

█

STUDIO d'INGEGNERIA D'ONOFRIO
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
DOMENICO D'ONOFRIO

via Romua ldo Il Guarna, 12
84125 Salerno
P. IVA: 02652100658
C.F.: DNF DNC 63E06 H703B
H/fax: 089/7266589
e mail: debingegna@gmail.com
P.E.C.: domenico.donofrio@Ordingsa.it

Egr. Sig.ra

Omissis
Salerno

Prot. 2012D-1

Salerno, 13.12.2012

Oggetto: relazione di stima dei beni immobili e mobili della società Omissis, con sede in Salerno, finalizzata alla presentazione di proposta di concordato preventivo.

Il sottoscritto Ing. Domenico D'Onofrio, con studio in Salerno via Romualdo n° Guarna, 12, in data 8.10.2012 veniva incaricato dal legale rappresentante della Omissis di redigere una relazione estimativa avente ad oggetto sia la valutazione dei beni immobili della predetta società (come da certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del notaio Dr Bruno Frauenfelder [cfr. All.1]), sia dei beni mobili della società medesima (come da estratto elenco cespiti ([cfr. All.2-4]) e da fatture di acquisto trasmesse [cfr. All.3]).

ELENCO CESPITI

N. cespite	Comune	Fol	n.	sub	cat	vani /mq	Rendita catastale	Indirizzo	Descrizione
A1	Salerno	44	20	79	A/10	2,5	1052,28	via S. Leonardo 120	ufficio
A2	Salerno	44	20	78	A/10	2,5	1052,28	via S. Leonardo 120	ufficio
A3	Salerno	44	20	76	A/10	4,5	1894,11	via S. Leonardo, 120	ufficio
A4	Salerno	44	20	67	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo, 120	ufficio
A5	Salerno	44	20	62	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo, 120	ufficio
A6	Salerno	44	20	89	A/10	6	2525,47	via S. Leonardo, 120	ufficio
A7	Salerno	44	20	57	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	ufficio
A8	Salerno	44	20	56	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	ufficio
A9	Salerno	44	20	55	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	ufficio
A10	Salerno	44	20	54	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	ufficio
A11	Salerno	44	20	53	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	ufficio
A12	Salerno	44	20	52	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	ufficio
A13	Salerno	44	20	51	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	ufficio
A14	Salerno	44	20	50	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	ufficio
A15	Salerno	44	20	49	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	ufficio
A16	Salerno	44	20	47	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	ufficio
A17	Salerno	44	20	45	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	ufficio
A18	Salerno	44	20	44	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	ufficio
A19	Salerno	44	20	43	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	ufficio
A20	Salerno	44	20	42	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	ufficio
A21	Salerno	44	20	41	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	ufficio
A22	Salerno	44	20	40	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	ufficio
A23	Salerno	44	20	39	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	ufficio
A24	Salerno	44	20	38	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	ufficio
A25	Salerno	44	20	73	A/10	4,5	1894,11	via S. Leonardo 120	ufficio
A26	Salerno	44	20	29	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio
A27	Salerno	44	20	74	A/10	3,5	1473,19	via S. Leonardo 120	ufficio
A28	Salerno	44	20	33	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio
A29	Salerno	44	20	34	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio
A30	Salerno	44	20	35	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio
A31	Salerno	44	20	36	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio
A32	Salerno	44	20	37	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio
A33	Salerno	44	20	81	C/2	7 mq	62,18	via S. Leonardo 120	locale annesso
A34	Salerno	44	20	82	C/2	2 mq	17,17	via S. Leonardo 120	locale annesso
A35	Salerno	44	20	87	D/8		9472,00	via S. Leonardo 120	discoteca
A36	Salerno	44	20	86	D/8		11590,00	via S. Leonardo 120	dep.farmaci
A37	Salerno	39	170	34	D/6		4716,00	via S. Leonardo 120	palestra
A38	Salerno	44	20	10				via S. Leonardo 120	area esterna
A39	Salerno	44	20	11				via S. Leonardo 120	area est.(ora in sub 87)

In adempimento dell'incarico peritale, sulla scorta della predetta relazione notarile [cfr. All.1] lo scrivente effettuava i necessari sopralluoghi finalizzati alla verifica dei cespiti, ubicati in via San Leonardo 120 di Salerno, finalizzati all'acquisizione degli elementi necessari alla predisposizione della relazione di stima, effettuando i necessari rilievi fotografici.

Parimenti veniva presa visione dei beni mobili della società [cfr. All.2-3-4], al fine di procedere alla richiesta valutazione.

Sulla scorta della documentazione in atti, oltre che degli esiti dei sopralluoghi, lo scrivente passa alla stesura della relazione di consulenza che, per maggiore chiarezza d'esposizione, verrà suddivisa nelle seguenti parti:

A) BENI IMMOBILI OMISSIS

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI
2. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

B) BENI MOBILI OMISSIS.

1. DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI
2. VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

§§§§§§§§§§§§§§§§

A) BENI IMMOBILI OMISSIS**1) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI****1.1) Dati catastali degli immobili oggetto di stima**

I dati catastali degli immobili oggetto di stima sono riportati nella seguente tabella riassuntiva, di cui alla citata relazione notarile.

Tabella n.1 – Dati Catasto Fabbricati dei beni immobili di proprietà OMISSIS.

N. cespite	Comune	Fol	n.	sub	cat	vani/mq	Rendita catastale	Indirizzo	Descrizione	piano	% possesso
A1	Salerno	44	20	79	A/10	2,5	1052,28	via S. Leonardo 120	Ufficio	1	100
A2	Salerno	44	20	78	A/10	2,5	1052,28	via S. Leonardo 120	Ufficio	1	100
A3	Salerno	44	20	76	A/10	4,5	1894,11	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A4	Salerno	44	20	67	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A5	Salerno	44	20	62	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A6	Salerno	44	20	89	A/10	6	2525,47	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A7	Salerno	44	20	57	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A8	Salerno	44	20	56	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A9	Salerno	44	20	55	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A10	Salerno	44	20	54	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A11	Salerno	44	20	53	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A12	Salerno	44	20	52	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A13	Salerno	44	20	51	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A14	Salerno	44	20	50	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A15	Salerno	44	20	49	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A16	Salerno	44	20	47	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo, 120	Ufficio	1	100
A17	Salerno	44	20	45	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	Ufficio	1	100
A18	Salerno	44	20	44	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	Ufficio	1	100
A19	Salerno	44	20	43	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	Ufficio	1	100
A20	Salerno	44	20	42	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	Ufficio	1	100
A21	Salerno	44	20	41	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	Ufficio	1	100
A22	Salerno	44	20	40	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	Ufficio	1	100
A23	Salerno	44	20	39	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	Ufficio	1	100
A24	Salerno	44	20	38	A/10	1,5	631,37	via S. Leonardo 120	ufficio	1	100
A25	Salerno	44	20	73	A/10	4,5	1894,11	via S. Leonardo 120	ufficio	1	100
A26	Salerno	44	20	29	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio	1	100
A27	Salerno	44	20	74	A/10	3,5	1473,19	via S. Leonardo 120	ufficio	1	100
A28	Salerno	44	20	33	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio	1	100
A29	Salerno	44	20	34	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio	1	100
A30	Salerno	44	20	35	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio	1	100
A31	Salerno	44	20	36	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio	1	100
A32	Salerno	44	20	37	A/10	3	1262,74	via S. Leonardo 120	ufficio	45	100
A33	Salerno	44	20	81	C/2	7 mq	62,18	via S. Leonardo 120	locale annesso	PT	100
A34	Salerno	44	20	82	C/2	2 mq	17,17	via S. Leonardo 120	locale annesso	PT	100
A35	Salerno	44	20	87	D/6		9472,00	via S. Leonardo 120	discoteca	PT	100
A36	Salerno	44	20	86	D/6		11590,00	via S. Leonardo 120	dep. farmaci	PT	100
A37	Salerno	39	170	34	D/6		4716,00	via S. Leonardo 120	palestra	1S	100
A38	Salerno	44	20	10			bene c. non censibile	via S. Leonardo 120	area esterna		50
A39	Salerno	44	20	11				via S. Leonardo 120	area es1 (ora in sub 87)		100

1.2) Titoli di provenienza dei beni immobili oggetto di stima

I titoli di provenienza degli immobili oggetto di stima risultano indicati nella tabella qui di seguito riportata, relative ai beni immobili di proprietà Omissis., come da citata relazione notarile [All.1].

Tabella N.2 - Titoli di provenienza beni immobili		(cfr. relazione notarile)		
Bene immobile	Atto	N. registrazione	Data registrazione	Note
Dan.A1 a n. A32	Atto di compravendita Rep. 28419 Rac. 10121 del 8.11.2001 – Notaio Bruno Frauenfelder	4312	20/11/01	
Dan.A33 a n.A36, nonché nn. A38 e A39	1) Atto di compravendita Rep. 26630 Rc. 9199 del 31.5.2000 - Notaio Bruno Frauenfelder; 2) Atto di compravendita Rep. 28419 Rac. 10121 del 8.11.2001 – Notaio Bruno Frauenfelder	4312	20/11/01	13/06/00
n. A37	Atto di compravendita Rep. 35660. Rac. 14830 del 30.10.2008 – Notaio Bruno Frauenfelder	11036	5/11/2008	

1.3) Dati relativi a iscrizioni ipotecarie

1.3.1) Formalità relative ai beni di proprietà Omissis.

Per l'elenco delle formalità si rimanda alla richiamata relazione notarile [cfr. All.1].

1.4) Descrizione dei beni oggetto di stima

1.4.1) Beni immobili di proprietà Omissis.

1.4.1.1) Premessa

In via preliminare si osserva che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. A1 a A36 fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. A38 e A39 – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante ad ovest con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC.

Corpo di fabbrica in cui sono ubicati i beni immobili da A1 ad A36, nonché le aree esterne A38 ed A39



Il residuo bene immobile, denominato A37, è invece ubicato nel piano interrato di un limitrofo corpo di fabbrica, di forma trapezoidale e privo di numero civico, originariamente denominato Fabbricato B, ubicato a nord del precedente, facente anch'esso parte del citato *Centro Commerciale San Leonardo* ed anch'esso nel suo complesso confinante a ovest con la citata bretella della tangenziale di Salerno.

Corpo di fabbrica in cui è ubicato il bene immobile A37**1.4.1.2) Immobile A1****-Descrizione -**

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A1**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 79, è un'unità immobiliare, a

destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 1, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso. Va inoltre precisato che al presente l'unità immobiliare A1 risulta accorpata all'unità A2 (fol. 44 n.20 sub 78). L'accorpamento delle unità sopra richiamate ha determinato la nascita di un'unica unità, attrezzata per l'esercizio di attività di scuola di danza.

Unità immobiliare A1 e A2 -Sala



L'unità, come accorpata, è dotata di due locali spogliatoio interamente ricadenti nell'ambito dell'unità A1, al di sopra dei quali è stato ricavato un soppalco, di altezza pari a 1,65 m, a cui si accede mediante una scala a chiocciola di tipo prefabbricato.

Unità immobiliare A1 e A2 – Soppalco

Alla presente unità come accorpata (A1+A2) si accede solo attraverso la porta di caposcala dell'unità A1, atteso che per esigenze funzionali, l'accesso all'unità A2 risulta murato.

L'accorpamento ha determinato la demolizione dei tramezzi interni di separazione delle due unità immobiliari, la demolizione di un tramezzo interno alle unità A1 e A2, nonché l'eliminazione del locale WC e di un locale disimpegno posti a servizio esclusivo dell'unità A2.

Va inoltre precisato che alla predetta unità A1 risulta accorpata un'ulteriore piccola area, pari a circa 3,20 mq, che faceva originariamente parte del corridoio condominiale.

L'unità A1 presenta una superficie utile di 53 mq (al netto della predetta area staccata dal corridoio condominiale da ripristinarsi) ed un'altezza di 3,80 m.

Il soppalco realizzato al di sopra degli spogliatoi presenta una superficie di circa 22 mq.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità A1 è dotata di pavimentazione in parquet laminato, mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua.

Ancora, le pareti del locale sono rivestite con specchi a tutta altezza superiormente dotate di pannelli fonoassorbenti.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A1** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore e di impianto di diffusione sonora.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità immobiliare **A1** è al presente libera.

- Confini -

L'immobile **A1** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 79) confina con il vano scala e spazio comune (corridoio condominiale), con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 78.

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Costruzioni Immobiliari Commerciali S.p.A. dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di

proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

Nello specifico l'unità immobiliare **A1** (C.F. fol. 4 n.20 sub 79) presenta variazioni della distribuzione

interna rispetto ai titoli edilizi assentiti, conseguenti alla demolizione di tramezzature, alla creazione di un soppalco della superficie di circa 22 mq ed altezza pari a 1,65 m, all'accorpamento di un'ulteriore piccola area, pari a circa 3,20 mq, che faceva originariamente parte del corridoio condominiale.

Inoltre la stessa unità immobiliare **A1** risulta al presente annessa ad altra unità (unità **A2** – C.F. Fol. 44 n.20 sub 78).

Relativamente all'area di 3,20 mq staccata dal corridoio condominiale ed annessa all'unità A1, si osserva che essa deve essere necessariamente staccata dalla predetta unità e ricongiunta allo spazio condominiale (corridoio comune).

In riferimento al soppalco si osserva che lo stesso ricade integralmente nell'ambito dell'unità immobiliare **A1**. Ne consegue che tenuto conto che la superficie dello stesso è pari a 22 mq, e che quella dell'unità **A1** è 53 mq, a mente dell'articolo 199 del vigente regolamento edilizio comunale (R.U.E.C.) è possibile realizzare un soppalco di superficie non superiore ad 1/3 di 53 mq, e quindi di 17,66 mq. Ne consegue che la modesta maggiore superficie va eliminata. Inoltre tenuto conto della ridotta altezza riscontrata (1,65 m), il soppalco può essere unicamente destinato a deposito, non costituendo aumento di superficie utile.

In definitiva, tenuto conto che l'immobile **A1** presenta variazioni rispetto ai sottostanti titoli edilizi, variazioni consistenti nella diversa distribuzione interna delle tramezzature, nella realizzazione del soppalco, nell'annessione della superficie di 3,20 mq. originariamente facente parte del corridoio condominiale, nell'accorpamento all'unità A2 con conseguente demolizione delle tramezzature divisorie, si osserva che per esse è possibile presentare una SCIA ex art. 36 del DPR 380/2001 (con i limiti sopra esposti relativamente al predetto soppalco) e previo distacco della porzione condominiale annessa.

1.4.1.3) Immobile A2

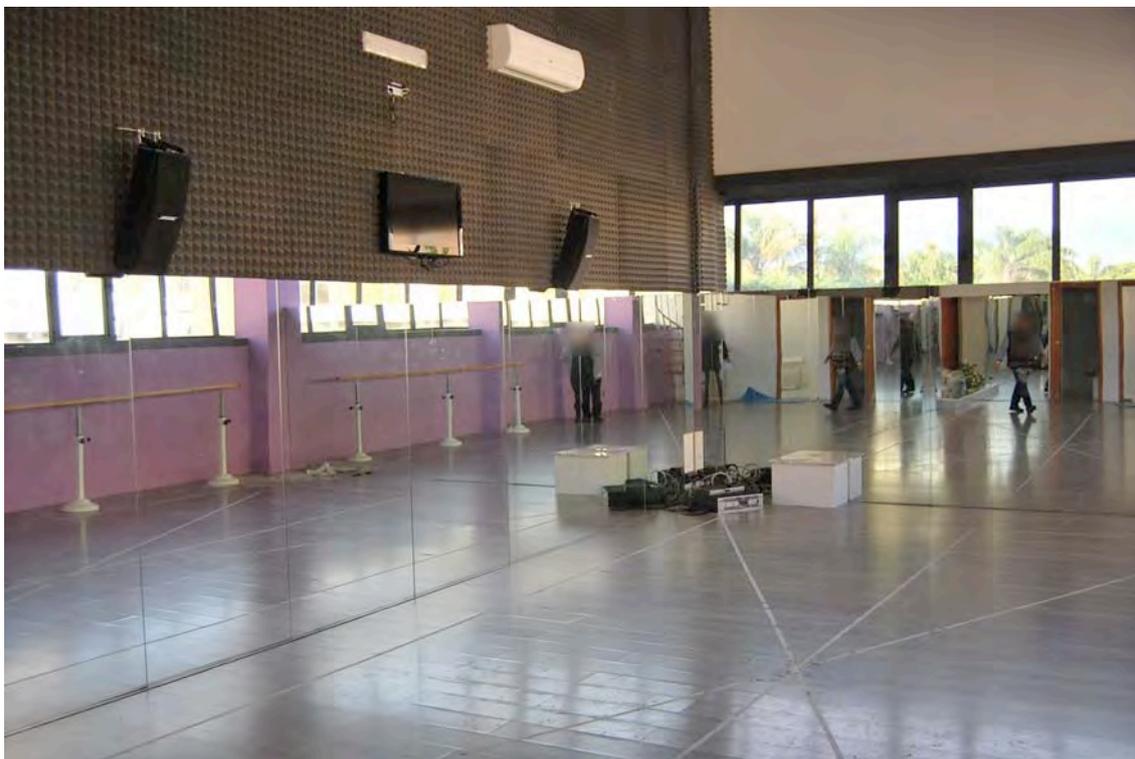
- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120,

traversa Migliaro, Salerno.

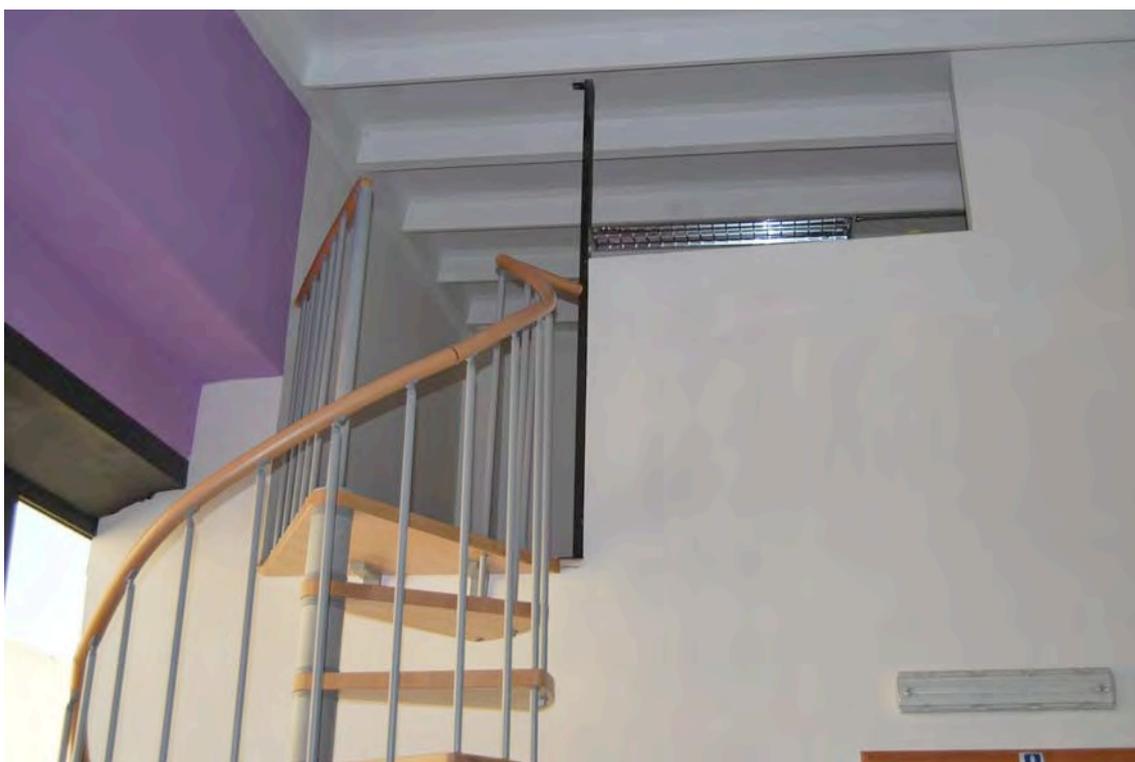
In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A2**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 78, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 2, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso. Va inoltre precisato che al presente l'unità immobiliare **A2** risulta accorpata all'unità **A1** (fol. 44 n.20 sub 79). L'accorpamento delle unità sopra richiamate ha determinato la nascita di un'unica unità, attrezzata per l'esercizio di attività di scuola di danza.

Unità immobiliare A1 e A2



L'unità, come accorpata, è dotata di due locali spogliatoio interamente ubicati nell'unità **A1**, al di sopra dei quali è stato ricavato un soppalco, di altezza pari a 1,65 m, a cui si accede mediante una scala a chiocciola di tipo prefabbricato.

Unità immobiliare A1 e A2 – Soppalco



Al presente all'unità come accorpata (**A1+A2**) si accede solo attraverso la porta di caposcala dell'unità **A1**, atteso che per esigenze funzionali, l'accesso all'unità **A2** risulta murato.

L'accorpamento ha determinato la demolizione dei tramezzi interni di separazione delle due unità immobiliari, la demolizione di un tramezzo interno alle unità **A1** e **A2**, nonché l'eliminazione del locale WC e di un locale disimpegno a servizio esclusivo dell'unità **A2**.

Va inoltre precisato che alla predetta unità **A1** risulta accorpata un'ulteriore piccola area, pari a circa 3,20 mq, che faceva originariamente parte del corridoio condominiale.

L'unità **A2** presenta una superficie utile di 57 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A2** è dotata di pavimentazione in parquet laminato, mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua.

Ancora, le pareti del locale sono rivestite con specchi a tutta altezza superiormente dotate di pannelli

fonoassorbenti.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A2 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore e di impianto di diffusione sonora.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità immobiliare A2 è al presente libera.

- Confini -

L'immobile A2 (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 78) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 79, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 77, con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità Urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Costruzioni Immobiliari Commerciali S.p.A. dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

Nello specifico l'unità immobiliare **A2** (C.F. fol. 4 n.20 sub 78) presenta variazioni della distribuzione interna rispetto ai titoli edilizi assentiti, derivanti dall'accorpamento della medesima unità immobiliare all'unità **A1** (C.F. Fol. 44 n.20 sub 79), con conseguente demolizione di tramezzature ed eliminazione di un locale WC ed un locale disimpegno.

Relativamente all'area di 3,20 mq staccata dal corridoio condominiale si osserva che essa risulta annessa all'unità **A1**, per cui si rimanda al relativo capitolo.

In riferimento al soppalco si osserva che lo stesso ricade integralmente nell'ambito dell'unità immobiliare **A1**, per cui si rimanda al relativo capitolo della relazione di CT.

In definitiva, tenuto conto che l'immobile **A2** presenta variazioni rispetto ai sottostanti titoli edilizi, variazioni consistenti nella demolizione dei tramezzi interni di separazione delle due unità immobiliari conseguenti all'accorpamento delle stesse, nella demolizione di un tramezzo interno all'unità **A2**, nonché nell'eliminazione del locale WC e di un locale disimpegno a servizio esclusivo dell'unità **A2**, si osserva che per esse è possibile presentare una SCIA ex art. 36 del DPR 380/2001.

1.4.1.4) Immobile A3

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A3**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 76, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il

numero di interno 4, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

L'unità **A3** presenta una superficie utile di 72 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A3** è dotata di pavimentazione in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A3** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità immobiliare **A3** è al presente libera.

- Confini -

L'immobile **A3** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 76) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 77, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 67, con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del

procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

Nello specifico l'immobile **A3** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.5) Immobile A4

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A4**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 67, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 5, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso. L'unità **A4** presenta una superficie utile di 49 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A4** è dotata di pavimentazione in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A4** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità A4 è attualmente condotta in locazione dalla società Omissis.

- Confini -

L'immobile A4 (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 67) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 76, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 66, con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione

straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

Nello specifico l'immobile **A4** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.6) Immobile A5

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A5**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 62, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 10, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A5 – porta caposcala



L'unità **A5** presenta una superficie utile di 48 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A5** è dotata di pavimentazione in quadrotti di parquet (60x60),

mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua.

Unità A5 – interno



E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A5** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A5** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A5** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 62) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 63, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 89, con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis S.p.A. dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni

planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

Nello specifico l'immobile **A5** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.7) Immobile A6

-Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A6**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 89, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In

sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con i numeri di interno 11 e 12, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Va osservato che le due unità interno 11-12 risultano accorpate rispetto alle previsioni dei titoli edilizi sottostanti che le vedono distinte, ancorché catastalmente fuse in unica particella sub 89 a partire dalle preesistenti particelle sub 61 e sub 60.

Unità A6 – porta caposcala



L'accorpamento delle due originarie unità (sub 61 e sub 60, rispettivamente corrispondenti agli interno 11 e 12) ha comportato la demolizione di parte dei tramezzi interni di separazione tra le stesse.

L'unità **A6** presenta nel suo complesso (sub 61 e sub 60) una superficie utile di 97 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A6** è dotata di pavimentazione in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. Per effetto dell'accorpamento presenta due locali wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A6** è dotata di impianto elettrico, citofonico,

igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A6** è attualmente condotta in locazione dalla società Omissis.

- Confini -

L'immobile **A6** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 89) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 75, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 62, con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione

per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

Per effetto dell'intervenuto accorpamento delle originarie unità (ex sub 61 e sub 60, rispettivamente corrispondenti agli interni 11 e 12) - con conseguente eliminazione di parte delle tramezzature di

separazione tra le due originarie unità – l'unità **A6** presenta difformità rispetto ai sottostati titoli edilizi, che prevedono due unità distinte. Per esse è possibile presentare una SCIA ex art. 36 del DPR 380/2001.

1.4.1.8) Immobile A7

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A7**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 57, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 14, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A7 – porta caposcala

L'unità A7 presenta una superficie utile di 34 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità A7 è dotata di pavimentazione in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A7 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità A7 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità A7 è attualmente condotta in locazione dalla società Omissis

- Confini -

L'immobile A7 (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 57) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 75, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20

sub 56, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 39 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità Urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di

destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A7** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.9) Immobile A8

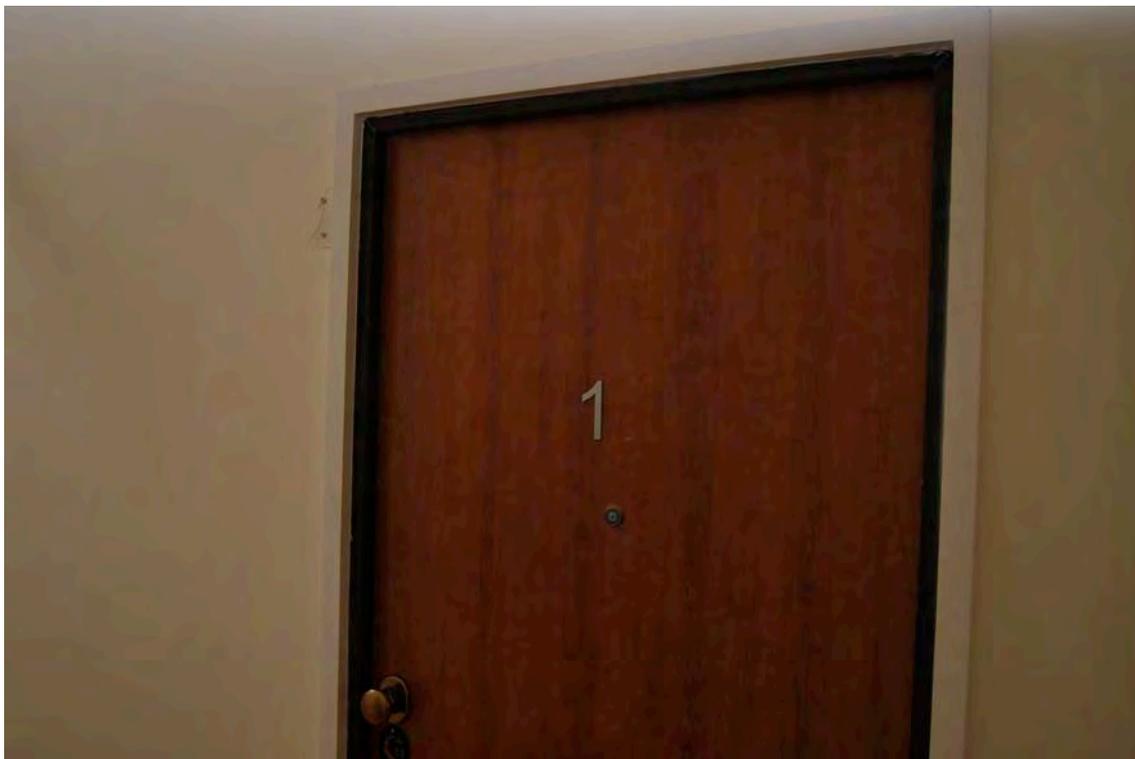
- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso

confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A8**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 56, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 15, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso. Per completezza si osserva che il numero d'interno sulla porta è incompleto, risultando presente solo la prima cifra.

Unità A8 – porta caposcala



L'unità **A8** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A8** è dotata di pavimentazione in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A8** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A8** è

illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A8** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A8** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 56) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 55, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 57, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 40 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione

per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A8** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.10) Immobile A9

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A9**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 55, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 16, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A9 – porta caposcala



L'unità **A9** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A9** è dotata di pavimentazione in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A9** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A9** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A9** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A9** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 55) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 56, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 41, e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità Urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis

acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al

quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A9** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.11) Immobile A10

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A10**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 54, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 17, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A10 – porta caposcala

L'unità **A10** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A10** risulta parzialmente pavimentata (al 20% del totale) con quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A10** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A10** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A10** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A10** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 54) confina con unità immobiliare censita in

C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 53, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 42, e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di

destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A10** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.12) Immobile A11

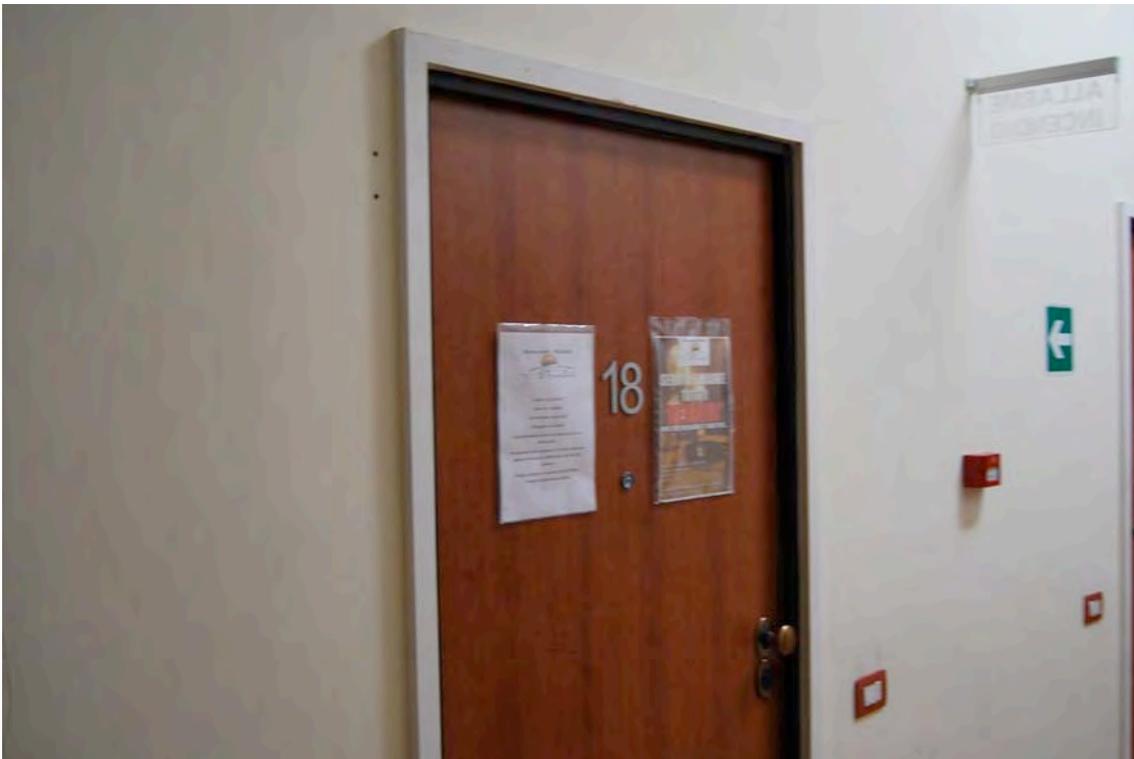
- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con

quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A11**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 53, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 18, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A11 – porta caposcala



L'unità **A11** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A11** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A11** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A11** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio

condominiale).

L'unità **A11** è attualmente condotta in locazione dalla società Omissis

- Confini -

L'immobile **A11** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 53) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 52, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 54, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 43 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltra la DIA prot. 31460 con la quale parte della

fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità A11 è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.13) Immobile A12

-Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio

commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A12**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 52, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 19, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A12 – porta caposcala



L'unità **A12** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A12** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre

le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A12** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A12** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A12** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A12** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 52) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 53, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno Fol. 44 n.20 sub 51, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 44 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà

dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente,

previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A12** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.14) Immobile A13

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A13**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 51, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 20, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A13 – porta caposcala

L'unità **A13** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A13** risulta pavimentata in quadrati di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A13** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A12** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A13** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A13** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 51) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 52, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44

n.20 sub 50, con unità immobiliare censita in C.F. Fol. 44 n.20 sub 45 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di

destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A13** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.15) Immobile A14

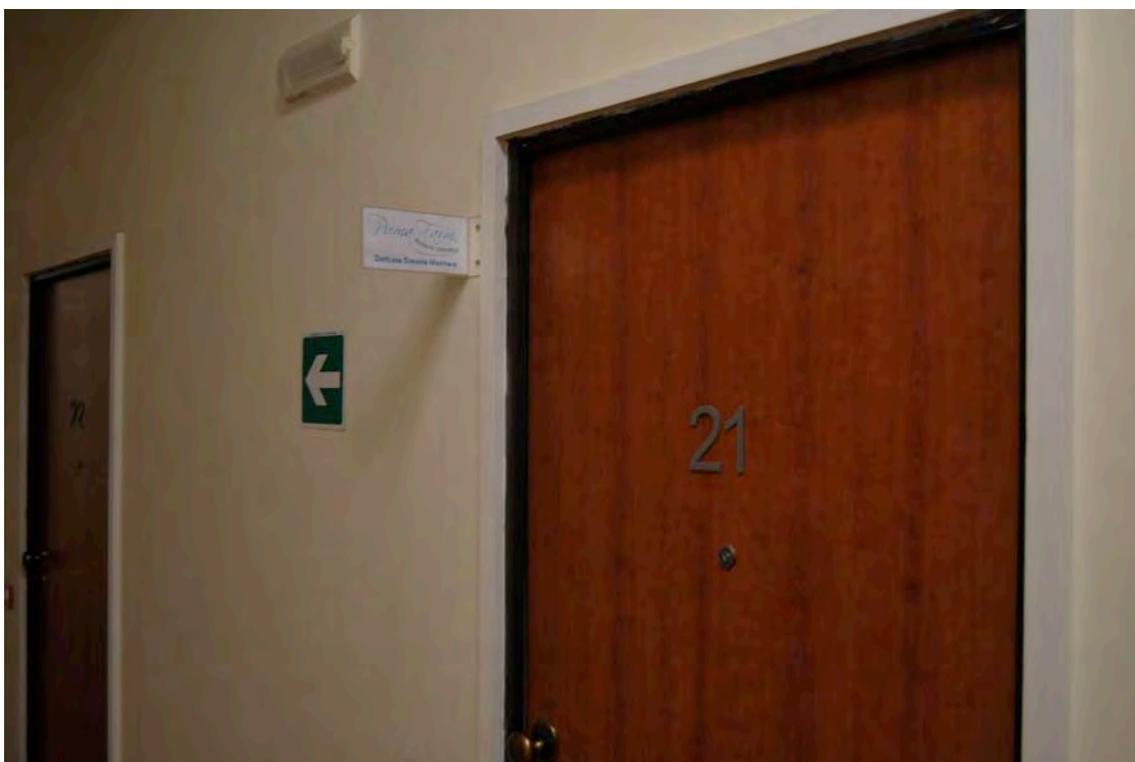
- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con

quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A14**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 50, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 21, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A14 – porta caposcala



L'unità **A14** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A14** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A14** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A14** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio

condominiale).

L'unità **A14** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A14** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 50) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 46, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 49, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 51 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della

fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità A14 è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.16) Immobile A15

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio

commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A15**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 49, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 22, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso. Va inoltre precisato che al presente l'unità immobiliare **A15** risulta posta in comunicazione con l'adiacente l'unità **A16** (fol. 44 n.20 sub 47), che reca il numero di interno 23, mediante un vano porta.

Unità A15– vista dal corridoio comune (prima porta a sinistra)



L'unità **A15** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A15** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Esso è posto in comunicazione con l'adiacente unità **A16**, mediante un vanoporta.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A15** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A15** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A15** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A15** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 49) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 50, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 47, e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del

procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

Per effetto dell'intervenuto collegamento mediante vano porta tra le due originarie unità (sub 49 e sub 47, rispettivamente corrispondenti agli interni 22 e 23) l'unità **A15** presenta difformità rispetto ai sottostati titoli edilizi, che prevedono due unità distinte. Per essa è possibile presentare una SCIA ex art. 36 del DPR 380/2001.

1.4.1.17) Immobile A16

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A16**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 47, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 23, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso. Va inoltre precisato che al presente l'unità immobiliare **A16** risulta posta in comunicazione con l'adiacente l'unità **A15** (fol. 44 n.20 sub 49), che reca il numero di interno 22, mediante un vano porta.

L'unità **A16** presenta una superficie utile di 36 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A16** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Esso è posto in

comunicazione con l'adiacente unità **A15**, mediante un vano porta.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A16** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A16** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A16** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A16** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 47) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 49, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 46, e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

Per effetto dell'intervenuto collegamento mediante vano porta tra le due originarie unità (sub 49 e sub 47, rispettivamente corrispondenti agli interni 22 e 23) l'unità **A16** presenta difformità rispetto ai sottostati titoli edilizi, che prevedono due unità distinte. Per essa è possibile presentare una SCIA ex art. 36 del DPR 380/2001.

1.4.1.18) Immobile A17

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A17**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 45, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 25, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A17 – porta caposcala (a destra della foto)

L'unità **A17** presenta una superficie utile di 36 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A17** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A17** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A17** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A17** è attualmente condotta in locazione dalla società Omissis.

- Confini -

L'immobile **A17** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 45) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 46, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44

n.20 sub 44, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 51 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di

destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A17** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.19) Immobile A18

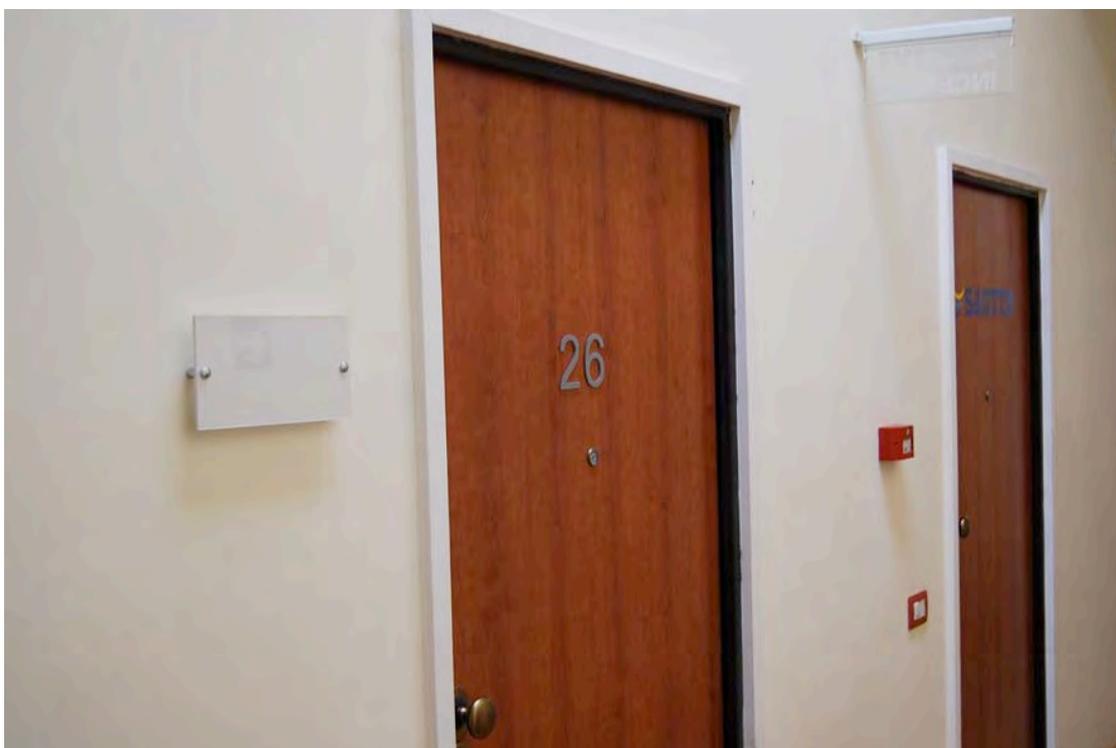
- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con

quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A18**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 44, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 26, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A18 – porta caposcala



Unità A18– vista da corridoio comune

L'unità **A18** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A18** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A18** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A18** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A18** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A18** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 44) confina con unità immobiliare censita in

C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 43, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 45, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 52 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato

il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A18** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.20) Immobile A19

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso

confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A19**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 43, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 27, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A19- porta caposcala



L'unità **A19** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A19** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A19** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A19** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata

mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A19** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A19** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 43) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 42, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 44, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 53 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

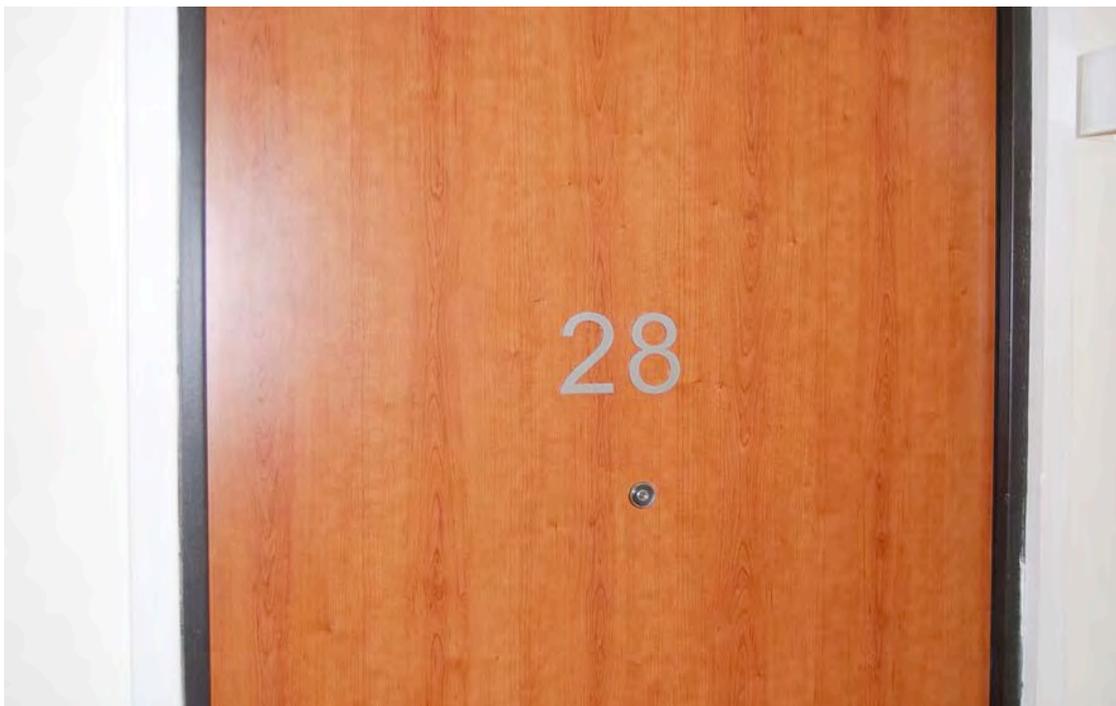
La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A19** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.21) Immobile A20- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A20**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 42, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 28, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A20– porta caposcala

L'unità **A20** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A20** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A20** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A20** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A20**, in uno con la **A27** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 74) ed **A28** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 33), è attualmente interessata da un contratto con una società di formazione, contratto tuttora vigente, che prevede che quest'ultima utilizzi le tre unità immobiliari in cambio di percentuali sui progetti ammessi a finanziamento.

- Confini -

L'immobile **A20** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 42) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 43, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 54, e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995

(realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot.

152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A20** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.22) Immobile A21

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A21**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 41, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 29, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A21– porta caposcala

L'unità **A21** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A21** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A21** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A21** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A20** è libera.

- Confini -

L'immobile **A21** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 41) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 55, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44

n.20 sub 40, e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A21** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.23) Immobile A22

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC.

L'immobile **A22**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 40, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 30, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

L'unità **A22** presenta una superficie utile di 34 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A22** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A22** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A22** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A22** è libera.

- Confini -

L'immobile **A22** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 40) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 41, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 39, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 56 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di

destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per

intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A22** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.24) Immobile A23

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A23**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 39, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 31, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A23– porta caposcala

L'unità **A23** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A23** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A23** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità **A23** è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario elettrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità **A23** è libera.

- Confini -

L'immobile **A23** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 39) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 38, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 57, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 75 e con spazio

comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A23** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.25) Immobile A24

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC.

L'immobile **A24**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 38, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 32, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A24– porta caposcala



L'unità **A24** presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A24** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A24** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A24** è condotta in locazione da Omissis.

Unità A24– interno

- Confini -

L'immobile **A24** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 38) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 39, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 75 e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F.

fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009),

rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

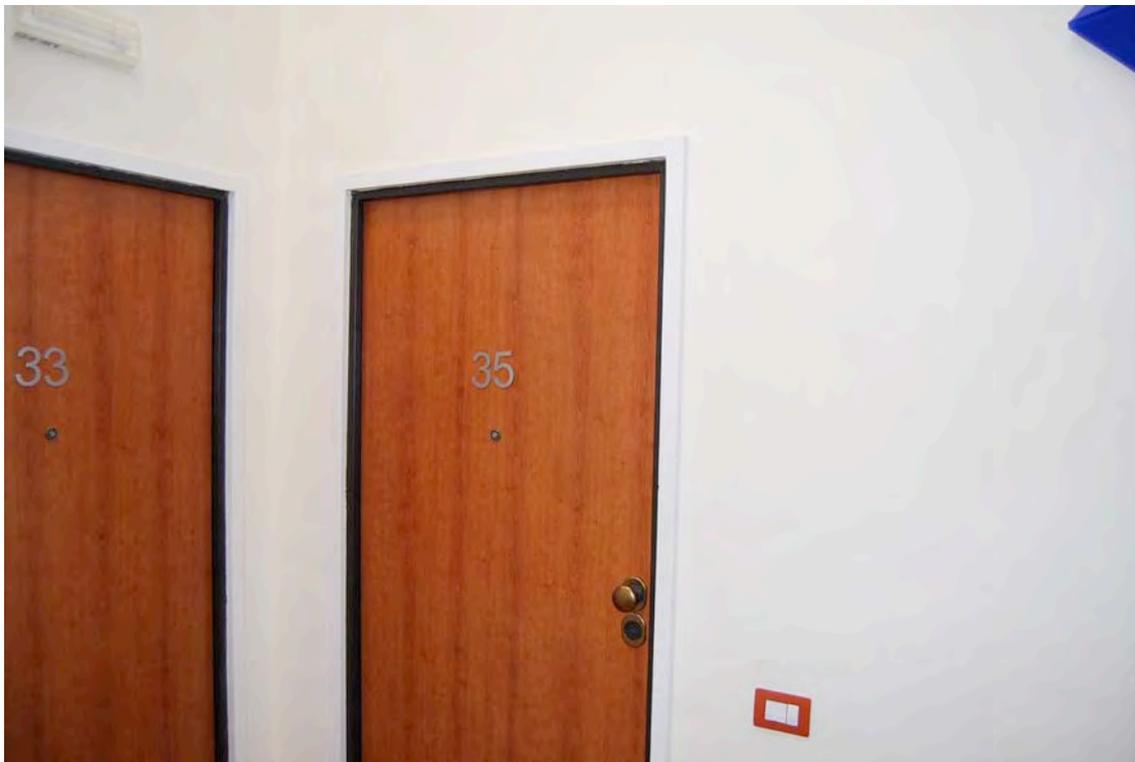
L'unità **A24** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.26) Immobile A25

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A25**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 73, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 35, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A25- porta caposcala

L'unità **A25** presenta una superficie utile di 65 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A25** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A25** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A25** è libera.

- Confini -

L'immobile **A25** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 73) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 72, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 28, e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni

planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A25** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.27) Immobile A26

-Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A26**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 29, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In

sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 37, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A26- porta caposcala



L'unità **A26** presenta una superficie utile di 56 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A26** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A26** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A26** è libera.

- Confini -

L'immobile **A26** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 29) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 28, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 30, e con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato

il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A26** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.28) Immobile A27

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso

confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A27**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 74, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 40, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A27- porta caposcala



L'unità **A27** presenta una superficie utile di 66 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A27** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A27** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità

immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A27**, in uno con la **A20** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 42) ed **A28** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 33), è attualmente interessata da un contratto con una società di formazione, contratto tuttora vigente, che prevede che quest'ultima utilizzi le tre unità immobiliari in cambio di percentuali sui progetti ammessi a finanziamento.

Unità A27– interno



- Confini -

L'immobile **A27** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 74) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 31, con spazio comune (corridoio condominiale e piccolo locale condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981

(pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni

distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

Per effetto dell'intervenuta parziale demolizione di un tramezzo interno, portato all'altezza di 1,00 m, l'unità **A27** presenta difformità rispetto ai sottostanti titoli edilizi. Per essa è possibile presentare una SCIA ex art. 36 del DPR 380/2001.

1.4.1.29) Immobile A28

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A28**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 33, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il

numero di interno 41, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

L'unità **A28** presenta una superficie utile di 53 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A28** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A28** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A28**, in uno con la **A20** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 42) ed **A27** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 74), è attualmente interessata da un contratto con una società di formazione, contratto tuttora vigente, che prevede che quest'ultima utilizzi le tre unità immobiliari in cambio di percentuali sui progetti ammessi a finanziamento.

- Confini -

L'immobile **A28** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 33) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 34, con spazio comune (corridoio condominiale e piccolo locale condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F.

fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009),

rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A28** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.30) Immobile A29

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A29**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 34, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 42, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A29– porta caposcala

L'unità **A29** presenta una superficie utile di 55 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A29** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A29** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A29** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A29** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 34) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 33, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 35, con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni

planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A29** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.31) Immobile A30

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A30**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 35, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In

sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 43, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A30- porta caposcala



L'unità **A30** presenta una superficie utile di 54 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A30** risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A30** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A30** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A30** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 35) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 34, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 36, con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A30** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.32) Immobile A31

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn.

A38 e A39 – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A31**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 36, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 44, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

L'unità **A31** presenta una superficie utile di 55 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A30** non risulta ultimata. E' presente un locale wc, in cui devono essere montati gli igienici, presenti a piè d'opera.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A31** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore, di cui va ultimato il montaggio.

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce – questi ultimi a piè d'opera da installare - mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A31** è attualmente libera.

- Confini -

L'immobile **A31** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 36) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 35, con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 37, con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A31** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.33) Immobile A32

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

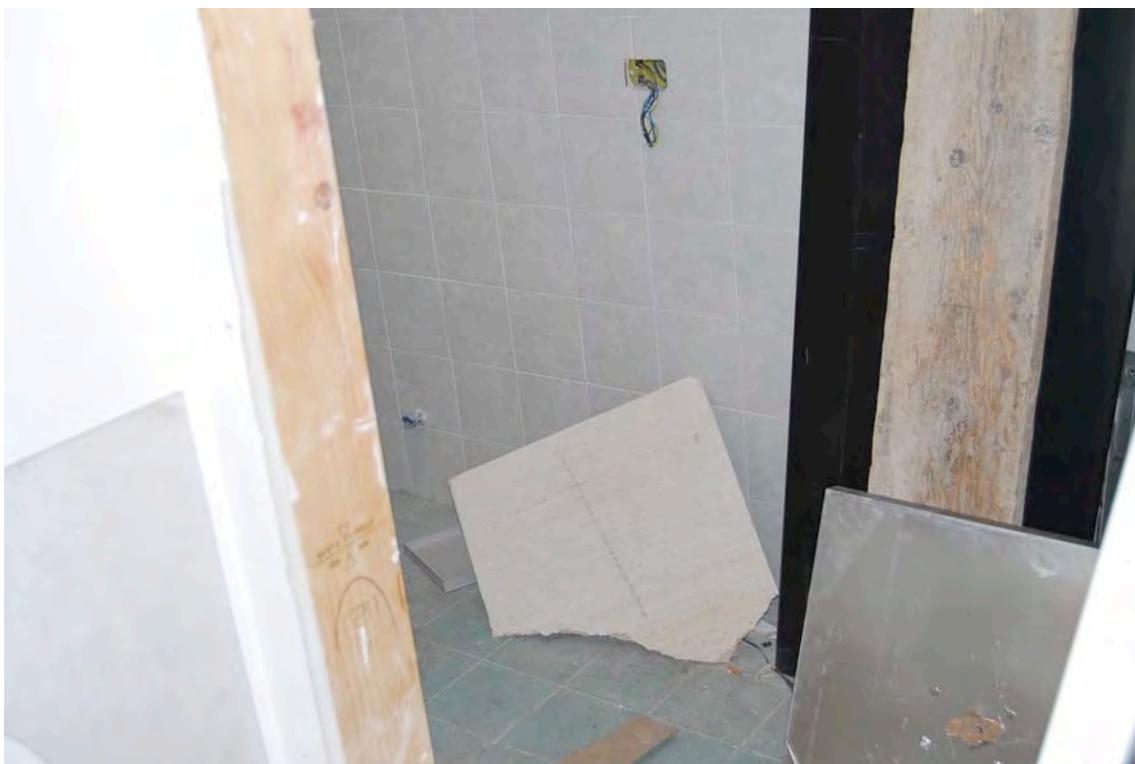
In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A32**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 37, è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del predetto corpo di fabbrica. In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stesso risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 45, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Unità A32- interno

L'unità **A32** presenta una superficie utile di 55 mq ed un'altezza di 3,80 m.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità **A32** non risulta ultimata. E' presente un locale wc, in cui devono essere montati gli igienici, presenti a piè d'opera.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare **A32** è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore, di cui va ultimato il montaggio.

Unità A32- interno

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce – questi ultimi a piè d'opera da installare - mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità **A32** è attualmente libera.

Unità A32- interno



- Confini -

L'immobile **A32** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 37) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 36, con spazio comune (corridoio condominiale).

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot.

163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A32** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.34) Immobile A35 e A33

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A35**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 87, è un'unità immobiliare attualmente destinata a discoteca (categoria catastale D8), ubicata in piano terra del predetto corpo di fabbrica. Occorre precisare che alla stessa risulta, di fatto, funzionalmente accorpato un piccolo locale, coincidente con la richiamata unità **A33** (C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 81), con accesso da area esterna, segnatamente dall'unità **A38** (C.F. Fol. 44 n. 20 sub 10).

L'unità **A35** presenta una superficie di circa 590 mq – oltre 7 mq dell'accorpata unità **A33** (C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 81) - ed un'altezza di 3,75 m, ad eccezione dei blocchi servizi, che presentano altezza di 2,80 m.

L'unità **A35**, in uno con l'unità **A33**, funzionalmente accorpata alla prima, risulta destinata a discoteca e sala multimediale polivalente.

Essa risulta articolata in due ampie sale, ciascuno dotata di distinti blocchi servizi, con muniti di antibagno, bagni distinti per sesso e bagno handicap.

In particolare la sala più ampia, avente accesso da area esterna (trattasi dell'unità **A39** – C.F. fol. 44 n. 20 sub 11, attualmente catastalmente accorpata al bene **A35** e quindi avente la medesima caratterizzazione catastale - fol. 44 n.20 sub 87), con denominazione Liquid, è dotata di locale cassa, guardaroba e regia, oltre ad annesso locale cucina e relativi locali di servizio (spogliatoi, dispensa e wc personale, anche in questo caso distinti per sesso e con un bagno handicap), nonché di un piccolo locale ufficio.

L'adiacente sala più piccola è in comunicazione con la precedente, pur essendo dotata di ingresso autonomo da area esterna (unità **A38** - C.F. fol. 44 n. 20 sub 10), nonché di autonomo locale cassa e guardaroba.

Occorre precisare che le sue sale non sono autonome da un punto di vista impiantistico, in quanto servite da impianti comuni, segnatamente idrici, elettrici, di climatizzazione ed estrazione aria, di diffusione sonora, luci discoteca.

In particolare, la struttura si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed immediatamente operativa, oltre che dotata di efficaci sistemi di controllo del microclima (impianti di condizionamento ed estrazione aria), di impianti avanzati di diffusione sonora e luci, nonché assolutamente priva di barriere architettoniche. L'unità **A35**, in uno con l'annessa unità **A33**, è al presente libera.

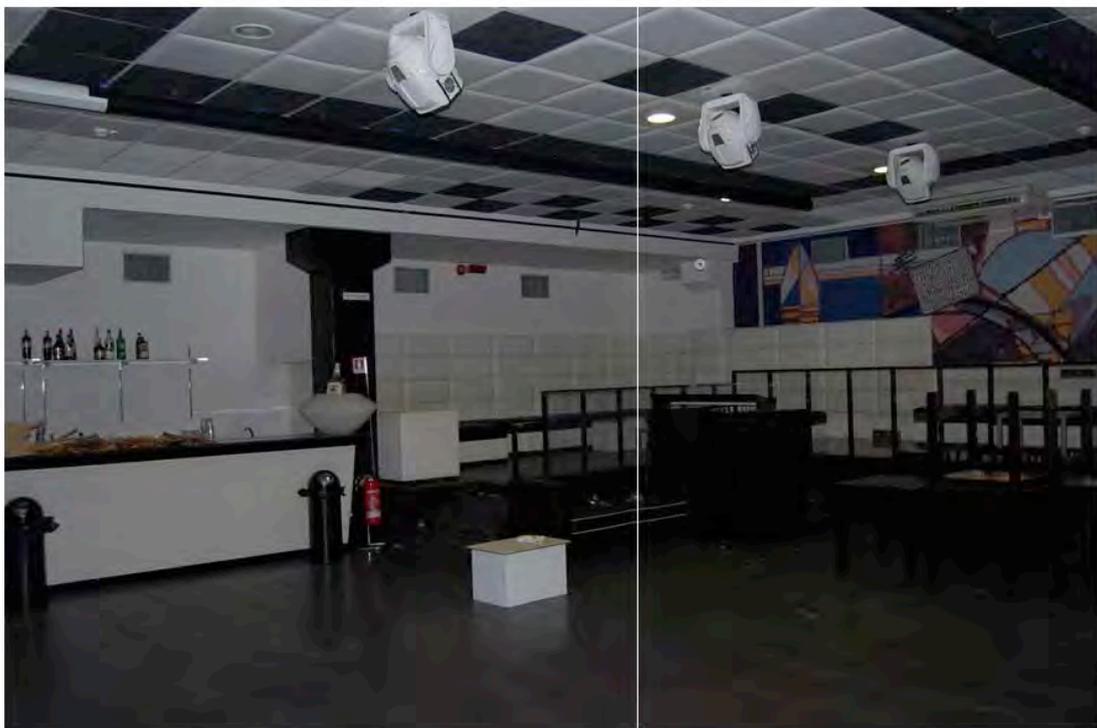
Incidentalmente si osserva che nel caso si procedesse all'alienazione in via unitaria dei beni da A1 ad A39, l'immobile de quo (beni A35 e A33 e A39), alla luce delle sue caratteristiche, potrebbe certamente assolvere alla funzione di sala convegni multimediale a servizio della struttura.

Nel seguito si riportano alcuni rilievi fotografici dell'unità **A35**.

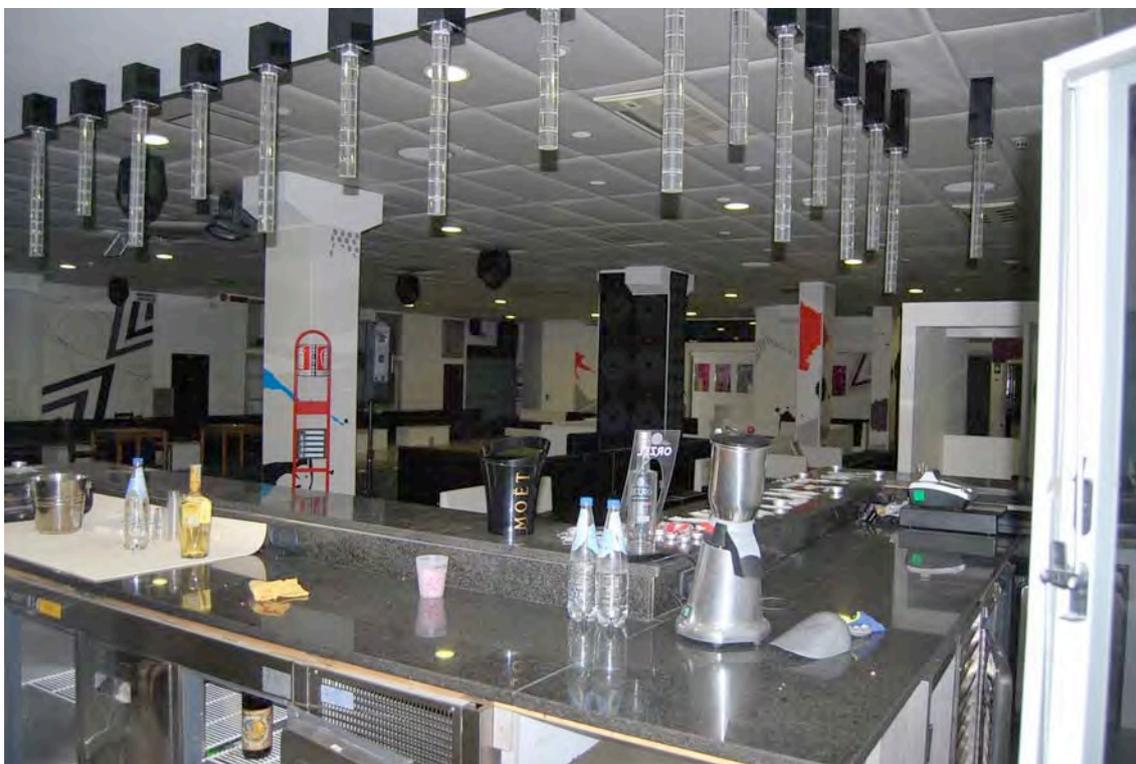
Unità A35 – vista da area esterna



Unità A35 – interno sala grande



Unità A35 – interno - vista sala grande da area bar



Unità A35 – interno antibagno locali WC sala grande



Unità A35 – interno sala grande



Unità A35 – interno sala piccola



- Confini -

L'immobile **A35** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 87) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 86, con area esterna (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 10), con immobili proprietà aliena (ex prop, Omissis e Omissis), salvo altri.

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A35** è dotata di licenza permanente (trattenimenti danzanti), ai sensi Testo unico Pubblica Sicurezza R.D. 18.6.31 n.773, prot. n. 97/2009 del 13.11.2009 del Settore AA.GG del Comune di Salerno, come integrata e modificata con successivo provvedimento del medesimo Settore in data 2.2.2010, intestata a Immobiliare San Leonardo da volturarsi alla Omissis.

L'unità **A35** è altresì dotata di autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande, giusto atto n.352 del 24.11.2009 del settore Annona del Comune di Salerno, intestata a Immobiliare San Leonardo, da volturarsi alla Omissis.

L'unità **A35** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.35) Immobile A36 e A34

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A36**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 86, è un'unità immobiliare attualmente destinata a deposito farmaci (categoria catastale D8), ubicata in piano terra del predetto corpo di fabbrica. Occorre precisare che alla stessa risulta, di fatto, funzionalmente accorpato un piccolo locale, coincidente con la richiamata unità **A34** (C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 82), con accesso da area esterna, segnatamente dall'unità **A39** (C.F. Fol. 44 n. 20 sub 11, ora n. fol. 44 n. 20 sub 87).

L'unità **A36** presenta una superficie di circa 781 mq – oltre a 2 mq relativi alla richiamata unità **A34** (C.F. Fol. 44 n. 20 sub 82) - ed un'altezza di 3,75 m.

L'unità **A36** risulta destinata a deposito farmaci.

Essa risulta articolata in una grossa area adibita a stoccaggio di farmaci, munita di gruppo elettrogeno e cella frigorifera, con annessi n. 2 locali deposito, un gruppo servizi con antibagno e n.4 locali ufficio con disimpegno.

Dalla predetta unità **A36** si accede all'esterna ad una tettoia con copertura metallica.

Dal punto di vista impiantistico l'unità **A36** è dotata di impianto igienico sanitario ed elettrico. I quattro locali ufficio sono dotati di impianto di climatizzazione a pompa di calore autonomo. Ala solaio di copertura dell'area di stoccaggio farmaci sono fissati le canalizzazioni di aspirazione aria a servizio dell'adiacente locale adibito a discoteca (C.F. Fol. 44 n. 20 sub 87).

In particolare, la struttura si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed immediatamente operativa.

L'unità **A36** è al presente utilizzata dalla società Omissis per lo stoccaggio dei farmaci. Nel seguito si riportano alcuni rilievi fotografici dell'unità **A36**.

Unità A36 – interno vistagrupo continuità e cella frigorifera



Unità A36 – interno area stoccaggio farmaci



Unità A36 – interno disimpegno uffici



Unità A36 – interno uffici



- Confini -

L'immobile **A36** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 86) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 87, con area esterna (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 10 e C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 11, ora n. 20 sub 87)), salvo altri.

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F.

fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s.m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009),

rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A36** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.36) Immobile A37

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare, l'unità **A37** è ubicata nel piano interrato di un corpo di fabbrica, privo di numero civico ed originariamente denominato Fabbricato B, di forma trapezoidale - limitrofo a quello in cui sono ubicate le altre unità immobiliari oggetto di stima ed ubicato a nord dello stesso - nel suo complesso confinante a ovest con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark.

L'immobile **A37**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 39 n.170 sub 34, è un'unità immobiliare attualmente destinata a palestra (categoria catastale D6), ubicata in piano interrato del predetto corpo di fabbrica (Fabbricato B), con accesso da portone, privo di numero civico, prospettante su area condominiale di pertinenza del *Centro Commerciale S. Leonardo*. La predetta unità **A37** presenta un secondo accesso mediante rampa veicolare e successiva corsia condominiale interna.

L'unità **A37** presenta una superficie di circa 390 mq ed un'altezza di 3,10 m.

L'unità **A37** risulta attualmente adibita a palestra.

Essa risulta articolata in tre locali palestra, una sala d'attesa, con annesso ufficio e due locali spogliatoi con relativo blocco servizi. All'unità è annesso un piccolo locale tecnico (locale pompe).

Dal punto di vista impiantistico l'unità **A37** è dotata di impianto igienico sanitario, elettrico, di

diffusione sonora e di estrazione aria, atteso che il locale è privo di aerazione naturale.

In particolare, la struttura si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed immediatamente operativa.

L'unità A37 è al presente libera.

Così come già riferito in merito all'unità A35-A33 (sala multimediale polivalente) incidentalmente si osserva che nel caso si procedesse all'alienazione in via unitaria dei beni da A1 ad A39, l'immobile de quo (beni A37), alla luce delle sue caratteristiche, potrebbe certamente assolvere alla funzione di settore deposito documentazione (archivio) a servizio della struttura.

Unità A37– esterno



Unità A37 – esterno portone accesso fabbricato



Unità A37 – porta accesso da rampa e corsia interna condominiale



Unità A37 – interno



Unità A37 – interno



Unità A37 – spogliatoi*- Confini -*

L'immobile **A37** (C.F. Comune di Salerno fol. 39 n.170 sub 34) confina con proprietà Omissis con vano scala fabbricato, con corsia di accesso condominiale tra i proprietari del piano interrato, interna al fabbricato, e con terrapieno di rispetto al parcheggio, salvo altri.

- Conformità urbanistica -

L'unità immobiliare **A37** (C.F. Fol. 39, n. 170 sub 34), è parte di un corpo di fabbrica edificato in forza di c.e. del 9.2.1986 prot. 57852/14590 (pratica edilizia n. 21/86), come modificata con successive varianti n.81/87, prot. 34041/8910 del 26.6.87; n. 66/88 prot. 13590/4009 del 24.5.88; n. 10/93 prot. 45906/1502 del 11.2.93; ed in sanatoria n.21/96 del 30.1.96, in esito all'istanza prot. 11832573489.

L'unità **A37** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.37) Immobile A38- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. **A38** e **A39** – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A38**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 10, è un'area esterna al predetto corpo di fabbrica detenuto in proprietà dalla Omissis nella misura del 50%, atteso che il residuo 50% è di proprietà della Omissis.

L'unità **A38** presenta una superficie di circa 1721 mq, ed è interamente asfaltata. Essa si dispiega su tre lati del predetto corpo di fabbrica.

Nel seguito si riportano alcuni rilievi fotografici dell'unità **A38**.

Unità A38 – spazio antistante al fabbricato



Unità A38 – spazio esterno compreso tra fabbricato e bretella tangenziale



Unità A38 – spazio esterno in parte coperto da tettoia



Unità A38 – spazio esterno



- Confini -

L'immobile **A38** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 10) confina nel complesso con corpo di fabbrica censito in C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20, con bretella tangenziale Salerno, con area esterna di prop. esclusiva Omissis (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 11), salvo altri.

- Conformità urbanistica -

L'area esterna di che trattasi è parte di un corpo di fabbrica edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C.F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A38** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

1.4.1.38) Immobile A39

- Descrizione -

In via preliminare si fa presente che gli immobili oggetto di stima fanno tutti parte di un condominio commerciale denominato *Centro Commerciale San Leonardo*, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno.

In particolare le unità immobiliari da n. **A1** a **A36** fanno parte di un unico corpo di fabbrica - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn.

A38 e A39 – ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante, ad ovest, con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC. L'immobile **A39**, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 11 (ora catastalmente assorbita nella particella n.20 sub 87), è un'area esterna al predetto corpo di fabbrica detenuto di proprietà esclusiva della Omissis.

L'unità **A39** presenta una superficie di circa 279 mq, avente forma a L ed è interamente asfaltata. Alla stessa si accede dall'area esterna (Unità **A38** -C.F. Fol. 44 n.20 sub 10).

Essa si dispiega su due lati del predetto corpo di fabbrica, in particolare costituendo il viale di accesso perdonale e carrabile sia all'unità **A35** ed **A36**, sia, mediante il vano scala, a tutte le unità a destinazione uffici, ubicate in primo piano (da **A1** ad **A32**).

Unità A39 – spazio esterno – vialetto con cancello metallico



- Confini -

L'immobile **A39** (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 11, ora catastalmente assorbita nella particella fol. 20 sub 87) confina con unità immobiliare censita in C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 86, con area esterna (C.F. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 10), con immobili proprietà aliena (ex prop, Omissis e Omissis, salvo altri.

- Conformità urbanistica -

L'area esterna di che trattasi è parte di un corpo di fabbrica edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla Omissis dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 45117/0197 del 9.5.1986 il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.9.2001, relativamente al cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile (C.F. fol. 44 n. 20 sub 2).

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria prot. 25824 del 31.3.87 (relativa al frazionamento – C.F. fol. 44 n. 20 sub 5) e successiva richiesta di concessione in sanatoria prot. 28892/95 15.3.1995 (realizzazione di tettoia esterna), il Comune di Salerno rilasciava la concessione in sanatoria prot. 163/2000 del 9.5.2000.

In data 31.5.2000 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 26620 Rac.9199 la Omissis acquistava una porzione del fabbricato de quo (C.F. fol. 44 n.20 sub 5) ed annessi diritti su metà dell'intero del piazzale esterno, di superficie pari a 2000 mq, censito in C,F. al fol. 44 n.20 sub 8.

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28419 Rac.10121 la Omissis acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

Successivamente in data 21.3.2002 la Omissis inoltrava la DIA prot. 31460 con la quale parte della fol. 44 n.20 sub 2 veniva annessa al sub 5, per esigenze funzionali.

In data 19.11.2003, la Omissis inoltrava una DIA prot. 108020 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra del fabbricato de quo..

Gli immobili sopra richiamati ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

Successivamente, a seguito di specifica istanza della Omissis in data 18.10.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 171/2005 avente ad oggetto la realizzazione di uffici e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato de quo.

Il progetto come assentito con il richiamato pdC n.171/2005, subiva ulteriori modifiche con il successivo PdC in variante in c.o. n. 229/2006 del 26.9.2006 (avente ad oggetto variazioni planimetriche) e n. 38/2008 del 3.3.2008 (con cui venivano introdotte ulteriori variazioni distributive, nonché variazioni nei prospetti del fabbricato). In data 6.5.2008 la Omissis inoltrava una nuova DIA, assunta al protocollo comunale al n. A 72008, con la quale venivano introdotte ulteriori variazioni distributive.

In data 17.10.2008, con nota acquisita al protocollo comunale al n. A 164059 la Omissis attestava l'agibilità dell'immobile interessato dai PdC n.171/2005, ed in variante n. 229/2006 e n.38/2008, per intervenuto silenzio assenso ex art. 25 commi 3 e 4 del DPR 380/2001 e s,m,i.

Veniva inoltre inizialmente attivato il Procedimento unico presso il SUAP (pratica SUAP 118/2009), rispettivamente con DIA prot. 89371 del 20.5.2009, DIA prot. 136503 del 28.7.2009, integrazione prot. 152301 del 3.9.2009.

La pratica veniva successivamente riproposta ex novo pratica (SUAP 231/09) con richiesta di avvio del procedimento prot. 171422 del 2.10.2009, come integrata con nota prot. 184926 del 21.10.2009, in esito al quale venivano autorizzate altre modifiche, oltre che la creazione di una sala multimediale polivalente, previo distacco di una porzione della particella ex sub 5 da annettersi alla particella ex sub 2.

L'unità **A39** è urbanisticamente conforme ai sottostanti titoli edilizi.

2) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Ai fini della determinazione del valore venale di mercato degli immobili è stato applicato il metodo sintetico, basato sul valore unitario di mercato (€/mq.) di superficie utile. Il metodo sintetico è basato sul valore medio unitario (€/mq.) di immobili consimili, direttamente desunto dalla realtà del mercato nell'area di riferimento.

Nel merito si osserva che nei casi delle unità interessate dalle difformità urbanistiche richiamate in

relazione - per le quali è applicabile l'art. 36 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità) - il prezzo unitario applicato tiene conto, in maniera forfettaria, dei costi complessivi per gli adempimenti urbanistici, ivi compresi le spese tecniche. In tale gruppo sono ricomprese le unità oggetto di accorpamento, per le quali la valutazione è stata condotta relativamente all'unità come accorpate, segnatamente le unità **(A1+A2) e (A6)**.

Ancora, la valutazione dell'unità **A35** (discoteca-sala multimediale polivalente) tiene conto dell'unità **A33**, mentre l'unità **A39**, ancorché catastalmente assorbita dalla predetta unità **A35** (n.20 sub 87), viene per la sua specificità di area esterna valutata autonomamente.

Parimenti la valutazione dell'unità **A36** tiene conto dell'unità **A34**.

Giova qui solo aggiungere che, in sede di stima dell'unità **A35** (discoteca-sala multimediale polivalente) – segnatamente nella formulazione del costo unitario proposto - si è tenuto conto dell'incidenza economica degli impianti ed attrezzature specifiche in essa presenti, atteso che gli impianti di diffusione sonora e luci sono interamente cablati, con la conseguenza che non risulta economicamente conveniente ipotizzare una loro vendita separata, tenuto conto, da un lato, della notevole entità dei costi di recupero degli stessi e ripristino delle strutture murarie interessate, dall'altro, della peculiarità dell'unità immobiliare che, al presente, verrebbe deprezzata se privata della relativa componente di impianti ed attrezzature.

Ancora, nella determinazione del costo unitario proposto per l'unità **A35** si è tenuto conto del valore di tutti i beni mobili in essa presenti, come individuati con colorazione azzurra nell'allegato elenco cespiti della società **[All. 2]**, nonché nell'elenco beni mobili allegato all'atto di cessione di ramo di azienda del 12.9.2012 Rep. 39637 Rac. 17604 **[All.4]**.

Sempre con riferimento alla medesima unità, nel prezzo unitario lo scrivente ha tenuto conto della circostanza, già evidenziata in precedenza, che nel caso si procedesse all'alienazione in via unitaria dei beni da **A1** ad **A39**, l'immobile de quo (beni **A35**, **A33** e **A39**), alla luce delle sue caratteristiche, potrebbe certamente assolvere alla funzione di sala convegni multimediale a servizio della struttura.

Inoltre, in sede di stima dell'unità **A36** (deposito farmaci) si è tenuto conto che parte della stessa è destinato ad uffici, per cui è stato individuato un valore unitario medio che tiene conto della compresenza dell'area di stoccaggio e dell'area adibita ad uffici.

Infine, per quanto attiene all'unità **A37** (palestra) il valore unitario proposto, da un lato, tiene conto della specificità della destinazione e del discreto stato di conservazione del bene immobile, dall'altro, risente dell'ubicazione dello stesso in piano interrato del fabbricato in cui insiste. Il medesimo valore tiene altresì conto della possibilità, in caso di vendita unitaria del complesso (beni da A1 a A39), che l'unità A37 costituisca compendio accessorio alla struttura generale, come deposito documentazione (archivio).

2.1) Valori unitari delle unità immobiliari

Avuto riguardo alle caratteristiche degli immobili ed alla realtà del mercato, sulla scorta di dati di confronto significativi, tenuto altresì conto della particolare sfavorevole congiuntura economica, in particolare relativa al mercato immobiliare - caratterizzato da un costante trend di diminuzione del numero delle contrattazioni, dal notevole allungamento dei tempi medi delle stesse e dall'esponenziale aumento dell'offerta – si ritiene equo e congruo assumere i seguenti valori unitari, con le precisazioni in precedenza espresse, così distinti per i singoli beni oggetto di valutazione, ottenuti come media dei valori unitari normalmente utilizzati in operazione di compravendita per immobili di caratteristiche ed ubicazione simili a quelli in esame.

Tabella n.3 – Valori unitari dei beni immobili di proprietà [redacted] S.r.l.

N. cespite	Comune	Fol	n.	sub	cat	Descrizione	Rendita catastale	Prezzo unitario	Note
A1	Salerno	44	20	79	A/10	ufficio	1052,28	2200	valutaz. A1+A2
A2	Salerno	44	20	78	A/10	ufficio	1052,28	2200	valutaz. A1+A2
A3	Salerno	44	20	76	A/10	ufficio	1894,11	2200	
A4	Salerno	44	20	67	A/10	ufficio	1262,74	2200	
A5	Salerno	44	20	62	A/10	ufficio	1262,74	2200	
A6	Salerno	44	20	89	A/10	ufficio	2525,47	2200	accorpata
A7	Salerno	44	20	57	A/10	ufficio	631,37	1900	
A8	Salerno	44	20	56	A/10	ufficio	631,37	1900	
A9	Salerno	44	20	55	A/10	ufficio	631,37	1900	
A10	Salerno	44	20	54	A/10	ufficio	631,37	1900	
A11	Salerno	44	20	53	A/10	ufficio	631,37	1900	
A12	Salerno	44	20	52	A/10	ufficio	631,37	1900	
A13	Salerno	44	20	51	A/10	ufficio	631,37	1900	
A14	Salerno	44	20	50	A/10	ufficio	631,37	1900	
A15	Salerno	44	20	49	A/10	ufficio	631,37	1900	
A16	Salerno	44	20	47	A/10	ufficio	631,37	1900	
A17	Salerno	44	20	45	A/10	ufficio	631,37	1900	
A18	Salerno	44	20	44	A/10	ufficio	631,37	1900	
A19	Salerno	44	20	43	A/10	ufficio	631,37	1900	
A20	Salerno	44	20	42	A/10	ufficio	631,37	1900	
A21	Salerno	44	20	41	A/10	ufficio	631,37	1900	
A22	Salerno	44	20	40	A/10	ufficio	631,37	1900	
A23	Salerno	44	20	39	A/10	ufficio	631,37	1900	
A24	Salerno	44	20	38	A/10	ufficio	631,37	1900	
A25	Salerno	44	20	73	A/10	ufficio	1894,11	2200	
A26	Salerno	44	20	29	A/10	ufficio	1262,74	2200	
A27	Salerno	44	20	74	A/10	ufficio	1473,19	2200	
A28	Salerno	44	20	33	A/10	ufficio	1262,74	2200	
A29	Salerno	44	20	34	A/10	ufficio	1262,74	2200	
A30	Salerno	44	20	35	A/10	ufficio	1262,74	2200	
A31	Salerno	44	20	36	A/10	ufficio	1262,74	2200	
A32	Salerno	44	20	37	A/10	ufficio	1262,74	2200	
A33	Salerno	44	20	81	C/2		62,18		cfr. valutaz. A35
A34	Salerno	44	20	82	C/2		17,17		cfr. valutaz. A36
A35	Salerno	44	20	87	D/8	discoteca	9472,00	3100	
A36	Salerno	44	20	86	D/8	dep.farmaci	11590,00	2000	
A37	Salerno	39	170	34	D/6	palestra	4716,00	1500	
A38	Salerno	44	20	10		area estema		100	
A39	Salerno	44	20	11		area est(ora in sub 87)		100	

2.2) Superfici convenzionali delle unità immobiliari

Sulla scorta di quanto in precedenza riferito, si riportano qui di seguito le superfici convenzionali delle unità immobiliari, ottenute applicando il coefficiente riduttivo di 0,25 per le due aree esterne pertinentziali (A38 e A39). Inoltre all'unità A38 è stato applicato l'ulteriore coefficiente riduttivo di 0,50, per tenere conto della percentuale di possesso, pari al 50%.

Tabella n.4- Superfici convenzionali dei beni immobili di proprietà

S.r.l.

N. cespite	Comune	Fol.	n.	sub	cat	Descrizione	Rendita catastale	Sup.	coeff.	Sup. convenzionale
A1	Salerno	44	20	79	A/10	ufficio	1052,28	53	1	53
A2	Salerno	44	20	78	A/10	ufficio	1052,28	57	1	57
A3	Salerno	44	20	76	A/10	ufficio	1894,11	72	1	72
A4	Salerno	44	20	67	A/10	ufficio	1262,74	49	1	49
A5	Salerno	44	20	62	A/10	ufficio	1262,74	48	1	48
A6	Salerno	44	20	89	A/10	ufficio	2525,47	97	1	97
A7	Salerno	44	20	57	A/10	ufficio	631,37	34	1	34
A8	Salerno	44	20	56	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A9	Salerno	44	20	55	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A10	Salerno	44	20	54	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A11	Salerno	44	20	53	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A12	Salerno	44	20	52	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A13	Salerno	44	20	51	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A14	Salerno	44	20	50	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A15	Salerno	44	20	49	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A16	Salerno	44	20	47	A/10	ufficio	631,37	36	1	36
A17	Salerno	44	20	45	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A18	Salerno	44	20	44	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A19	Salerno	44	20	43	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A20	Salerno	44	20	42	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A21	Salerno	44	20	41	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A22	Salerno	44	20	40	A/10	ufficio	631,37	34	1	34
A23	Salerno	44	20	39	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A24	Salerno	44	20	38	A/10	ufficio	631,37	35	1	35
A25	Salerno	44	20	73	A/10	ufficio	1894,11	65	1	65
A26	Salerno	44	20	29	A/10	ufficio	1262,74	56	1	56
A27	Salerno	44	20	74	A/10	ufficio	1473,19	66	1	66
A28	Salerno	44	20	33	A/10	ufficio	1262,74	53	1	53
A29	Salerno	44	20	34	A/10	ufficio	1262,74	55	1	55
A30	Salerno	44	20	35	A/10	ufficio	1262,74	54	1	54
A31	Salerno	44	20	36	A/10	ufficio	1262,74	55	1	55
A32	Salerno	44	20	37	A/10	ufficio	1262,74	55	1	55
A33	Salerno	44	20	81	C/2		62,18			
A34	Salerno	44	20	82	C/2		17,17			
A35	Salerno	44	20	87	D/8	discoteca	9472,00	597	1	597
A36	Salerno	44	20	86	D/8	dep farmaci	11590,00	783	1	783
A37	Salerno	39	170	34	D/6	palestra	4716,00	390	1	390
A38	Salerno	44	20	10		area esterna		1721	0,125	215,125
A39	Salerno	44	20	11		area est (ora in sub 87)		279	0,25	69,75

2.3) Stima dei beni immobili di proprietà

Nella Tabella che segue sono riassunti i valori di stima dei beni immobili di proprietà

Tabella n.5 - Valori di stima dei beni immobili di proprietà

N. cespite	Comune	Fol.	n.	sub	cat	Descrizione	Rendita catastale	Sup. convenzionale	Prezzo unitario	Valore di stima	Note
A1	Salerno	44	20	79	A/10	ufficio	1052,28	53	2200	€ 116.600,00	accopp.a A2
A2	Salerno	44	20	78	A/10	ufficio	1052,28	57	2200	€ 125.400,00	accopp.a A1
A3	Salerno	44	20	76	A/10	ufficio	1894,11	72	2200	€ 158.400,00	
A4	Salerno	44	20	67	A/10	ufficio	1262,74	49	2200	€ 107.800,00	
A5	Salerno	44	20	62	A/10	ufficio	1262,74	48	2200	€ 105.800,00	
A6	Salerno	44	20	89	A/10	ufficio	2525,47	97	2200	€ 213.400,00	
A7	Salerno	44	20	57	A/10	ufficio	631,37	34	1900	€ 64.800,00	
A8	Salerno	44	20	56	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A9	Salerno	44	20	55	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A10	Salerno	44	20	54	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A11	Salerno	44	20	53	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A12	Salerno	44	20	52	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A13	Salerno	44	20	51	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A14	Salerno	44	20	50	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A15	Salerno	44	20	49	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A16	Salerno	44	20	47	A/10	ufficio	631,37	36	1900	€ 68.400,00	
A17	Salerno	44	20	45	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A18	Salerno	44	20	44	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A19	Salerno	44	20	43	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A20	Salerno	44	20	42	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A21	Salerno	44	20	41	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A22	Salerno	44	20	40	A/10	ufficio	631,37	34	1900	€ 64.800,00	
A23	Salerno	44	20	39	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A24	Salerno	44	20	38	A/10	ufficio	631,37	35	1900	€ 66.500,00	
A25	Salerno	44	20	73	A/10	ufficio	1894,11	65	2200	€ 143.000,00	
A26	Salerno	44	20	29	A/10	ufficio	1262,74	56	2200	€ 123.200,00	
A27	Salerno	44	20	74	A/10	ufficio	1473,19	66	2200	€ 145.200,00	
A28	Salerno	44	20	33	A/10	ufficio	1262,74	53	2200	€ 116.600,00	
A29	Salerno	44	20	34	A/10	ufficio	1262,74	55	2200	€ 121.000,00	
A30	Salerno	44	20	35	A/10	ufficio	1262,74	54	2200	€ 118.800,00	
A31	Salerno	44	20	36	A/10	ufficio	1262,74	55	2200	€ 121.000,00	
A32	Salerno	44	20	37	A/10	ufficio	1262,74	55	2200	€ 121.000,00	
A33	Salerno	44	20	81	C/2		62,18				
A34	Salerno	44	20	82	C/2		17,17				
A35	Salerno	44	20	87	D/8	discoteca	9472,00	597	3100	€ 1.850.700,00	
A36	Salerno	44	20	86	D/8	dep farmaci	11590,00	783	2000	€ 1.568.000,00	
A37	Salerno	39	170	34	D/6	palestra	4716,00	390	1500	€ 585.000,00	
A38	Salerno	44	20	10		area esterna		215,125	100	€ 21.512,50	
A39	Salerno	44	20	11		area est (ora in sub 87)		69,75	100	€ 6.975,00	
										€ 7.062.287,50	

Cfr. A35
Cfr. A36

Il valore totale dei beni immobili di proprietà Omissis (da [(A1+A2) ad A39]) ammonta a

€ 7.062,287,50, arrotondato a € 7.100.000,00

(euro settemilionisessantaduemiladuecentoottantasette/00)

B) BENI MOBILI OMISSIS.

1) DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

In via preliminare, nel ribadire che si è tenuto conto del valore dei beni mobili dell'immobile **A35** (discoteca) in sede di formulazione del valore unitario di stima del predetto bene immobile, si osserva che il presente paragrafo è dedicato unicamente alla stima dei beni mobili del locale **A37** (palestra) (C.F. Comune di Salerno fol. 39 n. 170 sub 34), consistenti nelle attrezzature sportive, nonché arredi del locale spogliatoio, atteso che la valutazione dei beni mobili contenuti nel locale **A36** (deposito farmaci) è stata effettuata da altro tecnico.

Gli attrezzi sportivi ubicati nel locale **A37** (palestra) risultano acquistati dalla Omissis con fatture n. 65 del 18.2.2010 dell'importo netto di € 7.500,00 +IVA, e n.139 del 30.4.2010, dell'importo netto di € 43.100,00 + IVA, **per un totale di € 50.600,00**, entrambe emesse dalla società Omissis di Caserta (Cfr. All. 3), mentre le attrezzature degli spogliatoi, risultano acquistate dalla Omissis, con fatture emesse dalla Omissis con fattura n. 472 del 28.4.2010, dell'importo di € 690,00 +IVA, n.473 del 28.4.2010 dell'importo di e 1610,00 + IVA, n. 556 del 18.5.2010 dell'importo di 451,00 + IVA, **per un totale di € 2.750,00.**

L'elenco degli attrezzi sportivi è rinvenibile nella citata fattura di acquisto n. 139 del 30.4.2010 della Omissis, (cfr. All.3), mentre quello delle attrezzature spogliatoi è riportato nelle citate fatture n. 473 del 28.4.2010 e n.556 del 18.5.2010, tutte per semplicità qui di seguito si riportate in copia elettronica.

Elenco beni mobili (attrezzi sportivi) come da fatture



Fattura n. 139
 Rif. vs. ordine _____
 Data 30-04-2010

Spett.le _____
Via S. Leonardo 120
84131 - SALERNO
 P.Iva _____
 C.F. _____

Condizioni di vendita: per qualsiasi controversia il Foro competente è quello di S. Maria C.V.
 Non si accettano ordini se non preventivamente autorizzati e tenuti di conto. verificare il peso, condizioni dei colli, prima data svincolo
 ed inerte vigilia per conto e rischio del cliente. Il cliente si impegna a pagare il pagamento se sono consegnati gli interessi di mora.
 La ditta non si assume alcuna responsabilità per fatti derivanti da suo fornimento.

COD.	DESCRIZIONE	QT.	PREZZO	SC. IMPONIBILE	%	IMPONIBILE	%
01	SHACK SQUAT SILVERLINE TECHNOLOGY	01	1000,00			1000,00	
2	LAT MACHINE	01	900,00			900,00	
2	PEK BOX	01	700,00			700,00	
	PANCA CROWN	02	650,00			1300,00	
	PANCA REGULABILE	05	400,00			2000,00	
2	PANCA ADD. TELESELETTA	01	350,00			350,00	
2	PANCA LOWER MEN	01	350,00			350,00	
2	PANCA SCOTT	01	650,00			650,00	
2	SERIE MINIBAR 4-48 Kg	01	3600,00			3600,00	
2	SERIE MINIBAR 4-20 Kg	01	750,00			750,00	
2	RASTRAMENTO PORTA MINIBAR 113 TG	02	300,00			600,00	
2	RASTRAMENTO PORTA MINIBAR 112	01	250,00			250,00	
2	BILANCERØ 50 MT 2 TG	04	100,00			400,00	
2	BILANCERØ 50 MT 15	03	90,00			270,00	
2	BILANCERØ 50 ANCORATO	02	90,00			180,00	
2	BILANCERØ 50 A SCALITA	01	75,00			75,00	
2	Disco Ø 50 silver TG	kg 5375 Al Kg 3,00				1612,50	
2	Disco Ø 50 W.P.	kg 125 Al Kg 2,50				312,50	
03	PUN XT PRO 600 TECHNOGYM	03	2500,00			7500,00	

ALIQUOTA	IMPONIBILE
IMPONIBILE	IVA _____ %
IVA	NON IMP. O ES. ART.

CODICE: I prodotti con codice "US" si intendono usati, usati e piazzati nello stato in cui si trovano. Per gli stessi è riconosciuto la garanzia di mesi 12. La garanzia si riferisce alle parti elettriche e meccaniche sono esclusi dalla garanzia le parti soggette ad usura quali nastri di scorrimento, leve, parti in plastica, cavi di acciaio, imbracciature. Sono altresì esclusi dalla garanzia i danni provocati da negligenza e incuria da parte dell'utilizzatore. Decorati 3 mesi dalla consegna della merce e fino al 12° mese per gli interventi in garanzia. È previsto il pagamento di un diritto di chiamata di Euro 50,00 + Iva.

RISERVA DI PROPRIETA' COME DA ART. 1523 C.C. E ART. 11, CO. 3 D. LGS. 231/2002 (La presente è valida solo nei casi di pagamento dilazionato)

NOTE O PAGAMENTI

Il trattamento dei dati personali da Voi forniti quali clienti o fornitori di WELLNESS POINT s.r.l., ovvero trattamenti acquisiti nel contesto della nostra attività economica, nel rispetto delle disposizioni legislative e contrattuali vigenti, avviene mediante strumenti informatici e telematici, con logica strettamente operativa alle finalità stesse e potrà comportare tutte le operazioni previste dall'articolo 4, comma 1, lettera a), del D. Lgs. n. 196/2003 in ogni caso, tutti questi dati sono trattati nel rispetto della legge e degli obblighi di riservatezza da lei stessa imposti. I dati forniti sono trattati esclusivamente per finalità connesse alle reciproche obbligazioni derivanti dal rapporto contrattuale con Voi instaurato, e così potranno essere trattati nei confronti e necessità contrattuali precontrattuali, nonché per necessità operative e di gestione interna. In questo ambito, i dati da Voi forniti potrebbero anche essere trattati con altri fornitori.

DATA 30/04/2010 FIRMA PER RICEVUTA MERCE E COLLAUDO _____

pag 2

tura n. 139
 vs. ordine
 ta 30-04-2010

Spett.le [redacted]
Via San Leonardo, 120
84131 - SALERNO

P.Iva [redacted]
 C.F. [redacted]

nei di vendita. Per qualsiasi controveria il Fornitore garantisce il livello di qualità di S. Maria C.V. tutti gli accessori non prevedibilmente autorizzati e marchi di parte, verificare il posto, conduttori dei cavi, prima della partenza, il viaggio del cliente e il rischio del cliente. Dacordo il fornitore rilascia per il pagamento seppure consegnato di merce sua merce e i pagamenti se non fatti direttamente al suo domicilio.

DESCRIZIONE	QT.	PREZZO	SC. IMPONIBILE	% IMPONIBILE	%
ADDITION SILVERLINE TECHNOLGY	01	900,00		900,00	
ADDITION	01	900,00		900,00	
STANDING LEG CURL	01	900,00		900,00	
LEG CURL DISTESO	01	900,00		900,00	
STANDING CALF	01	900,00		900,00	
STANDING GLUTS	01	900,00		900,00	
LEG EXTENSION	01	900,00		900,00	
PECTORAL	01	900,00		900,00	
PIEST PRESS	01	900,00		900,00	
ROWING PRESS	01	900,00		900,00	
ARM CURL	01	900,00		900,00	
VERTICAL ROW	01	900,00		900,00	
SHOULDER PRESS	01	900,00		900,00	
MULTIPOWER	01	1000,00		1000,00	
DELTS	01	900,00		900,00	
LEG PRESS DUEZ.	01	1600,00		1600,00	
POROMASSA PURE STRAIGHT	01	0 IVA GIUO		0 IVA GIUO	
TWISTER DOBPIO PANATO	01	0 IVA GIUO		0 IVA GIUO	
PORRA BLANCHELE ELETENT TECHNOLGY	01	0 IVA GIUO		0 IVA GIUO	

ALIQUOTA		IMPONIBILE		IVA	%
				NON IMP. O ES. ART	
IVA				TOTALE FATTURA	€

RISERVA DI PROPRIETA' COME DA ART. 1523 C.C. E ART. 11, CO. 3 D. LGS. 231/2002 (La presente è valida solo nei casi di pagamento dilazionato)

NOTE O PAGAMENTI

Il trattamento dei dati personali da Voi forniti quali clienti o fornitori di WELLNESS POINT S.R.L. ovvero altrimenti acquisiti nel contesto della nostra attività economica, nel rispetto delle disposizioni legislative e contrattuali vigenti, avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con i soggetti strettamente correlati alle finalità stesse e potrà comportare tutte le operazioni previste dall'articolo 4, comma 1, lettera a), del D. Lgs. n. 196/2003. In ogni caso, tutti questi dati sono trattati nel rispetto della legge e degli obblighi di riservatezza dalle stesse imposti. I dati forniti sono trattati esclusivamente per finalità connesse alle reciproche obbligazioni derivanti da rapporti contrattuali e con Voi insistenti e così potranno essere trattati per esigenze e necessità contrattuali o precontrattuali, nonché per necessità operative e di gestione interna. In questo ambito, i dati da Voi forniti potrebbero anche essere trattati da terzi.

FIRMA PER RICEVUTA MERCE E COLLAUDO

DATA 30-04-2010

Ingresso e Dettaglio Articoli Sportivi

Ordinatura n. 134
 f. vs. ordine _____
 data 30-04-2010

Spett.le _____
Via S. LEONARDO, 12
84131 - SALERNO

P.Iva _____
 C.F. _____

Condizioni di vendita: Per qualsiasi controversia il Foro competente è quello di Salerno. L'acquirente è tenuto a verificare il peso, l'identità e la qualità dei beni prima della consegna. Il venditore non è responsabile per danni di terzi. Il pagamento è dovuto entro 30 giorni dalla consegna. Il venditore non è responsabile per danni di terzi. Il pagamento è dovuto entro 30 giorni dalla consegna.

DD	DESCRIZIONE	QT.	PREZZO	SC. IMPONIBILE	%	IMPONIBILE	%
1	BANKS XT PRO 600 TECNOLOGIA	02	1000,00	2000,00			
2	BANKS XT PRO 600	01	01000,00	01000,00			
2	STEP XT PRO 600	01	1000,00	1000,00			
	SISTEMA DI ACCESSO COMPLETO	01	4000,00	4000,00			
2	STAZIONE A4 PER TAPPETI SILVANO TG	01	1000,00	1000,00			
2	Leg. Passo 450 e.c.	01	1000,00	1000,00			
2	Pulley	01	900,00	900,00			
2	Pompa per pneu	01	450,00	450,00			
2	Pompa inchiodate	01	450,00	450,00			
2	Rotory Torso	01	900,00	900,00			
2	Disco 450 W.P.	Kg 90	Kg 2,50	225,00			
2	Panca ROMA FISSA	01	75,00	75,00			
	Kit Accessori e isotomico	01	01000,00	01000,00			
	Caro Accessori BORTANO X ISOTOMICO	11120	AL RT 350	70,00			
2	Combinata SILVANO TG	01	440,00	440,00			
2	Bilanciere 450 RT2 W.P.	01	90,00	90,00			
	Account dato come FATT. n° 65 del 13/02/10		-7500,00	-7500,00			

ALiquota 20%	260	IMPONIBILE	43100,00
IMPONIBILE 43100,00		Iva 20 %	8620,00
Iva 8620,00		NON IMP. O ES. ART	

TOTALE FATTURA € 51720,00

RISERVA DI PROPRIETA' COME DA ART. 1523 C.C. E ART. 11, CO. 3 D. LGS. 231/2002 (La presente è valida solo nei casi di pagamento dilazionato)

NOTE O PAGAMENTI Saldo alla consegna per € 51720,00

Il trattamento dei dati personali da Voi forniti quali clienti o fornitori di WELLNESS POINT s.r.l., ovvero altri clienti acquisiti nel contesto della nostra attività economica, nel rispetto delle disposizioni legislative e contrattuali vigenti, avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logica strettamente correlata alle finalità stesse e potrà comportare tutte le operazioni previste dall'articolo 4, comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 196/2003. In ogni caso, tutti questi dati sono trattati nel rispetto della legge e degli obblighi di riservatezza dalla stessa imposti. I dati forniti sono trattati esclusivamente per finalità connesse alle reciproche obbligazioni derivanti dal rapporto contrattuale con Voi instaurato, e non sono comunicati a terzi né sono oggetto di diffusione. In questo ambito, i dati da Voi forniti potranno anche essere trasferiti.

Elenco beni mobili (attrezzature spogliatoio) come da fatture



FATTURA / D.d.T. (D.p.r. 472/96)

TIPO DOCUMENTO
FATTURA

NUMERO	DATA
1/ 473	28/04/2010

Spett.le

VIA SAN LEONARDO, 120
 84131 SALERNO SA

BANCHE DI APPOGGIO BANCO DI NAPOLI		NUMERO FOGLIO 1					
BANCA DELLA CAMPANIA							
CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	SCONTO	IMPORTO	AL.
GS0413	PANCA MT.2,0 C/SCHIENALE PORTASCARPE TETTUCCIO	PZ	8,00	180,00		1.440,00	20
GS0415	PANCA MT.1,0 C/SCHIENALE PORTASCARPE TETTUCCIO	PZ	11,00	91,00		1.001,00	20
SCONTI	SCONTI SU VENDITE 5,7%	NR	-1,00	141,00		-141,00	20
ACCONTO	DETRATTO VOSTRO ACCONTO RIFERIMENTO NS/FATTURA n°472 DEL 28/04/10	NR	-1,00	690,00		-690,00	20
RIFERIMENTO NS/PREVEN. n°323-BIS/B DEL 19/04/10							

058

CONDIZIONI DI PAGAMENTO		BANCA DI APPOGGIO		SCONTO		
BONIFICO DATA FATTURA				0,00		
SCADENZE	IMPORTO	TIPO EFF.	IMPONIBILE	ALIQUOTA	IMPOSTA	TOTALE IMPONIBILE
28/04/10	1.932,00	B	1.610,00	20	322,00	1.610,00
						TOTALE IMPOSTA
						322,00
						TOTALE FATTURA
						1.932,00
ADDETTO ALLA VERIFICA				ACCONTO		RESIDUO DA PAGARE
				0,00		1.932,00
TRASPORTO A CURA DEL	VARIAZIONE DI DESTINAZIONE	LUOGO DI DESTINAZIONE				
MITTENTE						
CAUSALE DEL TRASPORTO	INIZIO TRASPORTO O CONSEGNA	DATA	ORA	FIRMA DEL CONDUCENTE		
VENDITE	A MEZZO MITTENTE O DESTINATARIO	03/05/2010	1030	<i>[Firma]</i>		
VETTORI		DATA RITIRO	ORA RITIRO	FIRMA VETTORE		
ASPETTO ESTERIORE DEI BENI		N. COLLI	PESO KG	FIRMA DEL DESTINATARIO		
A VISTA						

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA: la merce è venduta in stato di conservazione, senza garanzia di durata, e non è idonea a essere utilizzata per scopi diversi da quelli per i quali è stata progettata. Il cliente è responsabile dell'installazione e dell'uso della merce.

FATTURA / D.d.T. (D.p.r. 472/96)

TIPO DOCUMENTO	
FATTURA	
NUMERO	DATA
1/ 556	18/05/2010

Spett.le

VIA SAN LEONARDO, 120
84131 SALERNO

SA

BANCHE DI APPOGGIO
BANCO DI NAPOLI
BANCA DELLA CAMPANIA

NUMERO FOLGIO 1

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	SCONTO	IMPORTO	AL
GS0413	PANCA MT.2 C/SCHIENALE P ORTASCARPE TETTUCCIO	PZ	2,00	180,00		360,00	20
GS0415	PANCA MT.1 C/SCHIENALE P ORTASCARPE TETTUCCIO n°01 PEDANE POGGIPIEDI DA Mt.2,00 + n°03 DA Mt. 1,00 "OMAGGIO"	PZ	1,00	91,00		91,00	20

VOSTRA CONFERMA ORDINE
FAX DEL 12/05/2010

339

CONDIZIONI DI PAGAMENTO		BANCA DI APPOGGIO		SCONTO		
BONIFICO DATA FATTURA				0,00		
SCADENZE	IMPORTO	TIPO EFF.	IMPONIBILE	ALIQUOTA	IMPOSTA	TOTALE IMPONIBILE
18/05/10	541,20	B	451,00	20	90,20	451,00
						TOTALE IMPOSTA
						90,20
						TOTALE FATTURA
						541,20
ADDETTO ALLA VERIFICA				ACCONTO	RESIDUO DA PAGARE	
				0,00	541,20	
TRASPORTO A CURA DEL	VARIAZIONE DI DESTINAZIONE	LUOGO DI DESTINAZIONE				
MITTENTE						
CAUSALE DEL TRASPORTO	INIZIO TRASPORTO O CONSEGNA A MEZZO MITTENTE O DESTINATARIO	DATA	ORA	FIRMA DEL CONDUCENTE		
VENDITE		18/05/10	11:09			
VETTORI		DATA RITIRO	ORA RITIRO	FIRMA VETTORE		
ASPETTO ESTERIORE DEI BENI		N. COLLI	PESO KG	FIRMA DEL DESTINATARIO		
A VISTA		07				

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA: la merce venduta è sottoposta al pagamento anticipato. Non si accettano scatti ed arrociamenti se non espressamente autorizzati. Il termine di pagamento è integrativo. Si riconoscono solo i pagamenti fatti a noi direttamente. Per ogni controversia e compenso a carico di Salerno

Occorre precisare che gli attrezzi sportivi di cui alle citate fatture di acquisto n. 65 del 18.2.2010 e n. 139 del 30.4.2010 della [redacted] (cfr. All.3) sono ricondizionati a nuovo, ovvero trattasi di

attrezzature usate rimesse a nuovo dalla ditta venditrice.

2) VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

La valutazione dei beni mobili di proprietà della Omissis ubicati nel locale **A37** (palestra) è stata condotta mediante un procedimento di stima indiretta, partendo dal costo di acquisizione, ricavato dalle fatture di acquisto [cfr. **All.3**] tenendo conto dell'età delle installazioni, per ricavare il valore residuo del bene alla data della stima.

In particolare la formula applicata è la seguente:

$$P=A \times (Dr/D)$$

ove:

P= valore residuo del bene A=

valore storico di acquisto Dr=

durata residuale di utilizzo D=

durata totale di utilizzo

Va qui precisato che la durata totale di utilizzo (D) rappresenta la stima della durata di utilizzazione totale di un bene, mentre la durata residuale di utilizzo (Dr) è data dalla differenza tra la durata totale di utilizzo e la durata di effettivo utilizzo del bene alla data della stima. Il valore A rappresenta il costo storico del bene, come desumibile dalle fatture di acquisto e P è il valore residuo del bene alla data della stima e quindi il valore di stima del bene medesimo.

Come ricordato in precedenza, l'importo totale delle attrezzature (attrezzi sportivi forniti da Omissis) è pari a € 50.600,00 (al netto dell'IVA) e trattasi di attrezzature ricondizionate, ovvero di attrezzature usate rimesse a nuovo dalla ditta venditrice. Tale valore corrisponde al parametro A della formula, ovvero costo storico di acquisto degli attrezzi sportivi forniti dalla Omissis.

Le attrezzature spogliatoi fornite da Omissis presentano un costo complessivo di € 2.751,00 (al netto dell'IVA). Tale valore corrisponde al parametro A (costo storico di acquisto) delle attrezzature spogliatoi fornite dalla Omissis.

Rilevato che per tale attrezzature la normativa fiscale prevede un ammortamento del 15,5% annuo, con

ammortamento totale da esaurirsi in circa 6,5 anni, anche tenuto conto dei reali tempi di obsolescenza delle predette attrezzature è realistico fissare in 7 anni la durata totale di utilizzo (**D**) delle stesse, con decorrenza dalla data delle fatture di acquisto e quindi, in generale, dal maggio 2010.

Occorre però precisare che, mentre le attrezzature dello spogliatoio fornite da Omissis erano nuove, per esse la durata residuale di utilizzo (**Dr**) può essere fissata in 5 anni, atteso che esse sono state utilizzate per circa due anni, relativamente alle attrezzature sportive tale valore (**Dr**) deve essere ridotto a 2,5 anni, tenuto conto che trattasi di attrezzature ricondizionate a nuovo.

Per quanto sopra, il valore residuo del bene **P relativo alle sole attrezzature sportive fornite da Omissis** è pari a:

$$P=A \times (Dr/D)= € 50.600,00 \times (2,5/7)= € 18.071,43$$

Il valore residuo del bene **P relativo alle sole attrezzature spogliatoi fornite da Omissis** è

pari a:

$$P=A \times (Dr/D)= € 2.751,00 \times (5/7)= € 1.965,00$$

Ne consegue che il **valore di stima complessivo dei beni mobili relativi al bene immobile A37 - palestra - [cfr. All.3], ammonta a complessivi € 20.036,00 (euro ventimilatrentasei/00).**

Il CT

(Ing. Domenico D'Onofrio)