Tribunale di Salerno

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 17/07 – FA.PI. s.r.l.

Giudice delegato : Dott. Giorgio Jachia

Curatore : Avv. Mario Guarino

Al Giudice delegato

Al Curatore fallimentare

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PREMESSA ED INCARICO

Con provvedimento dell' 8/5/2007, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente ing. Massimo Musella, professionista abilitato ed iscritto all'Albo Provinciale di Salerno al n. 2786 quale c.t.u. della procedura sopra indicata, per procedere ad una stima del patrimonio immobiliare della fallita società.

Per lo svolgimento del mandato ricevuto, il sottoscritto ha proceduto preliminarmente a compiere puntuali rilievi riguardanti i fabbricati comprendenti gli immobili inseriti nella massa fallimentare , per poi verificarne la legittimità urbanistica , onde poter tener presente in quella che sarà la valutazione del patrimonio, la sussistenza o meno di eventuali abusi edilizi commessi in corso d'opera.

Il successivo controllo operato presso gli uffici tecnici del Comune di Giffoni Sei Casali, ha reso possibile la ricostruzione delle singole pratiche edilizie sotto l'aspetto amministrativo, il cui resoconto è stato riportato dallo scrivente nella relazione tecnica preliminare già depositata presso l'ufficio fallimentare.

La presente relazione tecnica estimativa ha per oggetto gli immobili di proprietà della fallita Fa.Pi. s.r.l. siti in località Malche – Via Serroni di Giffoni Sei Casali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione catastale degli immobili oggetto di stima – Provenienza – Ipoteca gravante.

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale/residenziale, comprendente locali ad uso deposito, locali ad uso commerciale, due appartamenti , uffici, oltre spazi esterni attrezzati , sito lungo la strada provinciale – località Serroni , dove ha sede la Fa.Pi. s.r.l..

I beni sono riportati al Catasto edilizio del Comune di Giffoni Sei Casali con i seguenti dati :

NCT - Foglio **36 p.lla 340** Ente Urbano di superficie mq. 9.768;

NCEU foglio **36 p.lla 340** :

sub 1 – Piano terra , bene comune non censibile

sub 2 – Piano S/1 – cat. D1

sub 3 – Piano S/1 – area urbana di mq. 650;

sub 4 – Piano terra – categoria D/8;

sub 5 – Piano terra – bene comune non censibile;

sub 6 – Piano terra – bene comune non censibile;

sub 7 – Piano terra – bene comune non censibile;

sub 8 – Piano primo – categoria A/3 – vani 6;

sub 9 – Piano primo – categoria A/3 – vani 6;

sub 10 – Piano primo – categoria C/2 – mq. 53

sub 11 – Piano primo – categoria C/2 – mq. 53

sub 12 – Piano primo – categoria A/10 – vani 12

sub 13 – Piano secondo – Lastrico solare.

Tali immobili sono pervenuti alla società in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Paola De Dominicis del 27/1/2006 – n- rep. 4656 – trascritto ai RR.II. di Salerno in data 6/2/2006 ai nn. 7062/3989.

Su tali immobili grava ipoteca volontaria di Euro 5.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Paola De Dominicis del 27/1/2006 – n- rep. 4656 , a garanzia del capitale di Euro 2.500.000,00, a favore del Monte dei Paschi di Siena banca per l'Impresa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

s.p.a. e contro Fa. Pi. S.p.a. con sede in Giffoni Sei Casali , iscritta ai RR.II. di Salerno in data 6/2/2006 ai nn. 7063/2437.

Caratteristiche degli immobili

Il complesso immobiliare è raggiungibile dalla Strada Provinciale per Capitignano (Via Serroni) e l'area in questione risulta essere disposta in adiacenza a detta via, con recinzione parallela all'asse viario, dinanzi alla quale è ubicata un'aiuola ed un marciapiede. Disposte ai due estremi della recinzione trovasi due aree di ingresso al lotto, aventi rispettivi sviluppi planimetrici pari a mq. 343,23 e mq. 44,33.

Il fabbricato edificato all'interno del complesso, è a due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, aventi le seguenti destinazioni: all'interrato deposito e ricovero automezzi oltre ad area esterna e tettoia adibita a ricovero materiali edili, al piano terreno attività commerciale, al piano primo uffici dove ha sede la società fallita e due abitazioni, l'area esterna risulta essere divisa in area di parcheggio a servizio dell'attività commerciale (supermercato) ed aree esterne alla palazzina destinate a parcheggio, verde attrezzato e tettoia. Un'ulteriore area verde recintata con muro in cemento armato, in leggera pendenza, è posta alla sinistra del fabbricato, in adiacenza al locale ad uso commerciale posto al piano terra, e si sviluppa su una superficie planimetrica pari a mq. 608,46.

Le strutture del fabbricato sono in cemento armato, le tompagnatura in doppia fodera di laterizio,le pareti intonacate e ben tinteggiate, i pavimenti sono in cemento all'interrato, in klinker

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ceramico e cotto ai piani superiori, gli infissi in legno e metallo, le rifiniture generali sono di pregiato livello.

Piazzale d'ingresso alla palazzina

Piazzale ingresso al supermercato

Venendo alla descrizione delle singole unità componenti il complesso immobiliare, un primo accesso dall'area comune di ingresso su via Serroni, conduce attraverso breve rampa in discesa e non asfaltata, al locale seminterrato ed alle aree esterne ad esso annesse.

Tale unità immobiliare , distinta al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 2 – Piano S/1 – cat. D1** è attualmente destinata a ricovero automezzi ed attrezzature della fallita società oltre ad aree esterne.

L'ambiente risulta diviso da parete in cartongesso in un locale destinato a ricovero autocarri, della superficie pari a mq. 766,00 , servito da quattro accessi posti uno sul lato corto e tre sul lato lungo. Il locale risulta intonacato e la pavimentazione è in cemento.

L'ambiente adiacente, avente superficie pari a circa mq. 350, risulta comunicante con l'ambiente prima descritto, gode di doppia apertura su strada carrabile di accesso, poste sul lato lungo, risulta anch'esso intonacato e pavimentato in cemento. L'attuale destinazione è locale attrezzature.

In adiacenza al corpo scala, è ubicato un locale di mq. 12,60 dove non è stato possibile l'accesso, dove presumibilmente è allocato il motore ascensore della palazzina.

Le aree esterne a servizio di tale opificio si compongono essenzialmente della rampa di accesso ad un piazzale posto sul lato destro dell'opificio, di spazio laterale e corsia di manovra non asfaltata, posta sul fronte principale, e di ulteriore area esterna comprensiva di tettoia avente superficie pari a mq. 548,69, destinata a ricovero di materiali da costruzione ed attrezzature.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista della rampa di accesso e del piazzale laterale

Vista dell'area esterna comprensiva di tettoia

Lo stesso accesso dalla via Comunale Serroni, conduce ad un ampio piazzale a quota destinato a parcheggio dell'unità immobiliare, distinta al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 4 – Piano Terra – cat. D8,** attualmente destinata a superficie commerciale di vendita, oltre deposito e servizi igienici.

L'accesso ai locali commerciali avviene tramite porta automatizzata scorrevole prospiciente il suddetto piazzale. Posizionato alla sinistra dell'ingresso, ricavato nella maggiore superficie del piano terra mediante separazione con parete in vetro con montanti in ferro, trovasi un'area commerciale di circa mq. 126, destinata alla vendita di scarpe oltre locali destinati a servizi igienici.

La pavimentazione è in gres porcellanato formato 40 x 40 cm., gli intonaci sono al civile e le tinteggiature in tinta chiara. L'impianto elettrico di illuminazione è esterno, con corpi illuminanti costituiti da plafoniere metalliche e conduttori inseriti in tubolari rigidi.

Particolare del negozio interno al supermercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla destra dell'ingresso trovasi l'ampia superficie commerciale di circa mq. 778, destinata a sede di supermercato ALVI. L'ambiente è suddiviso in reparti merceologici mediante ripiani e scaffalature tipiche di tali attività commerciali, la pavimentazione risulta essere in gres porcellanato in tinta chiara di misura 40 x 40 cm., le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate in tinta chiara, il controsoffitto, in limitate superfici, è ispezionabile composto da pannelli di fibra minerale 60 x 60 cm.. L'impianto elettrico di illuminazione, esterno, corre in passerelle metalliche e tubazioni rigide, i corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere con corpi metallici. L'impianto di condizionamento è costituito da unità terminali split a soffitto con unità motocondensanti installate all'esterno.

Interno del supermercato

Interno del supermercato

Ubicato alle spalle del corpo scala della palazzina, separato dalla superficie commerciale di vendita e da questa raggiungibile mediante doppia porta antincendio, trovasi il deposito dell'attività, avente superficie prossima ai 185 mq., dove trovano allocazione le celle frigorifere, un piccolo studio, gli spogliatoi e i servizi igienici dei dipendenti. Anche tali locali, riflettono le caratteristiche costruttive di quelli adiacenti e trovasi in buone condizioni di manutenzione, ma non sono direttamente raggiungibili dall'esterno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particolari del deposito del supermercato

Dalla scala comune, raggiungibile mediante l'atrio posto al piano terra, si arriva al piano primo dove, alla sinistra del corpo ascensore, è posto l'ingresso agli uffici della società Fa. Pi.

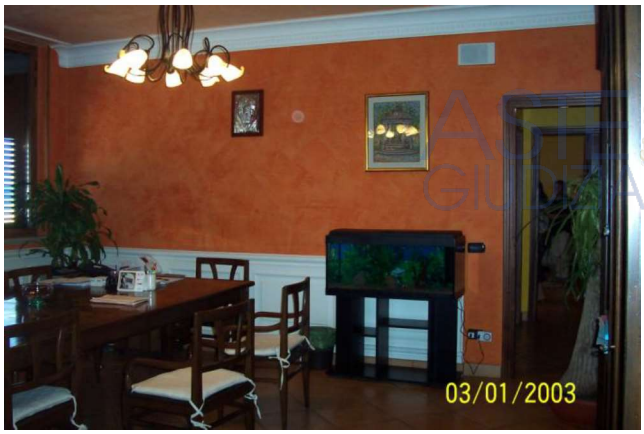
Gli ambienti, che nelle planimetrie e schede vengono indicati con la dicitura **1/C**, si sviluppano su una superficie complessiva prossima ai 308 mq., posti ai lati destro e sinistro dell'ingresso, sono razionalmente divisi in quanto, alla sinistra dell'ingresso, trovasi rispettivamente quattro ambienti destinati a singole unità ufficio, oltre a corridoio, disimpegno, tre ripostigli e due bagni, mentre alla destra , attraverso breve corridoio, sono raggiungibili il locale reception, tre uffici, due ripostigli, un ampio bagno ed un locale wc.

La pavimentazione degli ambienti è in cotto, con inserti in cotto smaltato, la tinteggiatura è realizzata mediante stucco veneziano in tinta chiara.Gli infissi interni sono in legno di noce, gli infissi esterni in legname con vetro camera e persiana scorrevole.I bagni sono pavimentati con cotto smaltato, così il rivestimento posto fino ad altezza H = mt. 1,20. Gli igienici sono di buona fattura e, in alcuni bagni è posta anche la vasca idromassaggio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ingresso agli uffici

Particolare di un ambiente



Particolare di un bagno

Per quanto riguarda l'impiantistica rilevata, di buona fattura l'impianto elettrico e di illuminazione, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è del tipo idronico con ventilconvettori a pavimento oltre a split a parete. Rilevati inoltre gli impianti citofonico, antifurto e tvcc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sempre al piano primo , alla destra della scala condominiale, trovasi due porte di caposcala blindate che conducono ai due appartamenti ad uso residenziale della palazzina.

Il primo appartamento, di circa 183 mq. denominato di seguito **appartamento 1/A** negli allegati grafici**,** è stato ricavato dall'unione degli originari due sub catastali n. 8 e n. 11, e si compone di un ampio ambiente destinato a soggiorno **–** pranzo **–** cucina, oltre a caminetto e bagno di servizio, attraverso un breve corridoio disimpegno, si raggiungono le tre camere da letto ed i due bagni di cui uno, annesso ad una camera da letto matrimoniale, risulta dotato di ampio antibagno.

La pavimentazione è in cotto con inserti di cotto smaltato , la tinteggiatura è realizzata mediante stucco veneziano in tinta chiara. Gli infissi interni sono in legno di noce, gli infissi esterni in legname a taglio termico e persiana scorrevole. I bagni sono pavimentati in ceramica , così il rivestimento, coordinato con il pavimento, posto fino ad altezza H = mt. 1,20.

Gli igienici e le rubinetterie sono di ottima fattura e, nella quasi totalità dei bagni è posta anche la vasca idromassaggio.

Il terrazzo esterno, costituente superficie non residenziale dell'appartamento di circa mq. 231, risulta essere pavimentato in klinker antigelivo.

Interno appartamento **–** Soggiorno

Terrazzo esterno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interno camera da letto

Bagno

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, predisposizione impianto telefonico, impianto tv , impianto di condizionamento realizzato mediante impianto idronico a fan – coils integrati da split a parete.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato quasi completamente arredato, ma non si è compreso se lo stesso fosse realmente abitato o libero.

Il secondo appartamento, di circa 180 mq. e denominato nel seguito **appartamento 1B**, risulta essere quasi speculare al primo, è stato ricavato dall'unione degli originari due sub catastali n.9 e n.10 (quasi per intero), ed è composto da un ampio ambiente destinato a soggiorno – pranzo e cucina open con un bagno di servizio. Raggiungibili mediante breve corridoio – disimpegno, trovasi tre camere da letto un wc ed un ampio bagno con antibagno.

L'appartamento è servito da ampio terrazzo a livello di 233 mq. , pavimentato in klinker antigelivo ed attrezzato con barbecue e gazebo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il terrazzo attrezzato

La pavimentazione è in cotto con inserti di cotto smaltato , la tinteggiatura è realizzata mediante stucco veneziano in tinta chiara. Gli infissi interni sono in legno di noce, gli infissi esterni in legname a taglio termico e persiana scorrevole. I bagni sono pavimentati in ceramica , così il rivestimento, coordinato con il pavimento, posto fino ad altezza H = mt. 1,20. Gli igienici e le rubinetterie sono di ottima fattura e, nella quasi totalità dei bagni è posta anche la vasca idromassaggio.

La cucina open space

Il soggiorno pranzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Una camera da letto

Un bagno

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, predisposizione impianto telefonico, impianto tv , impianto di condizionamento realizzato mediante impianto idronico a fan – coils integrati da split a parete.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato completamente arredato, ma non si è compreso se lo stesso fosse realmente occupato o libero.

Di seguito si allegano le planimetrie relative agli ambienti descritti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarità edilizia – Sanatoria delle opere realizzate in difformità al titolo edilizio.

L' edificazione del complesso immobiliare fu resa possibile giusto rilascio di Concessione edilizia n. 3/2003 rilasciata al [redacted] nella qualità di amm.re unico della [redacted] seguito , in data 19/12/2003, la voltura alla Fa.Pi. s.r.l. della suddetta C.E. giusto atto pubblico a firma del notaio Trotta del 4/12/2003 rep. N.- 80267.

Successivamente, fu rilasciato in data 31/1/2005 permesso di costruire in variante n. 1/2005 a suddetta concessione e, in data 22/2/2005, fu comunicata l'ultimazione dei lavori.

E' da dirsi comunque, per precisione,che la pratica edilizia non risulta completata, in quanto i lavori risultano ultimati, tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato risultano occupate, ma non sono stati trasmessi dalla committenza i necessari documenti relativi al rilascio del certificato di agibilità/abitabilità ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 commi 1 e 3 del D.P.R. n. 380/2001.

L'area in cui sorge il complesso edilizio rientra in zona omogenea C-D della zonizzazione del PRG vigente nel comune di Giffoni Sei Casali, le cui norme di attuazione specifiche furono approvate giuste delibere di C.C. n. 119/98 e successiva n. 18 del 5/5/2006.

Le verifiche progettuali delle superfici utili, rapportate alle destinazioni d'uso ammesse per le zona C-D del vigente piano regolatore generale, imponevano fondamentalmente che :

- le destinazioni d'uso principali ammesse i tale zona erano Industrie e laboratori (I), Laboratori artigianali non molesti e non inquinanti (L) , Attrezzature agricole (A);
- le percentuali massime ammissibili della superficie utile complessiva, dovevano avere le seguenti destinazioni d'uso ed in tale rapporto :

  Complementari (Residenze (R), Uffici (U) , Attrezzature commerciali al dettaglio (C) , Depositi (D)) < = 40% Somma Superfici Utili di Pavimento

  Eventuali (Attrezzature alberghiere , para alberghiere e per la ristorazione (T),Rimesse per autoveicoli (G)) < = 20% Somma Superfici Utili di Pavimento
- il volume massimo delle residenze non poteva superare il 10% volume complessivo.

Orbene, il progetto di variante prevedeva la realizzazione di 1295 mq. Coperti, con 3.047 mq. di superficie utile di pavimento, oltre a mq. 650 di tettoie (contenute nel limite massimo del 30%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della superficie utile di pavimento = 30% x 3.047 = mq. 914,10) , ed un volume complessivo residenziale previsto pari a mc. 892,89.

I sopralluoghi effettuati ed il successivo controllo operato sulla base dei disegni allegati al permesso di costruire in variante, hanno permesso di rilevare variazioni prospettiche riguardo le facciate laterali ed una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra,in difformità alle destinazioni d'uso dei singoli ambienti assentite con il permesso a costruire in variante ed agli accatastamenti operati dalla ditta Fa. Pi. in data successiva .

Inoltre, esistono ulteriori discordanze tra le effettive consistenze degli immobili realizzati, rispetto alle destinazioni d'uso previste ed assentite ed agli accatastamenti operati dalla ditta Fa.Pi s.r.l.; in quanto, mentre al piano primo gli immobili assentiti e denunciati al catasto sono cinque, nella realtà, con opportuni accorpamenti realizzati in opera, la consistenza effettiva degli immobili si riduce a tre (due abitazioni ed un ufficio) , la qual cosa ha determinato i nuovi accatastamenti in funzione della formazione dei lotti di vendita eseguita dallo scrivente, che ha tenuto in debito conto delle difformità realizzate.

In ragione di quanto sopra, lo scrivente redige la tabella che segue dove sono riportate le previsioni delle destinazioni d'uso previste nel progetto di variante, e quelle effettivamente riscontrate durante il sopralluogo, in modo da confrontare lo scostamento operato e le difformità realizzate[1]:

Superfici <u>utili di variante</u> a destinazione I – L - A	**Superfici <u>utili realizzate</u> a destinazione I – L - A**	**Discostamenti**
Laboratorio piano seminterrato mq. 1118,00	Opificio piano seminterrato mq. 1118,00	-
Laboratori piano terra 123,50 + 180, 39 = mq.303,79	-	Mq. 303,79 è diventata una superficie commerciale
Totale I – L – A = mq. 1421,79	**Totale I – L – A = mq. 1118,00**	Risulta una contrazione di mq.303.79
Totale superficie utile a destinazione T - G Bar – mensa piano terra = mq.103	**Totale superficie utile a destinazione T - G** -	Mq. 103 è diventata una superficie commerciale
Superficie utile a destinazione R – U – C - D	**Superficie utile a destinazione R – U – C - D**	**Superficie utile a destinazione R – U – C - D**
Appartamento 1A mq. 133,90	Appartamento 1A mq. 182,60	Risulta un'eccedenza di mq. 48,70
Appartamento 1B mq. 135,45	Appartamento 1B mq. 179,90	Risulta un'eccedenza di mq. 44,45
Uffici mq. 411,90	Uffici mq. 307,95	Risulta una contrazione di mq. 103,95
Commerciale mq. 537,81	Commerciale mq. 1.132,60	Risulta un'eccedenza di mq. 594,79
Totale superfici R-U-C-D Mq.1.219,06 = 40% S.U. Totale	**Totale superfici R-U-C-D Mq.1.803,05 > 40% S.U. Totale**	**<u>Risulta una eccedenza di mq.583,99</u>**

[1] N.B. : le superfici degli appartamenti non tengono conto delle superfici non residenziali rappresentate dai due terrazzi a livello.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Volume residenze mc. 890< mc.892,89 (10% V compl.)	Volume residenze mc.1.196,25> mc.892,89 (10% V compl.)	Risulta un'eccedenza di mc.306,25
Superfici a destinazione servizi ed accessori	**Superfici a destinazione servizi ed accessori**	**Superfici a destinazione servizi ed accessori**
Atrio comune piano terra mq.11,00	Atrio comune piano terra mq.11,00	-
Vano scala piano seminterrato mq.39,60	Vano scala piano seminterrato mq.39,60	-
Vano scala piano terra mq. 40,20	Vano scala piano terra mq. 40,20	-
Vano scala piano primo mq. 24,90	Vano scala piano primo mq. 24,90	-
Servizi piano terra mq. 188,00	-	Mq. 188 è diventata una superficie commerciale
Totale Superfici a destinazione servizi ed accessori mq. 303,70	**Totale Superfici a destinazione servizi ed accessori mq. 115,70**	Risulta una contrazione di mq. 188
Totale superfici utili di pavimento previste mq. 3.047,65	**Totale superfici utili di pavimento realizzate mq. 3.036,75**	Risulta una contrazione di mq. 10,90
Tettoie mq. 650 < 30% (mq. 3.047,65)	**Tettoie mq. 650 < 30% (mq. 3.036,75)**	-

Dalla tabella redatta, si evince quindi che le difformità rilevate e riportate nei grafici allegati alla presente relazione, sono essenzialmente da ricondurre :

1. Ad un aumento di superficie residenziale relativamente ai due appartamenti realizzati, rispettivamente pari a mq. 48,70 e mq. 44,45, per un complessivo incremento di mq. 93,15;
2. Ad un consequenziale aumento volumetrico residenziale di mc. 306,25, con un complessivo realizzato pari a mc. 1.196,25, rispetto ai mc. 892,89 assentiti;
3. Una eccedenza risultante di superficie destinata al commerciale (mq. 490,84), realizzata a scapito delle altre destinazioni d'uso ammesse (complementari ed eventuali), da calcolarsi rispetto all'eccedenza complessiva (mq.583,99), alla quale va sottratta l'aliquota della somma delle eccedenze delle superfici realizzate per i due appartamenti (mq. 93,15).

In ragione di quanto sopra, lo scrivente ritiene che per le difformità progettuali sopra indicate, possano intravedersi le condizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Non esistendo presupposti per richiedere il permesso di costruire in sanatoria mediante accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, lo scrivente ritiene che per tali tipologie di abuso riscontrate, l'eventuale futuro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiudicatario dei singoli beni interessati da sanatoria possa godere dei benefici di cui all'art. 32 – commi 25 e segg. Della Legge n. 326 del 24/11/2003 (Condono edilizio).

Quindi , in definitiva , per i singoli lotti viziati da difformità urbanistiche, lo scrivente provvederà a stimare i costi necessari alla legittimazione degli stessi a seconda delle tipologie ammissibili per Legge, in modo da poter operare una detrazione economica rispetto al prezzo di vendita del singolo lotto, stabilito con i criteri estimativi di cui appresso.

Di seguito si allegano le planimetrie riportanti anche delle schede relative alle previsioni progettuali assentite ed i relativi di scostamenti realizzati in corso d'opera.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Criterio di stima - Determinazione dei valori economici unitari per singole destinazione d'uso

Il criterio di stima che si adotterà è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona,forniti allo scrivente da agenzia immobiliare specializzata, estratti da borsino immobiliare, e comparati a valori ufficiali forniti dall'Agenzia del Territorio per zona omogenea ed a perizie di stima redatte per lo stesso immobile.

La valutazione economica unitaria, inoltre, terrà in conto che:

- le superfici oggetto di valutazione hanno destinazioni d'uso completamente differenti tra loro e come tali avranno diversa valutazione economica;
- le superfici oggetto di stima sono maggiori di quelle per le quali è stata richiesta la valutazione economica ad agenzie specializzate, per cui i valori unitari indicati sono proporzionali alle effettive superfici utili, che risultano essere meno appetibili sul mercato, in quanto di gran lunga maggiori;
- la zona in cui è ubicato il fabbricato è comunque una zona di edilizia in forte espansione;
- gli immobili ed il fabbricato sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- lo stato d'uso impiantistico è in ottimo stato;
- ai lotti di vendita saranno accorpati anche delle superfici esterne alle quali verrà assegnato un valore economico unitario;

Ai fini delle valutazioni che seguono e sulla scorta dei valori attualmente riferibili alla zona in esame, si considerano congrui i seguenti valori per unità di superficie:

- Terreno attrezzato esterno ad uso esclusivo E/mq. 120,00
- Aiuola non attrezzata E/mq. 45,00
- Tettoie E/mq. 350,00
- Locali interrati E/mq. 800,00
- Locali commerciali E/mq. 1.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Superfici residenziali E./mq. 2.100,00
- Superfici uso ufficio E./mq. 1.650,00

Il valore economico unitario assegnato alle superfici residenziali, leggermente inferiore a quelli indicati dall'agenzia immobiliare specializzata, risulta essere comunque in linea, con quello indicato dai borsini immobiliari, in rapporto al tipo di finiture ritrovate negli appartamenti de quibus.

Per comporre la superficie complessiva del singolo lotto oggetto di stima, verranno considerate le superfici utili del singolo immobile, alle quali verrà sommato :

- il 25% delle superfici non residenziali (terrazze) nel caso degli immobili a destinazione residenziale;
- un' incidenza percentuale della superficie esterna destinata ad area attrezzata pavimentata ed a verde , che verrà accorpata ad ogni singolo immobile a destinazione residenziale ed uffici;
- una porzione di tettoia, in rapporto alla destinazione d'uso degli immobili (in pratica verranno assegnati 3 posti auto per ogni abitazione e 6 posti agli uffici), con l'incidenza superficiale propria, mentre la tettoia posta attualmente destinata a ricovero di materiali e mezzi per l'attività edile , verrà accorpata all'opificio al piano seminterrato;
- la superficie esterna ad uso esclusivo destinata a parcheggio per il supermercato ed area di sgombero per l'immobile al piano seminterrato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione dei lotti di vendita – Consistenza degli stessi e progetto di divisione – Determinazione delle superfici di vendita.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente nel seguente paragrafo individua la consistenza dei lotti di vendita, ipotizzando un comodo progetto di divisione che ha tenuto in debito conto: le caratteristiche peculiari delle singole unità immobiliari costituenti il complesso edilizio, del loro reale stato di fatto e stato di uso, della razionalizzazione e specifica destinazione degli spazi esterni, dell'asservimento di tali spazi esterni alle singole unità immobiliari componenti il singolo lotto di vendita.

In conseguenza della formazione di tali lotti, il sottoscritto ha provveduto anche al loro accatastamento presso gli uffici competenti, per cui l'identificazione avverrà in funzione dei nuovi dati catastali oggi registrati presso L'U.T.E. di Salerno.

In ragione di ciò lo scrivente ha ipotizzato il seguente progetto di divisione , individuando i seguenti lotti di vendita :

- **Lotto n. 1 –** Locale seminterrato distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 2 – Piano S/1 – cat. D1 ,** attualmente destinato a ricovero automezzi ed attrezzature, comprensivo di aree esterne ad uso esclusivo per mq. 2.152 e tettoia di mq. 548,69. Ne consegue che le superfici componenti il lotto sono :

Destinazione d'uso superfici	Quantità superficie (mq.)	Superficie di vendita (mq.)
Opificio	1.118	1.118
Area esterna – uso esclusivo	2.152	2.152 mq.
Tettoia	548,69	548,69

- **Lotto n. 2 –** Locale commerciale al piano terra, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 4 – Piano Terra – cat. D8,** attualmente destinato a superficie commerciale di vendita, oltre deposito e servizi igienici, comprensivo dell'area esterna ad uso esclusivo destinata a parcheggio autovetture e piazzale (mq. 907,05) , oltre a aiuola di mq. 37,15 , per un totale di mq. 944,20. Ne consegue che le superfici componenti il lotto sono :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione d'uso superfici	Quantità superficie (mq.)	Superficie di vendita (mq.)
Sup. commerciale e deposito	1.132,55	1.132,55
Area esterna – uso esclusivo	944,20	944,20

- **Lotto n. 3 –** Appartamento al piano primo ad uso residenziale contraddistinto nelle planimetrie con la dicitura **1/A**, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 28 ,** oltre a spazio esterno di uso comune con gli immobili al piano primo in percentuale del 30,56 % (in rapporto alla superficie residenziale complessiva degli immobili al piano primo pari a mq. 786,43) , in parte pavimentato (mq. 958,76) ed in parte destinato ad aiuole (mq.906,69) distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 15**, oltre a porzione di tettoia di mq. 28,22 pari a tre posti auto, questi ultimi oggi distinti in catasto del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 16 – 17 – 18** . Ne consegue che le superfici componenti il lotto sono:

Destinazione d'uso superfici	Quantità superficie (mq.)	Superficie di vendita (mq.)
Residenziale	182,60	182,60
Non residenziale (Terrazza)	231	57,75
Tettoia – n. 3 posti auto	28,22	28,22
Spazi esterni ad uso comune	Mq.(958,76 + 906.69) = mq.1.865,45	30,56%*1865,45= 570,08

- **Lotto n. 4 –** Appartamento al piano primo ad uso residenziale contraddistinto nelle planimetrie con la dicitura **1/B**, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 29,** oltre a spazio esterno di uso comune con gli immobili al piano primo in percentuale del 30,28 % (in rapporto alla superficie residenziale complessiva degli immobili al piano primo pari a mq. 786,43) , in parte pavimentato (mq. 958,76) ed in parte destinato ad aiuole (mq.906,69) distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 15**, oltre porzione di tettoia di mq. 32,65 pari a tre posti auto questi ultimi distinti in catasto del Comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 19 – 20 – 21**. Ne consegue che le superfici componenti il lotto sono:

Destinazione d'uso superfici	Quantità superficie (mq.)	Superficie di vendita (mq.)
Residenziale	179,90	179,90
Non residenziale (Terrazza)	233	58,25
Tettoia – n. 3 posti auto	28,22	28,22
Spazi esterni ad uso comune	Mq.(958,76 + 906.69) = mq.1.865,45	30,28% *1.865,45= 564,85

- **Lotto n. 5** - Appartamento al piano primo ad uso ufficio contraddistinto nelle planimetrie con la dicitura **1/C**, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 30,** oltre a spazio esterno di uso comune con gli immobili al piano primo in percentuale del 39,15 % (in rapporto alla superficie residenziale complessiva degli immobili al piano primo pari a mq. 786,43) , in parte pavimentato (mq. 958,76) ed in parte destinato ad aiuole (mq.906,69) distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 15**, oltre porzione di tettoia di mq. 56,45 pari a sei posti auto, questi ultimi distinti in catasto del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 22 – 23 – 24 - 25 – 26 – 27**. Ne consegue che le superfici componenti il lotto sono:

Destinazione d'uso superfici	Quantità superficie (mq.)	Superficie di vendita (mq.)
Uso Ufficio	307,93	307,93
Non residenziale	-	-
Tettoia – n. 6 posti auto	56,45	56,45
Spazi esterni ad uso comune	Mq.(958,76 + 906.69) = mq.1.865,45	39,16 %*1.865,45 =730,51

- **Lotto n. 6 –** Aiuola non attrezzata , a leggera pendenza , contenuta da muro di recinzione in cemento armato, distinta al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 3,** avente sviluppo planimetrico pari a mt. 608,46 , confinante con il fabbricato, l'area parcheggio del supermercato ad uso esclusivo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del sub n. 4, area esterna di ingresso, rampa ed area esterna ad uso esclusivo dell'opificio seminterrato distinto al sub 2.

Si precisa che per i **lotti dal n. 1 al n. 5** risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare), mentre per il **lotto n. 6** risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune).

Determinazione dei costi per il conseguimento della legittimità edilizia dei lotti oggetto di vendita.

Come già anticipato in un paragrafo precedente, alcuni dei lotti sopra identificati, sono viziati da difformità edilizie progettuali rispetto al progetto di variante assentito all'epoca , per le quali possono intravedersi le condizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Non sussistendo i presupposti per richiedere il permesso di costruire in sanatoria mediante accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, lo scrivente ritiene che per tali tipologie di abuso riscontrate, l'eventuale futuro aggiudicatario dei singoli beni interessati dalle difformità, possa godere dei benefici di cui all'art. 32 – commi 25 e segg. della Legge n. 326 del 24/11/2003 (Condono edilizio).

In particolare i lotti viziati da difformità edilizie sono :

- **il Lotto n. 1 –** Locale seminterrato distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 2 – Piano S/1 – cat. D1 ,** attualmente destinato a ricovero automezzi ed attrezzature , dove sono state riscontrate delle difformità in merito al prospetti N-E e S-O realizzati, che risultano diversi rispetto ai prospetti assentiti in variante. Orbene, tale tipo di opere, sono inquadrabili come opere realizzate in difformità del titolo edilizio non valutabili in termini di superficie e volume e rientranti tra le opere di cui alla **Tipologia 6** dell'allegato 1 di cui all'art. 32 – comma 26 della Legge n. 326 del 24/11/2003. Per tale tipologia di abuso, dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lettura dell'allegata tabella C , si quantifica l'oblazione da versare che è pari ad Euro 516,00 per ogni difformità realizzata. Per cui si ha

Misura Oblazione = 2 x E. 516,00 = E. 1.032,00;

Aliquota spese tecniche = E. 1.500,00.

Per un complessivo di spesa pari ad **Euro 2.532,00** , che si andrà a detrarre dal prezzo di vendita **del lotto n. 1**.

- **Il Lotto n. 2 –** Locale commerciale al piano terra, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 4 – Piano Terra – cat. D8,** attualmente destinato a superficie commerciale di vendita, dove è stata riscontrata una eccedenza di superficie destinata al commerciale (mq. 490,84), realizzata a scapito delle altre destinazioni d'uso ammesse (complementari ed eventuali), da calcolarsi rispetto all'eccedenza complessiva (mq.583,99), alla quale va sottratta l'aliquota della somma delle eccedenze delle superfici realizzate per i due appartamenti (mq. 93,15). Orbene, tale tipo di difformità, è inquadrabile come opere realizzate in difformità del titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, e come tali rientranti tra le opere di cui alla **Tipologia 1** dell'allegato 1 di cui all'art. 32 – comma 26 della Legge n. 326 del 24/11/2003. Per tale tipologia di abuso, dalla lettura dell'allegata tabella C , si quantifica l'oblazione da versare che è pari ad Euro/mq. 150 trattandosi di immobile non residenziale, oltre all'anticipazione degli oneri concessori da versare al Comune Giffoni Sei Casali che, come si legge dall'allegata tabella D, trattandosi di Comune con numero di abitanti fino a 10.000, si ha che la misura da versare è pari ad E/mq. 18,00. Per cui si ha :

  Misura Oblazione = mq. 490,84 x E./mq. 150 = E. 73.626,00;

  Misura anticipazione oneri concessori = mq. 490,84 x E./mq. 18,00 = E. 8.835,12

  Aliquota spese tecniche = E. 6.000,00.

  Per un complessivo di spesa pari ad **Euro 88.461,12** , che si andrà a detrarre dal prezzo di vendita **del lotto n. 2**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Il Lotto n. 3 –** Appartamento ad uso residenziale contraddistinto con la dicitura **1/A**, oggi distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **28** per il quale si è riscontrato un aumento di superficie residenziale pari a mq. 48,70. Tale tipo di difformità, è inquadrabile come opera realizzata in difformità del titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, e come tale rientrante tra le opere di cui alla **Tipologia 1** dell'allegato 1 di cui all'art. 32 – comma 26 della Legge n. 326 del 24/11/2003. Per tale tipologia di abuso, dalla lettura dell'allegata tabella C , si quantifica l'oblazione da versare che è pari ad Euro/mq. 100 trattandosi di immobile residenziale, oltre all'anticipazione degli oneri concessori da versare al Comune Giffoni Sei Casali che, come si legge dall'allegata tabella D, trattandosi di Comune con numero di abitanti fino a 10.000, si ha che la misura da versare è pari ad E/mq. 18,00. Per cui si ha :

  Misura Oblazione = mq. 48,70 x E./mq. 100 = E. 4.870,00;

  Misura anticipazione oneri concessori = mq. 48,70 x E./mq. 18,00 = E. 876,60

  Aliquota spese tecniche = E. 3.000,00.

  Per un complessivo di spesa pari ad **Euro 8.746,60** , che si andrà a detrarre dal prezzo di vendita del **lotto n. 3.**

- **Il Lotto n. 4 –** Appartamento ad uso residenziale contraddistinto con la dicitura **1/B**, oggi distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **29,** per il quale si è riscontrato un aumento di superficie residenziale pari a mq. 44,45. Tale tipo di difformità, è inquadrabile come opera realizzata in difformità del titolo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, e come tale rientrante tra le opere di cui alla **Tipologia 1** dell'allegato 1 di cui all'art. 32 – comma 26 della Legge n. 326 del 24/11/2003. Per tale tipologia di abuso, dalla lettura dell'allegata tabella C , si quantifica l'oblazione da versare che è pari ad Euro/mq. 100 trattandosi di immobile residenziale, oltre all'anticipazione degli oneri concessori da versare al Comune Giffoni Sei Casali che,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

come si legge dall'allegata tabella D, trattandosi di Comune con numero di abitanti fino a 10.000, si ha che la misura da versare è pari ad E/mq. 18,00. Per cui si ha :

Misura Oblazione = mq. 44,45 x E./mq. 100 = E. 4.445,00;

Misura anticipazione oneri concessori = mq. 44,45 x E./mq. 18,00 = E. 800,10

Aliquota spese tecniche = E. 3.000,00.

Per un complessivo di spesa pari ad **Euro 8.245,10** , che si andrà a detrarre dal prezzo di vendita **del lotto n. 4**.

Calcolo del valore economico di ogni singolo lotto di vendita

Per quanto anticipato nei paragrafi che precedono, si passa di seguito alla valutazione economica dei singoli lotti, così come individuati nella presente relazione e nei grafici allegati alla stessa:

- **Lotto n. 1 –** Locale seminterrato distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 2 – Piano S/1 – cat. D1 ,** attualmente destinato a ricovero automezzi ed attrezzature:

Destinazione d'uso superfici	Superficie di vendita (mq.)	Valutazione E/mq	Prezzo vendita E.
Opificio	1.118	800	894.400
Area esterna – uso esclusivo	2.152	120	258.240
Tettoia	548,69	350	192.041

Detrazione da conteggiare per la sanatoria delle opere abusive pari ad **Euro 2.532,00.** Per cui in definitiva **il prezzo di vendita del lotto n. 1** è pari ad Euro 1.342.149, che si arrotondano ad **Euro 1.342.000**. In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare).

- **Lotto n. 2 –** Locale commerciale al piano terra, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 4 – Piano Terra – cat. D8,** attualmente destinato a superficie commerciale di vendita:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione d'uso	Superficie di vendita (mq.)	Valutazione E/mq	Prezzo vendita E.
Sup. commerciale e deposito	1.132,55	1.600	1.811.200
Area esterna – uso esclusivo	944,20	120	113.304

Detrazione da conteggiare per la sanatoria delle opere abusive pari ad **Euro 88.461,12** .Per cui in definitiva **il prezzo di vendita del lotto n. 2** è pari ad Euro 1.836.042,88, che si arrotondano ad **Euro 1.836.000.** In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare).

- **Lotto n. 3 –** Appartamento ad uso residenziale contraddistinto negli allegati grafici con la dicitura **1/A**, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 28**, oltre a porzione di tettoia di mq. 28,22 pari a tre posti auto, questi ultimi distinti in catasto del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 16 – 17 – 18,** oltre a quota pertinenziale (di mq. 570,75) di spazio esterno attrezzato in parte pavimentato ed in parte destinato ad aiuole, in comune con gli immobili al piano primo distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 15.** In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare).

Destinazione d'uso superfici	Superficie di vendita (mq.)	Valutazione E/mq	Prezzo vendita E.
Residenziale	182,60	2.100	383.460
Non residenziale (Terrazza)	57,75	2.100	121.275
Spazi esterni ad uso comune	570,08	120	68.409
Tettoia – n. 3 posti auto	28,22	350	9.877

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detrazione da conteggiare per la sanatoria delle opere abusive pari ad **Euro 8.746,60** .Per cui in definitiva **il prezzo di vendita del lotto n. 3** è pari ad Euro 574.274,40, che si arrotondano ad **Euro 574.000.**

- **Lotto n. 4 –** Appartamento ad uso residenziale contraddistinto negli allegati grafici con la dicitura **1/B**, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 29**, oltre porzione di tettoia di mq. 28,22 pari a tre posti auto, questi ultimi distinti in catasto del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 19 – 20 – 21,** oltre a quota pertinenziale (di mq. 564,85) di spazio esterno attrezzato in parte pavimentato ed in parte destinato ad aiuole, in comune con gli immobili al piano primo distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 15.** In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare).

Destinazione d'uso superfici	Superficie di vendita (mq.)	Valutazione E/mq	Prezzo vendita E.
Residenziale	179,90	2.100	377.790
Non residenziale (Terrazza)	58,25	2.100	122.325
Spazi esterni ad uso comune	564,85	120	67.782
Tettoia – n. 3 posti auto	28,22	350	9.877

Detrazione da conteggiare per la sanatoria delle opere abusive pari **Euro 8.245,10** .Per cui in definitiva **il prezzo di vendita del lotto n. 4** è pari ad Euro 569.528,90, che si arrotondano ad **Euro 569.000.**

- **Lotto n. 5** - Appartamento ad uso ufficio contraddistinto negli elaborati grafici con la dicitura **1/C**, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **30,** oltre porzione di tettoia di mq. 56,44 pari a sei posti auto, questi ultimi distinti in catasto del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 22-23-24-25-26-27,** oltre a quota pertinenziale (di mq. 730,51) di spazio esterno attrezzato in parte pavimentato ed in parte destinato ad aiuole, in comune con gli immobili al piano primo, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub **n. 15.** In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare).

Destinazione d'uso superfici	Superficie di vendita (mq.)	Valutazione E/mq	Prezzo vendita E.
Uso Ufficio	307,93	1.650	508.084
Non residenziale	-		
Spazi esterni ad uso comune	730,51	120	87.612
Tettoia – n. 6 posti auto	56,44	350	19.754

Per cui in definitiva **il prezzo di vendita del lotto n. 5** è pari ad Euro 615.450, che si arrotondano ad **Euro 615.000.**

- **Lotto n. 6 –** Aiuola non attrezzata , a leggera pendenza , contenuta da muro di recinzione in cemento armato, distinta al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 3,** avente sviluppo planimetrico pari a mt. 608,46 , confinante ad est con il fabbricato, a nord con l'area parcheggio del supermercato ad uso esclusivo del sub n. 4 ed area esterna di ingresso, ad ovest con rampa ed area esterna ad uso esclusivo dell'opificio seminterrato distinto al sub 2. In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune).

Destinazione d'uso superfici	Superficie di vendita (mq.)	Valutazione E/mq	Prezzo vendita E.
Aiuola non attrezzata	608,46	45	27.380

Per cui in definitiva **il prezzo di vendita del lotto n. 6** è pari ad Euro 27.380 , che si arrotondano ad **Euro 27.000.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo

Per quanto relazionato in precedenza , si è proceduto alla stima ed alla redazione di un comodo progetto di divisione in sei lotti dei beni della Fa.Pi. s.r.l. siti alla località Serroni, il cui riepilogo è di seguito riportato :

Lotto n. 1 – Locale seminterrato distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 2 – Piano S/1 – cat. D1 ,** attualmente destinato a ricovero automezzi ed attrezzature, comprensivo di aree esterne ad uso esclusivo per mq. 2.152 e tettoia di mq. 548,69. In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare).

Prezzo di vendita pari ad **Euro 1.342.000**.

Lotto n. 2 – Locale commerciale al piano terra, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 4 – Piano Terra – cat. D8,** di superficie complessiva (area di vendita + deposito) pari a mq. 1.132,55 attualmente destinato a superficie commerciale di vendita, oltre ad area esterna ad uso esclusivo di complessivi mq. 944,20 destinata in parte a parcheggio autovetture (mq. 907,05) ed in parte ad aiuola (mq. 37,15). In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare).

Prezzo di vendita pari ad **Euro 1.836.000.**

Lotto n. 3 – Appartamento ad uso residenziale di superficie utile pari a mq. 182,60 con terrazzo scoperto a livello di superficie utile pari a mq. 231, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 28**, oltre a porzione di tettoia di mq. 28,22 pari a tre posti auto, questi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ultimi distinti in catasto del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 16 – 17 – 18,** oltre a quota pertinenziale (**di mq. 570,75**) di spazio esterno attrezzato in parte pavimentato ed in parte destinato ad aiuole, in comune con gli immobili al piano primo distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 15.** In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare).

Prezzo di vendita pari ad **Euro 574.000.**

Lotto n. 4 – Appartamento ad uso residenziale di superficie utile pari a mq. 179,90 con terrazzo scoperto attrezzato a livello di mq. 233, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 29**, oltre porzione di tettoia di mq. 28,22 pari a tre posti auto, questi ultimi distinti in catasto del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub 19 – 20 – 21,** oltre a quota pertinenziale (di mq. 564,85) di spazio esterno attrezzato in parte pavimentato ed in parte destinato ad aiuole, in comune con gli immobili al piano primo distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 15.** In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare).

Prezzo di vendita pari ad **Euro 569.000.**

Lotto n. 5 - Appartamento ad uso ufficio di superficie utile pari a mq.307,93, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **30,** oltre porzione di tettoia di mq. 56,44 pari a sei posti auto, questi ultimi distinti in catasto del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 sub**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

22-23-24-25-26-27, oltre a quota pertinenziale (di mq. 730,51) di spazio esterno attrezzato in parte pavimentato ed in parte destinato ad aiuole, in comune con gli immobili al piano primo, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 15.** In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune) **e sub 13** (Lastrico solare).

Prezzo di vendita pari ad **Euro 615.000.**

Lotto n. 6 – Aiuola non attrezzata , a leggera pendenza , contenuta da muro di recinzione in cemento armato, avente superficie planimetrica pari a mq. 608,46, distinta al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340** sub **n. 3,** confinante ad est con il fabbricato, a nord con l'area parcheggio del supermercato ad uso esclusivo del sub n. 4 ed area esterna di ingresso, ad ovest con rampa ed area esterna ad uso esclusivo dell'opificio seminterrato distinto al sub 2. In tale lotto risultano compresi i diritti in comunione alle particelle distinte al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio **36 p.lla 340 - sub 1** (bene comune non censibile cortile e verde comune).

Prezzo di vendita pari ad **Euro 27.000.**

La presente relazione viene depositata in un originale per l'ufficio, oltre ad una copia per il Curatore. Si allegano alla presente : Planimetrie degli immobili – Prospetti e sezioni del fabbricato –- Planimetrie degli immobili con schede relative alle difformità realizzate – Tavola sinottica per individuazione delle aree esterne accorpate ai singoli lotti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elaborato planimetrico generale catastale – Schede relative ai lotti di vendita - Specifica dell'onorario e delle spese.

Viene inoltre depositato supporto informatico sul quale vengono trasferiti i files di pertinenza.

Con quanto sopra esposto si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato conferito, si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione della causa di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del G.D. per ogni eventuale delucidazione. e chiarimento inerente il presente elaborato peritale.

Il C.T.U.

Ing. Massimo Musella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009