, q.tà vigneto arb., cl.2, r.d. € 33,70, r.a. € 19,77;
- 1230 di are 16.41, q.tà vigneto arb., cl.2, r.d. € 31,78, r.a. € 18,65;

Sommano are 51.98

Sommano p.lle 1223 – 1228 : are 44.60

Attualmente:

- le p.lle **1223** di are 37.11 e **1228** di are 18.17 sono in ditta [REDACTED] Saviano il [REDACTED] per denuncia di successione n.17 vol.721 del 23.04.2001 per testamento olografo;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE - 12 -

(Processo R.G. 66/1996 – Giudice D. Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La mappa catastale rispecchia l'attuale stato dei luoghi con l'unica eccezione della strada di attraversamento carraio (si presume interpodereale) che non risulta rappresentata.

Proprietà dei beni

I fondi rustici distinti con le p.lle **1223**, 1224, 1225, 1226, 1227, **1228**, 1229 e 1230 sono di proprietà dei germani [REDACTED] (e per esso la Curatela del fallito [REDACTED]) per il valore di $\frac{1}{4}$ ciascuno.

Provenienza dei beni

I beni succitati sono pervenuti ai germani [REDACTED] per successione del padre [REDACTED] (e deceduto in Saviano), giusto denuncia n.84 vol.500 del 02.09.1978 e trascritta il 12.04.79 al n.8168.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Destinazione urbanistica e vincoli urbanistici

I fondi rustici distinti con le p.lle **1228**, 1229 e 1230 ricadono in parte in "Zona di rispetto stradale" e in parte in "Zona agricola-area vigneto/frutteto" e i fondi rustici distinti con le p.lle **1223**, 1224, 1225, 1226 e 1227 ricadono per intero in "Zona agricola-area vigneto/frutteto" del vigente P.R.G. del Comune di Scisciano approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.0223 del 05.10.1994.

Tutte le p.lle succitate ricadono in zona dichiarata sismica.

Prescrizioni "Zona agricola-area vigneto/frutteto".

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

Nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà così articolato:

- aree boschive, pascolive ed incolte 0,03 mc/mq H max = 8,00 ml
- aree seminative ed a frutteto 0.03 mc/mq H max = 8,00 ml
- aree seminative ed orti a produzione ciclica intensiva 0,05 mc/mq H max = 8,00 ml

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, silos, magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattieri-caseari.

Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiori di 0,10 mc/mq; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05 mc/mq
- minima distanza dai confini 20 ml

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono in caso di necessità essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo, opportunamente documentate.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenuta in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9 maggio 1975 n.153."

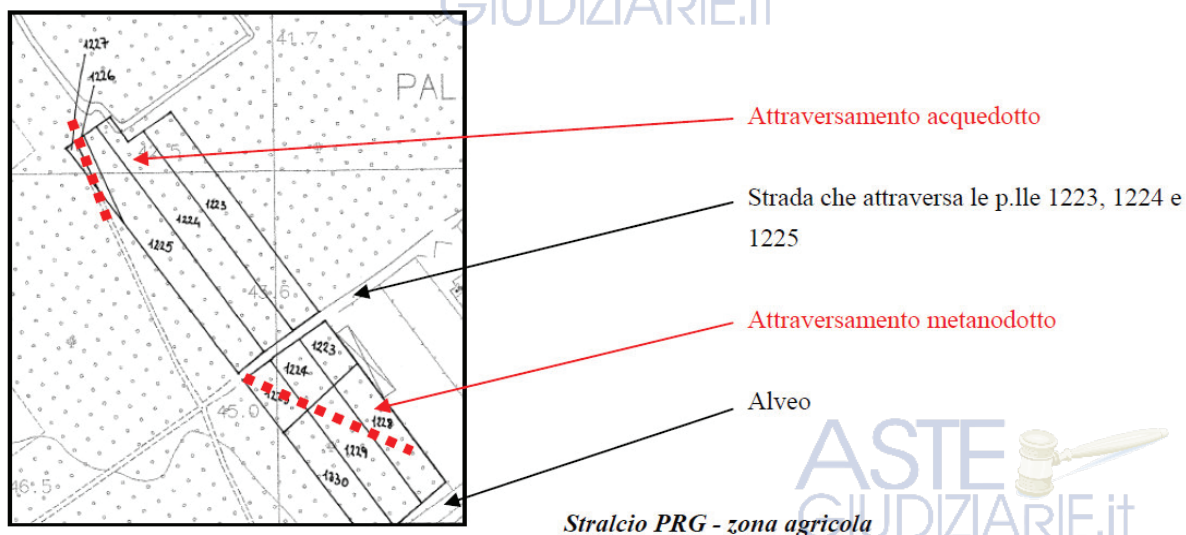
Prescrizioni "Zona di rispetto stradale".

Nelle fasce di rispetto stradale non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale.

Sono da ritenersi annessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.

Sono ammesse in dette fasce, a titolo precario, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti.

Difatti le p.lle 1224, 1225, **1228**, 1229 e 1230 sono interessate dall'attraversamento del metanodotto e le p.lle 1225, 1226 e 1227 sono altresì interessate nell'angolo nord-ovest dall'attraversamento dell'acquedotto.



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE - 15 -

(Processo R.G. 66/1996 – Giudice D. Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Commerciabilità dei beni : I beni sono commerciabili.

Trasferibilità dei beni : I beni sono trasferibili.

Divisibilità dei beni : Detti fondi rustici sono tecnicamente divisibili (dal certificato di destinazione urbanistica non si evincono limitazioni).

L'eventuale divisibilità dei beni potrebbe ripercuotersi sul valore di mercato del bene stesso con conseguente riduzione.

Stato di possesso dei beni all'attualità : I beni immobili sono in uso come segue: alla Sig.ra [REDACTED], figlia di [REDACTED] e p.lle **1223** e **1228**;

Spese di gestione condominiale : Non si registrano all'attualità spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

(Processo R.G. 66/1996 – Giudice D. Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

2) QUESITO: <<VALORE COMMERCIALE >>

In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine presso la Banca dati O.M.I. tenuto conto di tutte le caratteristiche posizionali del suolo, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su beni similari, possa variare, come desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, pari ad:



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO- CORSO ITALIA, CORSO EUROPA, VIA PARROCCHIA DI SIRICO, CORSO VITTORIO EMANUELE

Codice zona: B1

Microzona: 1

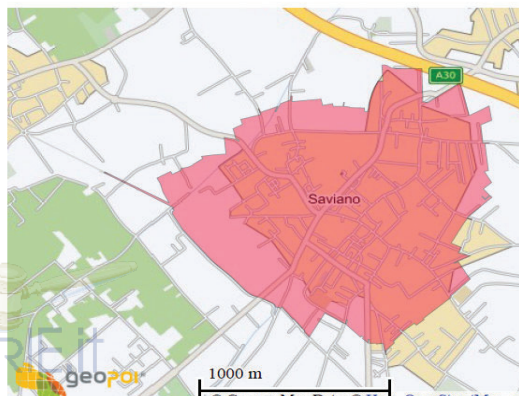
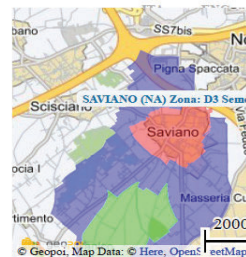
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	450	900	L	1,7	3,4	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



VOLORE COMMERCIALE / MQ – SAVIANO

Valore Comm. Produttiva = da 450,00 €/mq a 900,00 €/mq

Valore commerciale medio = da 675,00 €/mq;

Applicando le rispettive incidenze, è possibile determinare il valore di incidenza del suolo:

VALORE COMMERCIALE AL MQ SAVIANO			
	Val €/mq	€ 675,00	€ -
Costo di costruzione		65,0%	€ 439
Spese Generali		15,0%	€ 101
Utile Impresa		10,0%	€ 68
			€ 68
Valore Commerciale Suolo		15,0%	€ 10

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE - 17 -

(Processo R.G. 66/1996 – Giudice D. Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

31/5/2020



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SCISCIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA SELVA, VIA ROMA, VIA GARIBALDI, VIA SACRO CUORE

Codice zona: B1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

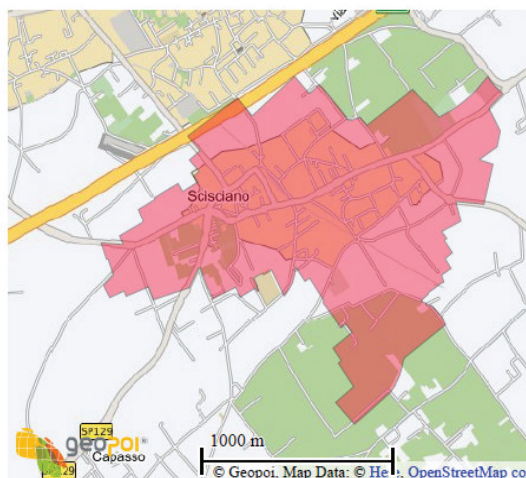
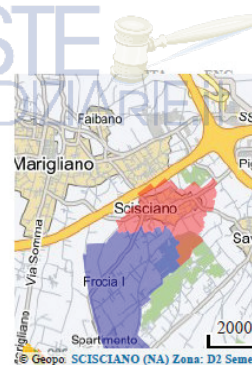
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	215	430	L	,8	1,6	L
Negozi	Normale	750	1500	L	3,1	6,3	L

Stampa

Geopoi

Spazio disponibile per annotazioni



VOLORE COMMERCIALE / MQ – SCISCIANO

Valore Comm. Produttiva = da 215,00 €/mq a 450,00 €/mq

Valore commerciale medio = da 332,50 €/mq;

Applicando le rispettive incidenze, è possibile determinare il valore di incidenza del suolo:

VALORE COMMERCIALE AL MQ SCISCIANO			
	Val €/mq	€ 332,50	€ -
Costo di costruzione		55,0%	€ 183
Spese Generali		15,0%	€ 50
Utile Impresa		10,0%	€ 33
			€ 67
Valore Commerciale Suolo		15,0%	€ 10

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE - 18 -

(Processo R.G. 66/1996 – Giudice D. Dott.ssa D'INVERNO Giuseppa)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Suoli in Saviano particelle 186 – 684 – 685 : are 29.40

Determinazione del Valore Unitario $V_u = V_m \times \text{Coeff. Correttivo della zona}$

$V_m = 10,00 \text{ €/mq} \times 0,50 = 5,00 \text{ €/mq}$

Valore Commerciale del suolo = $2.940,00 \text{ mq} \times 5 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.700,00$;

Va = € 14.700,00



Suoli in Scisciano p.lle 1223 – 1228 : are 44.60

Determinazione del Valore Unitario $V_u = V_m \times \text{Coeff. Riduttivo per vincolo}$

$V_m = 10,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 9,00 \text{ €/mq}$

Valore Commerciale del suolo = $4.460,00 \text{ mq} \times 9 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.140,00$;

Va = € 40.140,00

Per un totale complessivo pari a

€ 54.840,00 (cinquantaquattromilaottocentoquarantaeuro/00).



ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) Ricerche Agenzia del Territorio di Napoli;
- 3) Specifica spese e competenze tecniche;

Con Osservanza

II C.T.U.

(Dott. Ing. Vincenzo PALMA)



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – Giudice Dott.ssa D'INVERNO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - e-mail: plmenzo@libero.it