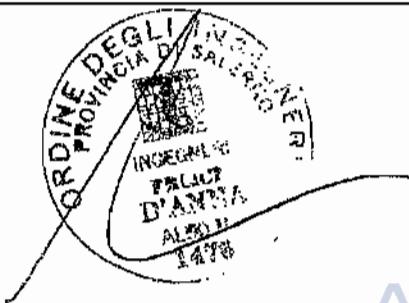


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CONCORDATO PREVENTIVO N.6/2013  
TRIBUNALE DI SALERNO - QUARTA SEZIONE  
G.D. DOTT. GIORGIO IACHIA  
COMM. GIUD. AVV. GIOVANNI NOSCHESE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONCORDATO PREVENTIVO  
[REDACTED] s.r.l.  
IN LIQUIDAZIONE



C.T.U.  
ING. FELICE D'ANNA  
via G. Seripando 15 – 84126 Salerno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SALERNO  
3° SEZIONE

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio  
G.D. dott. Giorgio Jachia  
Commissario giudiziale avv. Giovanni Noschese

\*\*\*\*\*

CONCORDATO PREVENTIVO N.6/13  
“██████████ s.r.l.”

(commissario giudiziale: avv. Giovanni Noschese)



STIMA DEL VALORE ATTUALE  
DEI BENI IMMOBILI  
CONFERITI NEL CONCORDATO:

**Immobile A1:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, travesa Migliaro, adibita (unitamente all'unità A2) a Scuola di danza, al NCEU foglio 44, particella n.20/79, vani 2,5, cat. A/10.

**Immobile A2:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, travesa Migliaro, adibita (unitamente all'unità A1) a Scuola di danza, al NCEU foglio 44, particella n.20/78, vani 2,5, cat. A/10.

**Immobile A3:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, travesa Migliaro, attualmente libera, al NCEU foglio 44, particella n.20/76, vani 4,5, cat. A/10.

**Immobile A4:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, travesa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/67, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A5:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, travesa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/68, 3 vani, cat. A/10.



versa Migliaro, attualmente libera, al NCEU foglio 44, particella n.20/62, 6 vani, cat. A/10.

**Immobile A6:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/89, 6 vani, cat. A/10.

**Immobile A7:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/57, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A8:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/56, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A9:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/55, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A10:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/54, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A11:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/53, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A12:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/52, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A13:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/51, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A14:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/50, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A15:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/49, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A16:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/47, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A17:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/45, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A18:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/44, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A19:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/43, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A20:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/42, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A21:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/41, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A22:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/40, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A23:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/39, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A24:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/38, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A25:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/73, 4,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A26:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/29, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A27:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/74, 3,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A28:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/33, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A29:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/34, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A30:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/35, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A31:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/36, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A32:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/37, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A33:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/81, cat. C/2 annessa ad A35.

**Immobile A34:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/82, cat. C/2 annessa ad A36.

**Immobile A35:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, adibita a discoteca, al NCEU foglio 44, particella n.20/87, mq.760, cat. D/8.

**Immobile A36:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, adibita a deposito farmaci, al NCEU foglio 44, particella n.20/86, mq.490, cat. D/8.

**Immobile A37:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120,



traversa Migliaro, adibita a palestra, al NCEU foglio 39, particella n.170/34, mq.390, cat. D/6.

**Immobile A38:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, area esterna, al NCEU foglio 44, particella n.20/10.

**Immobile A39:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, area esterna inclusa in part.20/87, al NCEU foglio 44, particella n.20/11.

\*\*\*\*\*

Ill.mo Cons. G.D. dott. Jachia,

premetto:

- con decreto dell'8/2/2013 il Tribunale di Salerno, ammetteva alla procedura di concordato preventivo la ██████████ srl in liquidazione ordinando la convocazione della "Adunanza dei creditori" per il 18/3/13 ore 10,30 e nominando commissario giudiziale l'avv. Giovanni Noschese, fissando il termine di giorni 15 prima dell'adunanza dei creditori per il deposito, a cura del Commissario Giudiziale, della relazione particolareggiata sulla proposta di concordato;

- con comunicazione via e-mail in pari data il Commissario Giudiziale avv. Noschese mi conferiva l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili conferiti nel concordato;

- dalla documentazione in atti fornитами dal Commissario Giudiziale gli immobili da valutare all'attualità risultano i seguenti (vedasi il ricorso per ammissione alla procedura di concordato preventivo depositato il 4/2/13 in atti):

**Immobile A1:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, adibita (unitamente all'unità A2) a Scuola di danza, al NCEU foglio 44, particella n.20/79, vani 2,5, cat. A/10.

**Immobile A2:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, tra-

C.T.U. Ing. Felice D'Anna



versa Migliaro, adibita (unitamente all'unità A1) a Scuola di danza, al NCEU foglio 44, particella n.20/78, vani 2,5, cat. A/10.

**Immobile A3:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, attualmente libera, al NCEU foglio 44, particella n.20/76, vani 4,5, cat. A/10.

**Immobile A4:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/67, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A5:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, attualmente libera, al NCEU foglio 44, particella n.20/62, 6 vani, cat. A/10.

**Immobile A6:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/89, 6 vani, cat. A/10.

**Immobile A7:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/57, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A8:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/56, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A9:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/55, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A10:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/54, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A11:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/53, 1,5 vani, cat. A/10.

**Immobile A12:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120,

traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/52, 1,5 vani, cat.  
A/10.

**Immobile A13:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120,  
traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/51, 1,5 vani, cat.  
A/10.

**Immobile A14:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120,  
traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/50, 1,5 vani, cat.  
A/10.

**Immobile A15:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120,  
traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/49, 1,5 vani, cat.  
A/10.

**Immobile A16:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120,  
traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/47, 1,5 vani, cat.  
A/10.

**Immobile A17:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120,  
traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/45, 1,5 vani, cat.  
A/10.

**Immobile A18:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120,  
traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/44, 1,5 vani, cat.  
A/10.

**Immobile A19:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120,  
traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/43, 1,5 vani, cat.  
A/10.

**Immobile A20:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120,  
traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/42, 1,5 vani, cat.

A/10.

**Immobile A21:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/41, 1,5 vani, cat.

A/10.

**Immobile A22:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/40, 1,5 vani, cat.

A/10.

**Immobile A23:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/39, 1,5 vani, cat.

A/10.

**Immobile A24:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/38, 1,5 vani, cat.

A/10.

**Immobile A25:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/73, 4,5 vani, cat.

A/10.

**Immobile A26:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/29, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A27:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/74, 3,5 vani, cat.  
A/10.

**Immobile A28:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/33, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A29:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/34, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A30:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/35, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A31:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/36, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A32:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/37, 3 vani, cat. A/10.

**Immobile A33:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/81, eat. C/2 annessa ad A35.

**Immobile A34:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, al NCEU foglio 44, particella n.20/82, cat. C/2 annessa ad A36.

**Immobile A35:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, adibita a discoteca, al NCEU foglio 44, particella n.20/87, mq.760, cat. D/8.

**Immobile A36:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, adibita a deposito farmaci, al NCEU foglio 44, particella n.20/86, mq.490, cat. D/8.

**Immobile A37:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, adibita a palestra, al NCEU foglio 39, particella n.170/34, mq.390, cat. D/6.

**Immobile A38:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, area esterna, al NCEU foglio 44, particella n.20/10.

**Immobile A39:** Unità immobiliare in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro, area esterna inclusa in part.20/87, al NCEU foglio 44,

particella n.20/11.

- per l'espletamento dell'incarico eseguivo una ispezione sommaria degli immobili ed acquisivo la documentazione agli atti della procedura di concordato preventivo che viene utilizzata per la stima degli immobili, anche in considerazione del breve tempo concessomi per la redazione della relazione di stima.

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione agli atti della procedura ed eseguite opportune indagini di mercato, espongo la presente relazione di revisione della stima, con la riserva di eventuali maggiori approfondimenti in ordine alla regolarità edilizia e catastale degli immobili, suddivisa in:

PREMESSE		1-22
1.	<i>CONSIDERAZIONI GENERALI PRELIMINARI SULLA STIMA DEGLI IMMOBILI NELLE PROCEDURE ESECUTIVE E FALLIMENTARI</i> 1.1 – Stato di possesso del bene 1.2 – Vincoli, oneri e formalità 1.3 - Regolarità urbanistica ed edilizia 1.4 – Accertamento Conformità impianti e classe energetica 1.5 - Corrispondenza catastale – allineamento catastale	22-28
2.	<i>STIMA DEGLI IMMOBILI NEI FALLIMENTI – PROCEDIMENTI DI STIMA</i> 2.1 – Procedimento di stima per comparazione diretta 2.2 – Procedimenti di stima indiretti 2.2.1 – Procedimento di stima per capitalizzazione del reddito 2.2.2 – Procedimento di stima per trasformazione edilizia 2.2.3 – Procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta 2.3 – Considerazioni finali con riferimento agli immobili da valutare	28-40
3.	<i>CONSIDERAZIONI GENERALI SUGLI IMMOBILI CONFERITI CON LA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO</i>	40-46

	<p>3.1 - Ubicazione e Individuazione sommaria              3.2 - Titoli di proprietà e legittimità edilizia degli immobili da valutare              3.2.1 - Iter cronologico - unità immobiliari da A1) ad A36)              3.2.2 - Iter cronologico - unità immobiliare A37)              3.3 - Situazione catastale</p>	
4.	<p>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A1-A2) : PIENA PROPRIETÀ DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI AD USO UFFICIO, ATTUALMENTE ACCORPATE DI FATTO, SITE AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITE IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/79, CAT. A10, CL. 2, 2,5 VANI CATASTALI E PART. N.20/78, CAT.A10, CL.2, 2,5 VANI CATASTALI              4.1 - Immobile A1)              4.1.1 - Descrizione ed Individuazione              4.1.2 - Confini              4.1.3 - Conformità urbanistica              4.1.4 - Consistenza ai fini valutativi              4.2 - Immobile A2              4.2.1 - Descrizione ed Individuazione              4.2.2 - Confini              4.2.3 - Conformità urbanistica              4.2.4 - Consistenza ai fini valutativi              4.3 - Stima del valore all'attualità</p>	47-54
5.	<p>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A3) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/76, CAT. A10, CL. 2, 4,5 VANI CATASTALI              5.1 - Descrizione e Individuazione              5.2 - Confini              5.3 - Conformità urbanistica              5.4 - Consistenza ai fini valutativi              5.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A3) –</p>	55-57
6.	<p>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A4) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO</p>	58-60

C.T.U. Ing. Felice D'Anna

	UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/67, CAT. A10, CL. 2, 3 VANI CATASTALI 6.1 - Descrizione e Individuazione 6.2 - Confini 6.3 - Conformità urbanistica 6.4 - Consistenza ai fini valutativi 6.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A4)	
7.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A5) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/62, CAT. A10, CL. 2, 3 VANI CATASTALI 7.1 - Descrizione e Individuazione 7.2 - Confini 7.3 - Conformità urbanistica 7.4 - Consistenza ai fini valutativi 7.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A5)	61-63
8.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A6) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/89, CAT. A10, CL. 2, 6 VANI CATASTALI 8.1 - Descrizione e Individuazione 8.2 - Confini 8.3 - Conformità urbanistica 8.4 - Consistenza ai fini valutativi 8.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A6)	64-67
9.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A7) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL	68-70

	COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/57, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI <i>9.1 - Descrizione e Individuazione</i> <i>9.2 - Confini</i> <i>9.3 - Conformità urbanistica</i> <i>9.4 - Consistenza ai fini valutativi</i> <i>9.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A7)</i>	
10.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A8) : <i>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/56, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</i> <i>10.1 - Descrizione e Individuazione</i> <i>10.2 - Confini</i> <i>10.3 - Conformità urbanistica</i> <i>10.4 - Consistenza ai fini valutativi</i> <i>10.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A8)</i>	71-73
11.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A9) : <i>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/55, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</i> <i>11.1 - Descrizione e Individuazione</i> <i>11.2 - Confini</i> <i>11.3 - Conformità urbanistica</i> <i>11.4 - Consistenza ai fini valutativi</i> <i>11.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A9)</i>	74-76
12.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A10) : <i>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/54, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</i> <i>12.1 - Descrizione e Individuazione</i> <i>12.2 - Confini</i>	77-79

	<p>12.3 - Conformità urbanistica          12.4 - Consistenza ai fini valutativi          12.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A10)</p>	
13.	<p><b>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A11 :</b>  <b>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/53, CAT. A10, CL. 2, 1</b>          13.1 - Descrizione e Individuazione          13.2 - Confini          13.3 - Conformità urbanistica          13.4 - Consistenza ai fini valutativi          13.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A11)</p>	80-82
14.	<p><b>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A12 :</b>  <b>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/52, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</b>          14.1 - Descrizione e Individuazione          14.2 - Confini          14.3 - Conformità urbanistica          14.4 - Consistenza ai fini valutativi          14.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A12)</p>	83-85
15.	<p><b>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A13 :</b>  <b>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/51, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</b>          15.1 - Descrizione e Individuazione          15.2 - Confini          15.3 - Conformità urbanistica          15.4 - Consistenza ai fini valutativi          15.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A13)</p>	86-88

**INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A14 :**

16.	<p><b>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/50, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</b></p> <p>16.1 - <i>Descrizione e Individuazione</i>          16.2 - <i>Confini</i>          16.3 - <i>Conformità urbanistica</i>          16.4 - <i>Consistenza ai fini valutativi</i>          16.5 - <i>Stima del valore all'attualità dell'immobile A14)</i></p>	89-91
17.	<p><b>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A15) :</b></p> <p><b>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/49, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</b></p> <p>17.1 - <i>Descrizione e Individuazione</i>          17.2 - <i>Confini</i>          17.3 - <i>Conformità urbanistica</i>          17.4 - <i>Consistenza ai fini valutativi</i>          17.5 - <i>Stima del valore all'attualità dell'immobile A15)</i></p>	92-95
18.	<p><b>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A16) :</b></p> <p><b>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/47, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</b></p> <p>18.1 - <i>Descrizione e Individuazione</i>          18.2 - <i>Confini</i>          18.3 - <i>Conformità urbanistica</i>          18.4 - <i>Consistenza ai fini valutativi</i>          18.5 - <i>Stima del valore all'attualità dell'immobile A16)</i></p>	96-99
19.	<p><b>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A17) :</b></p> <p><b>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/48, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</b></p>	100-102

	<p>DO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/45, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</p> <p>19.1 - Descrizione e Individuazione          19.2 - Confini          19.3 - Conformità urbanistica          19.4 - Consistenza ai fini valutativi          19.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A17)</p>	
20.	<p>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A18) :</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/44, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</p> <p>20.1 - Descrizione e Individuazione          20.2 - Confini          20.3 - Conformità urbanistica          20.4 - Consistenza ai fini valutativi          20.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A18)</p>	103-105
21.	<p>Individuazione e valutazione immobile A19) : piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio, sita al piano 1° di un ex fabbricato industriale riconvertito ad uso commerciale ubicato in Salerno alla via S. Leonardo 120, censito in catasto fabbricati del comune di Salerno al foglio 44, part. N. 20/43, cat. A10, cl. 2, 1,5 vani catastali</p> <p>21.1 - Descrizione e Individuazione          21.2 - Confini          21.3 - Conformità urbanistica          21.4 - Consistenza ai fini valutativi          21.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A19)</p>	106-108
22.	<p>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A20) :</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/42, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</p> <p>22.1 - Descrizione e Individuazione          22.2 - Confini          22.3 - Conformità urbanistica</p>	109-111

	22.4 - <i>Consistenza ai fini valutativi</i> <i>22.5 – Stima del valore all'attualità dell'immobile A20)</i>	
23.	<i>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A21) :</i> <i>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/41, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</i> <i>23.1 - Descrizione e Individuazione</i> <i>23.2 - Confini</i> <i>23.3 - Conformità urbanistica</i> <i>23.4 - Consistenza ai fini valutativi</i> <i>23.5 – Stima del valore all'attualità dell'immobile A21)</i>	112-114
24.	<i>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A22) :</i> <i>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/40, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</i> <i>24.1 - Descrizione e Individuazione</i> <i>24.2 - Confini</i> <i>24.3 - Conformità urbanistica</i> <i>24.4 - Consistenza ai fini valutativi</i> <i>24.5 – Stima del valore all'attualità dell'immobile A22)</i>	115-117
25.	<i>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A23) :</i> <i>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/39, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</i> <i>25.1 - Descrizione e Individuazione</i> <i>25.2 - Confini</i> <i>25.3 - Conformità urbanistica</i> <i>25.4 - Consistenza ai fini valutativi</i> <i>25.5 – Stima del valore all'attualità dell'immobile A23)</i>	118-120
26.	<i>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A24) :</i> <i>PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO</i>	121-123

	<p>UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/38, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI</p> <p>26.1 - Descrizione e Individuazione          26.2 - Confini          26.3 - Conformità urbanistica          26.4 - Consistenza ai fini valutativi          26.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A24)</p>	
27.	<p>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A25) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/73, CAT. A10, CL. 2, 4,5 VANI CATASTALI</p> <p>27.1 - Descrizione e Individuazione          27.2 - Confini          27.3 - Conformità urbanistica          27.4 - Consistenza ai fini valutativi          27.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A25)</p>	124-126
28.	<p>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A26) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/29, CAT. A10, CL. 2, 3 VANI CATASTALI</p> <p>28.1 - Descrizione e Individuazione          28.2 - Confini          28.3 - Conformità urbanistica          28.4 - Consistenza ai fini valutativi          28.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A26)</p>	127-129
29.	<p>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A27) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL</p>	130-132



	COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/74, CAT. A10, CL. 2, 3,5 VANI CATASTALI 29.1 - Descrizione e Individuazione 29.2 - Confini 29.3 - Conformità urbanistica 29.4 - Consistenza ai fini valutativi 29.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A27)	
30.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A28) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/33, CAT. A10, CL. 2, 3 VANI CATASTALI 30.1 - Descrizione e Individuazione 30.2 - Confini 30.3 - Conformità urbanistica 30.4 - Consistenza ai fini valutativi 30.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A28)	133-135
31.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A29) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/34, CAT. A10, CL. 2, 3 VANI CATASTALI 31.1 - Descrizione e Individuazione 31.2 - Confini 31.3 - Conformità urbanistica 31.4 - Consistenza ai fini valutativi 31.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A29)	136-138
32.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A30) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/35, CAT. A10, CL. 2, 3 VANI CATASTALI 32.1 - Descrizione e Individuazione 32.2 - Confini	139-141

	32.3 - Conformità urbanistica 32.4 - Consistenza ai fini valutativi 32.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A30)	
33.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A31) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/36, CAT. A10, CL. 2, 3 VANI CATASTALI 33.1 - Descrizione e Individuazione 33.2 - Confini 33.3 - Conformità urbanistica 33.4 - Consistenza ai fini valutativi 33.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A31)	142-144
34.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A32) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/37, CAT. A10, CL. 2, 3 VANI CATASTALI 34.1 - Descrizione e Individuazione 34.2 - Confini 34.3 - Conformità urbanistica 34.4 - Consistenza ai fini valutativi 34.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A32)	145-147
35.	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A33) ED A35) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A DISCOTECA, SITA AL PIANO TERRA DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/81, CAT. C2, CL. 9, 7 MQ E PART.N.20/87, CAT. D8 35.1 - Descrizione e Individuazione 35.2 - Confini 35.3 - Conformità urbanistica 35.4 - Consistenza ai fini valutativi 35.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A33 ed	148-152

	<i>A35)</i>	
36.	<i>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A34)      ED A36) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A UFFICI E DEPOSITO DI FARMACI, SITA AL PIANO TERRA DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/82, CAT. C2, CL. 9, 2 MQ E PART.N.20/86, CAT. D8</i> <i>36.1 - Descrizione e Individuazione      36.2 - Confini      36.3 - Conformità urbanistica      36.4 - Consistenza ai fini valutativi      36.5 – Stima del valore all'attualità dell'immobile A34 ed A36)</i>	<i>153-156</i>
37.	<i>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A37):      PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A PALESTRA, SITA AL PIANO TERRA DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 39, PART. N. 170/34, CAT. D6</i> <i>37.1 - Descrizione e Individuazione      37.2 - Confini      37.3 - Conformità urbanistica      37.4 - Consistenza ai fini valutativi      37.5 – Stima del valore all'attualità dell'immobile A37) –</i>	<i>157-161</i>
38.	<i>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A38):      QUOTA 1/2 DEL PIAZZALE ESTERNO ASFALTATO SITO SUTRE LATI DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/10</i> <i>38.1 - Descrizione e Individuazione      38.2 - Confini      38.3 - Conformità urbanistica      38.4 - Consistenza ai fini valutativi      38.5 – Stima del valore all'attualità dell'immobile A38)</i>	<i>162-164</i>
39.	<i>INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A39):      AREA ESTERNA ASFALTATA SUL LATO NORD DI UN</i>	<i>165-167</i>



<i>EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/11</i>	
<i>39.1 - Descrizione e Individuazione</i>	
<i>39.2 - Confini</i>	
<i>39.3 - Conformità urbanistica</i>	
<i>39.4 - Consistenza ai fini valutativi</i>	
<i>39.5 - Stima del valore all'attualità dell'immobile A38)</i>	
40.	<b>RIEPILOGO FINALE</b>
	167-169

\*\*\*\*\*

In data 29/9/12 la █████ srl in liquidazione presentava al Tribunale di Salerno ricorso per ammissione alla procedura di concordato preventivo ex art.161 (proced. N.3/2012), sesto comma, legge fallimentare.

Tale ricorso non aveva seguito.

In data 4/2/13 la █████ srl in liquidazione presentava al Tribunale di Salerno nuovo ricorso per ammissione alla procedura di concordato preventivo ex art.160 (proced. N.6/2013), legge fallimentare.

Con decreto n.628/13 del 8/2/13 il Tribunale di Salerno ammetteva alla procedura di concordato preventivo la rieorrente █████ srl in liquidazione.

La presente relazione è stata richiesta per la stima degli immobili conferiti nel concordato da parte della società.

Al ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo sono allegate due relazioni tecniche, una redatta dal geom. Gaetano Simeone in data 17/9/12 e l'altra dall'ing. Domenico D'Onofrio redatta e giurata in data 31/1/13, alle quali anche in considerazione del breve tempo concesso per la redazione della relazione, si farà ampio riferimento per l'individuazione degli immobili conferiti dalla Società.



In particolare preceiso che verrà utilizzata la stessa modalità di indicazione delle unità immobiliari riportata nella relazione dell'ing. D'Onofrio.

## 1 - CONSIDERAZIONI GENERALI PRELIMINARI SULLA STIMA DEGLI IMMOBILI NELLE PROCEDURE ESECUTIVE E FALLIMENTARI-

Prima di illustrare i procedimenti di stima utilizzati nel caso di specie, ritengo opportuno evidenziare alcuni aspetti che possono incidere anche sensibilmente sul valore commerciale di un bene immobile.

**1.1 – STATO DI POSSESSO DEL BENE** - Lo stato di occupazione dell'immobile è importante, in quanto è noto che gli immobili locati ricevono sul mercato un apprezzamento normalmente inferiore, con una riduzione variabile a seconda dei contesti socioeconomici, ma comunque sensibile.

La verifica dello stato di occupazione di fatto dell'immobile, dell'opponibilità – in punto di diritto – del titolo all'aggiudicatario e della misura del canone pattuito è peraltro un'operazione preparatoria necessaria ai fini della corretta stima dell'immobile.

L'accertamento dello stato di possesso condiziona fortemente la validità o la perfezione della successiva aggiudicazione: l'esistenza di una detenzione opponibile e non dichiarata, né altrimenti conosciuta, dà luogo ad una limitazione del godimento del bene regolata sulla falsariga dell'art. 1489 c.c. e potrebbe consentire all'aggiudicatario l'esperimento dell'actio quanti minoris (Cass. 4/11/05 n. 21384).

**1.2 – VINCOLI, ONERI E FORMALITÀ** - Con riferimento a formalità, vincoli e oneri rientrano nelle categorie contemplate dalla legge, a

titolo esemplificativo:

- i diritti reali di godimento;
- le ipoteche iscritte;
- le domande giudiziali trascritte;
- il vincolo del fondo patrimoniale;
- le limitazioni all'uso del bene previste nel regolamento condominiale c.d. contrattuale;
- l'entità degli oneri condominiali insoluti;
- gli atti d'obbligo o di asservimento a fini edilizi;
- i contratti di cessione di volumetria;
- le convenzioni di edilizia residenziale pubblica che limitino l'alienabilità dell'immobile nel tempo o regolino di imperio le condizioni dell'alienazione;
- i vincoli di natura storico-artistica o diretti alla conservazione del territorio (di piano regolatore, idrogeologico, paesaggistico);
- i diritti di prelazione, tra cui importante è quello previsto dal D.Lgs. 122/05.

L'ampiezza della dizione adoperata dal codificatore del 2005 è tale da comprendervi tutti i "pesi" a carico del bene idonei, se e in quanto opponibili all'aggiudicatario, a provocare la futura perdita della proprietà, le limitazioni all'esercizio dei poteri dispositivi o di godimento tipici del proprietario, oppure oneri ed obblighi a carico dell'immobile.

Ciò rende evidente come la funzione della relazione dell'esperto sia quella di tentare di avvicinare, per quanto è possibile, la vendita forzata al modello ottimale della vendita tra privati, dando al pubblico - anche per il

tramite di un più comodo accesso alla perizia, disponibile e consultabile integralmente in rete – informazioni di qualità non inferiore a quelle che si potrebbero ottenere acquistando un immobile per atto notarile, e al tempo stesso tutelando il ceto creditore contro possibili future azioni dell'aggiudicatario per danno da evizione oppure ex art. 1489 c.c.

È pertanto indispensabile che l'esperto incrementi ed affini la sua competenza giuridica, per ridurre il rischio di errori di valutazione in merito alla portata e/o opponibilità di un determinato "peso", i quali, a loro volta, possono ingenerare negli interessati affidamenti che andranno poi frustrati (se il vincolo, ritenuto inopponibile, risulti poi efficace nei confronti dell'aggiudicatario) oppure allontanare il pubblico dalla vendita forzata dell'immobile. Al tempo stesso, è più necessaria di prima una stretta collaborazione tra giudice, curatore, comitato dei creditori ed esperto quando emerge un vincolo che l'esperto non è in grado di valutare da solo con sicurezza.

**1.3 - REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA** - Relativamente ai terreni ed all'accertamento della loro destinazione urbanistica è indispensabile che l'esperto acquisisca in primo luogo notizie in tal senso presso i competenti uffici e quindi decide se acquisire formali documentazioni o certificazioni da allegare alla perizia, da trattenere ai suoi atti a sostegno della valutazione, oppure se limitarsi ad acquisire i dati relativi senza alcuna altra attività formale in merito alla documentazione.

Quanto, poi, alla regolarità edilizia e agibilità dei manufatti le verifiche sono necessarie poiché l'irregolarità edilizia si traduce in un onere incidente sul libero godimento dell'immobile rilevante ai sensi dell'art. 1489

c.e.

A tal riguardo, va evidenziato che l'assenza di un titolo a costruire (licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso) o di una domanda di condono c.d. straordinario assistita dal pagamento dell'oblazione – a meno che la costruzione sia stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 (Cass. 22/8/98 n.8339) – dà luogo di norma all'assoluta ineocommerciabilità del manufatto ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. edilizia) e, prima, dell'art. 40 cpv. legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Peraltro, queste norme dichiaratamente non si applicano alle procedure esecutive, individuali o concorsuali, sicché l'abusività dell'immobile per carenza del titolo non osta alla vendita forzata, purché però l'aggiudicatario presenti domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione: ne consegue che solo la carenza assoluta del titolo – se insanabile o non sanata – impedisce la rivendita dell'immobile successivo all'1 settembre 1967 e può in ogni caso dar luogo alla riduzione in pristino del manufatto in danno del proprietario.

Rientra di certo nel contenuto dell'incarico la verifica dell'esistenza di vizi del titolo a costruire che possano provocarne l'annullamento, anche in via di autotutela, da parte del Comune e/o di abusi minori, consistenti nella difformità tra il progetto assentito e l'opera realizzata, poiché anche tali irregolarità possono comportare o una riduzione in pristino o l'applicazione di sanzioni pecuniarie o comunque nuovi costi che l'acquirente deve sostenere per regolarizzare la situazione edilizia dell'immobile.

Per dare ai potenziali interessati all'acquisto una completa informazione sul punto, il compito dell'esperto dovrà estendersi – meglio se opportunamente specificato nel provvedimento di conferimento dell'incarico – ai seguenti accertamenti:

- esistenza del titolo a estrarre;
- sua efficacia ed immunità da vizi giuridici evidenti;
- in difetto di titolo, data di presumibile inizio della costruzione, se anteriore o successiva all'1.9.67;
- conformità tra il progetto assentito e lo stato di fatto dell'immobile;
- possibilità di sanare l'abuso in rapporto alla normativa urbanistica vigente;
- costi della sanatoria.

Ulteriore compito per l'esperto è la verifica della sussistenza di un certificato di agibilità dell'immobile, in conformità alla sua destinazione di fatto, o delle condizioni per le quali il certificato, benché ancora non rilasciato, possa esserlo in seguito, qualora il manufatto risponda agli standard di sicurezza, igienici e sanitari prescritti dalle normative tecniche di settore (vedi gli artt. 24 ss. T.U. edilizia); l'agibilità è, infatti, una qualità necessaria affinché il bene possa assolvere alla sua naturale funzione economico-sociale e la sua mancanza, non dichiarata né altrimenti conosciuta, dà luogo, per giurisprudenza pacifica (Cass. 26/4/84 n.2631; Cass. 9/7/82 n.4085; Trib. Pescara 7/4/11 n.568), a un'ipotesi di aliud pro alio o di onere non apparente ai sensi dell'art. 1489 c.c.

#### 1.4 – ACCERTAMENTO CONFORMITÀ IMPIANTI E CLASSE ENERGETICA - In caso di impianti realizzati prima del 27/3/2008,

non è necessario allegare dichiarazioni di conformità e di rispondenza degli impianti, ma occorre tener presente che comunque l'Ufficio può essere chiamato a garanzia qualora non fosse stato rappresentato, nel bando di vendita, un eventuale stato di pericolosità degli impianti e la necessità di un loro conseguente rifacimento prima dell'utilizzo dell'immobile.

Per impianti realizzati dopo il 27/3/2008 l'esperto, invece, dovrebbe acquisire i certificati di conformità degli impianti (se possibile), o in alternativa prevedere la detrazione, dal prezzo a base d'asta, delle spese necessarie per l'adeguamento e la certificazione degli impianti da porre a carico dell'aggiudicatario.

Considerazioni a parte richiede poi la questione della certificazione energetica e, in particolare, la necessità della sua allegazione ai decreti di trasferimento di immobili venduti alle aste giudiziarie.

Secondo una prima tesi, in analogia alle dichiarazioni ed allegazioni prescritte in materia edilizia ed urbanistica, si sarebbe indotti ad escluderla per i decreti di trasferimento nella vendita, salvo che nell'ipotesi di delega ex art. 591 bis c.p.c..

Ciò in considerazione del fatto che il legislatore, in relazione al decreto di trasferimento nell'espropriazione immobiliare, quando ha ritenuto di richiedere determinate formalità, lo ha espressamente indicato (ad esempio, il certificato di destinazione urbanistica).

Di contro, va dato atto che anche il decreto di trasferimento è un atto a titolo oneroso e che la finalità informativa rispetto al mercato immobiliare sussiste anche riguardo alle espropriazioni forzate: ciò farebbe propendere, sia pure dubitativamente, per l'applicabilità della disciplina sulla certifica-

zione energetica anche ai decreti di trasferimento dell'espropriazione forzata.

In mancanza di una interpretazione univoca, all'esperto non resta che attenersi alle indicazioni del Giudice circa la redazione o meno della certificazione energetica.

#### 1.5 - CORRISPONDENZA CATASTALE – ALLINEAMENTO

**CATASTALE** - Qualora l'esperto riscontri discordanze tra le caratteristiche dell'immobile e la sua identificazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, provvede a redigere i necessari aggiornamenti catastali per assicurare il compiuto allineamento catastale dell'immobile pignorato.

In verità al riguardo, secondo alcuni, non avendo il catasto valore probatorio, potrebbe essere sufficiente il solo rilievo di siffatte carenze o difformità, con la previsione a carico dell'aggiudicatario degli eventuali adempimenti catastali e conseguente riduzione del prezzo a base d'asta.

Di recente però, a seguito della legge n. 122 del 30/7/10 che ha previsto l'obbligo dell'allineamento catastale degli immobili nelle compravendite, l'allineamento catastale andrebbe secondo altra tesi comunque effettuato dall'Ufficio anche in considerazione del fatto che, in caso di delega della vendita ad un notaio, quest'ultimo certamente riterrebbe di doversi attenere rigorosamente alla suddetta legge.

Anche per tale adempimento, in mancanza di una interpretazione univoca, all'esperto non resta che attenersi alle indicazioni del Giudice circa la redazione o meno dell'allineamento catastale del bene.

#### 2 - STIMA DEGLI IMMOBILI NEI FALLIMENTI – PROCEDIMENTI DI STIMA -

Nella consulenza tecnica nelle procedure esecutive e fallimentari la stima dell'immobile è solo una delle incombenze dell'esperto, in quanto, come innanzi detto, risulta necessaria una adeguata risposta ad una serie di quesiti afferenti la situazione giuridica del bene con particolare riferimento alla sua effettiva commerciabilità.

Ciò nondimeno, la stima dell'immobile pignorato resta comunque una parte importante della relazione, da eseguire con riferimento ai principi fondamentali dell'estimo.

Evidentemente il valore del bene da stimare è quello commerciale di mercato che sarà posto dal Giudice a base d'asta; tale valore potrà essere oggetto sia di aumento in sede di asta sia di riduzione in caso di mancata aggiudicazione al prezzo a base d'asta fissato.

La determinazione del valore venale di mercato, anche se trattasi comunque di valore a base d'asta, va eseguita con professionalità e nel pieno rispetto dei principi dell'estimo anche in considerazione delle possibili osservazioni dei creditori e dell'esecutato o del fallito relativamente al prezzo a base d'asta fissato dall'esperto.

Con riferimento alla stima degli immobili vanno tenuti presenti i seguenti principi dell'estimo:

- il valore dipende dallo scopo della stima;
- il metodo estimativo è unico e basato sulla comparazione;
- il prezzo è il fondamento di ogni stima;
- è fondamentale la previsione delle condizioni del bene all'attualità e della permanenza di tali condizioni nel tempo;
- le condizioni che determinano il valore devono comunque avere il

carattere della ordinarietà.

In sintesi, il principio fondamentale dell'estimo nella valutazione degli immobili indica che ogni metodo di stima deve utilizzare comunque parametri fissati mediante comparazione di dati.

Da tale principio deriva che il procedimento di stima ottimale nella valutazione di un bene è quello per comparazione diretta, vale a dire un procedimento di stima che, sulla base di valori noti di beni similari a quello da valutare, assegna il prezzo al bene oggetto di valutazione.

### 2.1 – PROCEDIMENTO DI STIMA PER COMPARAZIONE

**DIRETTA** - Tale procedimento di stima richiede la raccolta dei dati che vengono cseguita in primo luogo ricercando atti di compravendita, vendite giudiziarie e sentenze che abbiano riguardato la valutazione di beni similari; in secondo luogo, acquisendo accertamenti dell'Agenzia delle Entrate ed eventualmente sentenze delle Commissioni Tributarie; infine, si farà ricorso a valutazioni OMI, offerte di vendita di Agenzie immobiliari o di privati o ad altre notizie acquisite dall'esperto.

Esaurita la fase di raccolta dati nella quale lo stimatore sarà portato ad acquisire ogni dato che riguarda immobili e comparabili con quello da valutare, occorre procedere alla selezione di quelli che possono essere ritenuti veritieri e significativi.

Siffatta selezione può essere svolta dall'esperto in base alla sua esperienza, qualora il campione di dati raccolti sia limitato, oppure ricorrendo ad elaborazioni di tipo statistico in grado di individuare i dati che portino ad uno scostamento statisticamente non accettabile.

Nella prima ipotesi, dopo la raccolta e la verifica della congruità dei

valori unitari rilevati, l'esperto può predisporre una scala dei valori unitari dei beni di comparazione in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quindi inserire nella scala così formata il bene da valutare: il valore unitario da assegnare al bene in valutazione sarà quello medio tra i valori unitari dei due beni tra i quali esso è stato inserito.

Nella seconda ipotesi (di elaborazione statistica), un primo calcolo di agevole applicazione può essere quello di selezionare i dati in modo da pervenire ad un valore accettabile della deviazione standard dei dati (scarto quadratico medio) che misura la dispersione dei dati intorno al valore atteso e quindi può essere assunta come errore da associare al valore medio.

Altro indice di riferimento è il coefficiente di variazione pari al rapporto tra la deviazione standard ed il valore medio dei dati.

Nelle stime immobiliari è opportuno che la deviazione standard dei dati di riferimento prescelti sia almeno minore del 15% e che il coefficiente di variazione sia almeno minore del 25%, per far ritenere affidabile il valore medio derivante dal campione di dati.

Evidentemente non sempre è possibile una applicazione ottimale del procedimento di stima per comparazione diretta in quanto possono non essere disponibili atti di comparazione di immobili similari o gli stessi possono riguardare immobili con caratteristiche non esattamente corrispondenti a quello da valutare.

**2.2 – PROCEDIMENTI DI STIMA INDIRETTI** - In mancanza di dati diretti e certi desunti dal mercato, si può ricorrere ad altri procedimenti di stima cosiddetti indiretti. Tra questi, si rileva l'utilizzo frequente: a) del procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi (per la valutazione di

fabbricati); b) del procedimento di stima per trasformazione edilizia (per aree edificabili e per fabbricati vetusti o incompleti); c) del procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta (per la valutazione di aree edificabili).

**2.2.1 – PROCEDIMENTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO** – Il proeedimento per capitalizzazione del reddito richiede la determinazione del canone locativo del benc; al canone annuo vanno detratte le spese generalmente comprese tra il 20 ed il 25% pervenendosi così al reddito netto annuo.

La capitalizzazione del reddito netto annuo ad un opportuno saggio consente il calcolo del valore del bene.

In siffatto proeedimento di stima, oltre al canone locativo che va determinato sempre con la comparazione con eanoni locativi di immobili similari, risulta determinante la fissazione del saggio di capitalizzazione che è inversamente proporzionale alla certezza del reddito: generalmente tale saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 3% per immobili ad uso abitativo, dal 3% al 4% per immobili ad uso commerciale ed oltre il 4% per immobili ad uso industriale.

**2.2.2 – PROCEDIMENTO DI STIMA PER TRASFORMAZIONE EDILIZIA** – Il procedimento di stima per trasformazione edilizia si elabora utilizzando più dati elementari risultanti dalla comparazione con esperienze di mercato analoghe. I dati elementari che si utilizzano in tale procedimento di tipo analitico sono eterogenei e relativi a diverse caratteristiche degli elementi economici e tecnici che intervengono nell'operazione di trasformazione del suolo in fabbricato: la loro elaborazione consente di

pervenire alla stima che pertanto si ottiene indirettamente e cioè dall'elaborazione di più dati elementari eterogenei.

Tale procedimento di stima trova la sua logica spiegazione economica nel considerare l'area urbana (o il fabbricato vetusto o incompleto) come un bene di produzione dal quale, mediante l'applicazione di un determinato capitale equivalente al costo di trasformazione, può ottersi un prodotto e cioè un fabbricato. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore incognito del bene di produzione, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del prodotto finito, può porsi, nell'ipotesi di regime perfettamente concorrenziale,  $V_a = V_m - K$ .

L'ipotesi di concorrenziale del mercato è però quasi mai verificabile in economia urbana, riscontrandosi invece una cronica plusvalenza tra domanda ed offerta insediativa, soprattutto nei limiti territoriali dei grandi insediamenti. Il settore produttivo abitativo opera, infatti, con saggi di profitto più o meno alti a seconda della congiuntura, dei diversi mercati o delle posizioni, ma comunque sempre con profitti.

L'imprenditore edilizio che coordina i due fattori della produzione, area e costruzione, realizza un prodotto che, almeno nei grandi insediamenti urbani, trova una domanda nettamente prevalente sull'offerta. La produzione abitativa si risolve quindi in conseguimenti di profitti che escludono l'ipotesi di coincidenza tra l'imprenditore ordinario e l'imprenditore marginale.

Considerando che al mercato delle aree urbane accedono prevalentemente imprenditori dell'edilizia che, nell'operazione di trasformazione dell'area in fabbricato, prevedono di conseguire un profitto, ne risulta che il

valore dell'area non può determinarsi attraverso la differenza tra il valore del fabbricato ed il costo di costruzione in quanto detto schema, ( $V_a = V_m - K$ ), implicherebbe l'uguaglianza tra costo ( $V_a + K$ ) e prezzo ( $V_m$ ) nella produzione abitativa e cioè l'assenza del profitto.

Sulla base delle considerazioni esposte si devono pertanto apportare le integrazioni necessarie alla sua applicazione nei frequentissimi casi di stima del valore di mercato delle aree urbane, finitime o interne alle grandi città.

La relazione innanzi indicata va così modificata:

$V_m - (V_a + K) = P$ , ove  $P$  rappresenta il profitto dell'imprenditore ordinario.

Inoltre, va considerato che un fabbricato risultante da una trasformazione edilizia operata nel cuore di un centro urbano si trova, per la molteplicità della domanda contemporanea alla sostanziale unicità dell'offerta, in condizioni praticamente antitetiche a quelle di libera concorrenza, ossia tendenti al regime di monopolio.

In tale caso bisogna quindi ricercare quel valore di mercato che, garantendo all'imprenditore acquirente un profitto equo, sia nel contempo superiore a quel valore limite al disotto del quale il venditore non avrebbe la convenienza economica di alienare il bene di sua proprietà.

L'esistenza necessaria di un profitto industriale nella trasformazione di un suolo edificatorio in un fabbricato è stata evidenziata nei testi di estimo anche in epoche lontane dall'attuale patologica situazione produttiva di cosiddetta speculazione edilizia.

Il profitto industriale nella trasformazione edilizia, infatti, ad ecce-

zione delle aree periferiche di grandi estensioni per le quali si ha un certo equilibrio tra domanda ed offerta, è una incontrovertibile realtà che deve entrare nella valutazione delle aree fabbricabili privilegiate.

L'esistenza del profitto è giustificata sia come compenso ai rischi economici della produzione, sia come stimolo ad ogni attività: per la determinazione del profitto si può, in linea teorica, riferirsi al saggio consuetudinario del profitto e, sul piano teorico, al profitto corrispondente ad ogni attività di un ordinario imprenditore edilizio, quale l'esperienza comparativa del mercato indica come più frequente. Definita l'entità di detto profitto normale, il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile in posizione centrale sarà dato dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto normale, scontando all'attualità questa differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Il più probabile valore dell'erigendo fabbricato può essere determinato attraverso i dati elementari di comparazione che il mercato edilizio certamente offre nel centro urbano. E', infatti, possibile prevedere il volume e/o la superficie estraibile attraverso la pianificazione urbanistica e la regolamentazione edilizia; inoltre il mercato edilizio permette di formulare giudizi e previsioni future sui prezzi dei fabbricati, di conoscere i redditi e i saggi di capitalizzazione, attraverso le compravendite di fabbricati nelle zone centrali.

Per quanto riguarda invece il costo di trasformazione, lo stesso è assimilabile pari a:  $C = K + S + U + O + I$ , dove  $K$  = costo tecnico di costruzione,  $S$  = spese generali,  $U$  = utile del costruttore,  $O$  = onorari professionali.

li, I = interessi passivi.

Essendo il costo una somma di prezzi, distinguendo logicamente la figura dell'imprenditore-costruttore da quella dell'imprenditore-produttore (figure che sovente coincidono), si deve esaminare la somma dei prezzi che dovrà sopportare l'imprenditore produttore per la costruzione del fabbricato. Essa è pari al costo tecnico di costruzione C sopportato dal costruttore, aumentato delle spese generali, utili ed interessi, nonché del prezzo d'acquisto del suolo.

Il costo tecnico sopportato dal costruttore è di non difficile determinazione sintetica o analitica; in condizioni ordinarie le spese generali e l'utile (S + U) incidono sul costo tecnico nella misura intorno al 30% (le spese generali rappresentano la remunerazione di persone e gli interessi sul capitale fisso, mentre l'utile costituisce la remunerazione per il coordinamento dei fattori di produzione).

All'imprenditore-produttore che, dopo l'acquisto dell'area, ha affidato all'imprenditore-costruttore l'edificazione del fabbricato, competono le spese per compensi professionali O, gli interessi I sul capitale erogato sia per l'acquisto stesso che per soddisfare gradualmente l'imprenditore, e, inoltre, il suo profitto industriale.

Nell'economia edilizia sovente l'imprenditore-costruttore coincide con l'imprenditore-produttore: in questo caso le spese generali e l'utile, riferiti al costo tecnico, devono aggiungersi agli interessi passivi ed al profitto per la determinazione dell'utile globale dell'operazione di trasformazione, ma devono comunque sempre detrarsi dal valore del fabbricato per ottenere il valore dell'area. Dal valore di mercato del fabbricato, per determinare il

nare quello dell'area fabbricabile, si devono quindi sottrarre le spese e gli utili dell'imprenditore e del capitalista.

Le spese relative al costo di costruzione sono di non difficile previsione analitica o sintetica; le spese per compensi professionali O (progettazioni, direzione lavori, collaudi, calcoli, pratiche edilizie, etc.) possono ugualmente essere previste sulla base della tariffa professionale ma tenendo anche conto del mercato locale (atteso che per siffatte opere è in vigore la legge Bersani che ha abolito i minimi tariffari): l'incidenza percentuale di tale costo è ovviamente decrescente con l'aumentare del costo dell'opera, e quindi nel caso di specie appare congrua l'assunzione di una percentuale onnicomprensiva del 10%.

Anche gli interessi passivi I sulle somme erogate per l'acquisto dell'area e per i compensi all'imprenditore costruttore possono essere calcolati utilizzando apposite formule.

Per quanto riguarda il profitto normale o ordinario P, va precisato che occorre riferirsi ad un normale imprenditore capitalista.

Volendo esprimere il profitto normale, lo si deve comunque riferire percentualmente al prezzo di vendita del fabbricato finito e non al costo dell'area aumentato del costo di costruzione: tale percentuale può essere rilevata da considerazioni economiche sintetiche.

In modo più preciso, per determinare l'aliquota di profitto, occorre considerare l'attività dell'imprenditore, consistente nel coordinamento dei fattori della produzione, come un fattore particolare della produzione stessa che interviene, al pari degli altri, nella produzione ed al quale compete un prezzo di remunerazione; l'aliquota del profitto del fattore di produzione

“attività imprenditoriale” va desunto dal mercato: in termini qualitativi si rilevano prezzi remuneratori di tale fattore di produzione variabili dal 10% al 40% dei prezzi dei fabbricati prodotti, laddove ovviamente le aliquote minori competono a trasformazioni di aree periferiche per le quali il rischio dell’operazione e l’impegno di capitale è minore mentre le aliquote maggiori competono ad operazioni più rischiose, generalmente coincidenti con la produzione di fabbricati a più alto prezzo.

Dalla illustrazione, sia pure sintetica, del procedimento di stima analitico si evince che siffatto procedimento di stima richiede l’utilizzo di numerosi parametri tecnici ed economici tra loro anche eterogenei, molti dei quali presentano una notevole incertezza e, quindi, soggettività di determinazione, il che richiede una estrema cautela nella elaborazione di un siffatto procedimento di stima, in quanto, proprio per la tipologia del procedimento, si può pervenire a valori notevolmente maggiori o minori dei valori di mercato che possono essere desunti direttamente dal mercato immobiliare.

Pertanto, un siffatto procedimento di stima analitico va sempre abbinato sia a considerazioni tecnico – logiche, sia alla verifica con altri procedimenti di stima diretti, fondati su un minor numero di parametri.

**2.2.3 – PROCEDIMENTO DI STIMA CON RIFERIMENTO AD UNA IPOTETICA PERMUTA** – Il procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta risulta particolarmente indicato per la stima di aree edificabili urbane: esso determina il valore dell’area Va come aliquota percentuale del valore di mercato (Vm) del complesso edilizio realizzabile. Risultando infatti il valore del complesso immobiliare rappresentativo sia dell’apprezzamento posizionale che dell’indice di fabbricazione, il dato è

lementare K (essendo  $V_a = K \times V_m$  e  $K < 1$ ) contemporaneamente recepisce entrambi gli elementi che determinano il valore del suolo.

I valori di K sono ovviamente inversamente proporzionali all'indice di fabbricabilità e direttamente proporzionali alla vicinanza dell'area al centro delle attività terziarie.

L'esperienza eonreta del mercato può altresì indicare indirettamente i valori di K attraverso le diffuse operazioni di permuta a percentuale che si riscontrano nel mercato immobiliare.

Dette percentuali oscillano per l'edilizia residenziale dal 20 al 50% del valore o del numero di vani realizzati, passando dalle aree marginali a quelle cosiddette privilegiate dei grandi centri urbani.

Le percentuali di permuta  $K_p$  non sono però equivalenti ai coefficienti K in quanto le aliquote di fabbricato realizzato, fissate dalla percentuale di permuta, saranno cedute dopo l'ultimazione del fabbricato, mentre invece i K sono riferiti al momento della stima, e cioè al suolo non ancora edificato o trasformato.

Considerando che per costruire un fabbricato ordinario occorrono circa 2 anni, al saggio del 5% si ottiene, con tali valori dei parametri,  $K = K_p/1,052 = K_p \times 0,91$ , e cioè che la percentuale di permuta indicata dal mercato rappresenta mediamente l'aliquota percentuale K sul valore del fabbricato da attribuirsi al suolo previa riduzione del  $(1,00 - 0,91) =$  circa 9%. Pertanto:  $K = 0,91 K_p$  e  $V_a = 0,91 \times K_p \times V_m$

Nella pratica, è comunque buona norma per l'esperto provvedere alla determinazione del valore a base d'asta con più procedimenti di stima, a maggior sostegno del prezzo fissato.

Dopo l'elaborazione di più procedimenti di stima l'esperto potrà assumere come valore a base d'asta la media aritmetica dei valori ottenuti con i vari procedimenti di stima utilizzati qualora lo scostamento non superi il ragionevole 5-10%.

**2.3 – CONSIDERAZIONI FINALI CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DA VALUTARE** – Dal punto di vista estimativo l'esperto dovrebbe privilegiare il prezzo determinato con l'eventuale procedimento di stima per comparazione diretta (se possibile) ed effettuare quindi la stima con altri procedimenti solo per una verifica del prezzo fissato con la comparazione diretta.

Inoltre, di volta in volta, in base al bene da stimare ed all'oggetto della stima, l'esperto provvederà ad individuare i procedimenti di stima più idonei per determinare il valore di mercato dell'immobile.

Nel caso di specie gli immobili vanno valutati in primo luogo con procedimento di stima per comparazione diretta e in secondo luogo, per quelli locati, va verificata la stima anche con procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Per gli immobili non liberi o comunque soggetti a vincoli, oneri e formalità che incidono sulla loro commerciabilità, vanno stimati i relativi coefficienti di deprezzamento rispetto al valore di un bene analogo libero all'aggiudicazione.

**3 – CONSIDERAZIONI GENERALI SUGLI IMMOBILI CONFERITI CON LA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO –**

Preliminarmente si precisa che, dato anche il breve tempo a disposi-

zione per la redazione della relazione, farà ampio riferimento, quanto alla descrizione ed alla individuazione degli immobili conferiti con la domanda di concordato preventivo, ai dati desumibili dalle relazioni in atti ed in particolare dalla relazione dell'ing. D'Onofrio peraltro estremamente analitica e dettagliata. In particolare dalla relazione dell'ing. D'Onofrio si rileva che le unità immobiliari conferite sono state individuate con gli identificativi da A1 a A39.

**3.1 - UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE SOMMARIA** - Ciò premesso rilevo che le unità immobiliari da valutare sono tutte comprese in un condominio commerciale denominato Centro Commerciale San Leonardo, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno e comprendente svariati fabbricati.

In particolare le unità immobiliari denominate da n. A1 a A36 fanno parte di un unico corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44 del NCEU di Salerno - avente due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e relative aree esterne, individuate dai beni immobili nn. A38 e A39 - ubicato nella parte terminale del predetto condominio commerciale e nel suo complesso confinante ad ovest con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark, ed a sud con la linea ferroviaria SA-RC.

Il bene immobile denominato A37 è invece ubicato al piano interrato di un altro corpo di fabbrica, di forma trapezoidale e privo di numero civico, insistente sulla part.170 del fog.39 del NCEU di Salerno, ubicato a nord del precedente, facente anch'esso parte del citato Centro Commerciale San Leonardo ed anch'esso nel suo complesso confinante a ovest con la citata

bretella della tangenziale di Salerno.

**3.2 – TITOLI DI PROPRIETA' E LEGITTIMITA' EDILIZIA  
DEGLI IMMOBILI DA VALUTARE -**

**3.2.1 – ITER CRONOLOGICO - UNITA' IMMOBILIARI DA**

**A1) AD A36)** - Dai titoli di proprietà e dalla relazione giurata dell'ing. D'Onofrio si rileva che il corpo di fabbrica di cui fanno parte le unità immobiliari da A1) ad A36) risulta edificato in forza di c.e. n. 53102/10722 rilasciata alla [REDACTED] S.p.A. dal Comune di Salerno in data 31.3.1981 (pratica 26/81), e successiva variante c.e. n. 2545/518 del 14.5.1982 (pratica n.137/82).

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

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

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

In data 8.11.2001 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 28479 Rac.10121 la [REDACTED] Srl acquistava un'altra porzione del fabbricato de quo

quo (CF.fol. 44 n. 20 sub 2), in uno con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di 279 mq., il tutto confluito, per effetto di denuncia di variazione per fusione del 7.11.2001, nella particella censita in C.F. Al fol. 44 n.20 sub 12.

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

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

Gli immobili di cui alle DIA sopra richiamate ottenevano certificati di agibilità n. 14/2004 e n.15/2004.

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2 – ITER CRONOLOGICO - UNITÀ IMMOBILIARE A37)

- L'unità immobiliare A37 (C.F. Fol. 39, n. 170 sub 34), è parte di un corpo di fabbrica edificato in forza di c.e. del 9.2.1986 prot. 57852/14590 (pratica edilizia n. 21/86), come modificata con successive varianti n.81/87, prot. 34041/8910 del 26.6.87; n. 66/88 prot. 13590/4009 del 24.5.88; n. 10/93 prot. 45906/1502 del 11.2.93; ed in sanatoria n.21/96 del 30.1.96, in esito all'istanza prot. 11832573489.

In data 30/10/2008 con atto per notar Bruno Frauenfelder Rep. 35660 Rac.14830 la █████ Srl acquistava l'unità immobiliare facente parte del fabbricato de quo riportata al C.F. al fol. 39 n.170 sub 34) adibita ad uso deposito ed ubicata al piano interrato, della superficie di circa 410 mq con entrostante piccolo locale, censito in C.F. al fol. 39 part. n.170 sub 34 piano S1, z.e. 2, cat.D/8.

Dalla documentazione prodotta in atti non si rileva la pratica edilizia

con la quale è stata richiesta la trasformazione da deposito a palestra.

**3.3 – SITUAZIONE CATASTALE** – La disamina della documentazione prodotta dalla società in liquidazione e di quella ulteriore da me acquisita evidenzia che le unità immobiliari oggetto di conferimento richiedono la elaborazione di pratiche catastali per una completa regolarizzazione. Ed invero le unità immobiliari da A1 ad A36, pur essendo catastalmente individuate con suhalterno e scheda planimetrica, sono comprese in un fabbricato che non risulta riportato in mappa.

In particolare, sul foglio di mappa, l'edificio insiste attualmente sulla maggiore estensione delle part.683 c 412 del fog.44. (vedasi stralcio catastale all.1).

Sullo stralcio di foto aerea di seguito riportato sono evidenziate i contorni delle particelle catastali rilevabili dal foglio di mappa catastale, nonché lo stralcio del foglio catastale sul quale è evidenziata la ubicazione del fabbricato che comprende le unità denominate da A1 ad A36 (vedansi certificati storici catastali part.683-412-676 all.2-3-4).

Pertanto si rende quindi necessaria, per la regolarizzazione catastale, la redazione di un tipo mappale che individui sia l'area occupata dalla sagoma dell'edificio sia le aree esterne.

Con la redazione di tale tipo mappale verrebbero infatti individuate anche le unità indicate come A38 ed A39 ed in effetti costituite da piazzali ed aree circostanti il fabbricato.

Il costo di siffatta regolarizzazione catastale può essere stimato, in via cautelativa, in 10.000 euro, da ripartire anche tra le unità immobiliari facenti parte del fabbricato e di proprietà di terzi.

TRIBUNALE DI SALERNO - SEZ. FALLIMENTARE  
CONCORDATO PREVENTIVO - N. 6/2013  
S.R.L. IN LIQUIDAZIONE  
G.D.: DOTT. JACHIA - COMM. GIUD.: AVV. NOSCHESE



**4 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI A1-A2) : PIENA PROPRIETÀ DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI AD USO UFFICIO, ATTUALMENTE ACCORPATE DI FATTO, SITE AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITE IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/79, CAT. A10, CL. 2, 2,5 VANI CATASTALI E PART. N.20/78, CAT.A10, CL.2, 2,5 VANI CATASTALI –**

**4.1 – IMMOBILE A1) -**

**4.1.1 - DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A1, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 79 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44.

L'immobile risulta convenzionalmente individuato con il numero di interno 1, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso.

Va inoltre precisato che al presente l'unità immobiliare A1 risulta accorpata all'unità A2 (fol. 44 n.20 sub 78). L'accorpamento delle unità sopra richiamate ha determinato di fatto un'unica unità, attrezzata per l'esercizio di attività di scuola di danza.

Nel complesso, l'unità come accorpata, è dotata di due locali spogliatoio interamente ricadenti nell'ambito dell'unità A1, al di sopra dei quali è

stato ricavato un soppalco, di altezza pari a 1,65 m, a cui si accede median-  
te una scala a chiocciola di tipo prefabbricato.

All'unità come accorpata (A1+A2) si accede attualmente solo attra-  
verso la porta di caposcala dell'unità A1, atteso che per esigenze funzionali,  
l'accesso all'unità A2 risulta murato.

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

Va inoltre precisato che alla unità A1 risulta accorpata un'ulteriore  
piccola area, pari a circa 3,20 mq, che faceva originariamente parte del cor-  
ridoio condominiale. L'unità A1 presenta una superficie utile di 53 mq (al  
netto della predetta area staccata dal corridoio condominiale da ripristinar-  
si) ed un'altezza di 3,80 m.

Il soppalco realizzato al di sopra degli spogliatoi presenta una super-  
ficie di circa 22 mq.

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

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

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A1 è dotata di  
impianto elettrico, eifofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto auto-  
nomo di climatizzazione a pompa di calore e di impianto di diffusione so-  
nora.

La porta di caposeala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio.

Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale. L'unità immobiliare A1 è al presente libera.

#### 4.1.2 - CONFINI -

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

#### 4.1.3 - CONFORMITA' URBANISTICA -

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*L'unità immobiliare A1 (N.C.E.U. fol. 4 n.20 sub 79) presenta variazioni della distribuzione interna rispetto ai titoli edilizi assentiti di cui al punto 4, conseguenti alla demolizione di tramezzature, alla creazione di un soppalco della superficie di circa 22 mq ed altezza pari a 1,65 m, all'acorpamento di un'ulteriore piccola area, pari a circa 3,20 mq, che faceva originariamente parte del corridoio condominiale.*

*Inoltre l'unità immobiliare A1 risulta al presente annessa ad altra unità (unità A2 - N.C.E.U. Fol. 44 n.20 sub 78).*

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

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

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

#### **4.1.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -**

Superficie utile convenzionale = 53 mq

#### **4.2 - IMMOBILE A2 -**

##### **4.2.1 - DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A2, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 78 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in

piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44.

L'unità immobiliare risulta convenzionalmente individuata con il numero di interno 2, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa.

Va inoltre precisato che l'unità immobiliare A2 risulta accorpata all'unità A1 (fol. 44 n.20 sub 79). L'accorpamento delle unità sopra richiamate ha determinato la nascita di un'unica unità, attrezzata per l'esercizio di attività di scuola di danza.

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

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

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

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

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

Dal punto di vista delle finiture, l'unità A2 è dotata di pavimentazione

in parquet laminato, mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua.

Ancora, le pareti del loeale sono rivestite con specchi a tutta altezza superiormente dotate di pannelli fonoassorbenti. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A2 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore e di impianto di diffusione sonora.

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

L'unità immobiliare A2 è al presente libera.

#### 4.2.2 - CONFINI -

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

#### 4.2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una eompiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo ehe:

*L'unità immobiliare A2 (N.C.E.U. fol. 4 n.20 sub 78) presenta variazioni della distribuzione interna rispetto ai titoli edilizi assentiti di cui al punto 4, derivanti dall'accorpamento all'unità A1 (N.C.E.U. Fol. 44 n.20 sub 79), con conseguente demolizione di tramezzature ed eliminazione di*

un locale WC ed un locale disimpegno.

L'immobile A2 presenta variazioni rispetto agli originari titoli edilizi, variazioni consistenti nella demolizione dei tramezzi interni di separazione delle due unità immobiliari conseguenti all'accorpamento delle stesse, nella demolizione di un tramezzo interno all'unità A2, nonché nell'eliminazione del locale WC e di un locale disimpegno a servizio esclusivo dell'unità A2; al riguardo si dà atto che per esse è possibile presentare una SCIA ex art. 36 del DPR 380/2001.

#### 4.2.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 57 mq

#### 4.3 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE A1) + A2) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A1 è stato attribuito il valore di 116.600 euro, e all'immobile A2 il valore di 125.400 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A1) Superficie convenzionale	53	2.200,00	116.600,00
A2) Superficie convenzionale	57	2.200,00	125.400,00
		TOTALE	242.000,00

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- il prezzo unitario di 2.200 euro/mq dell'unità immobiliare non è condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indicazione di siffatto prezzo unitario, che pertanto risulta fissato in modo apodittico; in considerazione dell'attuale mercato immobiliare un utile rife-

imento è costituito dal Listino delle quotazioni immobiliari 2012 di Salerno (nella zona periferica di Salerno, rione San Leonardo Loc. Migliaro, per uffici strutturati è previsto al massimo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq – all.5) e dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (all.6), che, per uffici strutturati in normale stato conservativo, indicano un valore di 1.800-2.100 euro/mq; con riferimento a quest'ultimo intervallo di valori, rilevo che un fattore positivo è costituito dal buono stato di conservazione dell'immobile, mentre un fattore negativo deriva sia dal fatto che trattasi di locali ricavati all'interno di un ex opificio industriale sia dalle caratteristiche planimetrichi del complesso di cui fa parte (n.45 uffici strutturati ricavati al 1° piano di un ex opificio industriale, disimpegnati da corridoi in comune); pertanto ritengo congruo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq.

In base alle considerazioni sopra esposte deriva il seguente valore di stima dell'immobile:

<b>IMMOBILE A1)</b>		
<b>Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)</b>		
<b>AI NCEU fog.44 part.20/79</b>		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	53,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	95.400,00
<b>IMMOBILE A2)</b>		
<b>Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)</b>		
<b>AI NCEU fog.44 part.20/78</b>		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	57,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	102.600,00
<b>IMMOBILE A1) + A2)</b>		
- Totale A1) + A2)	Euro	198.000,00
- a detrarre spese per regolarizzazione	Euro	10.000,00
- Valore A1) + A2)	Euro	188.000,00

**5 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILIARE A3) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/76, CAT. A10, CL. 2, 4,5 VANI CATASTALI –**

**5.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A3, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 76 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44.

L'unità immobiliare risulta convenzionalmente individuata con il numero di interno 4, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa.

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

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

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

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati,

C.T.U. ing.. Felice D'Anna

impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscano illuminazione ed aerazione naturale.

L'unità immobiliare A3 è attualmente libera.

#### 5.2 - CONFINI -

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

#### 5.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*L'immobile A3 è urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.*

#### 5.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 72 mq

#### 5.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A3) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A3 è stato attribuito il valore di 158.400 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A3) Unità uso ufficio	72	2.200,00	158.400,00
		TOTALE	158.400,00

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- il prezzo unitario di 2.200 euro/mq dell'unità immobiliare non è condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indicazione di siffatto prezzo unitario, che pertanto risulta fissato in modo apodittico; in considerazione dell'attuale mercato immobiliare un utile riferimento è costituito dal Listino delle quotazioni immobiliari 2012 di Salerno (nella zona periferica di Salerno, rione San Leonardo Loc. Migliaro, per uffici strutturati è previsto al massimo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq – all.5) e dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (all.6), ehe, per uffici strutturati in normale stato conservativo, indicano un valore di 1.800-2.100 euro/mq; con riferimento a quest'ultimo intervallo di valori, rilevo che un fattore positivo è costituito dal buono stato di conservazione dell'immobile, mentre un fattore negativo deriva sia dal fatto che trattasi di locali ricavati all'interno di un ex opificio industriale sia dalle caratteristiche planimetriche del complesso di cui fa parte (n.45 uffici strutturati ricavati al 1° piano di un ex opificio industriale, disimpegnati da corridoi in comune); pertanto ritengo congruo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq.

In base alle considerazioni sopra esposte deriva il seguente valore di stima dell'immobile:

IMMOBILE A3)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/76		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	72,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	129.600,00

C.T.U. Ing. Felice D'Anna

**6 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILIARE A4) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/67, CAT. A10, CL. 2, 3 VANI CATASTALI –**

**6.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A4, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 67 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44.

L'unità immobiliare risulta convenzionalmente individuata con il numero di interno 5, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa.

L'unità A4 presenta una superficie utile di 49 mq ed un'altezza di 3,80 m.

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

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

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati.

impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio.

Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.

#### 6.2 - CONFINI -

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

#### 6.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*L'immobile A4 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.*

#### 6.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 49 mq

#### 6.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ' DELL'IMMOBILE A4) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A4 è stato attribuito il valore di 107.800 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A4) Unità uso ufficio	49	2.200,00	107.800,00
		TOTALE	107.800,00

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- il prezzo unitario di 2.200 euro/mq dell'unità immobiliare non è condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indicazione di siffatto prezzo unitario, che pertanto risulta fissato in modo apodittico; in considerazione dell'attuale mercato immobiliare un utile riferimento è costituito dal Listino delle quotazioni immobiliari 2012 di Salerno (nella zona periferica di Salerno, rione San Leonardo Loe. Migliaro, per uffici strutturati è previsto al massimo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq – all.5) e dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (all.6), che, per uffici strutturati in normale stato conservativo, indicano un valore di 1.800-2.100 euro/mq; con riferimento a quest'ultimo intervallo di valori, rilevo che un fattore positivo è costituito dal buono stato di conservazione dell'immobile, mentre un fattore negativo deriva sia dal fatto che trattasi di locali ricavati all'interno di un ex opificio industriale sia dalle caratteristiche planimetriche del complesso di cui fa parte (n.45 uffici strutturati ricavati al 1° piano di un ex opificio industriale, disimpegnati da corridoi in comune); pertanto ritengo congruo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq.

In base alle considerazioni sopra esposte deriva il seguente valore di stima dell'immobile:

IMMOBILE A4)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/67		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	49,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	88.200,00

**7 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILIARE A5) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/62, CAT. A10, CL. 2, 3 VANI CATASTALI –**

**7.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A6, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 62 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44.

L'unità immobiliare risulta convenzionalmente individuata con il numero di interno 10, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa.

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

Dal punto di vista delle finiture, l'unità A5 è dotata di pavimentazione in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua.

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

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati,

impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio.

Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale.



L'unità A5 è attualmente libera.

#### 7.2 - CONFINI -

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

#### 7.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*L'immobile A5 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.*

#### 7.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 48 mq

#### 7.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A5 -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A5 è stato attribuito il valore di 105.800 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A5) Unità uso ufficio	48	2.200,00	105.800,00
		TOTALE	105.800,00



Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- il prezzo unitario di 2.200 euro/mq dell'unità immobiliare non è condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indicazione di siffatto prezzo unitario, che pertanto risulta fissato in modo apodittico; in considerazione dell'attuale mercato immobiliare un utile riferimento è costituito dal Listino delle quotazioni immobiliari 2012 di Salerno (nella zona periferica di Salerno, rione San Leonardo Loe. Migliaro, per uffici strutturati è previsto al massimo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq – all.5) e dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (all.6), che, per uffici strutturati in normale stato conservativo, indicano un valore di 1.800-2.100 euro/mq; con riferimento a quest'ultimo intervallo di valori, rilevo che un fattore positivo è costituito dal buono stato di conservazione dell'immobile, mentre un fattore negativo deriva sia dal fatto che trattasi di locali ricavati all'interno di un ex opificio industriale sia dalle caratteristiche planimetriche del complesso di cui fa parte (n.45 uffici strutturati ricavati al 1° piano di un ex opificio industriale, disimpegnati da corridoi in comune); pertanto ritengo congruo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq.

In base alle considerazioni sopra esposte deriva il seguente valore di stima dell'immobile:

IMMOBILE A5)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/62		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	48,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	86.400,00

**8 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILIARE A6) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/89, CAT. A10, CL. 2, 6 VANI CATASTALI –**

**8.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A6, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 89 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44.

L'unità immobiliare risulta convenzionalmente individuata con i numeri di interno 11 e 12, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa.

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

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

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

C.T.U. ing. Felice D'Ama

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

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A6 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore.

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

L'unità A6 è attualmente condotta in locazione dalla società Centro Formazione Athena.

#### 8.2 - CONFINI -

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

#### 8.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*Per effetto dell'intervenuto accorpamento delle originarie unità (ex sub 61 e sub 60, rispettivamente corrispondenti agli interni 11 e 12) - con conseguente eliminazione di parte delle tramezzature di separazione tra le due originarie unità - l'unità A6 presenta difformità rispetto ai titoli edilizi*

*di cui al punto 4, che prevedono due unità distinte. Per esse è possibile presentare una SCIA ex art. 36 del DPR 380/2001.*

**8.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI –**



Superficie utile convenzionale = 97 mq

**8.5 – STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ'  
DELL'IMMOBILE A6) –**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A6 è stato attribuito il valore di 213.400 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A6) Unità uso ufficio	97	2.200,00	213.400,00
		TOTALE	213.400,00

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- il prezzo unitario di 2.200 euro/mq dell'unità immobiliare non è condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indicazione di siffatto prezzo unitario, che pertanto risulta fissato in modo apodittico; in considerazione dell'attuale mercato immobiliare un utile riferimento è costituito dal Listino delle quotazioni immobiliari 2012 di Salerno (nella zona periferica di Salerno, rione San Leonardo Loc. Migliaro, per uffici strutturati è previsto al massimo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq – **all.5**) e dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (**all.6**), che, per uffici strutturati in normale stato conservativo, indicano un valore di 1.800-2.100 euro/mq; con riferimento a quest'ultimo intervallo di valori, rilevo che un fattore positivo è costituito dal buono stato di conservazione dell'immobile;



mentre un fattore negativo deriva sia dal fatto che trattasi di locali ricavati all'interno di un ex opificio industriale sia dalle caratteristiche planimetriche del complesso di cui fa parte (n.45 uffici strutturati ricavati al 1° piano di un ex opificio industriale, disimpegnati da corridoi in comune); pertanto ritengo congruo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq.

In base alle considerazioni sopra esposte deriva il seguente valore di stima dell'immobile:

<b>IMMOBILE A6)</b>		
<b>Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)</b>		
<b>AI NCEU fog.44 part.20/89</b>		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	97,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	174.600,00
- a detrarre spese per regolarizzazione	Euro	5.000,00
- Valore con regolarizzazione	Euro	169.600,00

**9 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILIARE A7) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/57, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI –**

**9.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A7, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 57 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44.

L'unità immobiliare risulta convenzionalmente individuata con il numero di interno 14, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A7 presenta una superficie utile di 34 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A7 è dotata di pavimentazione in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

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

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, imballacciati in noce. L'unità A7 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una

parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale). L'unità A7 è attualmente condotta in locazione dalla società [REDACTED] Srl

#### 9.2 - CONFINI -

L'immobile A7 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 57) confina con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 75, con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 56, con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 39 e con spazio comune (corridoio condominiale).

#### 9.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*L'unità A7 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.*

#### 9.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 34 mq

#### 9.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A7) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A7 è stato attribuito il valore di 64.600 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A7) Unità uso ufficio	34	1.900,00	64.600,00
		TOTALE	64.600,00

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto

segue:

- il prezzo unitario di 1.900 euro/mq dell'unità immobiliare non è condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indicazione di siffatto prezzo unitario, che pertanto risulta fissato in modo apodittico; in considerazione dell'attuale mercato immobiliare un utile riferimento è costituito dal Listino delle quotazioni immobiliari 2012 di Salerno (nella zona periferica di Salerno, rione San Leonardo Loc. Migliaro, per uffici strutturati è previsto al massimo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq – all.5) e dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (all.6), che, per uffici strutturati in normale stato conservativo, indicano un valore di 1.800-2.100 euro/mq; con riferimento a quest'ultimo intervallo di valori, rilevo che un fattore positivo è costituito dal buono stato di conservazione dell'immobile, mentre un fattore negativo deriva sia dal fatto che trattasi di locali ricavati all'interno di un ex opificio industriale sia dalle caratteristiche planimetriche del complesso di cui fa parte (n.45 uffici strutturati ricavati al 1° piano di un ex opificio industriale, disimpegnati da corridoi in comune); inoltre ulteriore deprezzamento deriva dal fatto che il locale non presenta aperture dirette verso l'esterno; pertanto ritengo congruo il prezzo unitario di 1.500 euro/mq.

In base alle considerazioni sopra esposte deriva il seguente valore di stima dell'immobile:

IMMOBILE A7)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/57		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	34,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	51.000,00

**10 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A8) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/56, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI –**

**10.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE** - L'immobile A8, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 56 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44.

L'unità immobiliare risulta convenzionalmente individuata con il numero di interno 15, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. Per completezza si osserva che il numero d'interno sulla porta è incompleto, risultando presente solo la prima cifra.

L'unità A8 presenta una superficie utile di 35 mq cd un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A8 è dotata di pavimentazione in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc.

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

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati,

impiallacciati in noce. L'unità A8 è illuminata ed areata unicamente mediante un luceernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale). L'unità A8 è attualmente libera.

#### 10.2 - CONFINI -

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

#### 10.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*L'unità A8 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.*

#### 10.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

#### 10.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A8) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A8 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A8) Unità uso ufficio	35	1.900,00	66.500,00
		TOTALE	66.500,00

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- il prezzo unitario di 1.900 euro/mq dell'unità immobiliare non è condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indicazione di siffatto prezzo unitario, che pertanto risulta fissato in modo apodittico; in considerazione dell'attuale mercato immobiliare un utile riferimento è costituito dal Listino delle quotazioni immobiliari 2012 di Salerno (nella zona periferica di Salerno, rione San Leonardo Loc. Migliaro, per uffici strutturati è previsto al massimo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq – **all.5**) e dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (**all.6**), che, per uffici strutturati in normale stato conservativo, indicano un valore di 1.800-2.100 euro/mq; con riferimento a quest'ultimo intervallo di valori, rilevo che un fattore positivo è costituito dal buono stato di conservazione dell'immobile, mentre un fattore negativo deriva sia dal fatto che trattasi di locali ricavati all'interno di un ex opificio industriale sia dalle caratteristiche planimetriche del complesso di cui fa parte (n.45 uffici strutturati ricavati al 1° piano di un ex opificio industriale, disimpegnati da corridoi in comune); inoltre ulteriore deprezzamento deriva dal fatto che il locale non presenta aperture dirette verso l'esterno; pertanto ritengo congruo il prezzo unitario di 1.500 euro/mq. In base alle considerazioni sopra esposte deriva il seguente valore di stima dell'immobile:

<b>IMMOBILE A8)</b>		
<b>Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)</b>		
<b>A1 NCEU fog.44 part.20/56</b>		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00

**11 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A9 : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/55, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI –**

**11.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A9, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 55 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44.

L'unità immobiliare risulta convenzionalmente individuata con il numero di interno 16, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa.

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

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

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

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati,

impialacciati in noce. L'unità A9 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale). L'unità A9 è attualmente libera.

#### 11.2 - CONFINI -

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

#### 11.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*L'unità A9 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.*

#### 11.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

#### 11.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A9) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A9 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A9) Unità uso ufficio	35	1.900,00	66.500,00
		TOTALE	66.500,00

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto:

C.T.U. ing. Felice D'Anna

segue:

- il prezzo unitario di 1.900 euro/mq dell'unità immobiliare non è condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indicazione di siffatto prezzo unitario, che pertanto risulta fissato in modo apodittico; in considerazione dell'attuale mercato immobiliare un utile riferimento è costituito dal Listino delle quotazioni immobiliari 2012 di Salerno (nella zona periferica di Salerno, rione San Leonardo Loe. Migliaro, per uffici strutturati è previsto al massimo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq – all.5) e dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (all.6), che, per uffici strutturati in normale stato conservativo, indicano un valore di 1.800-2.100 euro/mq; con riferimento a quest'ultimo intervallo di valori, rilevo che un fattore positivo è costituito dal buono stato di conservazione dell'immobile, mentre un fattore negativo deriva sia dal fatto che trattasi di locali ricavati all'interno di un ex opificio industriale sia dalle caratteristiche planimetriche del complesso di cui fa parte (n.45 uffici strutturati ricavati al 1° piano di un ex opificio industriale, disimpegnati da corridoi in comune); inoltre ulteriore deprezzamento deriva dal fatto che il locale non presenta aperture dirette verso l'esterno; pertanto ritengo congruo il prezzo unitario di 1.500 euro/mq.

In base alle considerazioni sopra esposte deriva il seguente valore di stima dell'immobile:

IMMOBILE A9)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/55		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00

**12 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A10) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/54, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI –**

**12.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A10, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 54 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44. insistente sulla part.20 del fog.44.

L'unità immobiliare risulta convenzionalmente individuata con il numero di interno 17, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa.

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

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

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

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

#### 12.2 - CONFINI -

L'immobile A10 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 54) confina con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 53, con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 42, e con spazio comune (corridoio condominiale).

#### 12.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*L'unità A10 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.*

#### 12.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq.

#### 12.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A10) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A10 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A10) Unità uso ufficio	35	1.900,00	52.500,00
		TOTALE	52.500,00

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- il prezzo unitario di 1.900 euro/mq dell'unità immobiliare non è condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indicazione di siffatto prezzo unitario, che pertanto risulta fissato in modo apodittico; in considerazione dell'attuale mercato immobiliare un utile riferimento è costituito dal Listino delle quotazioni immobiliari 2012 di Salerno (nella zona periferica di Salerno, rione San Leonardo Loc. Migliaro, per uffici strutturati è previsto al massimo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq – all.5) e dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (all.6), che, per uffici strutturati in normale stato conservativo, indicano un valore di 1.800-2.100 euro/mq; con riferimento a quest'ultimo intervallo di valori, rilevo che un fattore positivo è costituito dal buono stato di conservazione dell'immobile, mentre un fattore negativo deriva sia dal fatto che trattasi di locali ricavati all'interno di un ex opificio industriale sia dalle caratteristiche planimetriche del complesso di cui fa parte (n.45 uffici strutturati ricavati al 1° piano di un ex opificio industriale, disimpegnati da corridoi in comune); inoltre ulteriore deprezzamento deriva dal fatto che il locale non presenta aperture dirette verso l'esterno; pertanto ritengo congruo il prezzo unitario di 1.500 euro/mq. In base alle considerazioni sopra esposte deriva il seguente valore di stima dell'immobile:

IMMOBILE A10)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/54		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00

**13 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A11) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/53, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI –**

**13.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A11, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 53 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44. L'unità immobiliare risulta individuata con il numero di interno 18, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A11 presenta una superficie utile di 35 mq cd un'altezza di 3,80 m.

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

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

La porta di caposeala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità A11 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucemario elettromeccanico, oltre che illuminata mediante una

parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale). L'unità A11 è attualmente condotta in locazione dalla società [REDACTED]

### 13.2 - CONFINI -

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

### 13.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalle relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*L'unità A11 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.*

### 13.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

### 13.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A11) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A11 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A11) Unità usc ufficio	35	1.900,00	66.500,00
		TOTALE	66.500,00

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo:

- il prezzo unitario di 1.900 euro/mq dell'unità immobiliare non è condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indicazione di siffatto prezzo unitario, che pertanto risulta fissato in modo apodittico; in considerazione dell'attuale mercato immobiliare un utile riferimento è costituito dal Listino delle quotazioni immobiliari 2012 di Salerno (nella zona periferica di Salerno, rione San Leonardo Loc. Migliaro, per uffici strutturati è previsto al massimo il prezzo unitario di 1.800 euro/mq – all.5) e dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (all.6), che, per uffici strutturati in normale stato conservativo, indicano un valore di 1.800-2.100 euro/mq; con riferimento a quest'ultimo intervallo di valori, rilevo che un fattore positivo è costituito dal buono stato di conservazione dell'immobile, mentre un fattore negativo deriva sia dal fatto che trattasi di locali ricavati all'interno di un ex opificio industriale sia dalle caratteristiche planimetriche del complesso di cui fa parte (n.45 uffici strutturati ricavati al 1° piano di un ex opificio industriale, disimpegnati da corridoi in comune); inoltre ulteriore deprezzamento deriva dal fatto che il locale non presenta aperture dirette verso l'esterno; pertanto ritengo congruo il prezzo unitario di 1.500 euro/mq.

In base alle considerazioni sopra esposte deriva il seguente valore di stima dell'immobile:

IMMOBILE A11)			
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)			
AI NCEU fog.44 part.20/53			
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00	
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00	
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00	

**14 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A12) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO, SITA AL PIANO 1° DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE RICONVERTITO AD USO COMMERCIALE UBICATO IN SALERNO ALLA VIA S. LEONARDO 120, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/52, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI –**

**14.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -**

L'immobile A12, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 52 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare, a destinazione ufficio (categoria catastale A10), ubicata in piano primo del corpo di fabbrica insistente sulla part.20 del fog.44. L'unità immobiliare risulta convenzionalmente individuata con il numero di interno 19, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A12 presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A12 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un loeale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A12 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tambugati, impiallacciati in noce. L'unità A12 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (cor

C.T.U. ing. Felice D'Anna

ridoio condominiale). L'unità A12 è attualmente libera.

**14.2 - CONFINI -**

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

**14.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -**

Per una compiuta disamina occorrerebbe acquisire le pratiche edilizie menzionate al punto 3.2. Dalla relazione giurata dell'ing. D'Onofrio in atti rilevo che:

*L'unità A12 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.*

**14.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -**

Superficie utile convenzionale = 35 mq

**14.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ  
DELL'IMMOBILE A12) -**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A12 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A12) Unità uso ufficio	35	1.900,00	66.500,00
		TOTALE	66.500,00

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- il prezzo unitario di 1.900 euro/mq dell'unità immobiliare non è