

Ing. Antonino Fiorentino – Via G. Matteotti 106 – 84084 – Fisciano (Sa)

- TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE -
- Sezione Fallimentare -

RELAZIONE DI STIMA E DI CONFORMITA' URBANISTICA
RELATIVA AI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA
SOCIETA' ~~XX~~

Fallimento n. 59/2015

Curatore Fallimentare: **Dott. Giuseppe Petruzzellis**

Contiene:

- 1) Atti di provenienza;
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Grafici di rilievo;
- 5) Dati Omi;
- 6) Titoli edilizi;
- 7) Rilievo fotografico;
- 8) Nota Giudice Delegato;

Il CTU

Ing. Antonino Fiorentino



Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

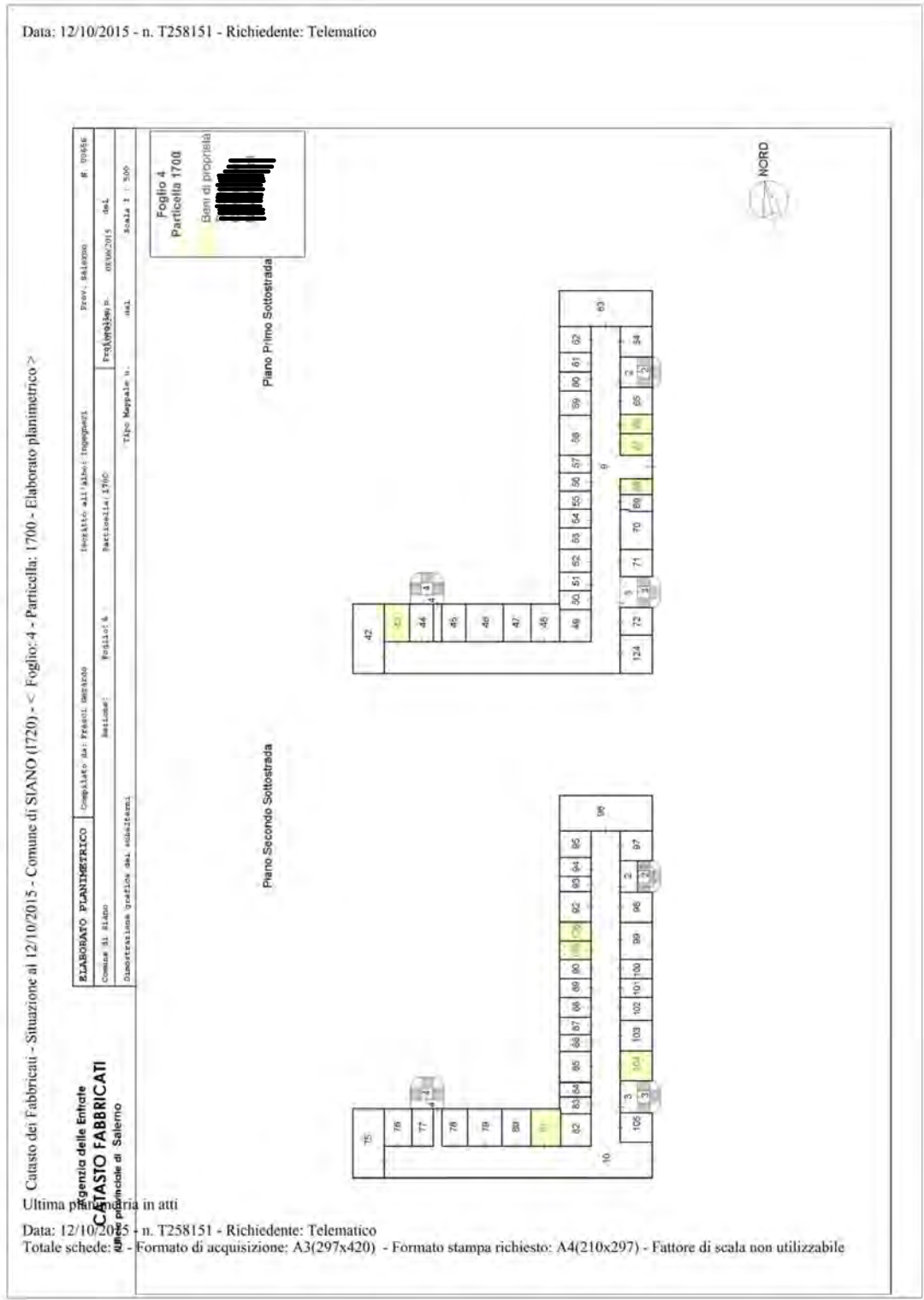
Il sottoscritto **Ing. Antonino Fiorentino**, con studio in Fisciano (SA) alla Via G. Matteotti 106, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Salerno con il N. 6221 Sez. A, (C.F: FRNNNN85A29G230D) in adempimento all'incarico conferitogli dal curatore dott. Giuseppe Petruzzellis e con l'assenso del G.D. al Fallimento N.59/2015, produce la relazione inerente la stima e la conformità urbanistica relativa ai beni immobili di proprietà della società **XXXXXXXXXXXX**

DATI CATASTALI

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali degli immobili di proprietà della Società **XXXXXXXXXXXX**, oggetto della relazione (divisi in Gruppi), ottenuti dalla consultazione dei dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Salerno.

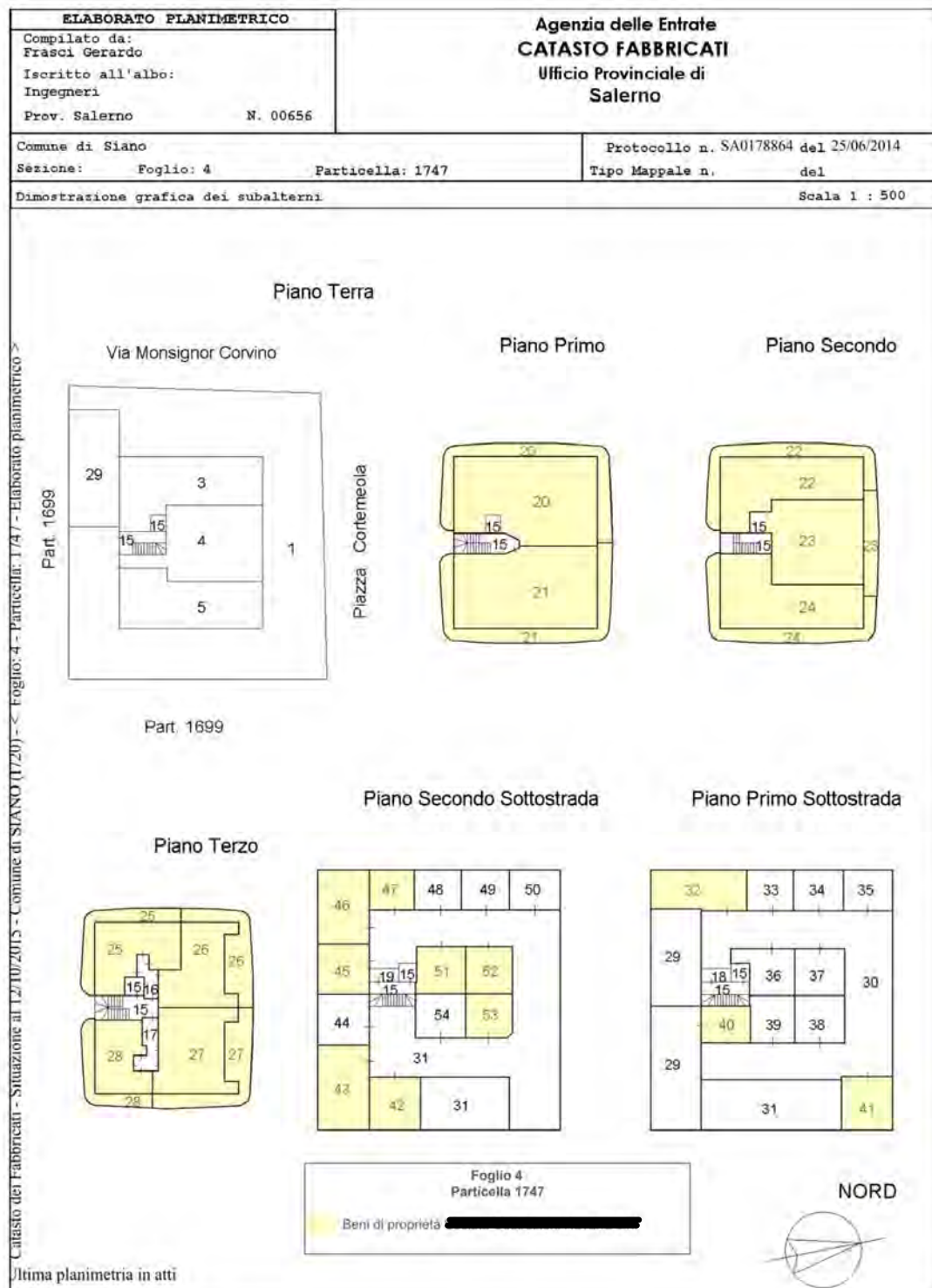
COMUNE DI SIANO - GRUPPO 1 Catasto Fabbricati

Identificativi Catastali				Dati Classamento			Rendita	Proprietà
Indirizzo	Foglio	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	€	
Piazz. Cortemeola	4	1700	116	A/3	1	3,5 vani	216,91	1/1
"	"	"	35	A/3	1	5,5 vani	247,90	"
"	"	"	121	A/3	1	4 vani	340,86	"
"	"	"	119	A/3	1	3,5 vani	216,91	"
"	"	"	118	A/3	1	3,5 vani	216,91	"
"	"	"	41	C/2	2	125 mq	135,57	"
"	"	"	43	C/6	8	26 mq	26,86	"
"	"	"	68	C/6	8	13 mq	13,43	"
"	"	"	67	C/6	8	17 mq	17,56	"
"	"	"	66	C/6	8	16 mq	16,53	"
"	"	"	81	C/6	8	31 mq	32,02	"
"	"	"	104	C/6	8	25 mq	25,82	"
"	"	"	125	C/6	8	16 mq	16,53	"
"	"	"	126	C/6	8	16 mq	16,53	"



COMUNE DI SIANO - GRUPPO 2
Catasto Fabbricati

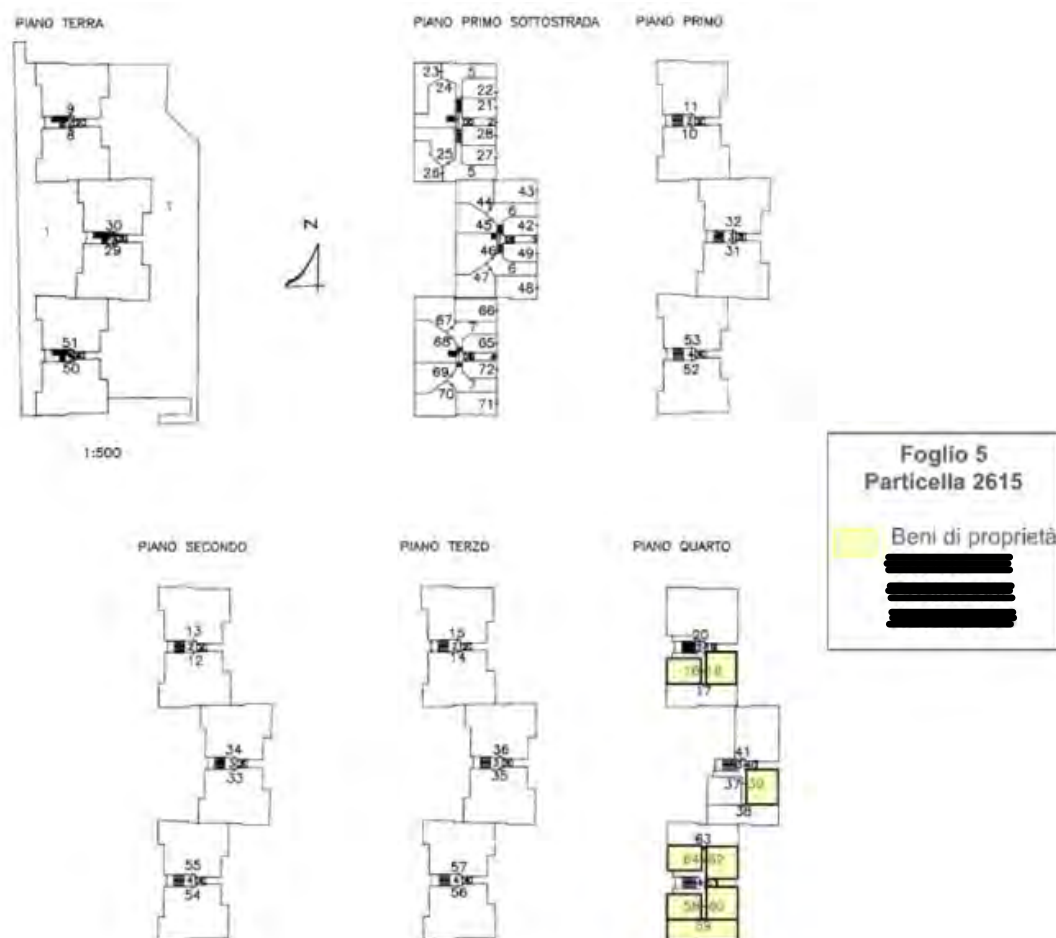
Identificativi Catastali				Dati Classamento			Rendita	Proprietà
Indirizzo	Foglio	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	€	
Piazz. Cortemeola	4	1747	20 (ex 6)	F/3	-	-	-	1/1
"	"	"	21 (ex 8)	F/3	-	-	-	"
"	"	"	22 (ex 9)	F/3	-	-	-	"
"	"	"	23 (ex 10)	F/3	-	-	-	"
"	"	"	24 (ex 11)	F/3	-	-	-	"
"	"	"	25 (ex 12)	F/3	-	-	-	"
"	"	"	26 (ex 12)	F/3	-	-	-	"
"	"	"	27 (ex 13)	F/3	-	-	-	"
"	"	"	28 (ex 13)	F/3	-	-	-	"
"	"	"	32	F/3	-	-	-	"
"	"	"	40	F/3	-	-	-	"
"	"	"	41	F/3	-	-	-	"
"	"	"	42	F/3	-	-	-	"
"	"	"	43	F/3	-	-	-	"
"	"	"	45	F/3	-	-	-	"
"	"	"	46	F/3	-	-	-	"
"	"	"	47	F/3	-	-	-	"
"	"	"	51	F/3	-	-	-	"
"	"	"	52	F/3	-	-	-	"
"	"	"	53	F/3	-	-	-	"



COMUNE DI SIANO – GRUPPO 3
Catasto Fabbricati

Identificativi Catastali				Dati Classamento			Rendita	Proprietà
Indirizzo	Foglio	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	€	
Via Francesco Spinelli	5	2615	16	C/2	1	28 mq	26,03	1/1
"	"	"	18	C/2	1	45 mq	41,83	"
"	"	"	39	C/2	1	35 mq	32,54	"
"	"	"	58	C/2	1	27 mq	25,10	"
"	"	"	59	C/2	1	38 mq	35,33	"
"	"	"	60	C/2	1	32 mq	29,57	"
"	"	"	61	C/2	1	3 mq	2,79	"
"	"	"	62	C/2	1	39 mq	36,26	"
"	"	"	64	C/2	1	27 mq	25,10	"

Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)



COMUNE DI SIANO – GRUPPO 4
Catasto Fabbricati

Identificativi Catastali				Dati Classamento			Rendita	Proprietà
Indirizzo	Foglio	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	€	
Via Carmine Calvanese	8	3045	3	F/5	-	-	-	1/1
"	"	"	46	C/6	1	17 mq	26,03	"



Piano Secondo Sotostrada



Piano Primo Sotostrada



COMUNE DI SIANO – GRUPPO 5
Catasto Terreni

Identificativi catastali		Dati Classamento			Rendita	Proprietà
Foglio	Part.lla	Tipologia	Classe	Cons.	€	
5	2593	Seminativo Arboreo	2	41 ca	0,75	16/52
"	2599	"	3	1 are 66 ca	2,31	"
"	2606	"	"	62 ca	0,86	"
"	2607	"	"	1 are 41 ca	1,97	"
"	2609	"	"	18 ca	0,25	"
"	2611	"	"	2 are 8 ca	2,90	"



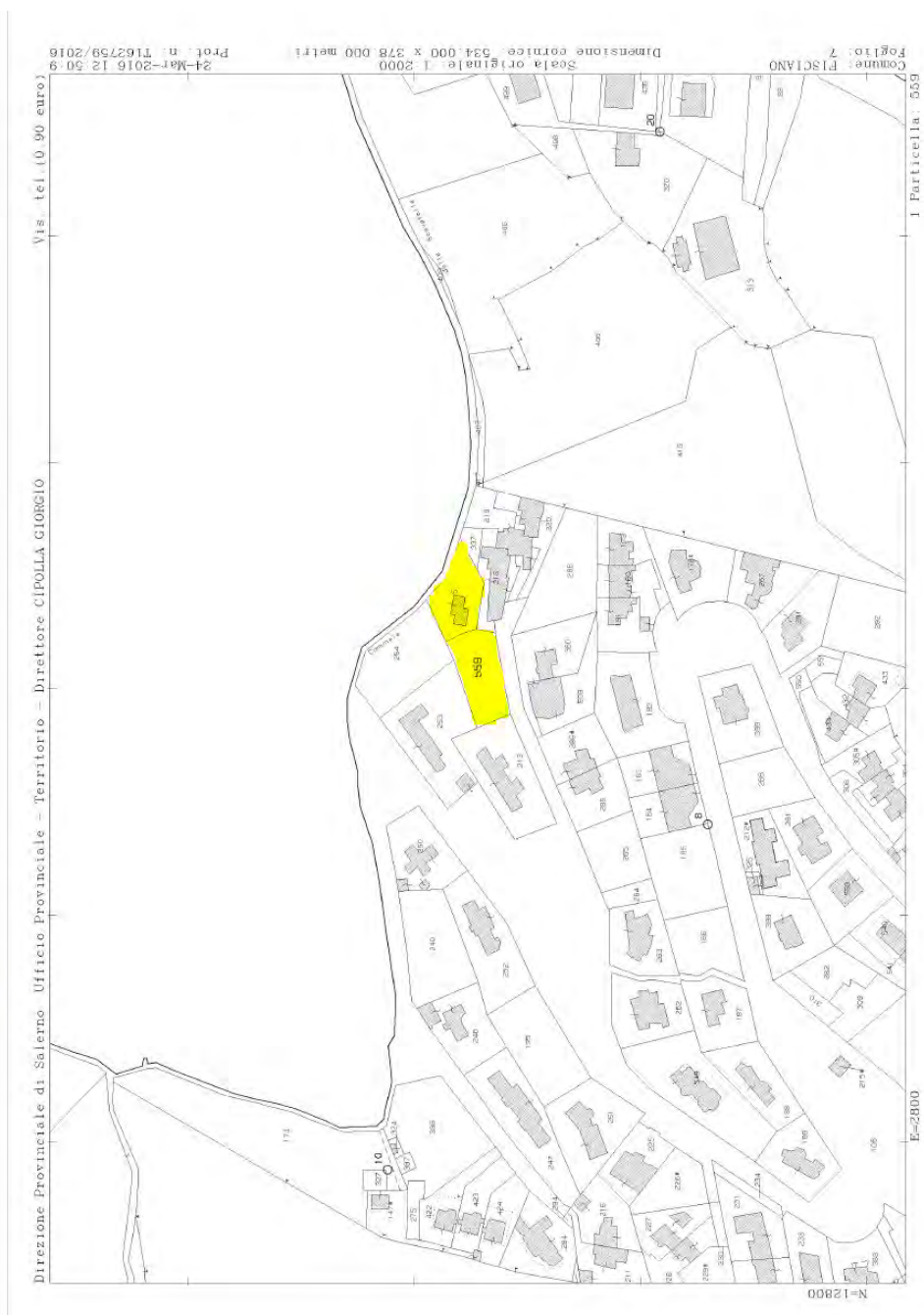
COMUNE DI FISCIANO – GRUPPO 6
Catasto Fabbricati

Identificativi Catastali				Dati Classamento			Rendita	Proprietà
Indirizzo	Foglio	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	€	
-	7	560	-	F/6	-	-	-	1/1

COMUNE DI FISCIANO – GRUPPO 7
Catasto Terreni

Identificativi catastali		Dati Classamento			Rendita	Proprietà
Foglio	Part.lla	Tipologia	Classe	Cons.	€	
7	559	Bosco Ceduo	2	10 are 4 ca	2,07	1/1

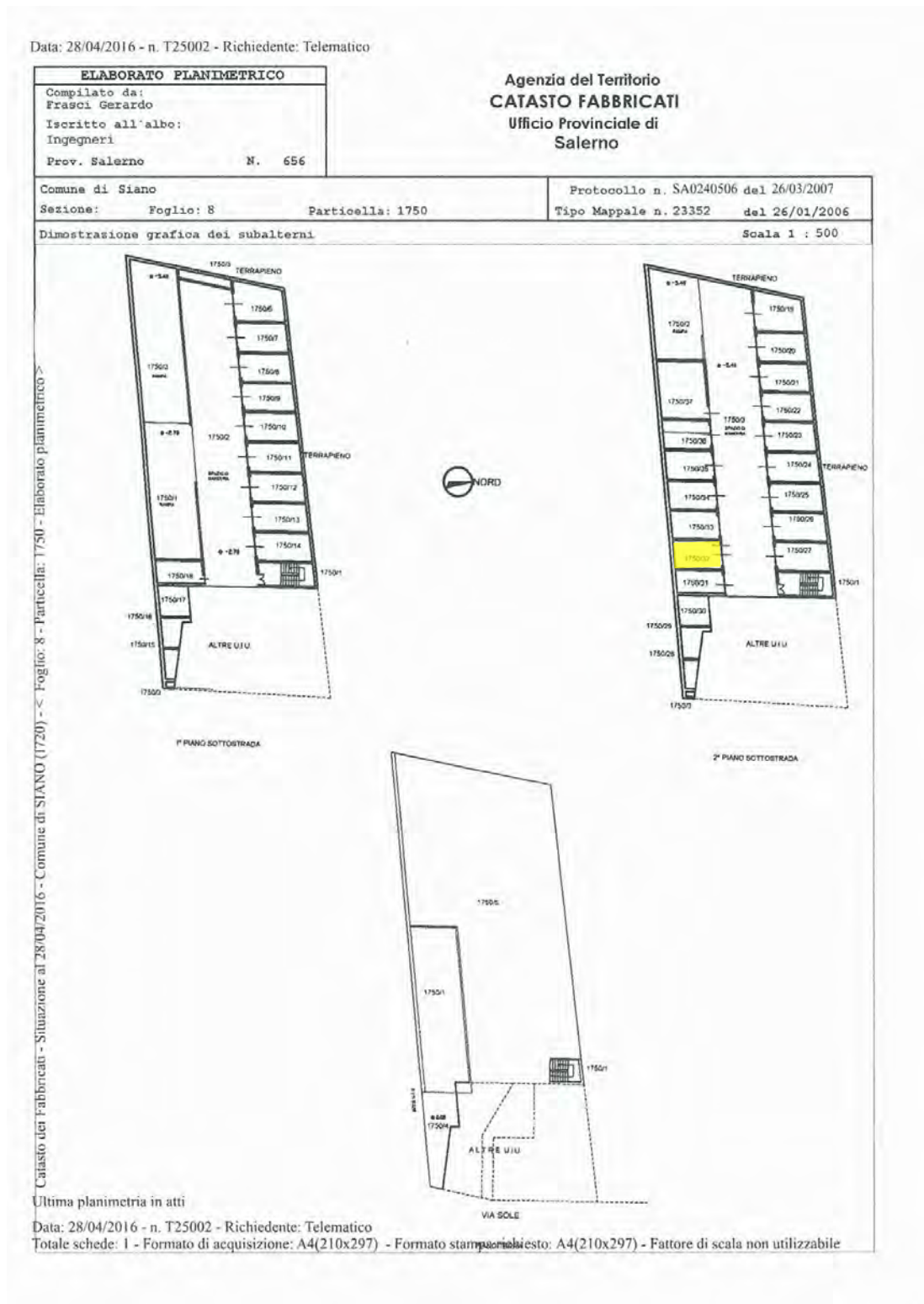
Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)



COMUNE DI SIANO – GRUPPO 8
Catasto Fabbricati

Identificativi Catastali				Dati Classamento			Rendita	Proprietà
Indirizzo	Foglio	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	€	
Via del Sole	8	1750	32	C/6	9	18 m ²	22,31	1/1

Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)



PROVENIENZA

I beni relativi al Gruppo 1 sono pervenuti alla società Fallita [REDACTED], con atto di trasformazione società da [REDACTED] **29 dicembre 2011 repertorio n.38949 raccolta n.17105 rogato dal notaio Bruno Frauenfelder** trascritto a Salerno il 12 gennaio 2012 ai nn. 1924/1703 e successiva rettifica per mero errore materiale di trascrizione della partita iva trascritto a Salerno il 21/02/2012 ai nn. 6264/7348: “[...]tanto premesso i signori [REDACTED] in qualità di unici soci della suddetta società hanno deliberato di trasformare la società in acc. semplice [REDACTED] nella forma di società a responsabilità limitata la quale assumerà la denominazione [REDACTED] [...]art.10) i comparenti dichiarano che la società è titolare dei seguenti beni immobili nel Comune di Siano A) alla Piazza Cortemeola porzioni di fabbricato riportate in ditta conforme nel C.F. al foglio n.4 mappali n.1306 subalterni 3-4-6; area urbana della superficie di 4.670 mq riportata in ditta conforme le C.F. al foglio 4 con i mappali n.1699 mq 2340 e n.1700 mq 2330 mq [...]”-

La società [REDACTED] è venuta in possesso delle particelle originarie di terreno, su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente stima, con atto di compravendita del **3 dicembre 1996 repertorio n.38765 raccolta n.8705 rogato dal notaio Dott. Rosa Troiano** trascritto a Salerno il 21 giugno 2011 ai nn. 18096/24163 e registrato a Salerno il 21 ottobre 1996 al n. 6799: “[...] art.1 La società [REDACTED] in liquidazione come sopra costituita e rappresentata con ogni garanzia di legge e senza alcuna riserva, vende alla società [REDACTED] che come costituita e rappresentata in buona fede accetta ed acquista la seguente consistenza immobiliare in Comune di Siano alla Piazza Cortemeola area di circa 5.378 mq con entrostanti corpi di fabbrica e precisamente: 1) fabbricato così composto [...]; 2) opificio composto [...]; 3) locale deposito [...]. Confini in blocco: a nord Piazza Cortemeola, ad ovest Via Monsignor Corvino, ad est proprietà IACP, a sud proprietà Roscigno Sabato. Il tutto andrà ad individuarsi nel NCEU del citato Comune in virtù di denuncia di nuova costruzione n.25 presentata all’UTE di Salerno in data 24/02/1996 come segue: foglio n.4 mappale 1306 sub 1 Piazza Cortemeola; foglio n.4 mappale 1306 sub 2 Piazza Cortemeola pt; foglio n.4 mappale 1306 sub 3 Piazza Cortemeola p.1S; foglio n.4 mappale 1306 sub 4 Piazza Cortemeola p.t.; foglio n.4 mappale 1306 sub 5 Piazza Cortemeola P.T.; il tutto alla partita 2518. I corpi descritti versano in completo stato di abbandono e quasi fatiscanti e

sono stati edificati in epoca recente su area di circa 5378 mq che era riportata nel NCT al foglio 4 mappali 134 e 325 [...]”.

Il suolo su cui sono stati edificati i beni oggetto di stima è pervenuto alla società Silga con atto di compravendita del **28 ottobre 1963 rep. 51370 raccolta 4031 rogato dal notaio Dott. Filippo Lomonaco** trascritto a Salerno ai nn. 25415/22479 e registrato a Salerno il 7 novembre 1963 al n. 2123, dalle sigg. [REDACTED]: “[...] il suolo in oggetto è riportato in catasto alla partita 126 ancora intestata ad Albano Sabato foglio 4 particelle 134 seminativo arborato di are 28,20 con r.d. 338,40 lire e r.a. 81,78 lire; 325 seminativo arborato per are 25,58 con r.d. di 281,38 lire e r.a. 65,51 lire e quindi per un’estensione complessiva di mq 5378 [...]

I beni relativi al Gruppo 2 sono pervenuti alla società [REDACTED] con atto di trasformazione società da [REDACTED] del **29 dicembre 2011 repertorio n.38949 raccolta n.17105 rogato dal notaio Bruno Frauenfelder** trascritto a Salerno il 12 gennaio 2012 ai nn. 1924/1703 e successiva rettifica per mero errore materiale di trascrizione della partita iva trascritto a Salerno il 21/02/2012 ai nn. 6264/7348: “[...]tanto premesso i signori [REDACTED] in qualità di unici soci della suddetta società hanno deliberato di trasformare la società in acc. semplice [REDACTED] nella forma di società a responsabilità limitata la quale assumerà la denominazione [REDACTED] [...];[...]art.10) i comparenti dichiarano che la società è titolare dei seguenti beni immobili nel Comune di Siano A) alla Piazza Cortemeola porzioni di fabbricato riportate in ditta conforme nel C.F. al foglio n.4 mappali n.1306 subalterni 3-4-6; area urbana della superficie di 4.670 mq riportata in ditta conforme le C.F. al foglio 4 con i mappali n.1699 mq 2340 e n.1700 mq 2330 mq [...]

La società [REDACTED] è venuta in possesso delle particelle originarie di terreno, su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente stima, con atto di compravendita del **3 dicembre 1996 repertorio n.38765 raccolta n.8705 rogato dal notaio Dott. Rosa Troiano** trascritto a Salerno il 21 giugno 2011 ai nn. 18096/24163 e registrato a Salerno il 21 ottobre 1996 al n. 6799: “[...] art.1 La società [REDACTED] liquidazione come sopra costituita e rappresentata con ogni garanzia di legge e senza alcuna riserva, vende alla società [REDACTED] che come costituita e rappresentata in buona fede accetta ed acquista la seguente consistenza immobiliare in Comune di Siano alla Piazza Cortemeola area di circa 5.378 mq con

entrostanti corpi di fabbrica e precisamente: 1) fabbricato così composto [...]; 2) opificio composto [...]; 3) locale deposito [...]. Confini in blocco: a nord Piazza Cortemeola, ad ovest Via Monsignor Corvino, ad est proprietà IACP, a sud proprietà Roscigno Sabato. Il tutto andrà ad individuarsi nel NCEU del citato Comune in virtù di denuncia di nuova costruzione n.25 presentata all'UTE di Salerno in data 24/02/1996 come segue: foglio n.4 mappale 1306 sub 1 Piazza Cortemeola; foglio n.4 mappale 1306 sub 2 Piazza Cortemeola pt; foglio n.4 mappale 1306 sub 3 Piazza Cortemeola p.1S; foglio n.4 mappale 1306 sub 4 Piazza Cortemeola p.t.; foglio n.4 mappale 1306 sub 5 Piazza Cortemeola P.T.; il tutto alla partita 2518. I corpi descritti versano in completo stato di abbandono e quasi fatiscenti e sono stati edificati in epoca recente su area di circa 5378 mq che era riportata nel NCT al foglio 4 mappali 134 e 325 [...]".

Il suolo su cui sono stati edificati i beni oggetto di stima è pervenuto alla società Silga con atto di compravendita del **28 ottobre 1963 rep. 51370 raccolta 4031 rogato dal notaio Dott. Filippo Lomonaco** trascritto a Salerno ai nn. 25415/22479 e registrato a Salerno il 7 novembre 1963 al n. 2123, dalle **[REDACTED]** "[...] il suolo in oggetto è riportati in catasto alla partita 126 ancora intestata ad **[REDACTED]** foglio 4 particelle 134 seminativo arborato di are 28,20 con r.d. 338,40 lire e r.a. 81,78 lire; 325 seminativo arborato per are 25,58 con r.d. di 281,38 lire e r.a. 65,51 lire e quindi per un'estensione complessiva di mq 5378 [...]

I beni del Gruppo 3 sono pervenuti alla ditta **[REDACTED]** con atto pubblico del 29/12/2011, repertorio n.: 38949, registrato a Salerno, rogante notaio dott. Bruno Frauenfelder, per trasformazione società **[REDACTED]** con sede in Siano. Alla società **[REDACTED] A.S.** pervennero in virtù di atto di acquisto da **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** con atto di compravendita per Notaio Rosa Troiano del 02/11/1994, rep. 34717 (trascritto a Salerno il 18/11/1994 ai nn. 30541/23595).

I beni del gruppo 4 sono pervenuti alla **[REDACTED]** con atto pubblico del 29/12/2011, repertorio n.: 38949, registrato a Salerno, rogante notaio dott. Bruno Frauenfelder, per trasformazione società **[REDACTED]** con sede in Siano. I beni pervennero alla società **[REDACTED]**

S.A.S. in virtù di acquisto da [REDACTED], con atto di compravendita per Notaio Ilaria Acerra del di 11/08/2011, rep. 140/108 (trascritto a Salerno il di 08/09/2011, rep. 140/108 (trascritto a Salerno il di 08/09/2011 ai n. 3448/26353).

I beni del gruppo 5 sono pervenuti alla ditta [REDACTED] con atto pubblico del 29/12/2011, repertorio n.: 38949, registrato a Salerno, rogante notaio dott. Bruno Frauenfelder, per trasformazione società [REDACTED] con sede in Siano. Detti bene, di proprietà della ditta fallita per la quota 16/52 sono pervenuti alla società [REDACTED] con atto per Notaio Rosa Troiano del 02/11/1994 rep. 34717 (trascritto a Salerno il 18/11/1994 ai nn. 30541/23595); per atto per Notaio Rosa Troiano del 19/10/1994 rep. 34634 (trascritto a Salerno il 07/11/1994 ai nn. 29083/22424); con atto di permuta per Notaio Rosa Troiano del 23/11/1994 del 23/11/1994, rep. 34840 (trascritto a Salerno il 09/12/1994 ai nn. 32752/25325); con atto di permuta per Notaio Rosa Troiano del 09/12/1994, rep. 34934 (trascritto a Salerno il 30/12/1994 ai nn. 35009/27134).

I beni del Gruppo 6 e 7 sono pervenuti alla [REDACTED] in virtù di atto notarile pubblico del 15 aprile 2010 rogato dal Notaio Dott. Fimiani Francesco numero di repertorio 133865/22868.

I beni del Gruppo 8 pervennero alla società [REDACTED] in virtù di atto di acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Rosa Troiano del 27/02/2004, rep. 68886/15071 (trascritto a Salerno il 23/03/2004 ai nn. 12814/10044).

SENTENZA DI FALLIMENTO

Il 31 luglio 2015 veniva trascritta Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), registrato il 24 settembre 2015 con il num. 29, al num. 32903 nel Registro Generale e al num. 26379 nel Registro Particolare, per i beni di [REDACTED], a favore dei [REDACTED] contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

CRITERIO DI STIMA

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore, tra essi, quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, il metodo sintetico comparativo.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati destinati ad abitazione le caratteristiche intrinseche sono:

Il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità abitativa e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, turistica*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento, salubrità della zona. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Nella stima che segue, per individuare il più probabile valore di mercato verranno utilizzati tre criteri: i primi due si basano sul metodo sintetico di comparazione, mentre il terzo si basa sul metodo analitico.

Relativamente al metodo sintetico di comparazione per la determinazione del valore venale dei singoli immobili si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare

nello stato in cui si trovano. Pertanto, dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni metriche e parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore a metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione delle unità immobiliari ed alla posizione (*piano, esposizione, orientamento etc.*) dell'immobile nell'ambito del fabbricato.

In particolare, al fine di attribuire il più giusto valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediante la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ed accurate indagini di mercato sulla piazza di Siano (SA) e di Fisciano (SA) mediante la consultazione di riviste ed agenzie immobiliari ricercando beni immobili con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima.

Relativamente alla stima secondo il **metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti** si è proceduto alla ricerca del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che questo è capace di produrre. Si tratta di una stima di previsione la quale tiene conto delle effettive possibilità redditizie del bene, di conseguenza il valore che scaturisce dalla stima analitica può discostarsi dal prezzo di mercato ove questo, a causa di molteplici circostanze influenti, non tenga conto dei reali meriti del bene.

Le fasi del suddetto metodo di stima si suddividono in:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio annuo;
- aggiunte e detrazioni al valore di stima;

da cui scaturisce il valore dell'immobile tramite la formula:

$$V = [(R - S) / r]$$

Il **reddito lordo medio annuo (R)** è stato calcolato in base al parametro "*superficie*" del valore del prezzo unitario al metro quadro opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

Le **spese medie annue (S)**, approssimative, scaturiscono dalla somma di diversi parametri e, riferite al fitto lordo medio annuo, possono così riassumersi:

Abitazioni---> **15 %**

Box Auto---> **10 %**

Il **tasso di capitalizzazione (r)** è dato dal rapporto tra l'interesse annuo ed il capitale investito. L'interesse (I) è il prezzo d'uso di un capitale finanziario, ovvero è il compenso che spetta a chi investe un certo capitale liquido. Negli investimenti in fabbricati urbani l'interesse (I) lo ritroviamo sotto la veste di reddito netto annuo (Rn) per cui

$$r = Rn / V \text{ -----> } V = Rn / r$$

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

Da una indagine svolta in zona su fabbricati simili a quelli da stimare, in normali condizione di manutenzione e recentemente oggetto di compravendita, dal rapporto dato dalla sommatoria dei redditi netti annui e i capitali generatori di reddito si sono ottenuti i seguenti saggi medi di capitalizzazione:

Appartamento e Box Auto ---> **4,00 %**

Uffici e Negozi ---> **5,00 %**

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI GRUPPO 1

COMUNE DI SIANO - GRUPPO 1

Catasto Fabbricati

Codice Zona C1

Comune di Siano

Metodo Sintetico - OMI			
Categoria	Valore Minimo €/m ²	Valore Massimo €/m ²	Valore individuato €
Appartamento	700,00	1.050,00	1.050,00
Box Auto	390,00	550,00	550,00
Ufficio	680,00	1.050,00	1.050,00
Negozi	760,00	960,00	960,00

Metodo Sintetico - Indagine di Mercato	
Categoria	Valore individuato €/m ²
Appartamento	1.350,00
Box Auto	1.000,00
Ufficio	1.400,00
Negozi	1.450,00

Metodo Analitico per capitalizzazione dei redditi	
Categoria	Valore locative mensile individuato €/m ²
Appartamento	4,5
Box Auto	3,0
Ufficio	5,5
Negozi	5,5

Gli immobili del Gruppo 1 sono ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola ovvero nei pressi di Via Monsignor Corvino. Detti immobili fanno parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato con quattro piani fuori terra e due piani interrati. Il fabbricato è costituito da tre palazzine disposte a forma di “L”. Al piano terra di due delle tre palazzine sono presenti delle attività commerciali. Il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione essendo stato edificato alcuni anni fa, quindi dotato dei servizi elettrici ed idrico-sanitari.

Un sottotetto (sub 41) si trova ancora allo stato rustico, ovvero privo di pavimenti, intonaco interno quindi tinteggiatura, infissi esterni e porte interne.

Identificazione immobili



Vista prospettica degli immobili



FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 116 Negozio commerciale

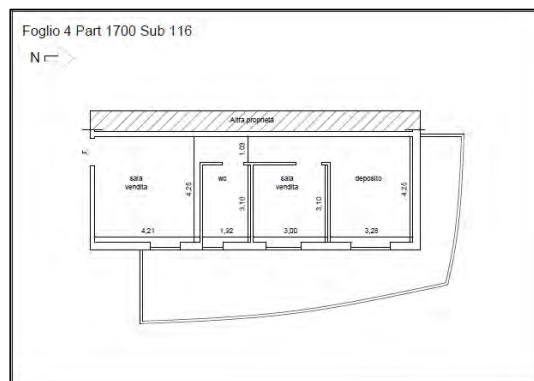
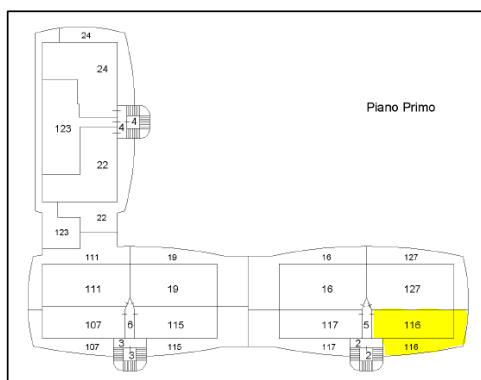
- Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al primo piano della palazzina orientata a nord delle tre. È costituito da un ingresso sala vendite, un bagno e due camere, una adibita a sala vendite e una a deposito, nonché un balcone che circonda tutto il lato esterno dell'immobile. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari. È dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	62,00	1,00	62,00
Balconi	37,15	0,33	12,26
Terrazzi	0,00	0,10	0,00
Totale Superficie Lorda (mq)			74,26

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	71289,60
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	107677,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	78418,56
Valore medio (€)	85795,05

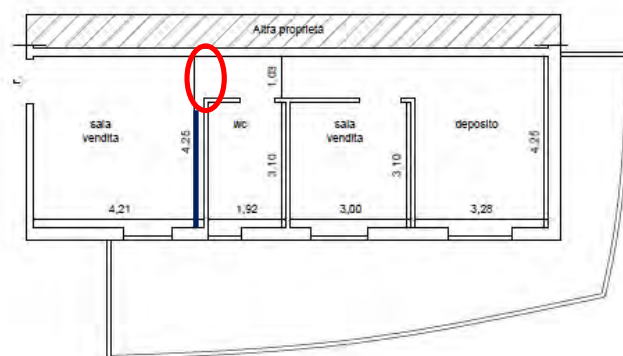


- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, giusta richiesta del Certificato di Agibilità di cui al Permesso di Costruire n.22/2009 e successivi, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl in data 22/04/2013 prot. n. 5143.

Le uniche difformità alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- Assenza nello stato di fatto della parete che divide zona giorno e zona notte (evidenziata nella pianta sottostante dall'ellisse rosso). Per sanare tale situazione ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 è possibile ottenere il permesso in sanatoria dato che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
- Predisposizione della parete sala vendita ad angolo cottura come da SCIA del 4/11/2013 n.14620 non assentita dal comune (evidenziata dalla linea blu nella pianta sottostante). Per sanare tale intervento è possibile presentare il permesso in sanatoria per modifiche agli impianti rispetto alla SCIA n.12505 dell'8/10/2012.
- Accatastato al catasto fabbricati con categoria catastale A/3 Abitazione di tipo economico anziché locale commerciale/negozio. Per sanare tale situazione è possibile presentare un nuovo accatastamento con un DOCFA all'Agenzia delle Entrate per variare la categoria catastale da A/3 Abitazione a C/1 Negozio commerciale come da SCIA n.12505 dell'8/10/2012.



Valore di stima € 85.795,05

Costo per sanare tale bene € 3.000,00

Valore immobile € 82.795,05

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 35 Appartamento

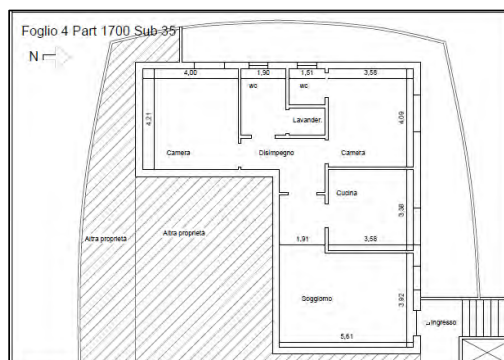
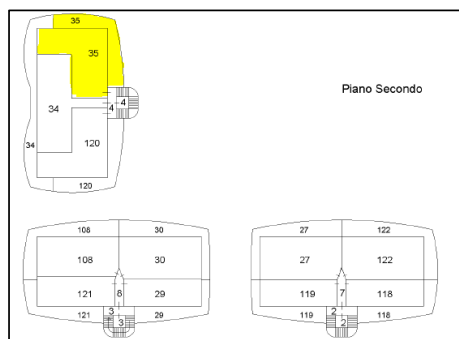
- Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina orientata a sud-ovest delle tre. È costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, due bagni, lavanderia, due camere da letto, un disimpegno, nonché un balcone che circonda tutto il lato esterno dell'immobile. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari. Si precisa che l'immobile è stato adibito all'utilizzo per persone diversamente abili, con gli accorgimenti opportuni, per il passaggio della carrozzina, ai bagni, alle porte interne e agli infissi.

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	100.00	1.00	100.00
Balconi	37.30	0.33	12.31
Terrazzi	0.00	0.10	0.00
Totale Superficie Lorda (mq)			112.31

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	117925,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	151618,50
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	121294,80
Valore medio (€)	130279,60



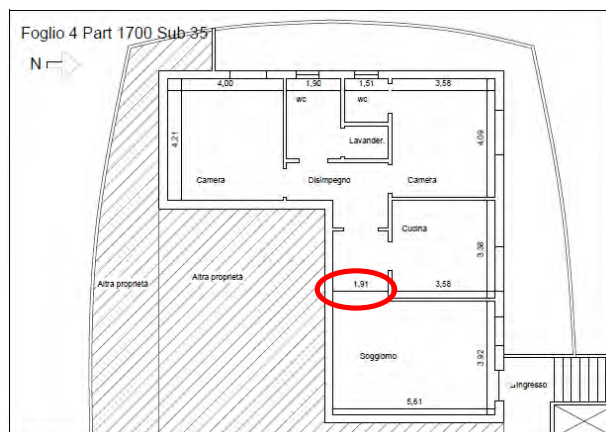
- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, giusta richiesta del Certificato di Agibilità di cui al Permesso di Costruire n.22/2009 e successivi, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl in data 22/04/2013 prot. n. 5143.

Le uniche difformità alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- Presenza nello stato di fatto della parete che divide zona giorno e zona notte (evidenziata nella pianta sottostante dall'ellisse rosso). Per sanare tale situazione ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 è possibile ottenere il permesso in sanatoria dato che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
- Aggiornamento planimetria catastale al catasto fabbricato inserendo la parete che divide zona giorno dalla zona notte. Per sanare tale situazione è possibile presentare un nuovo accatastamento con un DOCFA all'Agenzia delle Entrate per variare la planimetria catastale.

Nell'immobile sono stati eseguiti dei lavori interni al fine di rendere lo stesso idoneo all'utilizzo per una persona diversamente abile. Pertanto l'immobile risponde ad una domanda di mercato minore rispetto ad un bene con le stesse caratteristiche non adibito a tale uso. Alla luce di quanto esposto il sottoscritto ritiene congruo applicare un deprezzamento del 5 %.



Valore di stima € 130.279,60

Costo per sanare tale bene € 1.500,00

Deprezzamento 5 %

Valore immobile € 122.265,62

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 121 Ufficio

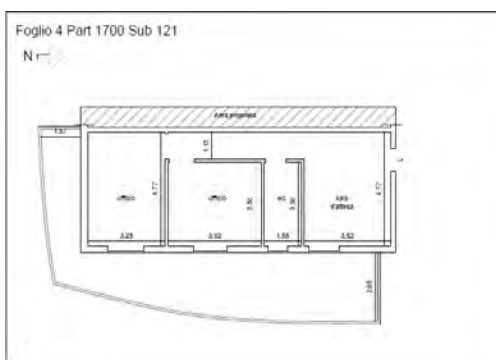
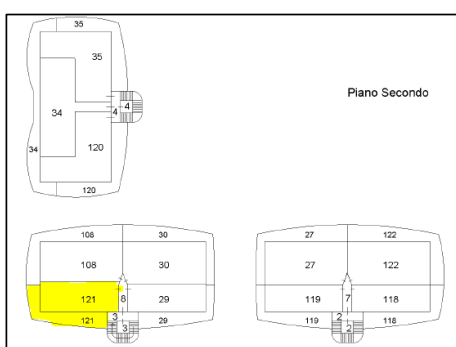
- Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina orientata a nord-est delle tre. È costituito da una sala di attesa, un bagno e due camere destinate ad ufficio, nonché un balcone che circonda tutto il lato esterno dell'immobile. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari, elettrici e di riscaldamento.

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	69.60	1.00	69.60
Balconi	43.13	0.33	14.23
Terrazzi	0.00	0.10	0.00
Totale Superficie Lorda (mq)			83.83

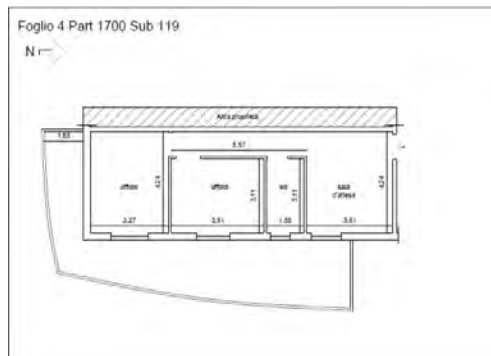
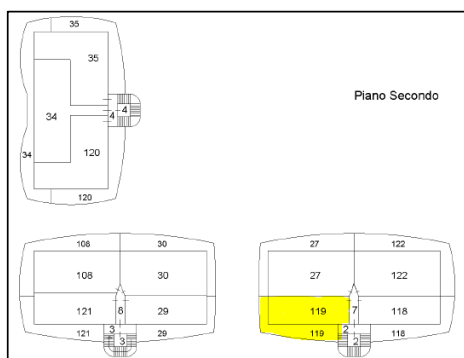
Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	88021,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	117362,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	88524,48
Valore medio (€)	97969,33



- L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina orientata a nord delle tre. È costituito da sala d'attesa, un bagno e due camere adibite ad ufficio, nonché un balcone che circonda tutto il lato esterno dell'immobile. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari, elettrici e di riscaldamento.

- | Calcolo Superficie del bene | | | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| | Sup. effettiva
(mq) | Coefficiente riduttivo | Superficie (mq) |
| Superficie residenziale lorda | 61.90 | 1.00 | 61.90 |
| Balconi | 37.65 | 0.33 | 12.42 |
| Terrazzi | 0.00 | 0.10 | 0.00 |
| Totale Superficie Lorda (mq) | | | 74.32 |

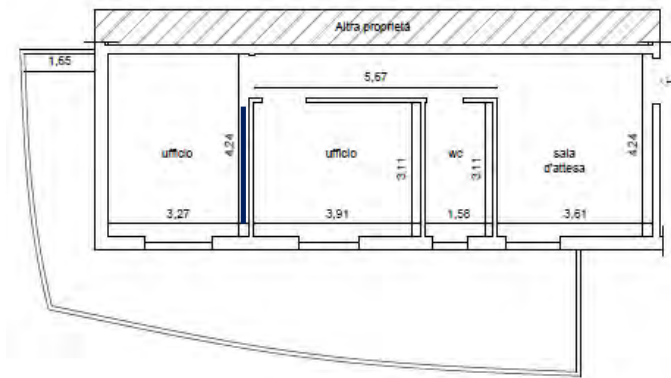
Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	78036,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	104048,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	78481,92
Valore medio (€)	86855,31



- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti comunali, giusta richiesta del Certificato di Agibilità di cui al Permesso di Costruire n.22/2009 e successivi, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl in data 22/04/2013 prot. n. 5143. Le uniche difformità presenti sono nella documentazione presente al Catasto Fabbricati, in particolare:

- Predisposizione della parete sala vendita ad angolo cottura come da SCIA del 4/11/2013 n.14620 non assentita dal comune (evidenziata dalla line blu nella pianta sottostante). Per sanare tale intervento è possibile presentare il permesso in sanatoria per modifiche agli impianti rispetto alla SCIA n.12505 dell'8/10/2012.
- Variazione catastale. Per sanare tale situazione è possibile presentare un nuovo accatastamento con un DOCFA all'Agenzia delle Entrate per variare la categoria catastale sostituendo la categoria attuale A/3 abitazione di tipo economico in A/10 Uffici.



Valore di stima € 86.855,31

Costo per sanare tale bene € 1.000,00

Valore immobile € 85.855,31

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 118 Ufficio

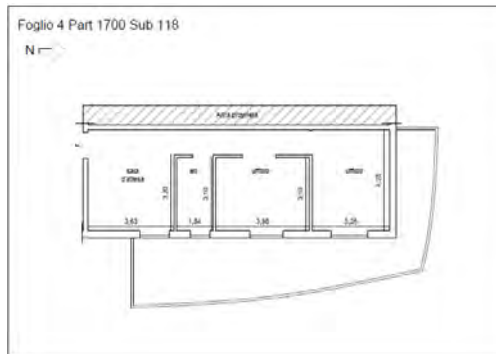
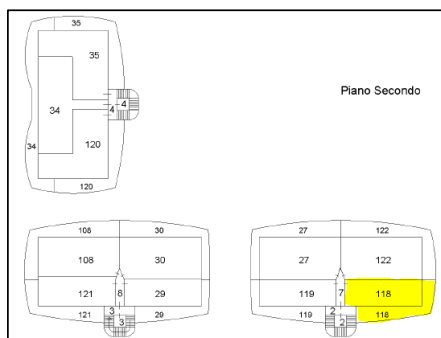
- Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina orientata a nord delle tre. È costituito da sala d'attesa, un bagno e due camere adibite ad ufficio, nonché un balcone che circonda tutto il lato esterno dell'immobile. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari. Allo stato attuale le utenze non risultano attive. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari, elettrici e di riscaldamento.

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	62.10	1.00	62.10
Balconi	37.20	0.33	12.28
Terrazzi	0.00	0.10	0.00
Totale Superficie Lorda (mq)			74.38

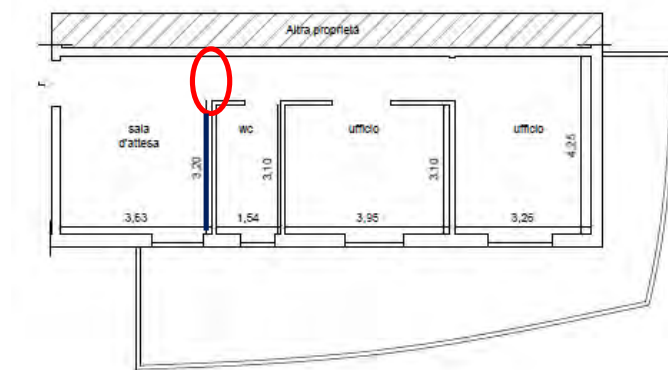
Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	78099,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	104132,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	78545,28
Valore medio (€)	86925,43



- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, giusta richiesta del Certificato di Agibilità di cui al Permesso di Costruire n.22/2009 e successivi, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl in data 22/04/2013 prot. n. 5143. Le uniche difformità alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- Assenza nello stato di fatto della parete che divide zona giorno e zona notte (evidenziata nella pianta sottostante dall'ellisse rosso). Per sanare tale situazione ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 è possibile ottenere il permesso in sanatoria dato che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
- Predisposizione della parete sala vendita ad angolo cottura come da SCIA del 4/11/2013 n.14620 non assentita dal comune (evidenziata dalla line blu nella pianta sottostante). Per sanare tale intervento è possibile presentare il permesso in sanatoria per modifiche agli impianti rispetto alla SCIA n.12505 dell'8/10/2012.
- Variazione catastale, aggiornando la planimetria catastale al catasto fabbricato eliminando la parete che divide zona giorno dalla zona notte e variando la categoria catastale. Per sanare tale situazione è possibile presentare un nuovo accatastamento con un DOCFA all'Agenzia delle Entrate per variare la planimetria catastale e la categoria catastale sostituendo la categoria attuale A/3 abitazione di tipo economico in A/10 Uffici.



Valore di stima € 86.925,43

Costo per sanare tale bene € 2.000,00

Valore immobile € 84.925,43

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 41 Deposito/Sottotetto

- Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al terzo piano della palazzina orientata a nord-est delle tre. È un sottotetto che trovasi ancora allo stato rustico, quindi privo di pavimento, intonaco interno e tinteggiatura, infissi interni ed esterni. Sono presenti solamente le tramezzature di divisione interne.

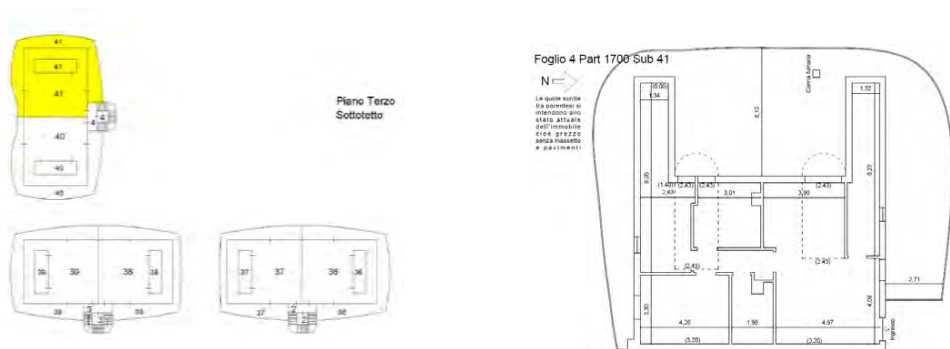
- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile:

0,60 (deposito) X 0,55 (stato rustico) = 0,33

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	118,90	1,00	118,90
Balconi	0,00	0,33	0,00
Terrazzi	105,00	0,10	10,50
Totale Superficie Lorda (mq)			129,40

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	44837,10
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	57647,70
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	46118,16
Valore medio (€)	49534,32



- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è difforme con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui al Permesso di Costruire n.31/2011, inoltrato agli uffici del Comune di Siano

- “comma1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.”

Foglio 4 Part 1700° Sub 41

N

Le quote scritte tra parentesi si intendono allo stato attuale dell'immobile cioè grezzo senza massetto e pavimenti

Dimensions and labels on the plan:

- Top left: 10.00, 1.34
- Top center: 6.13
- Top right: 1.92
- Right side: 0.27, 2.71
- Bottom right: 4.08, 4.97, 1.98, 4.26, 3.30
- Bottom center: 3.00, 3.01, 3.25, 3.40, 3.20
- Bottom left: 3.00, 3.40
- Left side: 10.05, 2.68, 1.40 (2.43), 1.45 (2.45)
- Central area: 3.00 (2.45), 3.01
- Other labels: Campo Sportivo, Ingresso

Valore immobile € 44.534,32

Descrizione Box auto:

I box del corpo di fabbrica in esame si sviluppano su due piani interrati accessibili tramite una rampa di adeguata pendenza. I 9 box pertinenziali in esame sono tra loro simili per tipologia, stato di uso e manutenzione, variano nello sviluppo dimensionale per cui lo scrivente propone un'unica descrizione valida per tutti i beni.

L'accesso è a mezzo di saracinesca in alluminio automatizzata con dimensioni di (2,46 X 2,45) ml circa. Ogni box è dotato di impianto di illuminazione e circa n.3 prese elettriche.

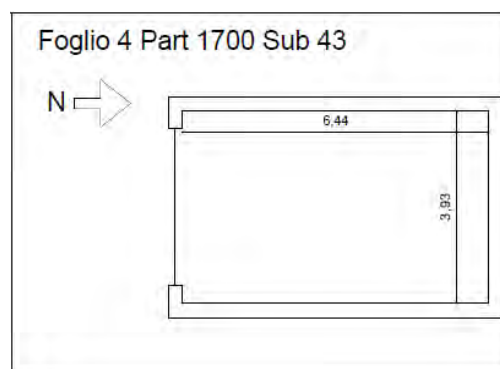
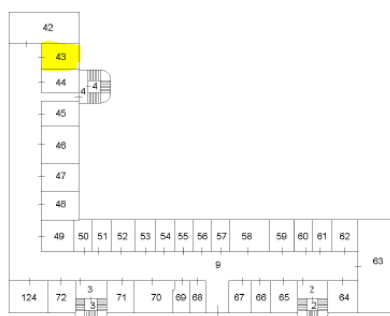
Le rifiniture alle pareti sono ad intonaco e cemento faccia vista, il pavimento è di tipo industriale liscio di colore chiaro in buono stato di uso e manutenzione. L'accesso ai distinti box è a mezzo di corsia di manovra condominiale comune di adeguata sezione dotata di impianto di illuminazione.

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 43 Box auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	29,80	1,00	29,80
Totale Superficie (mq)			29,80

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	16390,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	29800,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	24138,00
Valore medio (€)	23442,67



- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, giusta richiesta del Certificato di Agibilità di cui al Permesso di Costruire n.22/2009 con variante n.6516 SCIA del 30/05/2012, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl in data 22/04/2013 prot. n. 5143. Le uniche difformità alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- Diverse dimensioni interne. Per sanare tale situazione si devono apportare lievi modifiche così come da grafici presentati al comune.

Valore di stima € 23.442,67

Costo per sanare tale bene € 2.000,00

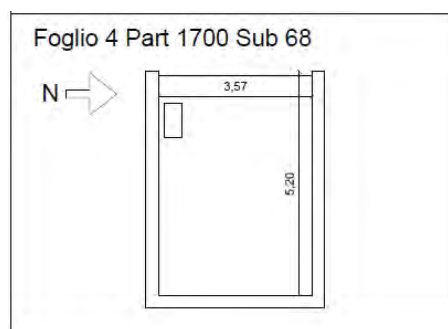
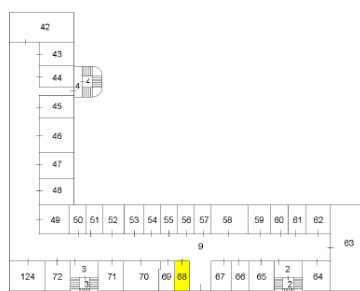
Valore immobile € 21.442,67

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 68 Box Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	22,10	1,00	22,10
Totale Superficie (mq)			22,10

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	12155,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	22100,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	17901,00
Valore medio (€)	17385,33



- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, giusta richiesta del Certificato di Agibilità di cui al Permesso di Costruire n.22/2009 con variante n.6516 SCIA del 30/05/2012, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl in data 22/04/2013 prot. n. 5143. Le uniche difformità alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- Diverse dimensioni interne. Per sanare tale situazione si devono apportare lievi modifiche così come da grafici presentati al comune.

Valore di stima € 17.385,33

Costo per sanare tale bene € 2.000,00

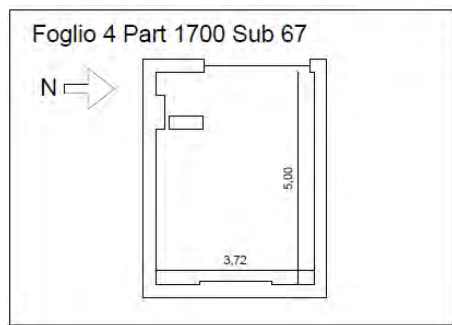
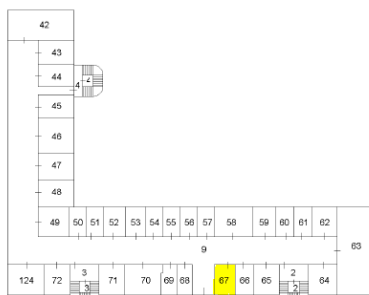
Valore immobile € 15.385,33

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 67

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	23,35	1,00	23,35
Totale Superficie (mq)			23,35

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	12842,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	23350,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	18913,50
Valore medio (€)	18368,67



- Conformità urbanistica del bene:
 - Risulta conforme

Valore di stima € 18.368,67

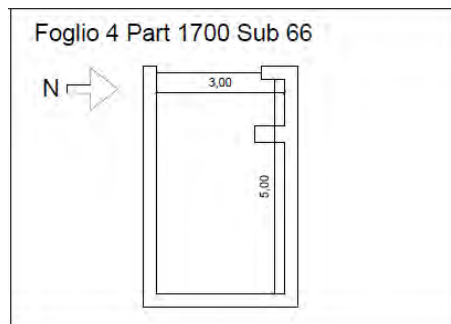
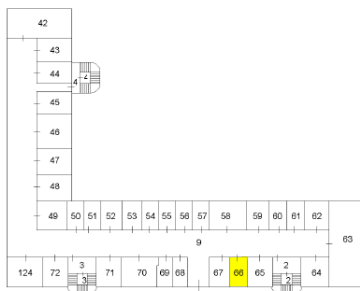
Valore immobile € 18.368,67

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 66

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	18,50	1,00	18,50
Totale Superficie (mq)			18,50

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	10175,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	18500,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	14985,00
Valore medio (€)	14553,33



- Conformità urbanistica del bene:
 - Risulta conforme

Valore di stima € 14.553,33

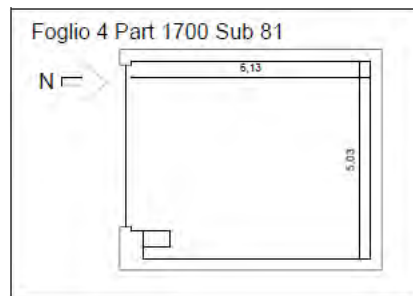
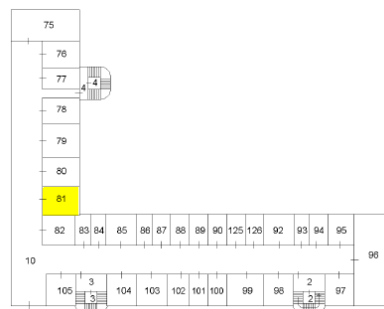
Valore immobile € 14.553,33

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 81

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	35,90	1,00	35,90
Totale Superficie (mq)			35,90

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	19745,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	35900,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	29079,00
Valore medio (€)	28241,33



- Conformità urbanistica del bene:
 - Risulta conforme

Valore di stima € 28.241,33

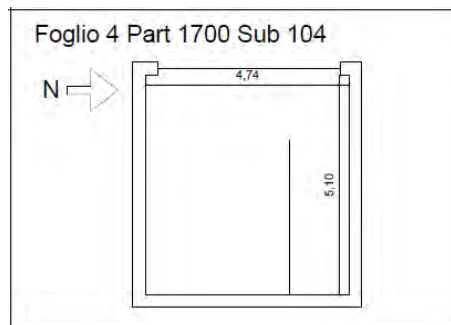
Valore immobile € 28.241,33

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 104

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	28,70	1,00	28,70
Totale Superficie (mq)			28,70

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	15785,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	28700,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	23247,00
Valore medio (€)	22577,33



- Conformità urbanistica del bene:
 - Risulta conforme

Valore di stima € 22.577,33

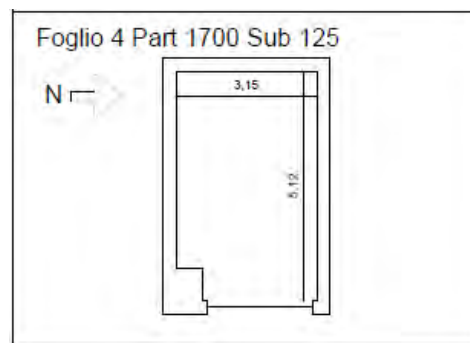
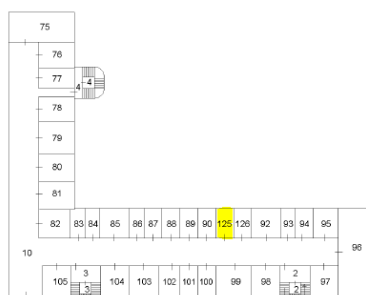
Valore immobile € 22.577,33

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 125

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	19,75	1,00	19,75
Totale Superficie (mq)			19,75

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	10862,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	19750,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	15997,50
Valore medio (€)	15536,67



- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, giusta richiesta del Certificato di Agibilità di cui al Permesso di Costruire n.22/2009 con variante n.6516 SCIA del 30/05/2012, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl in data 22/04/2013 prot. n. 5143. Le uniche difformità alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- Allo stato di fatto il sub 125 e 126 sono separati da una tramezzatura così come riportato anche al catasto fabbricato; Tutto ciò non è assentito da nessun titolo edilizio, in quanto la documentazione tecnica ricercata presso gli uffici comunali presenta un unico box auto e non due box come rilevato in loco. Per sanare tale situazione si dovrà demolire la tramezzatura divisoria tra i due box così come da grafici presentati al comune.
- Variazione catastale, aggiornando la planimetria catastale al catasto fabbricato eliminando la parete che divide i due box auto. Per sanare tale situazione è possibile presentare un nuovo

Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

accatastamento con un DOCFA all'Agenzia delle Entrate per variare la planimetria catastale ed accorpare i sub 125 e 126 in un unico sub.

Valore di stima € 15.536,67

Costo per sanare tale bene € 2.000,00

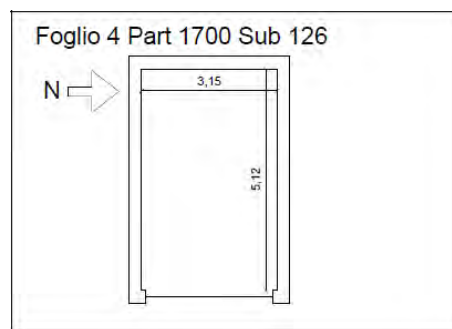
Valore immobile € 13.536,67

FOGLIO 4 PARTICELLA 1700 SUB 126

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	19,75	1,00	19,75
Totale Superficie (mq)			19,75

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	10862,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	19750,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	15997,50
Valore medio (€)	15536,67



- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, giusta richiesta del Certificato di Agibilità di cui al Permesso di Costruire n.22/2009 con variante n.6516 SCIA del 30/05/2012, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl in data 22/04/2013 prot. n. 5143. Le uniche difformità alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- Allo stato di fatto il sub 125 e 126 sono separati da una tramezzatura così come riportato anche al catasto fabbricato; Tutto ciò non è assentito da nessun titolo edilizio, in quanto la documentazione tecnica ricercata presso gli uffici comunali presenta un unico box auto e non due box come rilevato in loco. Per sanare tale situazione si dovrà demolire la tramezzatura divisoria tra i due box così come da grafici presentati al comune.
- Variazione catastale, aggiornando la planimetria catastale al catasto fabbricato eliminando la parete che divide i due box auto. Per sanare tale situazione è possibile presentare un nuovo

Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

accatastamento con un DOCFA all'Agenzia delle Entrate per variare la planimetria catastale ed accorpare i sub 125 e 126 in un unico sub.

Valore di stima € 15.536,67

Costo per sanare tale bene € 2.000,00

Valore immobile € 13.536,67

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI GRUPPO 2

COMUNE DI SIANO - GRUPPO 2

Catasto Fabbricati

Codice Zona C1

Metodo Sintetico - OMI			
Categoria	ValoreMinimo €/m ²	Valore Massimo €/m ²	Valoreindividuato €
Appartamento	700,00	1.050,00	1.050,00
Box Auto	390,00	550,00	550,00
Ufficio	680,00	1.050,00	1.050,00
Negozio	760,00	960,00	960,00

Metodo Sintetico - Indagine di Mercato	
Categoria	Valoreindividuato €/m ²
Appartamento	1.350,00
Box Auto	1.000,00
Ufficio	1.400,00
Negozio	1.450,00

Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi	
Categoria	Valore locativo mensile individuato €/m ²
Appartamento	4,5
Box Auto	3,0
Ufficio	5,5
Negozio	5,5

Gli immobili del Gruppo 2 sono ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola ovvero nei pressi di Via Monsignor Corvino. Detti immobili fanno parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato con quattro piani fuori terra e due piani interrati. Il fabbricato è costituito da una palazzina a pianta rettangolare. Detta palazzina trovasi ancora allo stato rustico essendo gli ambienti interni privi dei servizi elettrici ed idrico-sanitari, nonché dei pavimenti, intonaco interno quindi tinteggiatura, infissi esterni e porte interne. I garage, ubicati nei piani interrati invece sono stati completati.

Identificazione immobili



Vista prospettica degli immobili



Sui beni gravano le seguenti difformità urbanistiche:

Ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi n.25 del 2014 emessa dal Comune di Siano:

- a) *“La superficie del lotto indicato come zona “B” calcolata sulla base delle misure prese sulla tavola del PUC è di circa mq 680,00, mentre quella calcolata sulla base delle misure eseguite in loco è di circa mq.741,00. Da quanto innanzi risulta l’occupazione di una maggiore superficie di mq 61,00 rispetto a quanto previsto nel PUC e di mq 33,00 rispetto al Progetto. Inoltre si ritiene che la presenza dei muri d’angolo tra Piazza Cortemeola e Via Monsignor Corvino, di sezione trapezoidale, non giustificano la traslazione in pianta del fabbricato, né tantomeno l’occupazione di una maggiore superficie rispetto a quella assentita dal PUC” e pertanto Ordina: “La demolizione di mq 61,00 eccedenti quelli assentiti ai piani sottostrada”.*

La superficie interessata dallo sconfinamento in suolo pubblico, rispetto a quanto previsto dal progetto assentito, riguarda parte della rampa di accesso, della corsia di manovra e alcuni box-auto del primo e del secondo piano interrato. La demolizione della superficie eccedente, relativa all’edificio realizzato sulla particella 1747 foglio 4 del Comune di Siano (SA), causerebbe dei danni strutturali alla porzione di fabbricato realizzata in conformità, giacché sono inglobati elementi strutturali all’interno di tale superficie. La riduzione della larghezza della rampa, e della corsia di manovra, per la striscia di superficie sconfinante, renderebbe inoltre le stesse non a norma e quindi inutilizzabili.

Al fine di evitare problemi strutturali per l’intero stabile il sottoscritto non ritiene conveniente abbattere i beni che ad oggi non godono di legittimità urbanistica.

Al valore totale dei beni del Gruppo 2 è stato pertanto applicato un deprezzamento del 15% per le opere abusive e sono stati detratti gli oneri previsti per le irregolarità ad oggi già sanabili, qui di seguito calcolati nel dettaglio

a) *“Il calpestio del Piano Terra è stato impostato ad una quota media di circa mt. + 0,25 dal piano stradale di Via Monsignor Corvino e di mt. + 0,55 dal piano stradale di Piazza Cortemeola invece di mt. + 0,10 previsti in progetto. Alla luce di quanto sopra, il volume complessivo dell’edificio è stato calcolato in mc 2738 circa, come da tabella allegata, quindi maggiore di quello assentito, corrispondente a mc 2538, di mc 200 circa”* e pertanto Ordina: *“La demolizione di mc 200 eccedenti il volume assentito provocato dall’altezza maggiore di mt. 0,20 misurata dal calpestio del piano terra fino all’estradosso del solaio di copertura del secondo piano sommata l’altezza tra il calpestio del piano terra e la quota 0,00 di Via Monsignor Corvino prevista a +0,10 e realizzata a +0,25 da Via Monsignor Corvino ed a +0,55 verso Piazza Cortemeola”*.

Dai rilievi eseguiti dai tecnici comunali è emerso che il fabbricato ubicato sulla particella 1747 foglio 4 del Comune di Siano (SA) ha una volumetria in eccesso, rispetto a quanto previsto nel Permesso di Costruire approvato dal Comune di Siano, di circa 200,00 mc. Orbene la demolizione della volumetria in eccesso implicherebbe interventi sugli elementi strutturali del fabbricato, causando problemi statici e di sicurezza per la parte di fabbricato eseguita in conformità.

Tuttavia in base all’art. 34 del DPR 180/2001 relativo agli *“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”* ed in particolare al comma 2: *“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*.

Alla luce di quanto previsto dell’art. 34 del suddetto DPR, comma 2, vi sarebbe la possibilità di sanare la volumetria del fabbricato eccedente rispetto a quanto assentito nel permesso di costruire tramite la sanzione di cui al comma.

Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

La volumetrica eccedente è relativa all'opera con uso differente da quello residenziale, pertanto il costo di produzione va abbattuto del 40%.

In base all'art.34 del DPR 180/2001 relativo agli *“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”* ed in particolare al comma 2 ter: *“ Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”* Dato che la cubatura assentita dal Comune di Siano (SA) è di 2538,00 mc, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di cubature del 2% di quella assentita, in particolare:

$$2538,00 \times 0,02 = 50,76 \text{ mc}$$

Su tale volume si applica una sanzione pari a:

$$\text{Costo Sanatoria (1)} = 155,56 \times 2 \times \text{mc } 50,76 \times 0,60 \times 0,06 = 568,53 \text{ €}$$

$$\text{La volumetria difforme è } 200,00 - 50,76 = 149,24 \text{ mc}$$

L'altezza media della volumetria difforme ha destinazione differente da uso residenziale ed è di circa mt. 0,50, pertanto la superficie totale in difformità è pari a:

$$\text{Superficie in difformità: } \text{mc } 149,24 / \text{mt } 0,50 = \text{mq } 298,48$$

Considerato che il costo di produzione nel Comune di Siano (SA) è pari a:

$$\text{Costo di Produzione: € /mq } 155,56$$

$$\text{Costo Sanatoria (2): € /mq } 155,56 \times 2 \times \text{mq } 298,48 \times 0,60 = \text{€ } 55.717,86$$

Il costo di urbanizzazione nel Comune di Siano (SA) è pari a:

$$\text{Costo di Urbanizzazione: € /mc } 3,49$$

$$\text{Costo Sanatoria (2): € /mc } 3,49 \times \text{mc } 200,00 = \text{€ } 698,00$$

Pertanto il Costo totale per sanare le difformità relativa alla Volumetria di mc 200,00 in eccesso è pari a:

Costo Sanatoria tot. = € (568,53 + 698,00 + 55.717,86) = € 56.984,39

b) La realizzazione di box auto chiusi in sostituzione di quelli aperti costituisce difformità al parere emesso dal Comando dei Vigili del Fuoco avente Prot. 29356 del 23/11/2011 pervenuto in data 29/11/2011 prot. 15006” e pertanto Ordina: “La rimozione delle tramezzature fatte ai piani interrati in sostituzione dei posti auto aperti previsti in progetto in quanto non preventivamente autorizzati dai Vigili del Fuoco”.

Detta difformità può essere sanata previa presentazione di idonea documentazione al Comando dei Vigili del Fuoco e quindi in caso di parere favorevole dello stesso, nonché del Comune di Siano (SA).

c) “Le due falde del tetto, misurate in corrispondenza della proiezione sul piano orizzontale nel punto di colmo e di gronda, misurano entrambe mt 7,20, per cui risultano essere state realizzate con una pendenza del 23,60% circa invece del 25,00% minimo previsto dalle norme vigenti” e pertanto Ordina “La demolizione della copertura in quanto il tetto risulta avere una pendenza del 23,60% non conforme alle NTA che prevede una pendenza compresa tra il 25 ed il 35%”.

La pendenza delle falde del fabbricato ubicato sulla particella 1747 foglio 4 del Comune di Siano (SA) risulta del 23,60%, non congruente con il progetto assentito dal Comune di Siano (SA). Inoltre l'altezza misurata alla gronda è di 1,30 m anziché 1,20 m come previsto in progetto.

Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

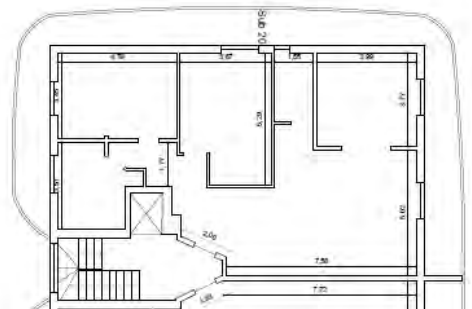
Secondo sempre quando previsto dall'art. 34 del DPR 180/2001 comma 2, visto che la demolizione delle falde potrebbe pregiudicare l'opera eseguita in conformità, e visto che ad oggi l'unità immobiliare risulta allo stato rustico, relativamente all'altezza di gronda, questa può essere abbassata a 1,20 m realizzando 10 cm (con sviluppo variabile lungo la lunghezza delle falde) di isolamento termico nell'intradosso del solaio. Tale pannello isolante si prolungherà per tutta la lunghezza della falda in modo da assolvere alla normativa sulla prestazione energetica dell'edificio; in particolare data la pendenza della falda di 23,60% all'intradosso del solaio di copertura, posizionando detto isolamento termico si riporterà la pendenza della falda al 25,00% come da normativa. Tale intervento di riduzione dei consumi energetici sarà confermato e calcolato tramite la Relazione tecnica sui consumi energetici come previsto dal d.lgs n.28/2011 (exLegge10) e con la compilazione del protocollo Itaca come previsto dalla L.R. n.1/2011. Il tutto dovrà essere realizzato a regola d'arte.

Il Giudice Delegato in merito alle difformità urbanistiche dei beni del Gruppo 2 si è così espresso:

“Si ritiene necessario, così come stabilito dall'Ill.mo giudice dr. Bianca Manuela Longo; rendere edotti i potenziali acquirenti, in sede di vendita competitiva ai sensi dell'art. 107 l.fall., degli abusi edilizi parziali di ogni singola unità immobiliare nonché delle problematiche inerenti al rilascio del permesso di costruire, e della possibilità che la curatela si impegni, ove ciò sia reso possibile dalla amministrazione comunale, alla cessione volontaria e gratuita dell'area pertinenziale alla costruzione in favore dell'ente pubblico”.

- | Calcolo Superficie del bene | | | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| | Sup. effettiva
(mq) | Coefficiente riduttivo | Superficie (mq) |
| Superficie residenziale lorda | 125.00 | 1.00 | 125.00 |
| Balconi | 48.24 | 0.33 | 15.92 |
| Terrazzi | 0.00 | 0.10 | 0.00 |
| Totale Superficie Lorda (mq) | | | 140.92 |

A diagram of a yellow and white rectangular object. The yellow part is a rectangle with dimensions 20 (width) and 20 (height). The white part is a rectangle with dimensions 21 (width) and 21 (height). The yellow part is on top of the white part. The width of the yellow part is labeled 20, and the height is labeled 20. The width of the white part is labeled 21, and the height is labeled 21. The yellow part is 15 units wide and 15 units high, with a small white rectangle of dimensions 15 (width) and 15 (height) inside it.



- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui al Permesso di Costruire n.60/2011 e successivi, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl.

Le uniche differenze rispetto alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- Il piano primo di suddetto corpo di fabbrica presenta allo stato attuale due unità immobiliari sub 20 (ex sub 6-7) e sub 21 (ex sub 7-8), mentre la documentazione in possesso degli uffici comunali presenta tre unità immobiliari. Tali modifiche rispetto al progetto presentato al comune non costituiscono difformità e possono essere regolamentata tramite una SCIA come variante al Permesso di Costruire n.60/2011. In particolare è stata cambiata la distribuzione interna dell'immobile ed il numero di unità immobiliari. Ai sensi dell'Art. 22 del D.P.R. 380/2001 *“Interventi subordinati a denuncia di inizio attività”* in particolare il comma 2 *“ Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.”*
- Al Catasto fabbricati la documentazione è congruente con quanto riscontrato in sede di rilievo metrico e fotografico.

Valore di stima € 89.906,96

Costo per sanare tale bene € 3.000,00

Valore immobile € 86.906,96

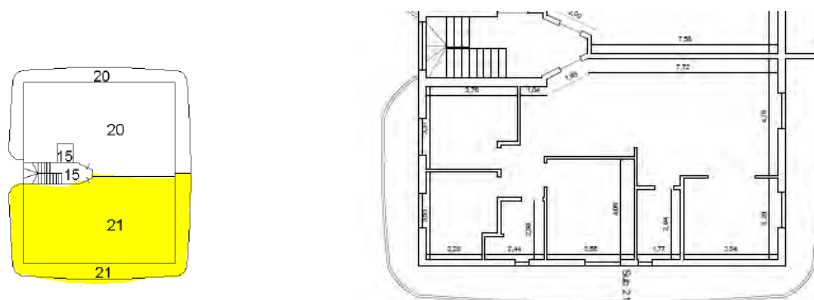
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 21 (ex sub 8) Appartamento

- Descrizione del bene:
L'immobile è ubicato al primo piano della palazzina. Trovasi ancora allo stato rustico, sono presenti solo le tramezzature di divisione interne e la muratura esterna.
- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile:
riduzione del 45% (stato rustico)
- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	122.13	1.00	122.13
Balconi	47.00	0.33	15.51
Terrazzi	0.00	0.10	0.00
Totale Superficie Lorda (mq)			137.64

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	79487,10
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	102197,70
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	81758,16
Valore medio (€)	87814,32

Piano Primo



- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui al Permesso di Costruire n.60/2011 e successivi, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl.

Le uniche differenze rispetto alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- Il piano primo di suddetto corpo di fabbrica presenta allo stato attuale due unità immobiliari sub 20 (ex sub 6-7) e sub 21 (ex sub 7-8), mentre la documentazione in possesso degli uffici comunali presenta tre unità immobiliari. Tali modifiche rispetto al progetto presentato al comune non costituiscono difformità e possono essere regolamentata tramite una SCIA come variante al Permesso di Costruire n.60/2011. In particolare è stata cambiata la distribuzione interna dell'immobile ed il numero di unità immobiliari. Ai sensi dell'Art. 22 del D.P.R. 380/2001 *“Interventi subordinati a denuncia di inizio attività”* in particolare il comma 2 *“ Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.”*
- Al Catasto fabbricati la documentazione è congruente con quanto riscontrato in sede di rilievo metrico e fotografico.

Valore di stima € 87.814,32

Costo per sanare tale bene € 3.000,00

Valore immobile € 84.814,32

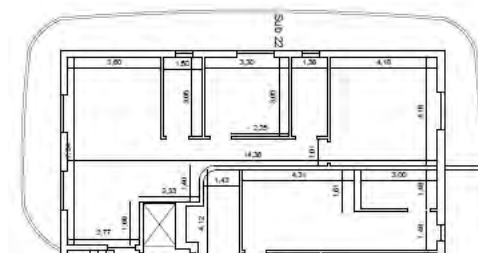
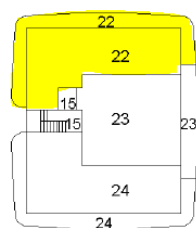
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 22 (ex sub 9) Appartamento

- Descrizione del bene:
L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina. Trovasi ancora allo stato rustico, sono presenti solo le tramezzature di divisione interne e la muratura esterna.
- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile:
riduzione del 45% (stato rustico)
- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	80.97	1.00	80.97
Balconi	40.55	0.33	13.38
Terrazzi	0.00	0.10	0.00
Totale Superficie Lorda (mq)			94.35

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	54487,13
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	70054,88
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	56043,90
Valore medio (€)	60195,30

Piano Secondo



- Conformità urbanistica del bene:
Risulta conforme alla documentazione assentita dal Comune di Siano.

Valore immobile € 60.195,30

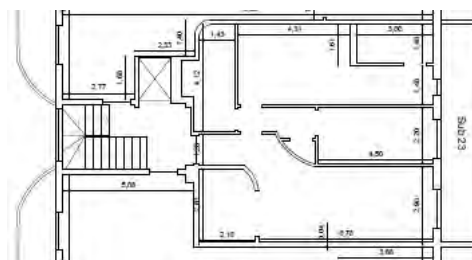
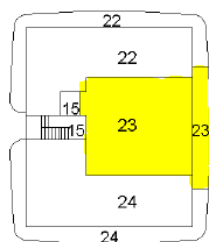
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 23 (ex sub 10) Appartamento

- Descrizione del bene:
L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina. Trovasi ancora allo stato rustico, sono presenti solo le tramezzature di divisione interne e la muratura esterna.
- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile:
riduzione del 45% (stato rustico)
- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	82.65	1.00	82.65
Balconi	13.81	0.33	4.56
Terrazzi	0.00	0.10	0.00
Totale Superficie Lorda (mq)			87.21

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	50363,78
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	64753,43
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	51802,74
Valore medio (€)	55639,98

Piano Secondo



- Conformità urbanistica del bene:
Risulta conforme alla documentazione assentita dal Comune di Siano.
Valore immobile € 55.639,98

FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 24 (ex sub 11) Appartamento

- Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina. Trovasi ancora allo stato rustico, sono presenti solo le tramezzature di divisione interne e la muratura esterna.

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile:

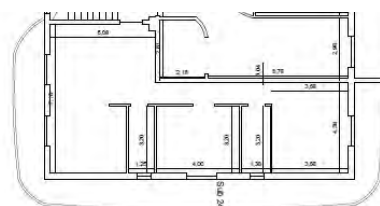
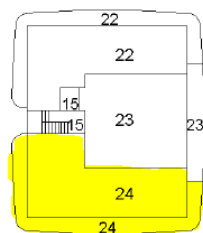
riduzione del 45% (stato rustico)

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	86.80	1.00	86.80
Balconi	40.88	0.33	13.49
Terrazzi	0.00	0.10	0.00
Totale Superficie Lorda (mq)			100.29

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	57917,48
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	74465,33
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	59572,26
Valore medio (€)	63985,02

Piano Secondo



- Conformità urbanistica del bene:

Risulta conforme alla documentazione assentita dal Comune di Siano.

Valore immobile € 63.985,02

FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 25 - 26 (ex sub 12) Deposito / Sottotetto

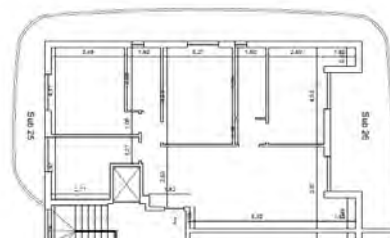
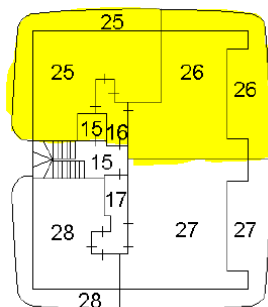
- Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al terzo piano della palazzina. Trovasi ancora allo stato rustico, sono presenti solo le tramezzature di divisione interne e la muratura esterna.

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile: 0,60 (sottotetto) X 0,55 (stato rustico) X 0,75 (irregolarità copertura) = 0,25
- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	115,55	1,00	115,55
Balconi	0,00	0,33	0,00
Terrazzi	56,10	0,10	5,61
Totale Superficie Lorda (mq)			121,16

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	31804,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	40891,50
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	32713,20
Valore medio (€)	35136,40



- Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato non è congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui al Permesso di Costruire n.60/2011 e successivi, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl.

- Sono presenti delle modifiche rispetto al progetto presentato al comune che non costituiscono difformità e possono essere regolamentata tramite una SCIA . In particolare è stata cambiata la distribuzione interna dell'immobile. Ai sensi dell'Art. 22 del D.P.R. 380/2001 *“Interventi subordinati a denuncia di inizio attività”* in particolare il comma 2 *“ Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.”*
- Al catasto fabbricati risultano nell'elaborato planimetrico quattro unità abitative al piano sottotetto mentre allo stato attuale ne risultano due come da progetto presentato al comune. Per sanare tale situazione è possibile presentare un nuovo accatastamento con un DOCFA all'Agenzia delle Entrate per variare la planimetria catastale e il numero di sub.

Le difformità alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- La pendenza delle falde risulta di 23,60° non congruenti con il progetto presentato al comune di Siano con il Permesso a Costruire n.60/2011. Come riportato al punto 14 dell'ordinanza n.25 del comune di Siano che ordinava il ripristino dello stato dei luoghi per l'esecuzione di opere abusive, la pendenza delle falde risultava 23,60% anziché 25,00% minimo come previsto dalle norme vigenti. Mentre il punto numero 13 di suddetta ordinanza denunciava che l'altezza misurata alla gronda è di 1,30 m anziché 1,20 m come da progetto assentito.

L'art. 34 del DPR 180/2001 *“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”* ed in particolare il comma 2 dice:

“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del

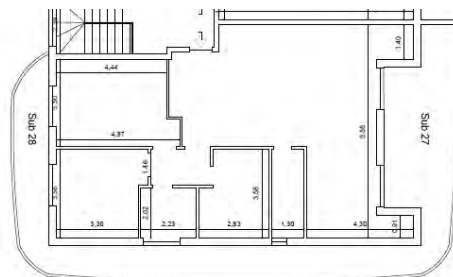
costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.” Com'è evidente la demolizione di tale falda non può avvenire perché reca danno al volume di sottotetto eseguito in conformità al progetto presentato al comune di Siano col Permesso di Costruire n.60/2011. In particolare allo stato attuale l'unità immobiliare risulta allo stato grezzo ed in particolare l'altezza di gronda può essere abbassata a 1,20 m come da progetto assentito andando a posizionare 10 cm di isolamento termico nell'intradosso del solaio. Tale pannello isolante si prolungherà per tutta la lunghezza della falda in modo da assolvere alla normativa sulla prestazione energetica dell'edificio; in particolare visto che la pendenza della falda risulta 23,60% all'intradosso del solaio di copertura, andando a posizionare tale isolamento termico con le dovute accortezze si dovrà riportare la pendenza della falda al 25% come da normativa. Tale intervento di riduzione dei consumi energetici sarà confermato e calcolato tramite la Relazione tecnica sui consumi energetici come previsto dal d.lgs n.28/2011 (exLegge10) e con la compilazione del protocollo Itaca come previsto dalla L.R. n.1/2011. Il tutto dovrà essere intonacato e realizzato a regola d'arte.

Valore di stima € 35.136,40

Costo per sanare tale bene € 3.000,00

Valore immobile € 32.136,40

- | Calcolo Superficie del bene | | | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| | Sup. effettiva
(mq) | Coefficiente riduttivo | Superficie (mq) |
| Superficie residenziale lorda | 116,65 | 1,00 | 116,65 |
| Balconi | 0,00 | 0,33 | 0,00 |
| Terrazzi | 56,08 | 0,10 | 5,61 |
| Totale Superficie Lorda (mq) | | | 122,26 |



• Conformità urbanistica del bene:

Quanto rilevato non è congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui al Permesso di Costruire n.60/2011 e successivi, inoltrato agli uffici del Comune di Siano dalla società Costruzioni Navarra srl.

- Sono presenti delle modifiche rispetto al progetto presentato al comune che non costituiscono difformità e possono essere regolamentata tramite una SCIA . In particolare è stata cambiata la distribuzione interna dell'immobile. Ai sensi dell'Art. 22 del D.P.R. 380/2001 *“Interventi subordinati a denuncia di inizio attività”* in particolare il comma 2 *“ Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.”*
- Al catasto fabbricati risultano nell'elaborato planimetrico quattro unità abitative al piano sottotetto mentre allo stato attuale ne risultano due come da progetto presentato al comune. Per sanare tale situazione è possibile presentare un nuovo accatastamento con un DOCFA all'Agenzia delle Entrate per variare la planimetria catastale e il numero di sub.

Le difformità alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- La pendenza delle falde risulta di 23,60° non congruenti con il progetto presentato al comune di Siano con il Permesso a Costruire n.60/2011. Come riportato al punto 14 dell'ordinanza n.25 del comune di Siano che ordinava il ripristino dello stato dei luoghi per l'esecuzione di opere abusive, la pendenza delle falde risultava 23,60% anziché 25,00% minimo come previsto dalle norme vigenti. Mentre il punto numero 13 di suddetta ordinanza denunciava che l'altezza misurata alla gronda è di 1,30 m anziché 1,20 m come da progetto assentito.

L'art. 34 del DPR 180/2001 *“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”* ed in particolare il comma 2 dice:

“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del

costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.” Com'è evidente la demolizione di tale falda non può avvenire perché reca danno al volume di sottotetto eseguito in conformità al progetto presentato al comune di Siano col Permesso di Costruire n.60/2011. In particolare allo stato attuale l'unità immobiliare risulta allo stato grezzo ed in particolare l'altezza di gronda può essere abbassata a 1,20 m come da progetto assentito andando a posizionare 10 cm di isolamento termico nell'intradosso del solaio. Tale pannello isolante si prolungherà per tutta la lunghezza della falda in modo da assolvere alla normativa sulla prestazione energetica dell'edificio; in particolare visto che la pendenza della falda risulta 23,60% all'intradosso del solaio di copertura, andando a posizionare tale isolamento termico con le dovute accortezze si dovrà riportare la pendenza della falda al 25% come da normativa. Tale intervento di riduzione dei consumi energetici sarà confermato e calcolato tramite la Relazione tecnica sui consumi energetici come previsto dal d.lgs n.28/2011 (exLegge10) e con la compilazione del protocollo Itaca come previsto dalla L.R. n.1/2011. Il tutto dovrà essere intonacato e realizzato a regola d'arte.

Valore di stima € 35.455,40

Costo per sanare tale bene € 3.000,00

Valore immobile € 32.455,40

Descrizione beni I e II piano sotto strada

I Box-Auto sono ubicati nel primo e secondo piano sotto strada dell'immobile di cui al Gruppo 2 della presente relazione. L'accesso carrabile avviene tramite rampa di accesso dal piano strada, l'accesso pedonale dal vano scale della palazzina nonché dall'ascensore (al momento esiste solo il vano in quanto la palazzina stessa trovasi ancora allo stato rustico). I Box Auto sono dotati di saracinesca con apertura verticale e sono in buono stato di manutenzione in quanto il primo ed il secondo piano sotto strada della palazzina sono stati ultimati.

- Conformità urbanistica I e II piano sotto strada

Le difformità alla documentazione tecnica presentata al comune sono:

- Lo sconfinamento in suolo pubblico, rispetto a quanto previsto dal progetto assentito, riguarda parte della rampa di accesso, della corsia di manovra e alcuni box-auto del primo e del secondo piano interrato.
- La realizzazione di box auto chiusi in sostituzione di quelli aperti costituisce difformità al parere emesso dal Comando dei Vigili del Fuoco con Prot.29356 del 23/11/2011. Tale difformità può essere sanata previo parere favorevole dei Vigili del Fuoco. Altrimenti si dovrà procedere alla demolizione delle tramezzature di divisione dei box auto.

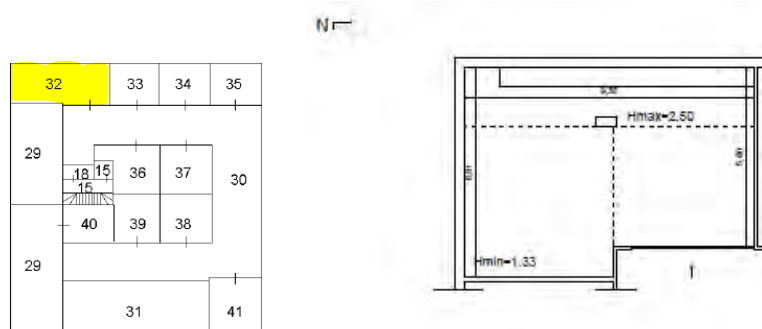
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 32 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	65,23	1,00	65,23
Totale Superficie (mq)			65,23

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	35876,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	65230,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	52836,30
Valore medio (€)	51314,27

Piano Primo Sottostrada



Valore immobile € 51.314,27

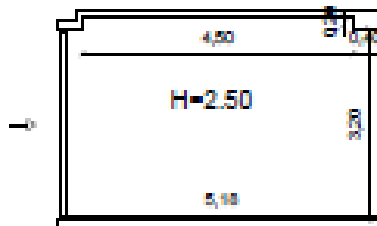
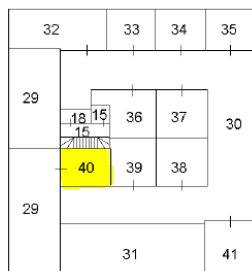
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 40 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	19,00	1,00	19,00
Totale Superficie (mq)			19,00

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	10450,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	19000,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	15390,00
Valore medio (€)	14946,67

Piano Primo Sottostrada



Valore immobile € 14.946,67

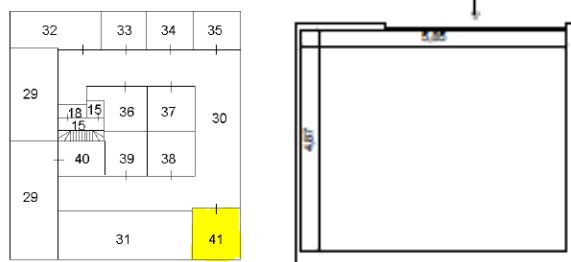
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 41 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	32,90	1,00	32,90
Totale Superficie (mq)			32,90

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	18095,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	32900,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	26649,00
Valore medio (€)	25881,33

Piano Primo Sottostrada



Valore immobile € 25.881,33

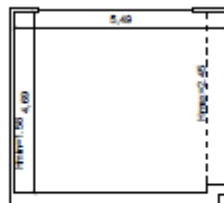
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 42 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	28,70	1,00	28,70
Totale Superficie (mq)			28,70

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	15785,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	28700,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	23247,00
Valore medio (€)	22577,33

Piano Secondo Sottoscrada



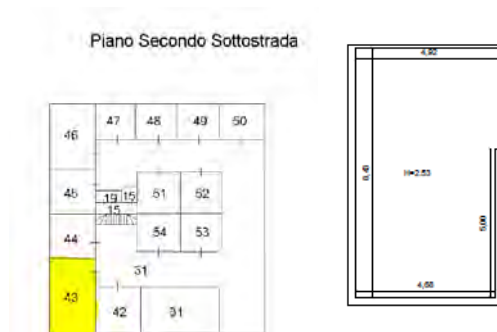
Valore immobile € 22.577,33

FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 43 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	45,50	1,00	45,50
Totale Superficie (mq)			45,50

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	25025,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	45500,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	36855,00
Valore medio (€)	35793,33



Valore immobile € 35.793,33

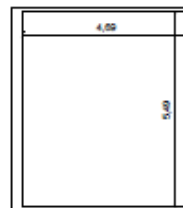
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 45 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	28,80	1,00	28,80
Totale Superficie (mq)			28,80

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	15840,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	28800,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	23328,00
Valore medio (€)	22656,00

Piano Secondo Sottostrada



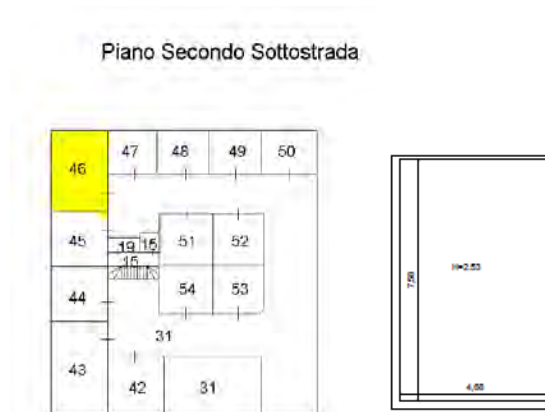
Valore immobile € 22.656,00

FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 46 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	40,50	1,00	40,50
Totale Superficie (mq)			40,50

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	22275,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	40500,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	32805,00
Valore medio (€)	31860,00



Valore immobile € 31.860,00

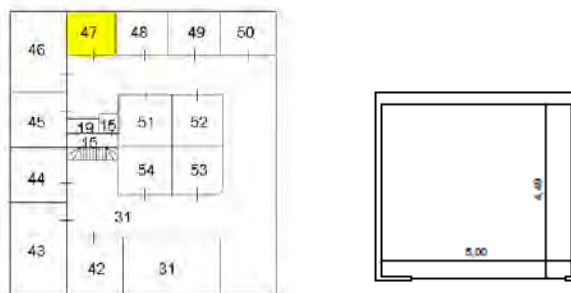
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 47 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	25,25	1,00	25,25
Totale Superficie (mq)			25,25

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	13887,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	25250,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	20452,50
Valore medio (€)	19863,33

Piano Secondo Sottostrada



Valore immobile € 19.863,33

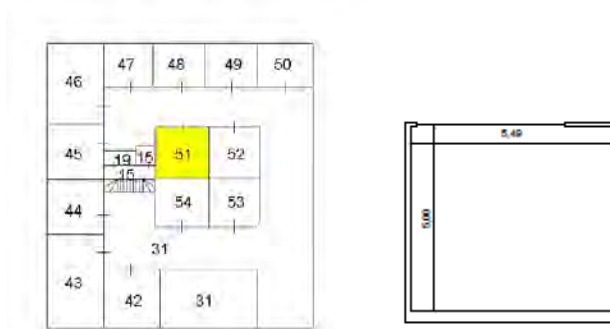
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 51 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	30,50	1,00	30,50
Totale Superficie (mq)			30,50

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	16775,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	30500,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	24705,00
Valore medio (€)	23993,33

Piano Secondo Sottostrada



Valore immobile € 23.993,33

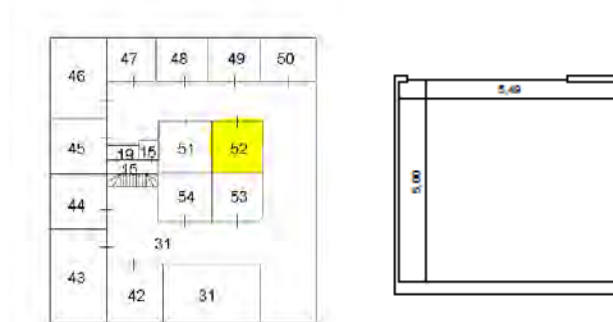
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 52 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	30,50	1,00	30,50
Totale Superficie (mq)			30,50

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	16775,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	30500,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	24705,00
Valore medio (€)	23993,33

Piano Secondo Sottostrada



Valore immobile € 23.993,33

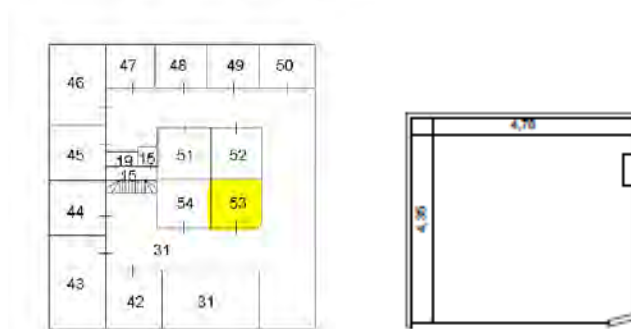
FOGLIO 4 PARTICELLA 1747 SUB 53 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	22,30	1,00	22,30
Totale Superficie (mq)			22,30

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	12265,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	22300,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	18063,00
Valore medio (€)	17542,67

Piano Secondo Sottostrada



Valore immobile € 17.542,67

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI GRUPPO 3

COMUNE DI SIANO - GRUPPO 3

Catasto Fabbricati

Codice Zona C1

Metodo Sintetico - OMI			
Categoria	Valore Minimo €/m ²	Valore Massimo €/m ²	Valore individuato €
Appartamento	700,00	1.050,00	700,00

Metodo Sintetico - Indagine di Mercato	
Categoria	Valore individuato €/m ²
Appartamento	1.350,00

Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi	
Categoria	Valore locativo mensile individuato €/m ²
Appartamento	1,5

Gli immobili del Gruppo 3 sono ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli. Detti immobili fanno parte di tre fabbricati con struttura portante in cemento armato con quattro piani fuori terra e un piano sotto strada. Dette palazzina trovasi in uno stato di manutenzione buono con tutte le utenze regolarmente allacciate. Detti immobili si trovano al quarto piano del fabbricato e sono mansarde destinate a deposito.

Identificazione immobili



Vista prospettica degli immobili



FOGLIO 5 PARTICELLA 2615 SUB 16 Deposito

- Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina A. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m.

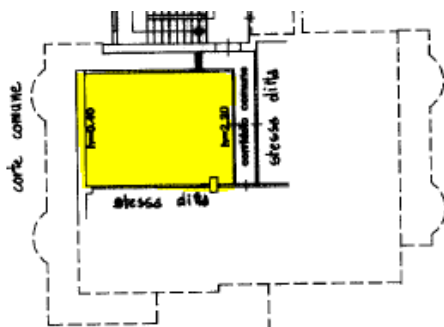
- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile: 0,90 (deposito parzialmente praticabile)

Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie lorda	28,00	1,00	28,00
Balconi	0,00	0,00	0,00
Terrazzi	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Lorda (mq)			28,00

Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	1960,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	3780,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	1008,00
Valore medio (€)	2249,33



Valore immobile € 2.249,33

FOGLIO 5 PARTICELLA 2615 SUB 18 Deposito

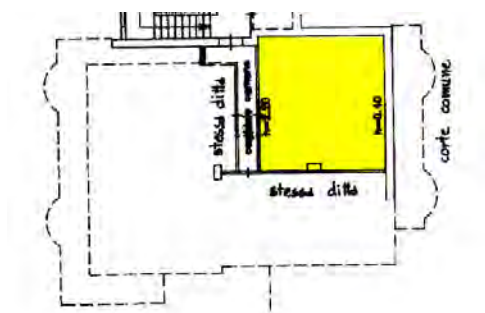
- Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina A. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m.

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile: 0,90 (deposito parzialmente praticabile)

Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie lorda	45,00	1,00	45,00
Balconi	0,00	0,00	0,00
Terrazzi	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Lorda (mq)			45,00
Stima			
			Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)			3150,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)			6075,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti			1620,00
Valore medio (€)			3615,00



Valore immobile € 3.615,00

FOGLIO 5 PARTICELLA 2615 SUB 39 Deposito

- Descrizione del bene:

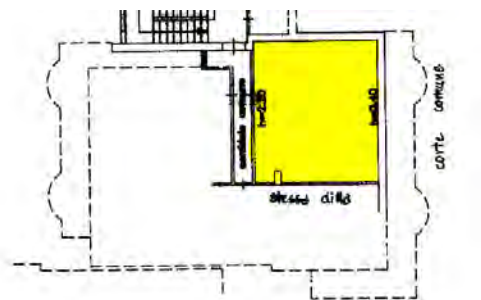
L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina B. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m.

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile: 0,90 (deposito parzialmente praticabile)

Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie lorda	35,00	1,00	35,00
Balconi	0,00	0,00	0,00
Terrazzi	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Lorda (mq)			35,00

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	2450,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	4725,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	1260,00
Valore medio (€)	2811,67



Valore immobile € 2.811,67

FOGLIO 5 PARTICELLA 2615 SUB 58 Deposito

- Descrizione del bene:

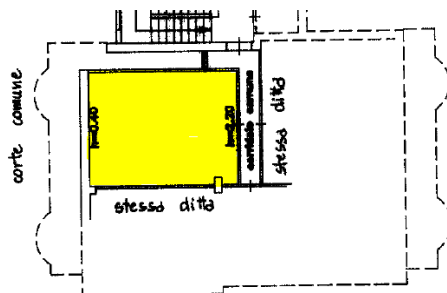
L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina C. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m.

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile: 0,90 (deposito parzialmente praticabile)

Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie lorda	27,00	1,00	27,00
Balconi	0,00	0,00	0,00
Terrazzi	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Lorda (mq)			27,00

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	1890,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	3645,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	972,00
Valore medio (€)	2169,00



Valore immobile € 2.169,00

FOGLIO 5 PARTICELLA 2615 SUB 59 Deposito

- Descrizione del bene:

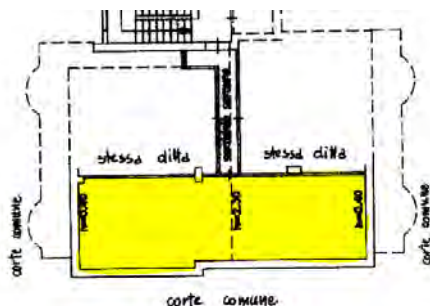
L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina C. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m.

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile: 0,90 (deposito parzialmente praticabile)

Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie lorda	38,00	1,00	38,00
Balconi	0,00	0,00	0,00
Terrazzi	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Lorda (mq)			38,00

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	2660,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	5130,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	1368,00
Valore medio (€)	3052,67



Valore immobile € 3.052,67

FOGLIO 5 PARTICELLA 2615 SUB 60 Deposito

- Descrizione del bene:

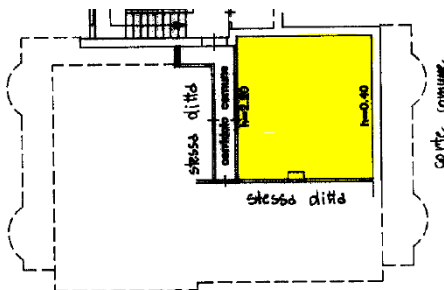
L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina A. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m.

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile: 0,90 (deposito parzialmente praticabile)

Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie lorda	32,00	1,00	32,00
Balconi	0,00	0,00	0,00
Terrazzi	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Lorda (mq)			32,00

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	2240,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	4320,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	1152,00
Valore medio (€)	2570,67



Valore immobile € 2.570,67

FOGLIO 5 PARTICELLA 2615 SUB 61 Deposito

- Descrizione del bene:

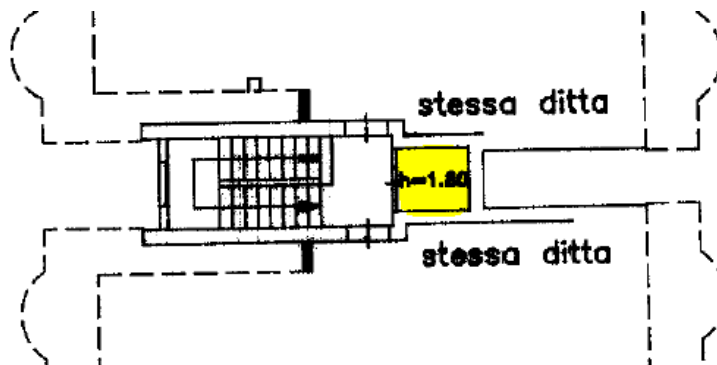
L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina A. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza è 1,80 m.

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile: 0,90 (deposito parzialmente praticabile)

Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie lorda	3,00	1,00	3,00
Balconi	0,00	0,00	0,00
Terrazzi	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Lorda (mq)			3,00

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	210,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	405,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	108,00
Valore medio (€)	241,00



Valore immobile € 241,00

FOGLIO 5 PARTICELLA 2615 SUB 62 Deposito

- Descrizione del bene:

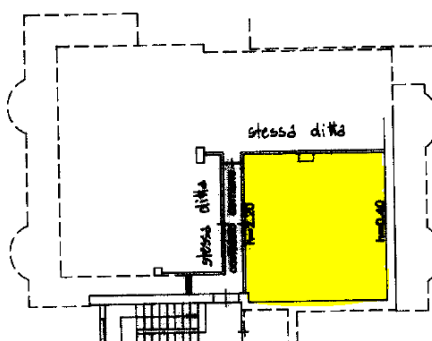
L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina A. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m.

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile: 0,90 (deposito parzialmente praticabile)

Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie lorda	39,00	1,00	39,00
Balconi	0,00	0,00	0,00
Terrazzi	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Lorda (mq)			39,00

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	2730,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	5265,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	1404,00
Valore medio (€)	3133,00



Valore immobile € 3.133,00

FOGLIO 5 PARTICELLA 2615 SUB 64 Deposito

- Descrizione del bene:

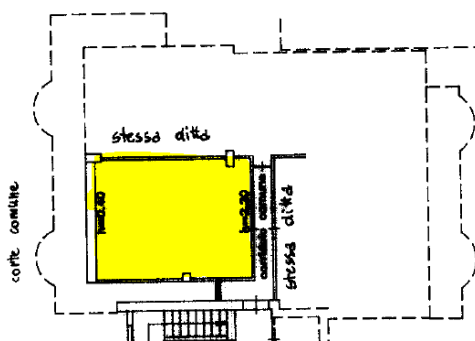
L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina A. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m.

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile: 0,90 (deposito parzialmente praticabile)

Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie lorda	27,00	1,00	27,00
Balconi	0,00	0,00	0,00
Terrazzi	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Lorda (mq)			27,00

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	1890,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	3645,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	972,00
Valore medio (€)	2169,00



Valore immobile € 2.169,00

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI GRUPPO 4

COMUNE DI SIANO - GRUPPO 4

Catasto Fabbricati

Codice Zona B1

Metodo Sintetico - OMI			
Categoria	Valore Minimo €/m ²	Valore Massimo €/m ²	Valore individuato €
Box Auto	510,00	590,00	590,00

Metodo Sintetico – Indagine di Mercato	
Categoria	Valore individuato €/m ²
Box Auto	1.200,00

Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi	
Categoria	Valore locativo mensile individuato €/m ²
Box Auto	3,5

Gli immobili del Gruppo 4 sono ubicati in Siano (SA) alla Via Carmine Calvanese. Detti immobili fanno parte di un parcheggio/autorimessa con struttura portante in cemento armato con due piani interrati. I box auto, ubicati nei piani interrati si presentano in ottimo stato di manutenzione essendo stati edificati alcuni anni fa, quindi dotati dei servizi elettrici.

Descrizione bene II piano sottostrada

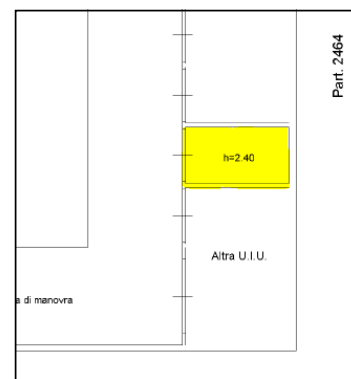
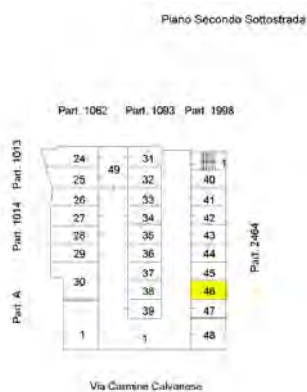
I Box-Auto sono ubicati nel primo e secondo piano sottostrada dell'autorimessa di cui al Gruppo 4 della presente relazione. L'accesso carrabile avviene tramite rampa di accesso dal piano strada, l'accesso pedonale dal vano scale. Il Box Auto oggetto di stima è dotato di saracinesca con apertura verticale ed è in buono stato di manutenzione.

FOGLIO 8 PARTICELLA 3045 SUB 46 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	17,00	1,00	17,00
Totale Superficie (mq)			17,00

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	10030,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	20400,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	16065,00
Valore medio (€)	15498,33



Valore box auto € 15.498,33

- Trattasi di griglia di areazione dei box situati ai piani interrati, pertanto tale sub non può essere stimato in quanto trattasi di pertinenza dei box auto stessi.

Part. 1062 Part. 1093 Part. 1998

Part. 1014 Part. 1013

Part. A

Part. 2464

Via Carmine Calvanese

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI GRUPPO

COMUNE DI SIANO - GRUPPO 5

Catasto Terreni

Codice Zona C1

Gli immobili del Gruppo 5 sono ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli. Detti immobili sono costituiti da diversi appezzamenti di terreno tutti confinanti tra di loro. Alcuni di questi appezzamenti si sviluppano in direzione nord-sud, altri ad essi ortogonali in direzione est-ovest.

Alla data del sopralluogo è emerso che detti appezzamenti di terreno sono asfaltati e limitrofi ad un complesso residenziale.

Considerato che suddetti appezzamenti non godono di una normale offerta di mercato, sia per superficie di estensione che per ubicazione, il sottoscritto ritiene congruo applicare un prezzo di mercato di 8,10 €/m², dato che la proprietà del fallimento Navarra è di 16/52 il valore di tale bene è 2,50 €/m², pertanto nella tabella che segue sono elencati i valori dei singoli appezzamenti di terreno:

Foglio	Part.lla	Superficie	€/m ²	€
5	2593	41 ca	2,50	102,50
"	2599	1 are 66 ca	"	415,00
"	2606	62 ca	"	155,00
"	2607	1 are 41 ca	"	352,50
"	2609	18 ca	"	45,00
"	2611	2 are 8 ca	"	520,00

Valore lotto € 1.590,00

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI GRUPPO 6 E 7

COMUNE DI FISCIANO - GRUPPO 6 E 7

**Catasto Fabbricati
Codice Zona E2**

Metodo Sintetico - OMI			
Categoria	Valore Minimo €/m ²	Valore Massimo €/m ²	Valore individuato €
Villa e Villini	1050,00	1.450,00	1450,00

Metodo Sintetico – Indagine di Mercato	
Categoria	Valore individuato €/m ²
Villa e Villini	1800,00

Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi	
Categoria	Valore locativo mensile individuato €/m ²
Villa e Villini	7,00

Catasto Terreni

Metodo Sintetico – Indagine di Mercato	
Categoria	Valore individuato €/m ²
Terreno residenziale	150,00

I beni del Gruppo 6 e 7 sono ubicati in Fisciano (SA) in località Parco Donica e sono individuati al catasto terreni al foglio 7 particella 559 e al catasto fabbricati al foglio 7 particella 560. Sulla particella 560 ricade un fabbricato di recente costruzione allo stato costituito dalla sola struttura portante in cemento armato e dai solai, circondata da un terreno. Detta struttura è stata realizzata in virtù del Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Fisciano n°50 del 6 maggio 2010. Detto Permesso è relativo alla costruzione di tre villette ad uso residenziale, una relativa alla particella 560 (parzialmente realizzata) e le altre due villette relative alla particella 559. Si precisa che i lavori di realizzazione delle villette ricadenti in quest'ultima particella non sono ancora iniziati. Detti beni sono pervenuti alla ditta Costruzione Navarra s.r.l in virtù di atto notarile pubblico del 15 aprile 2010 rogato dal Notaio Dott. Fimiani Francesco numero di repertorio 133865/22868.

Identificazione immobili



Vista prospettica degli immobili



FOGLIO 7 PARTICELLA 560

- Coefficiente correttivo in relazione allo stato dell'immobile:
0.65 (stato rustico)
- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	178,14	1,00	178,14
Deposito interrato	42,75	0,50	21,38
Totale Superficie Lorda (mq)			199,52

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	101256,40
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	125697,60
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	93854,21
Valore medio (€)	106936,07



Valore immobile € 106.936,07

FOGLIO 7 PARTICELLA 559

- Descrizione del bene

Trattasi di particella di terreno edificabile sulla quale il Comune di Fisciano (SA) ha rilasciato Permesso a Costruire con protocollo n°50 del 6 maggio 2010.

- Parametro di stima: 150,00 €/mq

- Stima del bene

$$1040,00 \text{ mq} * 150,00 \text{ €/mq} = 156.000,00 \text{ €}$$



Valore immobile € 156.000,00 €

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI GRUPPO 8

COMUNE DI SIANO - GRUPPO 8

Catasto Fabbricati

Codice Zona C1

Metodo Sintetico - OMI			
Categoria	Valore Minimo €/m ²	Valore Massimo €/m ²	Valore individuato €
Box Auto	390,00	550,00	550,00

Metodo Sintetico - Indagine di Mercato	
Categoria	Valore individuato €/m ²
Box Auto	1000,00

Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi	
Categoria	Valore locativo mensile individuato €/m ²
Box Auto	3,00

Gli immobili del Gruppo 8 sono ubicati in Siano (SA) alla Via del Sole. Detti immobili fanno parte di un parcheggio/autorimessa con struttura portante in cemento armato. I box auto sono collocati al secondo piano sottostrada e si presentano in un buono stato di conservazione.

Identificazione immobili



vista prospettica degli immobili



Descrizione bene II piano sottostrada

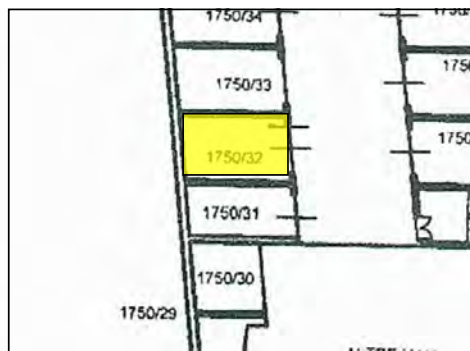
I Box-Auto sono ubicati nel primo e secondo piano sottostrada dell'autorimessa di cui al Gruppo 8 della presente relazione. L'accesso carrabile avviene tramite rampa di accesso dal piano strada, l'accesso pedonale dal vano scale. Il Box Auto oggetto di stima è in buono stato di manutenzione.

FOGLIO 8 PARTICELLA 1750 SUB 32 Box-Auto

- Stima del bene

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie	18,00	1,00	18,00
Totale Superficie (mq)			18,00

Stima	
	Valore (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	9900,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	18000,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	14580,00
Valore medio (€)	14160,00



Valore box auto € 14.160,00

LOTTO 1.1

- **Beni ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola**

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al primo piano della palazzina orientata a nord delle tre. La superficie è di 62,00 mq più 37,15 mq di balconi. È costituito da un ingresso sala vendite, un bagno e due camere, una adibita a sala vendite e una a deposito, nonché un balcone che circonda tutto il lato esterno dell'immobile. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari. È dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Il box si trova al primo piano sottostrada di un complesso immobiliare di quattro piani fuori terra. La superficie è di 23,35 mq.

L'accesso è a mezzo di saracinesca in alluminio automatizzata. È dotato di impianto di illuminazione e circa n.3 prese elettriche.

Le rifiniture alle pareti sono ad intonaco e cemento faccia vista, il pavimento è di tipo industriale liscio di colore chiaro in buono stato di uso e manutenzione. L'accesso ai distinti box è a mezzo di corsia di manovra condominiale comune di adeguata sezione dotata di impianto di illuminazione.

LOTTO 1.1						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Piazza Cortemeola	4	1700	116	Commerciale	Primo	1/1
Piazza Cortemeola	4	1700	67	Box auto pertinenziale	Primo sottostrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 101.163,72	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 101.163,72 (Euro Centounomilacentosessantatre/72) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015 ~~del Fallimento N. 59/2015~~ per la quota 1/1.

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola

L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina orientata a sud-ovest delle tre. La superficie è di 100,00 mq più 37,30 mq di balconi. È costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, due bagni, lavanderia, due camere da letto, un disimpegno, nonché un balcone che circonda tutto il lato esterno dell'immobile. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari. Si precisa che l'immobile è stato adibito all'utilizzo per persone diversamente abili, con gli accorgimenti opportuni, per il passaggio della carrozzina, ai bagni, alle porte interne e agli infissi.

L'accesso è a mezzo di saracinesca in alluminio automatizzata. È dotato di impianto di illuminazione e circa n.3 prese elettriche.

Le rifiniture alle pareti sono ad intonaco e cemento faccia vista, il pavimento è di tipo industriale liscio di colore chiaro in buono stato di uso e manutenzione. L'accesso ai distinti box è a mezzo di corsia di manovra condominiale comune di adeguata sezione dotata di impianto di illuminazione.

LOTTO 1.2						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Piazza Cortemeola	4	1700	35	Residenziale	Secondo	1/1
Piazza Cortemeola	4	1700	81	Box auto pertinenziale	Secondo sottostrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 150.506,95	

€ 150.506,95 (EuroCentocinquantamilacinquecentosei/95) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~” per la quota 1/1.

LOTTO 1.3

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina orientata a nord-est delle tre. La superficie è di 69,60 mq più 47,13 mq di balconi. È costituito da una sala di attesa, un bagno e due camere destinate ad ufficio, nonché un balcone che circonda tutto il lato esterno dell'immobile. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari, elettrici e di riscaldamento.

Il box si trova al secondo piano sottostrada di un complesso immobiliare di quattro piani fuori terra. La superficie è di 28,70 mq.

L'accesso è a mezzo di saracinesca in alluminio automatizzata. E' dotato di impianto di illuminazione e circa n.3 prese elettriche.

Le rifiniture alle pareti sono ad intonaco e cemento faccia vista, il pavimento è di tipo industriale liscio di colore chiaro in buono stato di uso e manutenzione. L'accesso ai distinti box è a mezzo di corsia di manovra condominiale comune di adeguata sezione dotata di impianto di illuminazione.

LOTTO 1.3						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Piazza Cortemeola	4	1700	121	Ufficio	Secondo	1/1
Piazza Cortemeola	4	1700	104	Box auto pertinenziale	Secondo sottostrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 118.546,66	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 118.546,66 (EuroCentodiciottomilacinquecentoquarantasei//66) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~CONFESSIONE DI FALLIMENTO~~” per la quota 1/1.

LOTTO 1.4

- **Beni ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola**

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina orientata a nord delle tre. La superficie è di 61,90 mq più 37,65 mq di balconi. È costituito da sala d'attesa, un bagno e due camere adibite ad ufficio, nonché un balcone che circonda tutto il lato esterno dell'immobile. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari, elettrici e di riscaldamento.

Il box si trova al secondo piano sottostrada di un complesso immobiliare di quattro piani fuori terra. La superficie è di 19,75 mq.

L'accesso è a mezzo di saracinesca in alluminio automatizzata. E' dotato di impianto di illuminazione e circa n.3 prese elettriche.

Le rifiniture alle pareti sono ad intonaco e cemento faccia vista, il pavimento è di tipo industriale liscio di colore chiaro in buono stato di uso e manutenzione. L'accesso ai distinti box è a mezzo di corsia di manovra condominiale comune di adeguata sezione dotata di impianto di illuminazione

LOTTO 1.4						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Piazza Cortemeola	4	1700	119	Ufficio	Secondo	1/1
Piazza Cortemeola	4	1700	125	Box auto pertinenziale	Secondo sottostrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 99.391,98	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 99.391,98 (EuroNovantanovemilatrecentonovantuno/98) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~” per la quota 1/1.

LOTTO 1.5

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al secondo piano della palazzina orientata a nord delle tre. La superficie è di 62,10 mq più 37,20 mq di balconi. È costituito da sala d'attesa, un bagno e due camere adibite ad ufficio, nonché un balcone che circonda tutto il lato esterno dell'immobile. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari. Allo stato attuale le utenze non risultano attive. È presente la pavimentazione, le pareti risultano tinteggiate, è dotato dei servizi idrico-sanitari, elettrici e di riscaldamento.

Il box si trova al secondo piano sottostrada di un complesso immobiliare di quattro piani fuori terra. La superficie è di 19,75 mq.

L'accesso è a mezzo di saracinesca in alluminio automatizzata. E' dotato di impianto di illuminazione e circa n.3 prese elettriche.

Le rifiniture alle pareti sono ad intonaco e cemento faccia vista, il pavimento è di tipo industriale liscio di colore chiaro in buono stato di uso e manutenzione. L'accesso ai distinti box è a mezzo di corsia di manovra condominiale comune di adeguata sezione dotata di impianto di illuminazione.

LOTTO 1.5						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Piazza Cortemeola	4	1700	118	Ufficio	Secondo	1/1
Piazza Cortemeola	4	1700	126	Box auto pertinenziale	Secondo sottostrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 98.462,10	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 98.462,10 (EuroNovantottomilaquattrocentosessantadue/10) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“**REDAZIONE**” per la quota 1/1.

LOTTO 1.6

- **Beni ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola**

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al terzo piano della palazzina orientata a nord-est delle tre. La superficie è di 118,90 mq più 105,00 mq di balconi. È un sottotetto che trovasi ancora allo stato rustico, quindi privo di pavimento, intonaco interno e tinteggiatura, infissi interni ed esterni. Sono presenti solamente le tramezzature di divisione interne.

LOTTO 1.6						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.lla	Sub			
Piazza Cortemeola	4	1700	41	Deposito/Sottotetto	Terzo	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 44.534,32	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 44.534,32 (Euro *Quarantaquattromilacinquecentotrentaquattro/32*) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015 "~~del Fallimento N. 59/2015~~" per la quota 1/1.

LOTTO 1.7

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola

• Descrizione del bene:

Il box si trova al primo piano sottostrada di un complesso immobiliare di quattro piani fuori terra.

L'accesso è a mezzo di saracinesca in alluminio automatizzata. È dotato di impianto di illuminazione e circa n.3 prese elettriche. La superficie è di 29,80 mq.

Le rifiniture alle pareti sono ad intonaco e cemento faccia vista, il pavimento è di tipo industriale liscio di colore chiaro in buono stato di uso e manutenzione. L'accesso ai distinti box è a mezzo di corsia di manovra condominiale comune di adeguata sezione dotata di impianto di illuminazione.

LOTTO 1.7						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Piazza Cortemeola	4	1700	43	Box auto pertinenziale	Primo sottostrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 21.442,67	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 21.442,67 (*EuroVentunomilaquattrocentoquarantadue/67*) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~ANTONINO FIORENTINO~~” per la quota 1/1.

LOTTO 1.8

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola

• Descrizione del bene:

Il box si trova al primo piano sottostrada di un complesso immobiliare di quattro piani fuori terra. La superficie è di 22,10 mq.

L'accesso è a mezzo di saracinesca in alluminio automatizzata. E' dotato di impianto di illuminazione e circa n.3 prese elettriche.

Le rifiniture alle pareti sono ad intonaco e cemento faccia vista, il pavimento è di tipo industriale liscio di colore chiaro in buono stato di uso e manutenzione. L'accesso ai distinti box è a mezzo di corsia di manovra condominiale comune di adeguata sezione dotata di impianto di illuminazione.

LOTTO 1.8						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Piazza Cortemeola	4	1700	68	Box auto pertinenziale	Primo sottostrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 15.385,33	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 15.385,33 (*EuroQuindicimilatrecentoottantacinque/33*) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~” per la quota 1/1.

LOTTO 1.9

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola

• Descrizione del bene:

Il box si trova al primo piano sottostrada di un complesso immobiliare di quattro piani fuori terra. La superficie è di 18,50 mq.

L'accesso è a mezzo di saracinesca in alluminio automatizzata. È dotato di impianto di illuminazione e circa n.3 prese elettriche.

Le rifiniture alle pareti sono ad intonaco e cemento faccia vista, il pavimento è di tipo industriale liscio di colore chiaro in buono stato di uso e manutenzione. L'accesso ai distinti box è a mezzo di corsia di manovra condominiale comune di adeguata sezione dotata di impianto di illuminazione.

LOTTO 1.9						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Piazza Cortemeola	4	1700	66	Box auto pertinenziale	Primo sottostrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 14.553,33	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 14.553,33 (*EuroQuattordicimilacinquecentocinquante/33*) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015 ~~“ANTONINO FIORENTINO”~~ per la quota 1/1.

LOTTO 2.1

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola

- Descrizione del bene:

Detti immobili fanno parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato con quattro piani fuori terra e due piani interrati. Il fabbricato è costituito da una palazzina a pianta rettangolare. Detta palazzina trovasi ancora allo stato rustico essendo gli ambienti interni privi dei servizi elettrici ed idrico-sanitari, nonché dei pavimenti, intonaco interno quindi tinteggiatura, infissi esterni e porte interne. I garage, ubicati nei piani interrati invece sono stati completati. L'accesso è a mezzo di saracinesca in alluminio automatizzata e sono dotati di impianto di illuminazione e circa n.3 prese elettriche.

Le rifiniture alle pareti sono ad intonaco e cemento faccia vista, il pavimento è di tipo industriale liscio di colore chiaro in buono stato di uso e manutenzione. L'accesso ai distinti box è a mezzo di corsia di manovra condominiale comune di adeguata sezione dotata di impianto di illuminazione.

LOTTO 2.1						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.lla	Sub			
Piazza Cortemeola	4	1747	20	Appartamento	Primo	1/1
//	4	1747	21	Appartamento	Primo	1/1
//	4	1747	22	Appartamento	Secondo	1/1
//	4	1747	23	Appartamento	Secondo	1/1
//	4	1747	24	Appartamento	Secondo	1/1
//	4	1747	25/26	Deposito / Sottotetto	Terzo	1/1
//	4	1747	27/28	Deposito / Sottotetto	Terzo	1/1
//	4	1747	41	Box auto	Primo sottostrada	1/1
//	4	1747	42	Box auto	Secondo sottostrada	1/1

Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

//	4	1747	43	Box auto	Secondo sottostrada	1/1
//	4	1747	45	Box auto	Secondo sottostrada	1/1
	4	1747	47	Box auto	Secondo sottostrada	1/1
	4	1747	51	Box auto	Secondo sottostrada	1/1
	4	1747	52	Box auto	Secondo sottostrada	1/1
	4	1747	53	Box auto	Secondo sottostrada	1/1
Piazza Cortemeola	4	1747	32	Box auto	Primo sottostrada	1/1
//	4	1747	40	Box auto	Secondo sottostrada	1/1
//	4	1747	46	Box auto	Secondo sottostrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 706.554,97	

Come riportato in relazione sul lotto insistono diversi abusi edilizi, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare un deprezzamento del 15% al valore totale del lotto in riferimento agli abusi dei piani interrati.

Le altre difformità urbanistiche possono essere sanate per un corrispettivo totale pari a: € 56.984,39 come da calcoli eseguiti in relazione.

Il sottoscritto come già precedentemente riportato sottolinea che parte degli abusi potrebbero essere sanati, previo assenso degli organi competenti in quanto le eventuali demolizioni delle volumetrie abusive comporterebbero rischio per la sicurezza e la stabilità dell'intero edificio.

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi € 543.587,21 (Euro Cinquecentoquarantatremilacinquecentottantasette/21)** relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ per la quota 1/1.

LOTTO 3.1

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina A. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m. La superficie è di 28,00 mq.

LOTTO 3.1						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via Francesco Spinelli	5	2615	16	Deposito	Quarto	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 2.249,33	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 2.249,33 (EuroDuemiladuecentoquarantanove/33) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~ANTONINO FIORENTINO~~” per la quota 1/1.

LOTTO 3.2

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina A. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m. La superficie è di 45,00 mq.

LOTTO 3.2						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via Francesco Spinelli	5	2615	18	Deposito	Quarto	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 3.615,00	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 3.615,00 (EuroTremilaseicentoquindici/00) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015 ~~per la quota 1/1.~~ per la quota 1/1.

LOTTO 3.3

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina B. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m. La superficie è di 35,00 mq.

LOTTO 3.3						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via Francesco Spinelli	5	2615	39	Deposito	Quarto	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 2.811,67	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 2.811,67 (Euro Duemilaottocentoundici/67) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015 "~~COSTRUZIONI NAVALI S.R.L.~~" per la quota 1/1.

LOTTO 3.4

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina C. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m. La superficie è di 27,00 mq.

LOTTO 3.4						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via Francesco Spinelli	5	2615	58	Deposito	Quarto	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 2.169,00	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 2.169,00 (EuroDuemilacentosessantannove/00) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“per la quota 1/1.

LOTTO 3.5

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli

- Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina C. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m. La superficie è di 38,00 mq.

LOTTO 3.5						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione</u> <u>d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via Francesco Spinelli	5	2615	59	Deposito	Quarto	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 3.052,67	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 3.052,67 (Euro Tremilacinquantadue/67) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~_____~~per la quota 1/1.

LOTTO 3.6

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina C. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m. La superficie è di 32,00 mq.

LOTTO 3.6						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via Francesco Spinelli	5	2615	60	Deposito	Quarto	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 2.570,67	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 2.570,67 (EuroDue milacinquecentosettanta/67) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“ ~~CONFESSIONE FALLIMENTARE~~” per la quota 1/1.

LOTTO 3.7

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina C. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza è 1,80 m. La superficie è di 3,00 mq.

LOTTO 3.7						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.lla	Sub			
Via Francesco Spinelli	5	2615	61	Deposito	Quarto	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 241,00	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 241,00 (EuroDuecentoquarantauno/00) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~per la quota 1/1.

LOTTO 3.8

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina C. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m. La superficie è di 39,00 mq.

LOTTO 3.8						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via Francesco Spinelli	5	2615	62	Deposito	Quarto	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 3.133,00	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 3.133,00 (Euro Tremilacentotrentatre/00) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015 ~~"COSTRUZIONI NAUARDI S.R.L."~~ per la quota 1/1.

LOTTO 3.9

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli

• Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato al quarto piano della palazzina C. Trovasi in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tale deposito è posizionato nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m. La superficie è di 27,00 mq.

LOTTO 3.9						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.lla	Sub			
Via Francesco Spinelli	5	2615	64	Deposito	Quarto	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 2.169,00	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 2.169,00 (Euro Duemilacentosessantanove/00) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~CONTRIBUZIONI IMMOBILIARI~~” per la quota 1/1.

Tutti i beni del Lotto n.3, costituiti in buona parte da mansarde ad uso deposito, godono di una domanda di mercato bassa in quanto i possibili acquirenti potrebbero essere solamente i condomini del fabbricato sui cui insistono le stesse.

LOTTO 4.1

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Carmine Calvanese

• Descrizione del bene:

Il Box-Auto è ubicato al secondo piano sottostrada dell'autorimessa. L'accesso carrabile avviene tramite rampa di accesso dal piano strada, l'accesso pedonale dal vano scale. Il Box Auto oggetto di stima è dotato di saracinesca con apertura verticale ed è in buono stato di manutenzione.

. La superficie è di 17,00 mq.

LOTTO 4.1						
Comune di Siano (SA)						
Identificativi catastali				Destinazione d'uso	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via Carmine Calvanese	8	3045	46	Box auto	Secondo sottostrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 15.498,33	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 15.498,33 (EuroQuindicimilaquattrocentonovantotto/33) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015 ~~per la quota 1/1.~~

LOTTO 5.1

- Beni ubicati in Siano (SA) alla Via Francesco Spinelli

• Descrizione del bene:

Tali immobili sono costituiti da diversi appezzamenti di terreno tutti confinanti tra di loro. Alcuni di questi appezzamenti si sviluppano in direzione nord-sud, altri ad essi ortogonali in direzione est-ovest. Alla data del sopralluogo è emerso che detti appezzamenti di terreno sono asfaltati e limitrofi ad un complesso residenziale. La superficie è di 17,00 mq.

LOTTO 5.1						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.lla	Sperficie			
Via Francesco Spinelli	5	2593	41 ca	Seminativo arboreo	Terra	16/52
//	5	2599	1 ara 66 ca	//		//
//	5	2606	62 ca	//		//
//	5	2607	1 ara 41 ca	//		//
//	5	2609	18 ca	//		//
//	5	2611	2 are 8 ca	//		//
Valore Totale dell'immobile					€ 1.590,00	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 1.590,00 (Euro Millecinquecentonovanta/33) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“~~COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE~~” per la quota 16/52.

Gli immobili del Lotto 5.1 di fatto sono strisce di terreno prive di alcun valore commerciale.

LOTTO 6.1 (Gruppo 6 e 7)

- Beni ubicati in Fisciano (SA) in località Parco Donica

• Descrizione del bene:

Sulla particella 560 ricade un fabbricato, dalla superficie di 178,14 mq più un deposito interrato di 42,75 mq, di recente costruzione allo stato costituito dalla sola struttura portante in cemento armato e dai solai. Detta struttura è stata realizzata in virtù del Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Fisciano n°50 del 6 maggio 2010. Detto Permesso è relativo alla costruzione di tre villette ad uso residenziale, una relativa alla particella 560 (parzialmente realizzata) e le altre due villette relative alla particella 559. Si precisa che i lavori di realizzazione delle villette ricadenti in quest'ultima particella non sono ancora iniziati.

LOTTO 6.1						
Comune di Fisciano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Superficie (mq)			
Parco Donica	7	560	178,14 + 42,75(deposito)	Residenziale	S1, Terra e Primo	1/1
//	5	599	1040,00	Terreno edificabile		//
Valore Totale dell'immobile					€ 262.936,07	

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto **formula la valutazione in complessivi**

€ 262.936,07 (Euro Duecentosessantadue milanovecentotrentasei/07) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015 ~~del Fallimento N. 59/2015~~ per la quota 1/1.

LOTTO 7.1						
Comune di Siano (SA)						
<u>Identificativi catastali</u>				<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Piano</u>	<u>Proprietà</u>
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via del Sole	8	1750	32	Box auto	Secondo sottosstrada	1/1
Valore Totale dell'immobile					€ 14.160,00	

€ 14.160,00 (Euro Quattordicimilacentosessanta/00) relativamente ai beni immobili di proprietà del Fallimento N. 59/2015“**[REDACTED]** per la quota 1/1.

Ing. Antonino Fiorentino

Relazione di stima di beni immobili del Fallimento n. 59/2015 – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

Al presente elaborato, vengono fascicolati altresì nell'ordine che segue, e devono ritenersi parte integrante della presente relazione di stima i seguenti allegati:

- 1) Atti di provenienza;
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Grafici di rilievo;
- 5) Dati Omi;
- 6) Titoli edilizi;
- 7) Rilievo fotografico;
- 8) Nota Giudice Delegato;

Fisciano li, 06/06/2019

Lo stimatore

Ing. Antonino Fiorentino



TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE -
- Sezione Fallimentare -

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI
STIMA DI BENI IMMOBILI RELATIVA AL
FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]
[REDACTED] DEPOSITATA IN GIUGNO 2019

Fallimento n. 59/2015

Curatore Fallimentare: **Dott. Giuseppe Petruzzellis**



Ing. Antonina Fiorentino

Detto bene è un box auto ubicato al Primo Piano sottostrada, e precisamente detto box catastalmente confina per due lati con area di manovra e per un lato con il sub 69, come da elaborato planimetrico che segue.



Alla data del sopralluogo il sottoscritto rilevava che le dimensioni del box-auto erano di 3,60x5,20 m, come già indicato in relazione, e pertanto nella stessa veniva precisato che la superficie reale era maggiore rispetto alla superficie catastale.

In effetti da una più approfondita analisi è emerso che la parete divisoria tra il sub 68 ed il sub 69 non esiste e che il sub 69 fu oggetto di compravendita a rogito del Notaio Granese Rep. 17.144 in data 28 marzo 2013. Tuttavia non vi è alcun riscontro catastale ed edilizio e dal suddetto atto di compravendita che si allega, si prende atto che il sub 69, venduto ad altro soggetto, è di circa 14 mq come da progetto assentito. Si precisa altresì che in detto atto il sub 68, che in effetti da progetto è confinante con il sub 69, non viene menzionato nella descrizione dei confini.

Alla luce di quanto emerso, se la Curatela ritenesse che detto immobile possa essere posto in vendita, deve considerarsi:

- Superficie catastale mq 13 e non più 22,10;
- Mancanza di un ingresso autonomo in quanto l'ingresso dei sub 68 e sub 69 è unico;
- Mancanza di un muro divisorio tra le due particelle;

Pertanto il valore commerciale attribuibile alla superficie del sub 68, e quindi al Lotto 1.8 è pari ad Euro:

$$780 \text{ Euro/mq} \times 13 \text{ mq} \times 0,65 = \text{Euro } 6.591,00$$

Pertanto in funzione delle opere a realizzarsi, è stato attribuito un deprezzamento del 35%.

Si allega alla presente:

- 1) Atto di compravendita a rogito del Notaio Granese;
- 2) Visura Catastale del Sub 68;

Fisciano, 04/09/2019


Ing. Antonino Fiorentino



Dott. Generoso Granese
Notaio

Repertorio n.17.144

Raccolta n.11.320

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici il giorno ventotto del mese di maggio
28 maggio 2013

in Siano, alla piazza Cortemeola, n.4, presso un ufficio della
la [redacted], ove richiesto, avanti a me

Registrato a Eboli
in data 27/06/2013
al numero 3916
serie 1t
per euro 18.768,00

dott. Generoso Granese, Notaio in Eboli, con studio al viale
Giovanni Amendola, n.47, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Vallo della Lucania, Sala Consilina e Nocera Inferiore, senza l'assistenza dei testimoni, non essendo obbligatori per legge, e non essendo stati richiesti dai comparenti, aventi i requisiti di legge, e da me Notaio, sono presenti:

Trascritto a
SALERNO
il 05/07/2013
ai numeri
d'ordine 24070
di formalità 19892

- da una parte, che in appresso sarà chiamata anche parte
venditrice o società venditrice:

- la [redacted], società a responsabilità
limitata, già "[redacted]
s.a.s.", con sede in [redacted]
capitale sociale Euro [redacted], interamente
versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con
il seguente numero e codice fiscale [redacted] R.E.A.
n. [redacted] in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante signor [redacted]

[redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato alla stipula in forza dei poteri di cui al vigente statuto sociale;

- dall'altra parte, che in appresso sarà chiamata anche parte
acquirente, il signor:

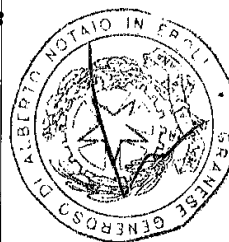
- [redacted]
[redacted]
C. [redacted] il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Detti comparenti, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo, premettono:

- che la "[redacted]
s.a.s.", con atto del 29 dicembre 2011 a rogito del notaio Bruno Frauenfelder, rep.n.39949, registrato a Salerno il 9 gennaio 2012 al n.454, si è trasformata nella attuale [redacted]

- che l'originaria consistenza oggetto del presente atto (Catasto fabbricati: foglio 4, p.lla 1306 subb 1, 2, 3, 4 e 5) è pervenuta alla [redacted]

s.a.s.", in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Rosa Troiano del 3 ottobre 1996, repertorio n.38765, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 8 ottobre 1996 ai nn. 24245/19722 dalla società [redacted] con sede in [redacted] alla quale il terreno su parte del quale è stato edificato l'originario fabbricato di cui sopra (Catasto Terreni: foglio 4, p.lle 134 e 325 dalla fusione del quale ha





avuto origine il mappale 1306 del foglio 4, ente urbano di area 07,08) era pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Lomonaco del 28 ottobre 1963, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11 novembre 1963 ai nn. 25415/22479 dalla signora Caterina De Filippis, nata a Siano il 2 aprile 1928;

- che il fabbricato insistente sulla originaria p.lla 1306 è stato parzialmente demolito generando l'area urbana p.lla 1698 estesa mq.2330 (duemilatrecentotrenta) e la porzione di fabbricato p.lla 1699, sub 1, di mq.2340 (duemilatrecentoquaranta);

- che la p.lla 1698 in seguito a frazionamento del 24 settembre 2010, n.476210.1/2010, prot.n.SA04762010, ha generato l'attuale p.lla 1700 ente urbano;

- che il fabbricato è stato censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Siano in data 30 luglio 2012, con costituzione n.34678.1/2012, prot.n.SA0406724, con vari subalterni;

- che, essendo intenzione del signor [REDACTED], qui costituito, acquistare un appartamento ad uso ufficio, un locale commerciale e n.7 (sette) locali box facenti parte del fabbricato di cui alla particella 1700, si è addivenuti alla stipula del presente atto.

Tanto premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, avente forza di patto, le parti convengono e stipulano quanto appresso:

1) La società a responsabilità limitata [REDACTED], come in atto rappresentata, vende e trasferisce, con ogni garanzia di legge, al signor [REDACTED] il quale, accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel **Comune di Siano (SA)**, alla Piazza Cortemeola, e precisamente:

a) appartamento ad uso ufficio facente parte di maggior fabbricato, posto al piano secondo dello stesso, avente accesso dalla scala B, composto da tre vani e mezzo catastali, confinante con sub 30, con sub 109, con vano scala e con corridoio sub 8, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 4, p.lla 1700, sub 29**, cat. A/10, classe U, vani 3,5, Piazza Cortemeola, piano 2, scala B, R.C. Euro 1.039,37;

b) locale commerciale facente parte del medesimo fabbricato di cui sopra, posto al piano primo dello stesso, avente accesso dalla scala C, della consistenza catastale di mq.78 (settantotto), confinante con sub 23, sub 24 e con vano scala, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 4, p.lla 1700, sub 22**, cat. C/1, classe 7, mq.78, Piazza Cortemeola, piano 1, scala C, R.C.:Euro 954,72;

c) locale box posto al piano secondo sottostrada del medesimo fabbricato di cui sopra, della consistenza catastale di mq.16 (sedici), confinante con sub 89, sub 91 e con corsia di manovra, salvo altri, riportati nel Catasto Fabbricati del detto

Comune al foglio 4, p.lla 1700, sub 90, categoria C/6, classe

8, mq.16, piazza Cortemeola, piano S2, R.C.:Euro 16,53;

d) altro locale box posto al piano secondo sottostrada del medesimo fabbricato di cui sopra, della consistenza catastale di mq.26 (ventisei), confinante con sub 77, sub 79 e corsia di manovra, salvo altri, salvo altri, riportati nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 4, p.lla 1700, sub 78,

categoria C/6, classe 8, mq.26, piazza Cortemeola, piano S2, R.C.:Euro 26,86;

e) n.2 (due) locali box auto posti al piano secondo sottostrada del medesimo fabbricato di cui sopra, della consistenza catastale di mq.13 (tredici) e mq.16 (sedici), nell'insieme confinanti con box subb 92 e 95 e con corsia di manovra, salvo altri, riportati nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 4:

- p.lla 1700, sub 93, categoria C/6, classe 8, mq.13, piazza Cortemeola, piano S2, R.C.:Euro 13,43;

- p.lla 1700, sub 94, categoria C/6, classe 8, mq.16, piazza Cortemeola, piano S2, R.C.:Euro 16,53;

f) n.2 (due) locali box auto posti al piano secondo sottostrada del medesimo fabbricato di cui sopra, entrambi della consistenza catastale di mq.16 (sedici), nell'insieme confinanti con box subb 99 e 102 e con corsia di manovra, salvo altri, riportati nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 4:

- p.lla 1700, sub 100, categoria C/6, classe 8, mq.16, piazza Cortemeola, piano S2, R.C.:Euro 16,53;

- p.lla 1700, sub 101, categoria C/6, classe 8, mq.16, piazza Cortemeola, piano S2, R.C.:Euro 16,53;

g) locale ad uso box al primo piano sottostrada, della consistenza catastale di mq.14 (quattordici), confinante con sub.70, corsia di manovra per due lati, salvo altri, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, p.lla 1700, sub 69, categoria C/6, classe 8, mq.14, piazza Cortemeola, piano S1, R.C. Euro 14,46.

I predetti dati di identificazione catastale sono quelli in Catasto riferiti alle planimetrie, raffiguranti gli immobili urbani in oggetto depositate in catasto in data 30 luglio 2012, prot.n. SA0476210.

La parte venditrice dichiara che i predetti dati di identificazione catastale e le dette planimetrie sono conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto, con espressa accettazione della parte acquirente.

2) Il prezzo è stato convenuto tra le parti in Euro 465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila) di cui complessivi Euro 160.000,00 (centosessantamila) oltre IVA per l'appartamento ad uso ufficio ed il box sub 90, complessivi Euro 220.000,00 (duecentoventimila) oltre IVA per il locale commerciale ed il box sub 78, complessivi Euro 85.000,00 (ottantacinquemila) oltre IVA per i cinque locali box subb 69, 93,



94, 100 e 101, oltre I.V.A. come per legge e quindi per complessivi Euro 562.650,00 (cinquecentosessantaduemilaseicentocinquanta).

I comparenti, da me Notaio debitamente avvertiti, ai sensi degli articoli 3, 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 sulla documentazione amministrativa, con riferimento altresì all'art.10 della legge 31 dicembre 1996, n.675, circa la responsabilità penale cui sono soggetti in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che:

- il pagamento del detto prezzo è stato tra le parti così regolato:

- Euro 85.000,00 (ottantacinquemila) vengono corrisposti con l'accollo da parte dell'acquirente della quota di mutuo gravante sul solo sub 29 relativa al mutuo ipotecario di complessivi originari Euro 2.000.000,00 (duemilioni) stipulato tra la parte venditrice e la Banca di Salerno - Credito Cooperativo - Società Cooperativa, con atto a mio rogito del 7 ottobre 2010, rep.n.11.743, garantito da ipoteca iscritta per Euro 4.000.000,00 (quattromilioni) in data 8 ottobre 2010 ai nn.40531/8395, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore della Banca di Salerno Credito Cooperativo con sede in Salerno, e contro "[REDACTED]";

[REDACTED], con sede in Siano (SA), successivamente frazionato con atto a mio rogito del 3 maggio 2013, rep.n.16.996, registrato ad Eboli in data 16 maggio 2013 al n.3022 serie 1/T, annotato ai RR.II. di Salerno in data 24 maggio 2013 ai nn.18662/1543, con il quale a detto bene è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila) ed una corrispondente quota di ipoteca di Euro 170.000,00 (centosettantamila);

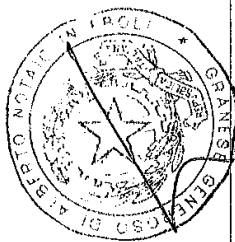
- Euro 477.650,00 (quattrocentosettantasettemilaseicentocinquanta) vengono compensati con crediti della parte acquirente vantati nei confronti della parte venditrice per fornitura di materiale edile effettuata dall'acquirente nell'esercizio della sua attività di impresa, come da fatture indicate nell'elenco che, firmate dalla parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

La parte acquirente si obbliga ad osservare tutte le clausole contenute nel predetto atto di mutuo e relativi allegati e nell'atto di frazionamento ed in particolare a provvedere al pagamento delle mensilità di ammortamento.

Il presente atto verrà comunicato alla Banca mutuante, a cura della parte acquirente.

La parte venditrice, come rappresentata, dell'intero prezzo come sopra indicato rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo, con espressa rinuncia al diritto di ipoteca legale.

I comparenti, anche nella qualità, da me Notaio debitamente avvertiti, ai sensi degli articoli 3, 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 sulla documentazione amministrativa,



strativa, con riferimento altresì all'art.10 della legge 31 dicembre 1996, n.675, circa la responsabilità penale cui sono soggetti in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che:

- che per la conclusione del presente atto non si sono avvalsi dell'opera di alcun mediatore professionale.

3) La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale di quanto in oggetto, e ciò per ogni effetto utile ed oneroso.

4) La vendita della consistenza immobiliare viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essa attualmente si trova, conosciuto dalla parte acquirente, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, con le inerenti azioni, ragioni, usi e comunioni, e con le preesistenti, o qui costituite, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti condominiali su cose, spazi, servizi ed impianti comuni, tali per legge, titolo o destinazione, del fabbricato di cui i beni venduti sono parte, il tutto anche in conformità al regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, già allegati ad atto a mio rogito in data 17 maggio 2013, rep. n.17.091 in corso di registrazione in quanto nei termini, che la parte acquirente si obbliga ad osservare per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

5) La parte venditrice, come rappresentata, garantisce che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità. La medesima garantisce, altresì, che la consistenza immobiliare stessa è libera da cose, persone, oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per l'ipoteca indicata al precedente punto 2) gravante sul solo sub 29.

6) La parte venditrice, come rappresentata, dichiara che il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto del presente atto è stato realizzato in forza di:

- permesso di costruire Registro Costruzioni n.22, prot.n.5248 del 16 luglio 2009;

- D.I.A. n.16676 del 14 dicembre 2010;

- permesso di costruire Registro Costruzioni n.31, prot.n.5364 del 30 giugno 2011;

- S.C.I.A. n.6516 del 30 maggio 2012;

- permesso di costruire Registro Costruzioni n.49, prot.n.5248 del 2 ottobre 2012;

- S.C.I.A. n.12505 del giorno 8 ottobre 2012;

tutti rilasciati/depositati dal/al Comune di Siano, e che, in seguito, non sono intervenute ulteriori modifiche per cui occorressero provvedimenti concessori, anche in sanatoria.

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara che in data 22 aprile 2013, prot. n.5143, è stata presentata al Comune di Siano la richiesta di agibilità relativa all'intero fabbricato e che, relativamente ai box, i VV.F. di Salerno hanno ri-



lasciato parere favorevole per la prevenzione antincendio in data 3 luglio 2009.

La parte acquirente dichiara di avere ricevuto tutte le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica relativamente al locale commerciale ed all'appartamento uso ufficio in oggetto, come da attestati di certificazione energetica alla stessa consegnati dalla parte venditrice e redatti in data 27 maggio 2013 dall'ing. Gerardo Frasci, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Salerno al n.656. Dichiarano le parti, ai sensi delle Linee Guida Nazionali approvate con D.M. 26 giugno 2009, che non sussiste l'obbligo di certificazione energetica per i box auto, essendo di categoria catastale C/6.

7) Le parti dichiarano che tra loro non è a parlarsi di rapporti di cui all'articolo 26 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131. La parte venditrice dichiara che il presente atto è soggetto ad IVA trattandosi di immobili realizzati dalla stessa venditrice in esercizio d'impresa, i cui lavori sono terminati da meno di cinque anni dalla data odierna.

8) Spese ed imposte del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

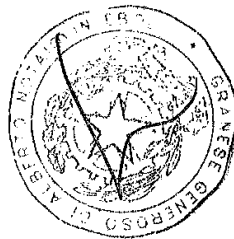
I comparenti mi dispensano espressamente dalla lettura dell'allegato che dichiarano di ben conoscere.

Il presente atto pubblico, dattiloscritto da me Notaio con sistema elettronico e completato di mio pugno, è stato da me Notaio letto ai comparenti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, alle ore dodici e quaranta minuti.

Il presente atto occupa fogli quattro per facciate quattordici questa compresa sin qui.

F.to in originale: _____

Generoso Granese Notaio (Sigillo)



ALLEGATO
ALL'ATTI
DI RACCOLTA **A**
11.320

ELENCO FATTURE PORTATE IN COMPENSAZIONE SU ACQUISTO IMMOBILI									
Fattura N.	28 del	31/01/2008	€	940,80	Fattura N.	401 del	29/11/2008	€	1.055,62
	29		€	498,24		402		€	190,62
	30		€	4.673,91		403		€	2.267,56
	31		€	2.936,51		404		€	4.060,20
	32		€	1.640,64		405		€	1.392,28
	33		€	1.725,56		406		€	3.982,21
	34		€	2.667,71	Fattura N.	428 del	30/12/2008	€	353,36
Fattura N.	50 del	25/02/2008	€	4.085,22		429		€	154,08
Fattura N.	72 del	29/02/2008	€	2.339,48		430		€	1.458,03
	73		€	3.121,80		431		€	2.341,63
	74		€	2.944,80		432	30/12/2008	€	682,56
	75		€	287,40	Fattura N.	7 del	26/01/2009	€	3.921,25
	76		€	2.919,82		13	31/01/2009	€	603,20
	77		€	1.226,26		16		€	1.855,80
Fattura N.	90 del	31/03/2008	€	2.586,17		22		€	808,70
	94		€	1.203,85		24		€	690,12
	95		€	776,16	Fattura N.	49 del	28/02/2009	€	2.484,78
	106		€	5.802,72		51		€	1.642,08
	112		€	1.472,40		56		€	3.279,97
	134		€	2.752,38		57		€	881,30
	135		€	2.706,32		58		€	1.535,57
	137		€	2.095,28	Fattura N.	66 del	25/03/2009	€	1.111,39
	138		€	366,17	Fattura N.	70 del	30/03/2009	€	808,21
	139		€	548,70		74		€	3.060,09
Fattura N.	149 del	30/04/2008	€	4.239,87	Fattura N.	81 del	31/03/2009	€	337,15
	150	30/04/2008	€	3.207,14		83		€	658,17
Fattura N.	184 del	30/05/2008	€	2.590,86		88		€	287,10
	185		€	1.657,37		90		€	1.695,96
	186		€	1.768,27		96		€	3.664,55
	187		€	3.274,03		97		€	727,39
Fattura N.	211 del	30/06/2008	€	1.288,35	Fattura N.	113 del	29/04/2009	€	1.053,95
	212		€	240,72		114		€	2.139,28
	213		€	1.075,13		115		€	1.551,60
	214		€	2.490,76		116		€	1.219,23
	215		€	1.226,81		125		€	108,56
Fattura N.	262 del	31/07/2008	€	1.968,70		126		€	199,01
	263		€	1.110,58	Fattura N.	135 del	13/05/2009	€	15.762,43
	264		€	649,43	Fattura N.	161 del	30/05/2009	€	3.268,63
	265		€	209,42		162		€	932,72
	266		€	169,92		163		€	365,60
	267		€	1.921,78		164		€	3.703,71
Fattura N.	288 del	30/08/2008	€	1.343,45	Fattura N.	174 del	15/06/2009	€	13.160,51
	289		€	2.865,12	Fattura N.	184 del	30/06/2009	€	1.296,00
Fattura N.	300 del	23/09/2008	€	1.338,00		204		€	6.339,02
	306		€	3.076,17		205		€	1.768,14
Fattura N.	327 del	30/09/2008	€	11.629,74		206		€	2.350,09
	328		€	1.737,61	Fattura N.	214 del	09/07/2009	€	13.489,50
	329		€	3.125,11	Fattura N.	237 del	31/07/2009	€	923,88
	330		€	6.342,76		238		€	631,20
	331		€	750,94		239		€	1.026,14
Fattura N.	344 del	28/10/2008	€	1.987,20		240		€	5.835,55
Fattura N.	345 del	31/10/2008	€	1.149,00		241		€	1.408,33
	361		€	525,07		242		€	2.837,50
	362		€	1.429,12	Fattura N.	250 del	07/08/2009	€	13.586,63
	363		€	2.790,46	Fattura N.	261 del	31/08/2009	€	876,89
	364		€	892,70	Fattura N.	267 del	30/09/2009	€	262,50
	365		€	8.081,30		269		€	93,65
a riporto				€ 130.470,97	a riporto				€ 274.612,15

Costuzioni Ferrara SRL

Claudio Carli



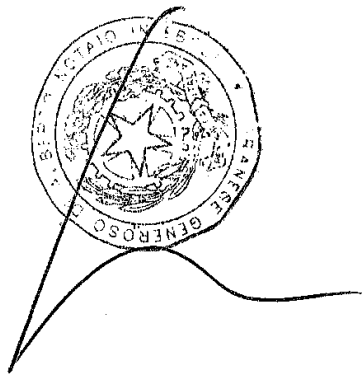
Fattura N.	274 del	30/09/2009	€	2.020,09
	294		€	1.695,98
	295		€	3.692,22
Fattura N.	301 del	27/10/2009	€	80,21
	313		€	1.906,81
	314		€	886,40
Fattura N.	340 del	30/11/2009	€	323,43
	343		€	1.751,27
	344		€	65,50
	346		€	662,87
	360		€	1.791,04
Fattura N.	387 del	30/12/2009	€	1.986,98
	389		€	1.111,29
	392		€	2.460,25
	396		€	25.326,01
Fattura N.	4 del	29/01/2010	€	1.477,01
	8		€	8.298,34
	9		€	240,65
	15		€	557,97
	16		€	1.076,86
	22		€	27.516,46
Fattura N.	34 del	26/02/2010	€	17.337,34
	44		€	182,70
	49		€	4.385,91
Fattura N.	64 del	25/03/2010	€	3.275,55
Fattura N.	72 del	31/03/2010	€	496,15
	76		€	19.101,74
	95		€	1.712,70
Fattura N.	104 del	26/04/2010	€	22.622,66
	109		€	7.467,89
	120		€	470,44
	127		€	3.477,66
Fattura N.	147 del	31/05/2010	€	1.623,96
	144		€	6.315,09
	152		€	1.824,15
	154		€	5.118,61
	155		€	1.371,00
Fattura N.	168 del	30/06/2010	€	2.018,51
	174		€	19.330,52
TOTALE GENERALE				€ 177.812,67

[REDACTED]

Alfredo Corbelli



il presente foglio composto di n. 9 pagine questa
conferma l'identità delle pergamene che ad è conforme
all'originale conservato. Si rilascia per usi cons. HH
Eboli li 10 Settembre 2015





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2016

Data: 23/04/2016 - Ora: 17.58.02 Segue

Visura n.: T61472 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SIANO (Codice: I720) Provincia di SALERNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 1700 Sub.: 68

INTESTATO

1	 con sede in 	02823560657*	(1) Proprieta', per l/1
---	---	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	1700	68				8	13 m²	Totale: 15 m²	Euro 13,43
Indirizzo		PIAZZA CORTEMEOLA piano: S1;									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/2013

Struttura dell'unità immobiliare al 21/05/2013												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		4	1700	68			C/6	8	13 m ²		Euro 13,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2013 n. 24352.1/2013 in atti dal 21/05/2013 (protocollo n. SA0162996) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo			, PIAZZA CORTEMEOLA piano: S1;									
Annotazioni			Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/07/2012

DATI IDENTIFICATIVI											DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1			4	1700	68			C/6	8	13 m²		Euro 13,43	Variazione del 30/07/2012 n. 34678.1/2012 in atti dal 30/07/2012 (protocollo n. SA0406724) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA			
Indirizzo		PIAZZA CORTEMEOLA piano: S1;														

Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
--------------------	--

classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Segue

Situazione degli intestati dal 30/07/2012

N.	DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in SIANO			[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA					
del 30/07/2012 n. 34678.1/2012 in atti dal 30/07/2012 (protocollo n. SA0406724) Registrazione: UNITA APPERTENTI EDIFICATE SU AREA URBANA					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		4	1700				area urbana		2330 m²		
Variazione del 27/09/2010 n. 35601.1/2010 in atti dal 27/09/2010 (protocollo n. SA0479147) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO											
Indirizzo			PIAZZA CORTEMEOLA piano: T;								

Situazione degli intestati dal 29/12/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in SIANO	CODICE FISCALE 02823560657	(1) Proprietà per l/1 fino al 30/07/2012
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2011 Voltura n. 2734, 1/2012 in atti dal 26/01/2012 (protocollo n. SA0054527) Repertorio n.: 38949 Rogante: BRUNO FRAUENFELDER Sede: SALERNO Registrazione: UU Sede: SALERNO Volume: 1 n: 454 del 09/01/2012 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			

Situazione degli intestati dal 27/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in SIANO	CODICE FISCALE 02823560657	(1) Proprietà fino al 29/12/2011

DATI DERIVANTI DA
[REDACTED]
del 27/09/2010 n. 35601.1/2010 in atti dal 27/09/2010 (protocollo n. SA0479147) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		4	1698	1				area urbana		2330 m²		
VARIAZIONE del 20/09/2010 n. 34813.1/2010 in atti dal 20/09/2010 (protocollo n. SA0463142) DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO												
Indirizzo		PIAZZA CORTEMEOLA piano: T;										

Situazione degli intestati dal 20/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
I	[redacted] con sede in SIANO	CODICE FISCALE 02823560657	(I) Proprietà fino al 27/09/2010
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 20/09/2010 n. 348/13, l. 2010 in atti dal 20/09/2010 (protocollo n. SA/0463/42) Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO			

VARIAZIONE del 20/09/2010 n. 348 | 3.1/2010 in atti dal 20/09/2010 (protocollo n. SA0463142) Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2016

Data: 23/04/2016 - Ora: 17.58.02 Fine

Visura n.: T61472 Pag: 2

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 4 particella 1688 subalterno 1
- foglio 4 particella 1688 subalterno 2
- foglio 4 particella 1688 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria