

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/ing.

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

IMMOBILE A12)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/52		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00

15 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A13) : 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 –

15.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A13, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 51 (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 20, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A13 presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A13 risulta pavimentata in 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 A13 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, imballacciati 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 (corridoio condominiale). L'unità A13 è attualmente libera.

15.2 - CONFINI -

L'immobile A13 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 51) 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 50, con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Fol. 44 n.20 sub 45 e con spazio comune (corridoio condominiale).

15.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

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

L'unità A13 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

15.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

**15.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A13) -** Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A13 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A13) 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 A13)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/51		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00

16 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMO-

BILE A14) : 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 –

16.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A14, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 50 (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 21, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A14 presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A14 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A14 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità A14 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio ^{con-} dominiale). L'unità A14 è attualmente libera.

16.2 - CONFINI -

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

16.3 - 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 A14 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

16.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

**16.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A14) -**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A14 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A14) Unità uso ufficio	35	1.900,00	66.500,00
		TOTALE	66.500,00

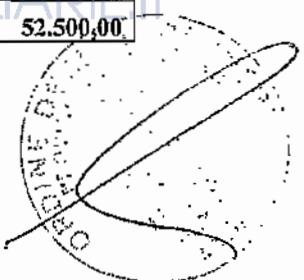
Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- 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:

IMMOBILE A14)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/50		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00



17 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A15) : 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 –

17.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A15, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 49 (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 22, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. Va inoltre precisato che al presente l'unità immobiliare A15 risulta posta in comunicazione con l'adiacente l'unità A16 (fol. 44 n.20 sub 47), che reca il numero di interno 23, mediante un vano porta.

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

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

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A15 è dotata di

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

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

L'unità A15 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetroceramico colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

L'unità A15 è attualmente libera.

17.2 - CONFINI -

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

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

17.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

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

17.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A15) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A15 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente caleolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A15) 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), 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); 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 A15)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/49		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00



18 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A16) : 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 –

18.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A16, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 47 (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 23, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. Va inoltre precisato che al presente l'unità immobiliare A16 risulta posta in comunicazione con l'adiacente l'unità A15 (fol. 44 n.20 sub 49), che reca il numero di interno 22, mediante un vano porta.

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

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

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A16 è dotata di

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

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

L'unità A16 è attualmente libera.

18.2 - CONFINI -

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

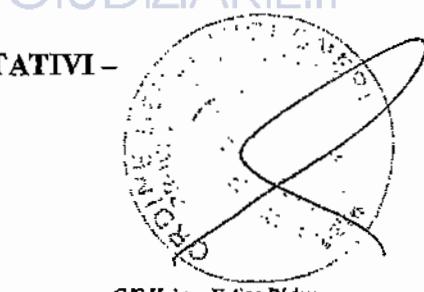
18.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

Per una esemplificata 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 collegamento mediante vano porta tra le due originarie unità (sub 49 e sub 47, rispettivamente corrispondenti agli interni 22 e 23) l'unità A16 presenta difformità rispetto ai sottostanti titoli edili, che prevedono due unità distinte. Per essa è possibile presentare una SCIA ex art. 36 del DPR 380/2001 oppure murare la porta e ricostituire le due distinte unità.

18.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq



18.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A16 -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A16 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A16) Unità uso ufficio	35	1.900,00	66.500,00
		TOTALE	66.500,00

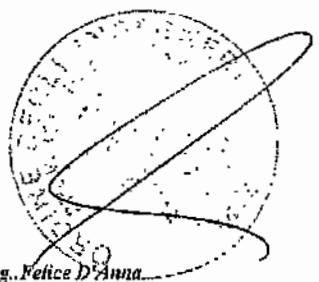
Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- 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:

IMMOBILE A16)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/47		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00



19 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A17) : 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. 20/45, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI –

19.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A17, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 45 (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 25, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A17 presenta una superficie utile di 36 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A17 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A17 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposeala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità A17 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio con-

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

miniale). L'unità A17 è attualmente condotta in locazione dalla società
[REDACTED]

19.2 - CONFINI -

L'immobile A17 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 45) confina con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 46, con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 44, con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 51 e con spazio comune (corridoio condominiale).

19.3 - 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 A17 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

19.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

19.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A17) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A17 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A17) 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

G.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 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 A17)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/45		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00

20 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMO-

BILE A18) : 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 –

20.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A18, eensito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 44 (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 26, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A18 presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A18 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A18 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità A18 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio eon-dominiale). L'unità A18 è attualmente libera.

20.2 - CONFINI -

L'immobile A18 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 44) confina con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 43, con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 45, con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 52 e con spazio comune (corridoio condominiale).

20.3 - 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 A18 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

20.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

**20.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A18) -**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A18 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A18) 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

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

condivisibile; in effetti nella CTU non viene elaborata alcuna metodica per l'indieazione 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 OMT 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 A18)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/44		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (sc libero)	Euro	52.500,00

21 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMO-

BILE 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 –

21.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A19, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 43 (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 27, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A19 presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A19 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale we. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A19 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità A19 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale). L'unità A19 è attualmente libera.

21.2 - CONFINI -

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

21.3 - 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 A19 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

21.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

**21.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A19 -**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A19 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A19) 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:

IMMOBILE A19)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/43		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00

22 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMO-

BILE A20) : 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 –

22.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A20, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 42 (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 28, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A20 presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A20 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad aqua. E' presente un locale we. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A20 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di eaposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità A20 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 A20, in uso con la A27 (N.C.E.U. Comune di Salerno).

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

22.2 - CONFINI -

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

22.3 - 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 A20 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.*

22.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

22.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A20) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A20 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A20) Unità uso 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 rieavati 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:

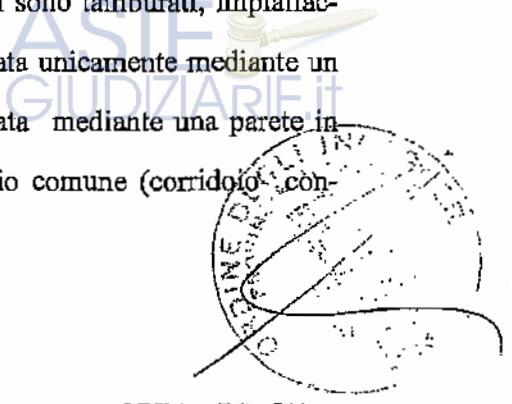
IMMOBILE A20)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/42		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00

23 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMO-

BILE A21) : 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 –

23.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A21, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 41 (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 29, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A21 presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A21 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A21 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità A21 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale). L'unità A20 è libera.



23.2 - CONFINI -

L'immobile A21 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 41) confina con unità immobiliare censita 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 40, e con spazio comune (corridoio condominiale).

23.3 - 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 rilcvo che:

L'unità A21 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

23.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

**23.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A21) -**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A21 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A21) 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:

IMMOBILE A21)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
A1 NCEU fog.44 part.20/41		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00

24 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMO-

BILE A22) : 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 –

24.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A22, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 40 (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 30, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa.

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

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

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

La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tambrati, impallacciati in noce. L'unità A22 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 A22 è libera.

24.2 - CONFINI -

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

24.3 - 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 A22 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

24.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 34 mq

**24.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A22) -**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A22 è stato attribuito il valore di 64.600 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A22) 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:
██████████

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

- 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 A22)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/40		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	34,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	51.000,00

25 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMO-

BILE A23) : 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 –

25.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A23, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 39 (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 31, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso. L'unità A23 presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A23 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A23 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce. L'unità A23 è illuminata ed areata unicamente mediante un lucernario eletrocomandato, oltre che illuminata mediante una parete in vetrocemento colorato prospettante sullo spazio comune (corridoio condominiale).

25.2 - CONFINI -

L'immobile A23 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 39) confina con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 38, 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 75 e con spazio comune (corridoio condominiale).

25.3 - 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 A23 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

25.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

**25.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A23) -**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A23 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A23) 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

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

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 A23)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/39		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00

26 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI

BILE A24) : 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. 20/38, CAT. A10, CL. 2, 1,5 VANI CATASTALI -

26.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A24, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 38 (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 32, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A24 presenta una superficie utile di 35 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A24 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A24 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale. L'unità A24 è condotta in locazione da INNACO.

26.2 - CONFINI -

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

26.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

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

L'unità A24 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

26.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 35 mq

26.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A24) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A24 è stato attribuito il valore di 66.500 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A24) Unità uso ufficio	35	1.900,00	66.500,00
		TOTALE	66.500,00

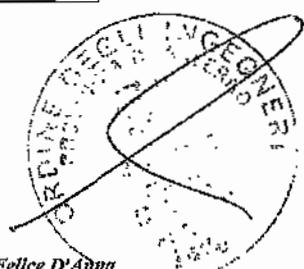
Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo quanto segue:

- 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:

IMMOBILE A24)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/38		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	35,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.500,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	52.500,00



27 – 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 –

27.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A25, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 73 (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 35, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A25 presenta una superficie utile di 65 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A25 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A25 è dotata di impianto elettrico, eifofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale. L'unità A25 è libera.

27.2 - CONFINI -

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

27.3 - 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 A25 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

27.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 65 mq

27.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A25) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A25 è stato attribuito il valore di 143.000 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A25) Unità uso ufficio	65	2.200,00	143.000,00
		TOTALE	143.000,00

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 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 rieavati 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 A25)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
Al NCEU fog.44 part.20/73		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	65,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	117.000,00

28 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI

BILE 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 –

28.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A26, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 29 (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 37, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso. L'unità A26 presenta una superficie utile di 56 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A26 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. È presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A26 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale. L'unità A26 è libera.

28.2 - CONFINI -

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

28.3 - 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 A26 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

28.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 56 mq

28.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A26 -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A26 è stato attribuito il valore di 123.200 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A26) Unità uso ufficio	56	2.200,00	123.200,00
		TOTALE	123.200,00

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:

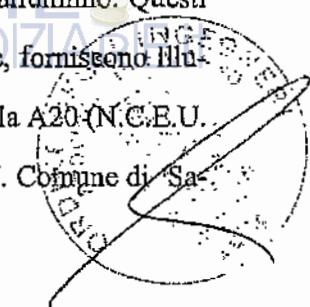
IMMOBILE A26)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/29		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	56,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	100.800,00

29 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI

BILE 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 COMUNE DI SALERNO AL FOGLIO 44, PART. N. 20/74, CAT. A10, CL. 2, 3,5 VANI CATASTALI –

29.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A27, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 74 (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 40, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A27 presenta una superficie utile di 66 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A27 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A27 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di eliminazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale. L'unità A27, in uno con la A20 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 42) ed A28 (N.C.E.U. Comune di Sa-



lerno fol. 44 n.20 sub 33), è attualmente interessata da un contratto con una società di formazione, contratto tuttora vigente, che prevede che quest'ultima utilizzi le tre unità immobiliari in cambio di percentuali sui progetti ammessi a finanziamento.

29.2 - CONFINI -

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

29.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

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

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

29.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 66 mq

29.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A27 -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A27 è stato attribuito il valore di 145.200 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)

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

A27) Unità uso ufficio	72	2.200,00	145.200,00
		TOTALE	145.200,00

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'indieazione 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 rieavati 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 A27)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
Al NCEU fog.44 part.20/74		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	66,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	118.800,00

30 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILIARE

BILE 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 -

L'immobile A28, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 33 (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 41, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A28 presenta una superficie utile di 53 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A28 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A28 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale. L'unità A28, in uno con la A20 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 42) ed A27 (N.C.E.U. Co-

mune di Salerno fol. 44 n.20 sub 74), è attualmente interessata da un contratto con una società di formazione, contratto tuttora vigente, che prevede che quest'ultima utilizzi le tre unità immobiliari in cambio di percentuali sui progetti ammessi a finanziamento.

30.2 - CONFINI -

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

30.3 - 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 ehe:

L'unità A28 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

30.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 53 mq

30.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A28 -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A28 è stato attribuito il valore di 116.600 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A28) Unità uso ufficio	53	2.200,00	116.600,00
		TOTALE	116.600,00

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:

IMMOBILE A28)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/33		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	53,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	95.400,00

31 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMO

BILE 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 -

L'immobile A29, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 34 (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 42, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso. L'unità A29 presenta una superficie utile di 55 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A29 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A29 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, imballacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale. L'unità A29 è attualmente libera.

31.2 - CONFINI -

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

31.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

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

L'unità A29 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

31.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 55 mq

31.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A29 -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A29 è stato attribuito il valore di 121.000 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A29) Unità uso ufficio	55	2.200,00	121.000,00
		TOTALE	121.000,00

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-

rimento 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:

IMMOBILE A29)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/34		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	55,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	99.000,00

BILE 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 -

L'immobile A30, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 35 (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 43, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale dello stesso. L'unità A30 presenta una superficie utile di 54 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A30 risulta pavimentata in quadrotti di parquet (60x60), mentre le pareti sono tinteggiate con colori chiari ad acqua. E' presente un locale wc. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A30 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce, mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale. L'unità A30 è attualmente libera.

32.2- CONFINI -

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

32.3 - 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 A30 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

32.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 54 mq

32.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A30) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A30 è stato attribuito il valore di 118.800 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A30) Unità uso ufficio	54	2.200,00	118.800,00
		TOTALE	118.800,00

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 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 A30)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
Al NCEU fog.44 part.20/35		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	54,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	97.200,00

33 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMO-

BILE 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 -

L'immobile A31, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 36 (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 44, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A31 presenta una superficie utile di 55 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A30 non risulta ultimata. E' presente un locale wc, in cui devono essere montati gli igienici, presenti a piè d'opera. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A31 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore, di cui va ultimato il montaggio. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, imballacciati in noce – questi ultimi a piè d'opera da installare - mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscano illuminazione ed aerazione naturale. L'unità A31 è attualmente libera.

33.2 - CONFINI -

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

33.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

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

L'unità A31 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

33.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 55 mq

**33.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A31 -**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A31 è stato attribuito il valore di 121.000 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A3) Unità uso ufficio	55	2.200,00	121.000,00
		TOTALE	121.000,00

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

*ASTE
GIUDIZIARIE.it*

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:

IMMOBILE A31)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/36		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	55,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	99.000,00

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

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 -

L'immobile A32, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 37 (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 45, anche se tale indicazione non è presente nella certificazione catastale della stessa. L'unità A32 presenta una superficie utile di 55 mq ed un'altezza di 3,80 m. Dal punto di vista delle finiture, l'unità A32 non risulta ultimata. E' presente un locale wc, in cui devono essere montati gli igienici, presenti a pié d'opera. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare A32 è dotata di impianto elettrico, citofonico, igienico-sanitario, nonché di impianto autonomo di eliminazione a pompa di calore, di cui va ultimato il montaggio. La porta di caposcala è blindata, gli infissi interni sono tamburati, impiallacciati in noce – questi ultimi a pié d'opera da installare - mentre gli infissi esterni, a nastro, sono in alluminio. Questi ultimi, posti sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare, forniscono illuminazione ed aerazione naturale. L'unità

A32 è attualmente libera. - Confini - L'immobile A32 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 37) confina con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune Salerno fol. 44 n.20 sub 36, con spazio comune (corridoio condominiale).

34.2 - CONFINI -

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

34.3 - 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 A32 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

34.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 55 mq

34.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ' DELL'IMMOBILE A32) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A32 è stato attribuito il valore di 121.000 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A32) Unità uso ufficio	55	2.200,00	121.000,00
		TOTALE	121.000,00

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

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

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:

IMMOBILE A32)		
Ufficio strutturato alla via S. Leonardo 120 (trav. Migliaro)		
AI NCEU fog.44 part.20/37		
- Superficie convenzionale di calcolo	mq	55,00
- Valore venale unitario	Euro/mq	1.800,00
- Valore immobile (se libero)	Euro	99.000,00

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 -

L'immobile A35, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 87 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare predisposta come discoteca (categoria catastale D8), ubicata in piano terra del predetto corpo di fabbrica. Alla stessa risulta, di fatto, funzionalmente accorpato un piccolo locale, coincidente con la unità A33 (N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 81), con accesso da area esterna, segnatamente dall'area unità A38 (N.C.E.U. Fol. 44 n. 20 sub 10). L'unità A35 presenta una superficie di circa 590 mq – oltre 7 mq dell'accorpata unità A33 (N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 81) - ed un'altezza di 3,75 m, ad eccezione dei blocchi servizi, che presentano altezza di 2,80 m. L'unità A35, in uno con l'unità A33, funzionalmente accorpata alla prima e predisposta come discoteca e sala multimediale polivalente. L'immobile risulta infatti articolato in due sale, ciascuna dotata di distinti blocchi servizi, con muniti di antibagno, bagni distinti per sesso

e bagno handicap. In particolare la sala più ampia, avente accesso da area esterna (trattasi dell'unità A39 - N.C.E.U. fol. 44 n. 20 sub 11, attualmente catastalmente accorpata al bene A35 e quindi avente la medesima carattizzazione catastale - fol. 44 n.20 sub 87), con denominazione Liquid, è dotata di locale eassa, guardaroba e regia, oltre ad annesso locale cucina e relativi locali di servizio (spogliatoi, dispensa e wc personale, anche in questo caso distinti per sesso e con un bagno handicap), nonché di un piccolo locale ufficio. L'adiacente sala più piccola è in comunicazione con la precedente, pur essendo dotata di ingresso autonomo da area esterna (unità A38 - N.C.E.U. fol. 44 n. 20 sub 10), nonché di autonomo locale eassa e guardaroba. Le due sale non sono autonome da un punto di vista impiantistico, in quanto servite da impianti comuni, segnatamente idrici, elettrici, di climatizzazione ed estrazione aria, di diffusione sonora, luci discoteca. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e quindi operativo con modeste opere per il riavviamento, oltre che dotata di efficaci sistemi di controllo del microclima (impianti di condizionamento ed estrazione aria), di impianti di diffusione sonora e luci, nonché priva di barriere architettoniche.

L'unità A35, in imo con l'annessa unità A33, è al presente libera.

Evidentemente, date le caratteristiche, per tale unità immobiliare è opportuno comprendere nel valore di mercato anche i beni mobili presenti nel locale e funzionali all'utilizzo come discoteca.

35.2 - CONFINI - L'immobile A35 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 87) confina con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 86, con area esterna (N.C.E.U. Comune

di Salerno fol. 44 n.20 sub 10), con immobili proprietà aliena (ex prop, ██████████ Srl ██████████), salvo altri.

35.3 - 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:

Dalla relazione giurata dell'ing. D'Onofrio si rileva che l'unità A35 è dotata di licenza permanente (trattenimenti danzanti), ai sensi Testo unico Pubblica Sicurezza R.D. 18.6.31 n.773, prot. n. 97/2009 del 13.11.2009 del Settore AA.GG del Comune di Salerno, come integrata e modificata con successivo provvedimento del medesimo Settore in data 2.2.2010, intestata a ██████████ da volturarsi alla ██████████ Srl. L'unità A35 è altresì dotata di autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande, giusto otto n.352 del 24.11.2009 del settore Annona del Comune di Salerno, intestata a ██████████, da volturarsi alla ██████████ Srl. L'unità A35 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

35.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 597 mq

**35.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ
DELL'IMMOBILE A33 ED A35 -**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A33) + A35) è stato attribuito il valore di 1.850.700,00 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A33) + A35) Unità uso discoteca	597	3.100,00	1.850.700,00
		TOTALE	1.850.700,00

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

- il prezzo unitario di 3.100 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 e per capannoni tipici e per centri commerciali il prezzo unitario di 1.200 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 e per negozi un valore unitario tra 1.300 e 1.750 euro/mq e per centri commerciali un valore unitario tra 1.050 e 1.350 euro/mq. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, il valore unitario potrebbe essere posto pari a quello medio previsto per negozi dall'OMI, e quindi pari al valore di 1.500 euro/mq in considerazione dell'ubicazione e della non prospicenza su strade densamente frequentate. In effetti, però, l'immobile allo stato risulta attrezzato quale discoteca, per cui va valutata l'appetibilità del mercato immobiliare per un siffatto utilizzo che comporterebbe un sensibile aumento del valore in quanto lo stesso andrebbe rapportato alla potenziale redditività dell'immobile. Al riguardo, ho richiesto documentazione relativa all'attività di discoteca esercitata nell'immobile.

In mancanza di dati relativi all'attività della discoteca, la valutazione non può che essere eseguita, nel caso di specie, con riferimento alle sole ca-

ratteristiche dell'immobile, tutt'al più tenendo conto del valore delle attrez-
zature e degli impianti specifici ivi esistenti, che potrebbero rendere più ap-
petibile l'acquisto per la possibilità di riavviare l'attività di discoteca.

Ne deriva, quindi, un valore minima da porre pari a 1.500 euro/mq
e, quindi, attesa la superficie complessiva di 597 mq, un valore pari a:

$$597 \text{ mq} \times 1.500 \text{ euro/mq} = 895.500 \text{ euro}$$

A tale importo andrebbe comunque aggiunto il valore di attrezature
e impianti riportati nel registro dei beni ammortizzabili ovviamente tenendo
conto del loro stato d'uso e della vetustà.

Dal registro di contabilità si rilevano acquisti afferenti mobili, im-
pianti ed attrezature della discoteca per circa 750.000 euro complessivi.

In considerazione del periodo di tali acquisti (2007-2011) e del non
significativo aumento dei prezzi di tali beni, occorre procedere al solo ab-
battimento dell'importo per tener conto della vetustà e dell'uso.

Per un'analisi accurata occorrerebbe eseguire una diversificazione
bene per bene, potendo essere diversa l'obsolescenza e il decadimento fun-
zionale di ognuno. Con valutazione sommaria, anche in base all'esperienza,
può ragionevolmente assumersi una riduzione del 50% del valore dei beni
rispetto ai costi di acquisto, pervenendo ad un valore di 375.000 euro.

Pertanto, in caso di vendita dell'immobile unitamente ad impianti, at-
trezzature e mobili ivi esistenti, quali riscoutrabili dalle fatture indicate nel
registro dei beni ammortizzabili prodotto agli atti, il valore complessivo
dell'unità immobiliare completa di impianti, attrezature e mobili risulter-
rebbe pari a: $895.500 + 375.000 = 1.270.500 \text{ euro}$

36 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILIARE

BILE A34) ED A36) : PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ' IMMOBILIARE ADIBITA A UFFICI E DEPOSITO DI FARMACI, SITA AL PIANO TERRA DI UN EX FABBRICTATO 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 -

36.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A36, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 86 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare attualmente destinata a deposito farmaci (categoria catastale D8), ubicata in piano terra del predetto corpo di fabbrica.

Alla stessa risulta, di fatto, funzionalmente accorpato un piccolo locale, coincidente con la richiamata unità A34 (N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 82), con accesso da area esterna, segnatamente dall'unità A39 (N.C.E.U. Fol. 44 n. 20 sub 11, ora n. fol. 44 n. 20 sub 87).

L'unità A36 presenta una superficie di circa 781 mq – oltre a 2 mq relativi alla richiamata unità A34 (N.C.E.U. Fol. 44 n. 20 sub 82) - ed un'altezza di 3,75 m. L'unità A36 risulta destinata a deposito farmaci. Essa risulta articolata in una grossa area adibita a stoccaggio di farmaci, munita di gruppo elettrogeno e cella frigorifera, con ammessi n. 2 locali deposito, un gruppo servizi con antibagno e n.4 locali ufficio con disimpegno.

Dalla predetta unità A36 si accede ad un'area esterna coperta con una tettoia metallica.

Dal punto di vista impiantistico l'unità A36 è dotata di impianto igienico sanitario ed elettrico. I quattro locali ufficio sono dotati di impianto di climatizzazione a pompa di calore autonomo.

Al soffitto dell'area di stoccaggio farmaci risultano fissate le canalizzazioni di aspirazione aria a servizio dell'adiacente locale adibito a discoteca (N.C.E.U. Fol. 44 n. 20 sub 87).

La struttura si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed immediatamente operativa. L'unità A36 è al presente utilizzata dalla società [REDACTED] Srl, per lo stoccaggio dei farmaci.

36.2 - CONFINI -

L'immobile A36 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 86) confina con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 87, con area esterna (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 10 e N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 11, ora n. 20 sub 87)), salvo altri.

36.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA -

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

L'unità A36 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

36.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 783 mq.

36.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A34 ED A36) -

ING. FELICE D'ANNA
DOTT. INGEGNERE
14/06/2013

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A34) + A36) è stato attribuito il valore di 1.566.000,00 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A34) + A36) Unità uso deposito farmaci	783	2.000,00	1.566.000,00
		TOTALE	1.566.000,00

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

- il prezzo unitario di 2.000 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 e per capannoni tipici e per centri commerciali il prezzo unitario di 1.200 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 e per negozi un valore unitario tra 1.300 e 1.750 euro/mq e per centri commerciali un valore unitario tra 1.050 e 1.350 euro/mq.

Pertanto, con riferimento alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, il valore unitario andrebbe fissato con riferimento a capannoni tipici e centri commerciali, e quindi, in considerazione anche della

presenza di un solo accesso sul piazzale principale pari al valore di 1.000 euro/mq in considerazione anche della conformazione del locale.

Per quanto riguarda la parte adibita ad uffici (circa 100 mq), può ritenersi congruo il prezzo unitario di 1.500 euro/mq.

Infine, l'area coperta con tettoia sul lato cst, avente un'estensione di circa 230 mq può valutarsi pari al 20% del valore assegnato al locale deposito, e quindi pari a 200 euro/mq.

Pertanto:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A34) + A36) Area uffici	100	1.500,00	150.000,00
A34) + A36) Area deposito	683	1.000,00	683.000,00
A34) + A36) Area tettoia	230	200,00	46.000,00
		TOTALE	879.000,00

37 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMO-

BILE 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 -

37.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'unità A37 è ubicata nel piano interrato di un corpo di fabbrica, privo di numero civico e limitrofo a quello in cui sono ubicate le altre unità immobiliari oggetto di stima ed ubicato a nord dello stesso - nel suo complesso confinante a ovest con una delle bretelle di svincolo della tangenziale di Salerno, segnatamente con quella che dal Parco Arbostella conduce sulla via Generale Clark.

L'immobile A37, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 39 n.170 sub 34 (vcansi certificato eatastale e planimetria in atti), è un'unità immobiliare predisposta come palestra (categoria catastale D6), ubicata in piano interrato, con accesso da portone, privo di numero civico, prospettante su arca condominiale di pertinenza del Centro Commerciale S. Leonardo. La predetta unità A37 presenta un secondo accesso mediante rampa veicolare e successiva corsia condominiale interna. L'unità A37 presenta una superficie di circa 390 mq ed un'altezza di 3,10 m. L'unità A37 risulta come detto attualmente predisposta come palestra. È articolata in tre locali palestra, una sala d'attesa, con annesso ufficio e due locali spogliatoi con relativo blocco servizi. All'unità è annesso un piccolo locale tecnico (locale

pompe). Dal punto di vista impiantistico l'unità A37 è dotata di impianto igienico sanitario, elettrico, di diffusione sonora e di estrazione aria, atteso che il locale è privo di aerazione naturale. In particolare, la struttura si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed immediatamente operativa. L'unità A37 è al presente libera. Date le caratteristiche, anche per tale unità immobiliare, risulta opportuno computare nel valore dell'immobile anche il valore dei beni mobili presenti nel locale e funzionali all'utilizzo come palestra.

37.2 - CONFINI -

L'immobile A37 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 39 n.170 sub 34) confina con proprietà █████ srl, con vano scala fabbricato, con corsia di accesso condominiale tra i proprietari del piano interrato, interna al fabbricato, e con terrapieno di rispetto al parcheggio, salvo altri.

37.3 - 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 immobiliare A37 (N.C.E.U. Fol. 39, n. 170 sub 34), è parte di un corpo di fabbrica edificato in forza di c.e. del 9.2.1986 prot. 57852/14590 (pratica edilizia n. 21/86), come modificata con successive varianti n.81/87, prot. 34041/8910 del 26.6.87; n. 66/88 prot. 13590/4009 del 24.5.88; n. 10/93 prot. 45906/1502 del 11.2.93; ed in sanatoria n.21/96 del 30.1.96, in esito all'istanza prot. 11832573489. L'unità A37 risultata urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

37.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie utile convenzionale = 390 mq

**37.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITA'
DELL'IMMOBILE A37)**

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A37) è stato attribuito il valore di 585.000,00 euro, con il seguente calcolo sintetico:

CONSISTENZA	SUPERFICI (mq)	PREZZO UN. (euro/mq)	VALORE (euro)
A37) Unità uso palestra	390	1.500,00	585.000,00
		TOTALE	585.000,00

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

- il prezzo unitario di 1.500 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 e per capannoni tipici e per centri commerciali il prezzo unitario di 1.200 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 e per negozi un valore unitario tra 1.300 e 1.750 euro/mq e per centri commerciali un valore unitario tra 1.050 e 1.350 euro/mq.

Pertanto, con riferimento alle caratteristiche intrinseche

dell'immobile, il valore unitario, in considerazione dell'ubicazione al piano interrato, potrebbe essere posto pari alla metà di quello previsto per uffici strutturati, e quindi pari al valore di 900 euro/mq.

In effetti, però, l'immobile allo stato risulta attrezzato quale palestra, per cui va valutata l'appetibilità del mercato immobiliare per un siffatto utilizzo che comporterebbe un sensibile aumento del valore in quanto lo stesso andrebbe rapportato alla potenziale redditività dell'immobile.

Al riguardo, ho richiesto documentazione relativa all'attività di palestra esercitata nell'immobile.

In mancanza di dati relativi all'attività della palestra, la valutazione non può che essere eseguita, nel caso di specie, con riferimento alle sole caratteristiche dell'immobile, tutt'al più tenendo conto del valore delle attrezzature e degli impianti specifici ivi esistenti, che potrebbero rendere più appetibile l'acquisto per la possibilità di riavviare l'attività di palestra.

Ne deriva, quindi, un valore minima da porre pari a 900 euro/mq e, quindi, attesa la superficie complessiva di 390 mq, un valore pari a:

$$390 \text{ mq} \times 900 \text{ euro/mq} = 351.000 \text{ euro}$$

A tale importo andrebbe comunque aggiunto il valore di attrezzature e impianti riportati nel registro dei beni ammortizzabili ovviamente tenendo conto del loro stato d'uso e della vetustà.

Dalle fatture allegate si rilevano acquisti afferenti mobili ed attrezzature della palestra per circa 54.000 euro.

In considerazione del periodo di tali acquisti (2010) e del non significativo aumento dei prezzi di tali beni, occorre procedere al solo abbattimento dell'importo per tener conto della vetustà e dell'uso.

Per un'analisi accurata occorrerebbe eseguire una diversificazione bene per bene, potendo essere diversa l'obsolescenza e il decadimento funzionale di ognuno.

Con valutazione sommaria, anche in base all'esperienza, può ragionevolmente assumersi una riduzione del 30% del valore dei beni rispetto ai costi di acquisto, pervenendo ad un valore di 37.800 euro.

Pertanto, in caso di vendita dell'immobile unitamente ad attrezzature e mobili ivi esistenti, quali riscontrabili dalle fatture prodotte agli atti, il valore complessivo dell'unità immobiliare completa di impianti, attrezzature e mobili risulterebbe pari a:

$$351.000 + 37.800 = 388.800 \text{ euro}$$

38 – INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A38): QUOTA 1/2 DEL PIAZZALE ESTERNO ASFALTATO SITO SU TRE 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 –

38.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A38, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 10 (vedansi certificato catastale e planimetria in atti), consiste in un'area esterna al corpo di fabbrica indicato insistente sulla part.20 di proprietà dalla ████████ Srl nella misura del 50%, atteso che il residuo 50% è di proprietà della ████████ srl.

In effetti non essendo mai stato perfezionato il tipo mappale delle unità immobiliari del fabbricato al NCEU part.20, l'area in questione non è allo stato catastalmente individuabile in quanto compresa tra la maggiore consistenza di varie partecelle catastali riscontrabili al C.T: fog.44 part.412 di are 8.60, part.676 di are 2.20 e part.683 di are 33.76.

Vedasi al riguardo la foto aerea di seguito riportata con evidenziate le particelle riscontrate al catasto e i certificati catastali storici (all.).

Ciò premesso rilevo che l'unità A38 presenta una conformazione irregolare evidenziata sullo stralcio catastale di seguito riportato:

Quanto alla superficie rilevo che una individuazione definitiva potrà

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

derivare solo a seguito della redazione di tipo mappale.

Poiché la somma delle consistenze delle particelle 412-676-683 è pari a 4.456 mq e l'area coperta dal fabbricato è di circa 2.400 mq ne deriva una superficie scoperta di circa 2.056 mq (4.456 – 2.400).

Poiché la part.276 è coperta con tettoia e l'area di accesso A39 presenta una superficie di circa 279 mq ne deriva che la superficie scoperta residua costituente l'unità A38 dovrebbe avere una estensione pari a: 2.056 – 280 – 279 = circa 1.500 mq.

L'area, asfaltata ed adibita al transito ed alla sosta di veicoli, si dispiega su tre lati del corpo di fabbrica come evidenziato sulla foto aerea di seguito riportata.

38.2 - CONFINI -

L'immobile A38 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 10) confina nel complesso con corpo di fabbrica censito in N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20, con bretella tangenziale Salerno, con area esterna di prop. esclusiva █████ Srl (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 11), salvo altri.

38.3 - 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 A38 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

38.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie di riferimento = 1721 mq

38.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ

DELL'IMMOBILE A38) - Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A38) è stato attribuito il valore di 21.512,50 euro, con il seguente calcolo sintetico:

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

- superficie = 1721 mq
- valore unitario = 100 euro/mq
- coefficiente riduttivo = 0,25
- quota di proprietà = 50%
- Valore quota 1/2 = $1721 \text{ mq} \times 100 \text{ euro/mq} \times 0,25 \times 50\% = 21.512,50 \text{ euro.}$

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

- la superficie di riferimento a meno di una individuazione definitiva effettuabile solo a seguito di redazione di tipo mappalc e relative variazioni catastali, è fissabile in circa 1.500 mq;
- per mero errore materiale il tecnico ha applicato il coefficiente 0,25, ritenendo probabilmente di applicare una riduzione del 25% per tener conto che trattasi di immobile in comune; pertanto come coefficiente riduttivo andava utilizzato 0,75 e non 0,25;
- come prezzo unitario, trattandosi di area asfaltata e quindi utile quale area di parcheggio per attività commerciale, ritengo congruo un valore unitario di 200 euro/mq.

Sulla base di tale considerazione deriva il seguente valore della quota 1/2 dell'area scoperta comune:

A38) - Valore quota 1/2 = $1.500 \text{ mq} \times 200 \text{ euro/mq} \times 50\% = 150.000,00 \text{ euro.}$

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

39 - INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE A39): AREA ESTERNA ASFALTATA SUL LATO NORD DI UN EX FABBRICATO INDUSTRIALE CONVERTITO 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 -

39.1 - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE -

L'immobile A39, censito in N.C.E.U. del Comune di Salerno al fol. 44 n.20 sub 11 (ora catastalmente assorbita nella particella n.20 sub 87), è un'area esterna al corpo di fabbrica iusistente sulla part.20 del fog.44, di proprietà esclusiva della  (vedansi certificato catastale e planimetria in atti).

In effetti non essendo mai stato perfezionato il tipo mappale delle unità immobiliari del fabbricato al NCEU part.20, l'area in questione non è allo stato catastalmente individuabile in quanto compresa tra la maggiore consistenza della part.412 del fog.44 di are 8.60.

Vedasi al riguardo la foto aerea di seguito riportata con evidenziate le particelle riscontrate al catasto e i certificati catastali storici (all.).

Ciò premesso rilevo che l'unità A38 presenta una conformazione regolare evidenziata sullo stralcio catastale di seguito riportato:

Quanto alla superficie rilevo la congruità della superficie di 279 mq. indicata dall'ing. D'Onofrio anche se una individuazione definitiva potrà derivare solo a seguito della redazione di tipo mappale.

L'unità A39 presenta una superficie di circa 279 mq, avente forma a L ed è interamente asfaltata. Alla stessa si accede dall'area esterna (Unità A38 -N.C.E.U. Fol. 44 n.20 sub 10). Essa si dispiega su due lati del corpo di fabbrica, in particolare costituendo il viale di accesso perdonale e carabile sia all'unità A35 ed A36, sia, mediante il vano scala, a tutte le unità a destinazione uffici, ubicate in primo piano (da A1 ad A32).

39.2 - CONFINI -

L'immobile A39 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 11, ora catastalmente assorbita nella particella fol. 20 sub 87) confina con unità immobiliare censita in N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 86, con area esterna (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 44 n.20 sub 10), con immobili proprietà aliena (ex prop, [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

39.3 - 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 A39 risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi di cui al punto 3.

39.4 - CONSISTENZA AI FINI VALUTATIVI -

Superficie di riferimento = 279 mq

39.5 - STIMA DEL VALORE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE A38) -

Nella CT redatta dall'ing. D'Onofrio all'immobile A39) è stato attribuito il valore di 6.975,00 euro, con il seguente calcolo sintetico:

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

- superficie = 279 mq
- valore unitario = 100 euro/mq
- coefficiente riduttivo = 0,25

- Valore A39 = 279 mq x 100 euro/mq x 0,25 = 6.975,00 euro.

Con riferimento a tale valutazione dell'ing. D'Onofrio rilevo preliminamente che forse, per mero errore materiale, il tecnico ha applicato il coefficiente 0,25, ritenendo probabilmente di applicare una riduzione del 25% per tener conto che trattasi di immobile in comune

Per tale area, in considerazione della sua limitata larghezza e della funzione di accesso sia alle unità immobiliari del piano terra che del primo piano, non ritengo assegnabile un autonomo valore in quanto la stessa va considerata come arca comune che conferisce peraltro maggior valore a tutte le altre unità immobiliari che hanno accesso attraverso tale area.

40 – RIEPILOGO FINALE –

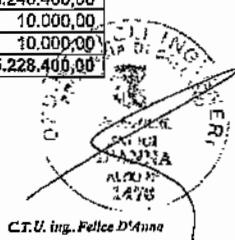
Dalle valutazioni sopra eseguite deriva il riepilogo di cui alla pagina che segue, laddove al valore complessivo determinato sono stati detratti gli importi di 10.000 euro per le pratiche edilizie necessarie per la regolarizzazione urbanistica di alcune unità immobiliari e di 10.000 euro per la pratica edilizia di regolarizzazione catastale (redazione di tipo mappale ed individuazione delle aree esterne).

RIEPILOGO VALORI

UNITÀ N.	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	PIANO	FOG.	PART.	CAT. CATAST.	CONS. CATAST.	STATO POSSESSO	SUPERFICIE CONVENZ.	PREZZO UNITARIO	EVENTUALI PARZIALI	VALORE VENALE 2013
A1	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/79	A10	2,5 vani	libero ex scuola danza	53,00	1.800,00		95.400,00
A2	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/78	A10	2,5 vani	libero ex scuola danza	57,00	1.800,00		102.600,00
A3	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/76	A10	4,5 vani	libero	72,00	1.800,00		129.600,00
A4	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/67	A10	3 vani	locato Smeraldo srl	49,00	1.800,00		88.200,00
A5	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/62	A10	3 vani	libero	48,00	1.800,00		86.400,00
A6	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/89	A10	8 vani	locato Centro form. Athena	97,00	1.800,00		174.600,00
A7	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/57	A10	1,5 vani	locato Telepark	34,00	1.500,00		51.000,00
A8	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/56	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A9	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/55	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A10	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/54	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A11	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/53	A10	1,5 vani	locato Cartoonia	35,00	1.500,00		52.500,00
A12	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/52	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A13	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/51	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A14	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/50	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A15	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/49	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A16	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/47	A10	1,5 vani	libero	36,00	1.500,00		54.000,00
A17	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/45	A10	1,5 vani	locato Sauter	35,00	1.500,00		52.500,00
A18	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/44	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A19	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/43	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A20	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/42	A10	1,5 vani	locato Soc. Formazione	35,00	1.500,00		52.500,00
A21	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/41	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A22	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/40	A10	1,5 vani	libero	34,00	1.500,00		51.000,00
A23	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/39	A10	1,5 vani	libero	35,00	1.500,00		52.500,00
A24	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/38	A10	1,5 vani	locato Innaco	35,00	1.500,00		52.500,00
A25	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/73	A10	4,5 vani	libero	65,00	1.800,00		117.000,00
A26	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/29	A10	3 vani	libero	56,00	1.800,00		100.800,00
A27	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/74	A10	3,5 vani	locato Soc. Formazione	66,00	1.800,00		118.800,00
A28	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/33	A10	3 vani	locato Soc. Formazione	53,00	1.800,00		95.400,00
A29	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/34	A10	3 vani	libero	55,00	1.600,00		99.000,00
A30	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/35	A10	3 vani	libero	54,00	1.800,00		97.200,00
A31	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/36	A10	3 vani	libero	55,00	1.800,00		99.000,00
A32	Salerno	Unità immobiliare uso ufficio	1°	44	20/37	A10	3 vani	libero	55,00	1.800,00		99.000,00
A33 + A35	Salerno	Immobile ex Discoteca	T	44	20/81	C/2	760	libero ex Discoteca mobili, impianti e attrezzature	597,00	1.500,00	895.500,00 375.000,00	1.270.500,00
A34 + A36	Salerno	Immobile ex Deposito Farmaci	T	44	20/82	C/2		uffici	100,00	1.500,00	150.000,00	
			T	44	20/88	D/8	490	deposito area esterna con tettoia	683,00	1.200,00	819.600,00 23.000,00	992.600,00
A37	Salerno	immobile ex Palestra	S	44	170/34	D/8	390	libero ex Palestra mobili, impianti e attrezzature	390,00	900,00	351.000,00 37.800,00	388.800,00
A38	Salerno	Piazzale esterno di proprietà 50% (*)		44	20/10				1.500,00	200,00	300.000,00	150.000,00
A39	Salerno	Piazzale esterno proprietà 100% (**)		44	20/11				279,00	-	-	-
											TOTALE	5.248.400,00
								Spese per regolarizzazione edilizia di alcune unità immobiliari				10.000,00
								Spese per regolarizzazione catastale				10.000,00
											TOTALE	5.228.400,00

(*) area catastalmente non individuata - necessario tipo mappale

(**) area catastalmente non individuata - necessario tipo mappale





Confidando di aver bene adempiuto l'incarico ricevuto, distintamente
ossequio, restando a disposizione della S.V..

Alla presente relazione, redatta su 169 fogli di carta, sono allegati:



- n.64 fotografie;
- stralcio catastale fog.44 (all.1);
- certificati storici catastali partt.683-412-676 (all.2-3-4);
- stralcio listino quotazioni immobiliari (all.5);
- tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (all.6);

Salerno 28/2/2013

il C.T.U.

