

Tribunale di Salerno

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 17/07 – FA.PI. s.r.l.

Giudice delegato : Dott.ssa Marina Mainenti

Curatore : Avv. Mario Guarino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

Al Giudice delegato

Al Curatore fallimentare

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PREMESSA ED INCARICO

Con mandato del....., la S.V. Ill.ma, nel confermare la nomina dello scrivente quale ctu del fallimento in epigrafe, assegnava al sottoscritto ing. Massimo Musella, professionista abilitato ed iscritto all'Albo Provinciale di Salerno al n. 2786, il mandato di procedere ad un aggiornamento della perizia estimativa precedentemente redatta nel 2009 avente ad oggetto gli immobili facenti parte del fabbricato a fronte strada provinciale denominato, nelle relazioni che precedono ed in questa che si redige **fabbricato F** ricadente nel patrimonio immobiliare della fallita società .

Si ricorda che la precedente perizia estimativa, redatta nel 2009 aveva previsto la formazione di **otto** diversi lotti di vendita, che nella perizia che segue verranno riproposti nella loro composizione, ma l'intercorso lasso di tempo durante il quale non si è potuto procedere alla vendita dei beni, ha concorso affinché gli immobili ad uso residenziale ed il corpo scala del fabbricato in oggetto hanno subito atti vandalici che ne hanno compromesso la loro funzionalità ed integrità.

Per tale motivo, il sottoscritto ha proceduto a compiere nuovamente puntuali rilievi degli immobili ad uso residenziale e box auto facenti parte del fabbricato , rilevando tutte le anomalie che

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

ne compromettono, allo stato la funzionalità, procedendo poi a detrarre i costi del ripristino dal valore estimativo aggiornato all'attualità. Si precisa che per i locali commerciali non è stato possibile l'accesso diretto all'interno degli stessi, ma il loro stato attuale è stato desunto da visione attraverso gli infissi posti sul retro, dalla quale è stato possibile desumere le condizioni in cui versano dopo gli atti di vandalismo succedutisi nel tempo. Per quanto riguarda le opere edilizie di completamento condominiali o ad uso esclusivo per ogni immobile, sono stati redatti specifici computi metrici, usufruendo di tariffe ufficiali e/o di prezzi a corpo praticati in zona, ipotizzando una sistemazione di tali superfici in linea con quanto già realizzato in opera per il fabbricato di cui si tratta. Le cifre incidenti per ogni immobile verranno portate in detrazione al valore di stima del singolo lotto che si andrà a formare. Le cifre complessive riguardanti il completamento o gli allacciamenti ai servizi, gli spazi ad uso comune o esclusivo, verranno detratte dal valore di stima del singolo immobile, a seconda del "peso" millesimale dell'immobile stesso, riferendo tali costi ad una tabella millesimale redatta dallo scrivente a tal scopo.

Individuazione catastale degli immobili oggetto di stima – Provenienza – Ipoteche gravanti- Certificazione Ipcatastale aggiornata

Gli immobili facenti parte del fabbricato oggetto di stima risultano regolarmente accatastati dalla ditta Fa.Pi. s.r.l. al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Sei Casali – Catasto Fabbricati al **Fgl. 37 part. 128** – Via Malche s.n.c. con le seguenti specifiche :

- Locale commerciale al piano terra – catg. C1 – **sub 13** ;
- Locale commerciale al piano terra – catg. C1 – **sub 14** ;
- Locale commerciale al piano terra – catg. C1 – **sub 15** ;
- Locale commerciale al piano terra – catg. C1 – **sub 16** ;
- Appartamento in piano primo – cat. A/2 – **sub 17** ;
- Appartamento in piano primo – cat. A/2 – **sub 18** ;
- Appartamento in piano secondo – cat. A/2 – **sub 19**;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

- Appartamento in piano secondo – cat. A/2 – **sub 20**;
- Locale box auto – piano seminterrato – catg. C/6 – **sub 22** ;
- Locale box auto – piano seminterrato – catg. C/6 – **sub 23**;
- Locale box auto – piano seminterrato – catg. C/6 – **sub 24**;
- Locale box auto – piano seminterrato – catg. C/6 – **sub 25**.

Provenienza

L'immobile è pervenuto alla fallita società in virtù di acquisto del terreno sul quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto (NCT fgl. 37 p.lle 394-156-724-986) in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio G.Trotta del 19/3/2004 rep. 81235, trascrizione del 7.4.2004 ai nn. 15226/11885, nonché in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio G. Trotta del 19.3.2004 rep. 81236, trascritto in data 7.4.2004 ai nn. 15226/11885.

Ipoteche gravanti

Sull'**intero fabbricato** di via Malche, oggetto della relazione estimativa, grava una ipoteca volontaria di € 1.180.000,00 (unmilione centottantamila/00 euro) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del notaio G. Granese del 15.5.2006 re. 4198, a garanzia del capitale di € 590.000,00 (euro cinquecentonovantamila/00), a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena e contro, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 16.5.2006 ai nn. 29205/8456.

In virtù di atto di frazionamento a rogito del notaio G. Granese del 7.2.2007 rep. 5342, annotato a margine della predetta ipoteca in data 21.3.2007 ai nn. 15468/2238, l'ipoteca volontaria di cui sopra, grava sui singoli immobili componenti il fabbricato, frazionata nelle misure che di seguito si indicano:

- **Locale commerciale** al piano terra – catg. C1 – Fgl. 37 – part. 128 - **sub 13** - Grava sull'immobile per una quota capitale pari ad € 50.000 (E. cinquantamila/00), ed una corrispondente quota di ipoteca pari ad € 100.000 (E. centomila/00) ;
- **Locale commerciale** al piano terra – catg. C1 – Fgl. 37 – part. 128 - **sub 14** - Grava sull'immobile per una quota capitale pari ad € 60.000 (E. sessantamila/00), ed una corrispondente quota di ipoteca pari ad € 120.000 (E. centoventimila/00) – Su tale immobile grava anche un atto di citazione avente ad oggetto riconoscimento di scrittura privata notificata a mezzo ufficiale giudiziario

del tribunale di Salerno in data 13.4.2006, a favore Peluso Cinzia Daniela, nata a San Mango Piemonte il 21.7.1969 e contro Fa.Pi. S.P.A. con sede in Giffoni Sei Casali, trascritta ai RR.II. di Salerno in data 14.4.2006 ai nn. 21464/12934;

- **Locale commerciale** al piano terra – catg. C1 – Fgl. 37 – part. 128 - **sub 15** - Grava sull'immobile per una quota capitale pari ad € 60.000 (E. sessantamila/00), ed una corrispondente quota di ipoteca pari ad € 120.000 (E. centoventimila/00);
- **Locale commerciale** al piano terra – catg. C1 – Fgl. 37 – part. 128 - **sub 16** - Grava sull'immobile per una quota capitale pari ad € 35.000 (E. trentacinquemila/00), ed una corrispondente quota di ipoteca pari ad € 70.000 (E. settantamila/00);
- **Appartamento** in piano primo – cat. A/2 – Fgl. 37 – part. 128 - **sub 17** - Grava sull'immobile per una quota capitale pari ad € 120.000 (E. centoventimila/00), ed una corrispondente quota di ipoteca pari ad € 240.000 (E. duecentoquarantamila/00) ;
- **Appartamento** in piano primo – cat. A/2 – Fgl. 37 – part. 128 - **sub 18** - Grava sull'immobile per una quota capitale pari ad € 85.000 (E. ottantacinquemila/00), ed una corrispondente quota di ipoteca pari ad € 170.000 (E. centosettantamila/00);
- **Appartamento** in piano secondo – cat. A/2 – Fgl. 37 – part. 128 - **sub 19** - Grava sull'immobile per una quota capitale pari ad € 90.000 (E. novantamila/00), ed una corrispondente quota di ipoteca pari ad € 180.000 (E. centottantatamila/00);
- **Appartamento** in piano secondo – cat. A/2 – Fgl. 37 – part. 128 - **sub 20** - Grava sull'immobile per una quota capitale pari ad € 90.000 (E. novantamila/00), ed una corrispondente quota di ipoteca pari ad € 180.000 (E. centottantatamila/00).

Caratteristiche generali degli immobili in costruzione

Trattasi di un fabbricato residenziale quasi completamente ultimato, a tre piani fuori terra, con annessi locali commerciali e box auto al piano interrato, prospiciente la strada provinciale per Giffoni Valle Piana sito in località Malche di Giffoni Sei Casali, in adiacenza al complesso sportivo "Le Malche". Lo stabile si compone: di un piano interrato destinato a box auto pertinenziali (4),

comunicanti con il vano scala del fabbricato, predisposti per l'accesso carrabile mediante una rampa esterna parallela al prospetto laterale del fabbricato da realizzarsi, di un piano terra dove sono ubicati quattro locali commerciali, di un piano primo ed un piano secondo dove sono ubicate, due per piano, quattro unità immobiliari destinate ad abitazioni. Rispetto a quanto descritto nella precedente relazione estimativa depositata nel 2009, è da dirsi che lo stabile in questione ha sicuramente risentito dello stato di abbandono in cui è versato in questi anni, per cui le facciate prospettiche e le superfici aggettanti delle balconate private risentono di alcuni difetti di tinteggiatura e deterioramento dell'intonaco inoltre, come già riscontrato nella precedente perizia estimativa non risultano realizzati gli allacciamenti ai pubblici servizi (fognatura, corrente elettrica, gas, acquedotto, rete telefonica). Risultano da realizzare la sistemazione esterna e la rampa carrabile di accesso ai box auto, che sono stati realizzati al grezzo, e sono dotati ognuno di porta basculante metallica con apertura manuale. Il fabbricato era originariamente dotato di impianto di messa a terra centralizzato ed impianto tv terrestre e satellitare centralizzati, che oggi sono risultati vandalizzati.

5



Il prospetto laterale e posteriore



Il prospetto principale



L'altro prospetto laterale

Il vano scala condominiale, cui si accede dalla strada attraverso un portone in alluminio a doppia anta, è risultato ultimato a meno di alcuni ritocchi di intonaco e pittura in prossimità dei piantoni della ringhiera della scala.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7

Gli impianti centralizzati di tv satellitare e terrestre sono stati asportati ad eccezione dei cavi che risultano in sede ma per i quali va controllato lo stato di uso e funzionalità. Anche il quadro elettrico generale condominiale è stato asportato.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili ad uso abitativo, ubicati al primo ed al secondo livello del fabbricato risultano pavimentati e tinteggiati al civile a meno dell'ultima mano. Le porte interne, tamburate, sono state divelte e mancano di cerniere e maniglie, la porta di caposcala manca del pannello di rivestimento. I servizi igienici e la cucina oggi risultano vandalizzati in quanto sono stati asportati gran parte degli igienici a meno di alcuni vasi e le vasche da bagno, sono state altresì asportate le rubinetterie precedentemente installate, oltre ai collettori di distribuzione ai sanitari. La caldaia autonoma in ogni appartamento non è installata (come all'epoca della precedente relazione estimativa), è stato asportato in ogni appartamento il collettore di distribuzione ai singoli preesistenti termosifoni in alluminio, che oggi pure sono stati asportati. Gli impianti elettrici risultano completamente vandalizzati in quanto non risultano installati i quadri generali e di zona, inoltre sono stati asportati tutti i frutti dell'impianto ed in alcuni tratti anche i cavi di alimentazione, per cui manca l'intero cablaggio. Non ritrovati in sede nemmeno i coperchi delle cassette di distribuzione.

Risultano messi in opera gli infissi esterni in legno con vetro camera per i quali mancano in alcuni punti le ferramenta, mancano per tutti le veneziane oscuranti, inoltre lo stato di usura abbastanza spinto del legno degli infissi consiglia un trattamento protettivo di tinteggiatura, almeno esterno. Non ritrovate in sede le ornate di marmo per tutti gli squarci. Di seguito si allegano fotogrammi degli interni degli appartamenti che ritraggono le condizioni di degrado comuni.

Per quanto rilevato durante i sopralluoghi, si è avuto modo di constatare e documentare il degrado apportato per gli immobili residenziali in argomento. Il ripristino delle condizioni di funzionalità di ogni immobile, costituirà contenuto di computi metrici specifici contenenti le categorie di lavoro necessarie per rendere funzionali i singoli immobili ed il totale delle opere edilizie necessarie al loro ripristino verrà scomputato dalla valutazione commerciale operata in maniera analitica attraverso la metodologia di stima di cui si parlerà nel seguito della relazione.



9



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

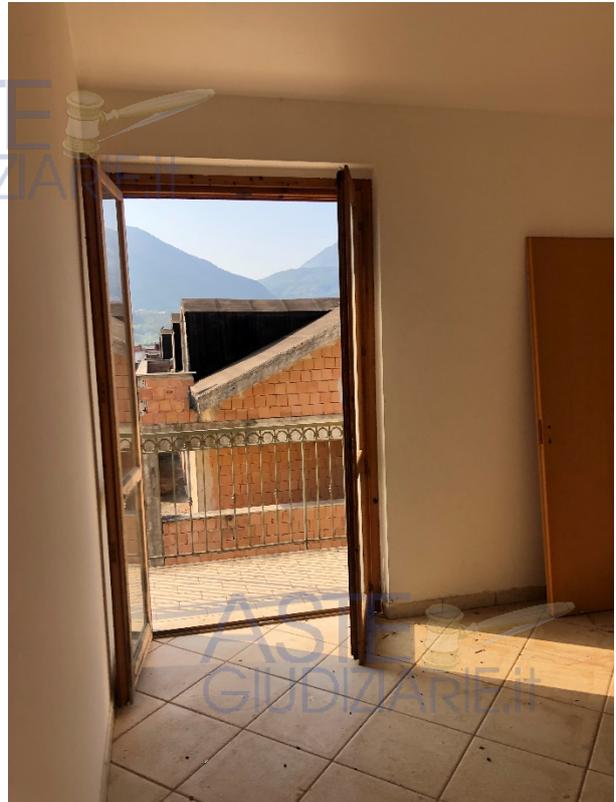
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE.it



11



I locali commerciali al piano terra, con accesso unicamente dal prospetto principale mediante predisposta saracinesca metallica motorizzata, risultano anch'essi vandalizzati e il sopralluogo agli stessi è stato possibile solo attraverso una ispezione sommaria dal retro del fabbricato, con visione attraverso gli infissi posizionati in prossimità dei bagni. Le pavimentazioni sono in monocottura in tinta chiara con mattonelle formato 40 x 40 cm. messe in opera, nei predisposti servizi igienici la pavimentazione è sempre in monocottura in tinta chiara ma il formato è 20 x 20 cm, ed i rivestimenti in monocottura sono posti ad altezza pari a mt. 2,00; le tinteggiature sono al civile in tinta chiara a meno dei ritocchi finali. L'impianto elettrico ha risentito di asportazioni riferite ai quadri di zona ed ai frutti dell'impianto, per cui oltre a tali elementi va predisposto il cablaggio dell'intero circuito ; non risultano installati i boiler sanitari per la produzione dell'acqua calda , i corpi illuminanti e la porta di accesso. In tre dei quattro locali commerciali sono stati asportati gli igienici ed in uno è stato manomesso incendiato l'infisso posteriore.

Per quanto rilevato durante i sopralluoghi eseguiti, si è avuto modo di constatare anche in tal caso e documentare il degrado apportato per gli immobili commerciali in argomento. Il ripristino delle condizioni di funzionalità per ogni immobile, costituirà il contenuto di computi metrici specifici e separati contenenti le categorie di lavoro necessarie per rendere funzionali i singoli immobili ed il complessivo importo delle opere edilizie necessarie al loro ripristino verrà scomputato dalla valutazione commerciale operata in maniera analitica che sarà svolta nel seguito della relazione.

Di seguito si allegano fotogrammi che ritraggono le condizioni di degrado comuni ai locali commerciali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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





I locali box auto, disposti al piano interrato del fabbricato sono complessivamente 4 e risultano collegati al vano scala condominiale e raggiungibili dall'androne. Sono posti in successione ed accessibili mediante corridoio di manovra comune, raggiungibile da rampa esterna che risulta ancora da realizzare. Sono tutti allo stato grezzo e dotati di porta basculante manuale.



Caratteristiche specifiche dei singoli immobili

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

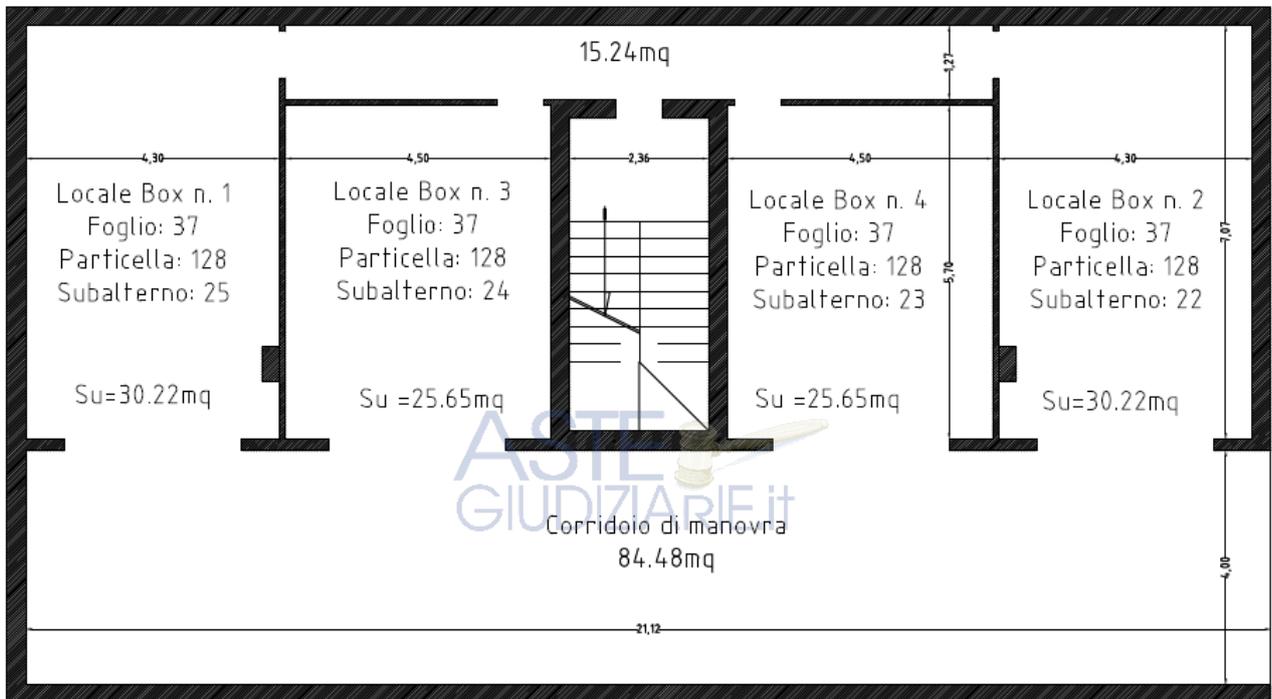
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descritte in precedenza le caratteristiche generali tipologiche degli immobili ed il loro grado di rifinitura e degrado, nel seguente paragrafo verranno indicate le caratteristiche specifiche dei singoli immobili, i loro dati metrici lordi e netti e verrà data indicazione in merito alle categorie di lavoro necessarie a rendere funzionale il singolo immobile che, in un successivo paragrafo, verranno analiticamente quantizzate a mezzo di computi metrici dedicati.

Locali box interrati



Piano interrato - destinazione box auto



Locale box auto n. 1 – piano seminterrato – catg. C/6 – Fgl. 37 – part. 128 sub 25.

Si tratta dell'ultimo box sulla destra rispetto al corridoio di manovra ed è collegato alla scala condominiale mediante un corridoio posto alla sinistra della stessa. La superficie lorda è pari a mq. 35, la superficie utile a mq. 30,22. Sono predisposte le cassette dell'impianto elettrico, ma bisogna cablare l'impianto. Manca il pavimento industriale e la porta di caposcala che conduce al corridoio condominiale di accesso. Bisogna eseguire la tinteggiatura.



Locale box auto **n.2** – piano seminterrato – catg. C/6 – **Fgl. 37 – part. 128 sub 22**

Si tratta del primo box sulla destra rispetto al corridoio di manovra ed è collegato alla scala condominiale mediante un corridoio posto alla destra della stessa. Risulta essere speculare al box n. 1 , infatti la superficie lorda è pari a mq. 35, la superficie netta a mq. 30,22. Sono predisposte le cassette dell'impianto elettrico, ma bisogna cablare l'impianto. Manca il pavimento industriale e la porta di caposcala che conduce al corridoio condominiale di accesso. Bisogna eseguire la tinteggiatura.

17

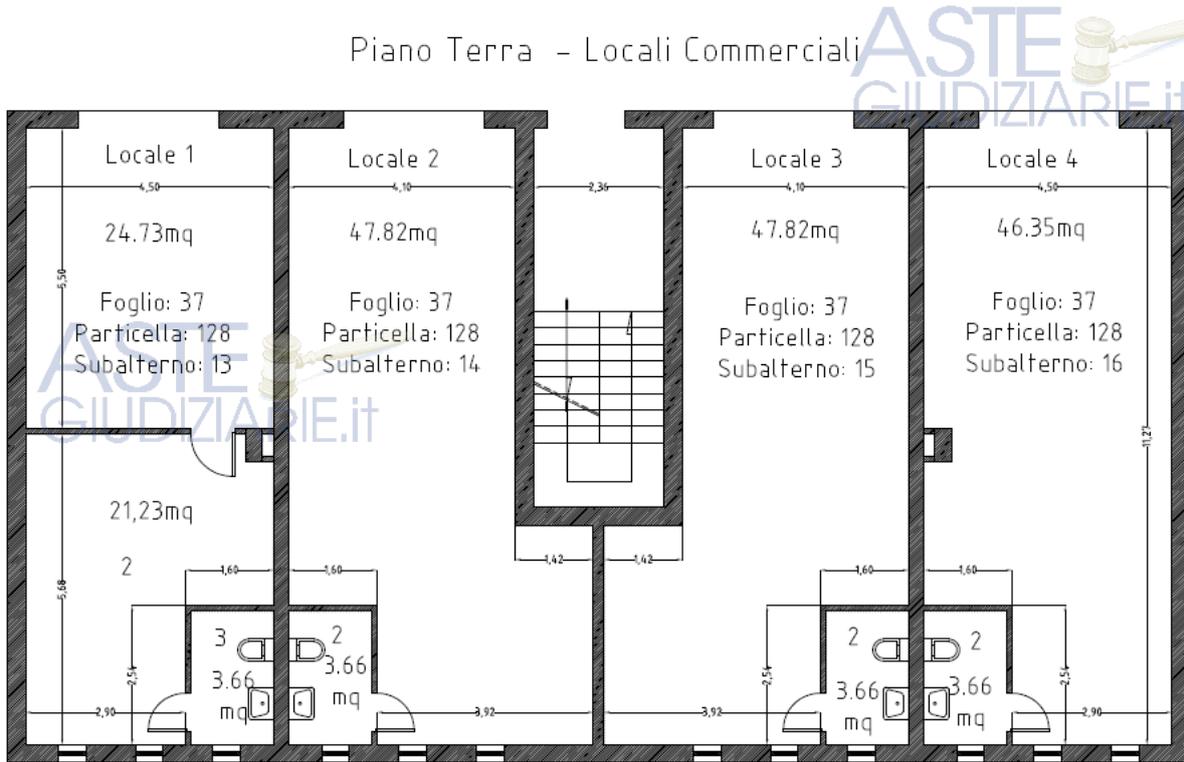
Locale box auto **n.3** – piano seminterrato – catg. C/6 – **Fgl. 37 – part. 128 sub 24**

Si tratta del terzo box sulla destra rispetto al corridoio di manovra ed è collegato alla scala condominiale mediante un corridoio posto alla sinistra della stessa. Trovasi in diretta adiacenza al corpo scala del fabbricato ed è posto alla sinistra dello stesso. La superficie lorda è pari a mq. 28, la superficie netta a mq. 25,65. Sono predisposte le cassette dell'impianto elettrico , ma bisogna cablare l'impianto. Manca il pavimento industriale e la porta di caposcala che conduce al corridoio condominiale di accesso. Bisogna eseguire la tinteggiatura.

Locale box auto **n. 4** – piano seminterrato – catg. C/6 – **Fgl. 37 – part. 128 sub 23**

Si tratta del secondo box sulla destra rispetto al corridoio di manovra ed è collegato alla scala condominiale mediante un corridoio posto alla destra della stessa. Trovasi in diretta adiacenza al corpo scala del fabbricato ed è posto alla destra dello stesso. La superficie lorda, come nel caso del box n. 3, è pari a mq. 28, la superficie netta a mq. 25,65. Sono predisposte le cassette dell'impianto elettrico, ma bisogna cablare l'impianto. Manca il pavimento industriale e la porta di caposcala che conduce al corridoio condominiale di accesso. Bisogna eseguire la tinteggiatura.

Locali commerciali al piano terra



Locale commerciale n.1 – catg. C1 – Fgl. 37 – part. 128 sub 14

Guardando il fabbricato, è il locale commerciale posto alla destra del portone d'ingresso, in corrispondenza dello spigolo. La serranda in acciaio prospiciente il piazzale, permette l'accesso al locale che si compone di una prima area di vendita di superficie netta pari a mq. 24,73, una seconda stanza di superficie netta pari a mq. 21,23, ed un locale wc di superficie netta pari a mq. 3,66. La superficie lorda del locale è pari a mq. 55. Per il completamento del locale mancano la porta di rappresentanza, i corpi illuminanti ed il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre a tutte le opere computate per i ripristini da atti vandalici. Il locale va tinteggiato.

Locale commerciale n.2 – catg. C1 – Fgl. 37 – part. 128 sub 13

Guardando il fabbricato, è il locale commerciale posto alla destra del portone d'ingresso. La serranda in acciaio prospiciente il piazzale, permette l'accesso al locale che si compone di un'area

di vendita di superficie netta pari a mq. 47,82 ed un locale wc di superficie netta pari a mq. 3,66. La superficie lorda del locale è pari a mq. 57. Per il completamento del locale mancano la porta di rappresentanza, i corpi illuminanti ed il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre a tutte le lavorazioni computate a parte per il ripristino della funzionalità. Il locale va comunque tinteggiato.

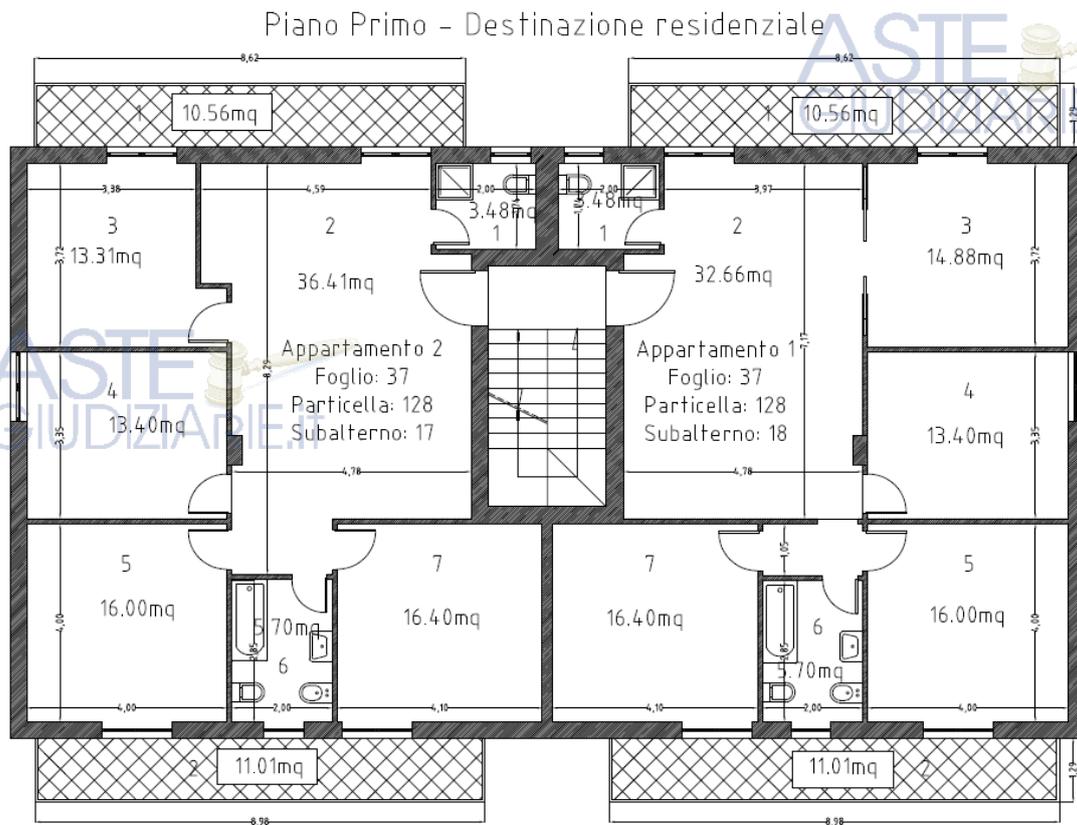
Locale commerciale **n.3** – catg. C1 – **Fgl. 37 – part. 128 sub 15**

Guardando il fabbricato, è il locale commerciale posto alla sinistra del portone d'ingresso. La serranda in acciaio prospiciente il piazzale, permette l'accesso al locale, assolutamente speculare al locale commerciale n. 2, che si compone di un'area di vendita di superficie netta pari a mq. 47,82 ed un locale wc di superficie netta pari a mq. 3,66. La superficie lorda del locale è pari a mq. 57. Per il completamento del locale mancano la porta di rappresentanza, i corpi illuminanti ed il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre a tutte le lavorazioni contenute in computo per il ripristino della funzionalità. Il locale va tinteggiato e va eseguita un ripristino di intonaco all'interno del bagno.

Locale commerciale **n.4** – catg. C1 – **Fgl. 37 – part. 128 sub 16** ;

Guardando il fabbricato, è il locale commerciale posto alla estrema sinistra del portone d'ingresso. La serranda in acciaio prospiciente il piazzale, permette l'accesso al locale che si compone di una area di vendita di superficie netta pari a mq. 46,35 ed un locale wc di superficie netta pari a mq. 3,66. La superficie lorda del locale è pari a mq. 55. Per il completamento del locale mancano la porta di rappresentanza, i corpi illuminanti ed il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre a tutte le lavorazioni contenute nel computo metrico allegato alla perizia per il ripristino della funzionalità. Il locale va tinteggiato.

Immobili ad uso residenziale



20

Appartamento n. 1 piano primo – cat. A/2 – Fgl. 37 – part. 128 sub 18

Ha porta di caposcala posta direttamente alla destra di chi sale la scala condominiale. Subito dopo l'ingresso trovasi uno spazioso ambiente di superficie netta pari a mq. 32,66, oltre il quale, attraverso una porta scorrevole a doppia anta, si raggiunge la cucina dell'appartamento, di superficie netta pari a mq. 14,88. L'appartamento, avente superficie lorda abitabile complessiva pari a mq. 120 ed altezza utile prossima ai mt. 2,80, dispone inoltre di tre camere, di superficie netta pari rispettivamente a mq. 13,40, mq. 16,00 e mq. 16,40, oltre al bagno ed a un locale wc lavanderia, rispettivamente aventi superfici nette pari a mq. 5,70 e mq. 3,48. L'appartamento dispone di due ampie balconate, disposte una sul prospetto principale e l'altra sul retro, rispettivamente di superficie netta pari a mq. 10,56 e mq. 11,01. Per il completamento dell'appartamento, oltre a tutte le opere edilizie necessarie a ripristinarne la funzionalità, bisogna installare la caldaia murale, il collettore ed i corpi scaldanti, il lavatoio nel bagno di servizio e va eseguito il cablaggio dell'impianto elettrico. Mancano i vetri della

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

porta scorrevole della cucina, alcuni battiscopa in determinati punti dell'appartamento, gli oscuranti per gli infissi esterni e le ornie in marmo e va eseguita una tinteggiatura conclusiva.

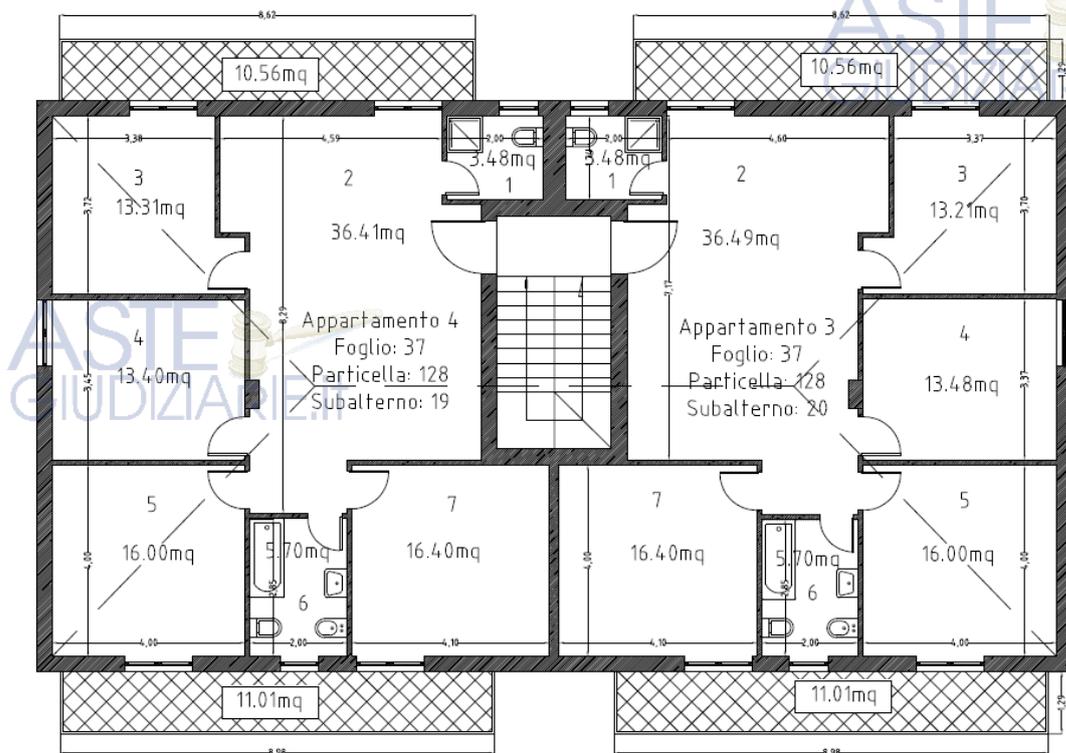
Appartamento n. 2 piano primo – cat. A/2 – Fgl. 37 – part. 128 sub 17



Ha porta di caposcala posta direttamente alla sinistra per chi sale la scala condominiale. L'appartamento risulta essere speculare a quello descritto precedentemente, infatti subito dopo l'ingresso trovasi uno spazioso ambiente di superficie netta pari a mq. 36,41, oltre il quale, attraverso una porta, si raggiunge la cucina dell'appartamento, di superficie netta pari a mq. 13,31. L'appartamento, anch'esso di superficie lorda abitabile complessiva pari a mq. 120, dispone inoltre di tre camere, esattamente uguali alle tre camere dell'appartamento precedente, di superficie netta pari rispettivamente a mq. 13,40, mq. 16,00 e mq. 16,40, oltre al bagno ed a un locale wc lavanderia, rispettivamente aventi superfici nette pari a mq. 5,70 e mq. 3,48. L'appartamento dispone di due ampie balconate, disposte una sul prospetto principale e l'altra sul retro, rispettivamente di superficie netta pari a mq. 10,56 e mq. 11,01. Per il completamento dell'appartamento, oltre a tutte le opere edilizie necessarie a ripristinarne la funzionalità, bisogna installare la caldaia murale, il collettore ed i corpi scaldanti, il lavatoio nel bagno di servizio e va eseguito il cablaggio dell'impianto elettrico. Mancano alcuni battiscopa in determinati punti dell'appartamento, gli oscuranti per gli infissi esterni e le ornie in marmo e va eseguita una tinteggiatura conclusiva.



Piano Secondo - Destinazione residenziale



Appartamento n. 3 piano secondo – cat. A/2 – Fgl. 37 – part. 128 sub 20

Ha porta di caposcala posta direttamente alla destra di chi sale la scala condominiale. Presenta anch'esso una disposizione planimetrica assolutamente coincidente con gli appartamenti descritti precedentemente. Superata la porta l'ingresso trovasi un'ampia superficie destinata evidentemente a soggiorno di area netta pari a mq. 36,49, oltre la quale, si raggiunge la cucina dell'appartamento, di superficie netta pari a mq.13,21.L'appartamento, avente anch'esso superficie lorda abitabile complessiva pari a mq. 120, presenta il solaio di copertura non piano, ma a falde inclinate, per cui l'altezza media utile è prossima a mt. 3,45, e dispone inoltre di tre camere, di superficie netta pari rispettivamente a mq. 13,48, mq. 16,00 e mq. 16,40, oltre al bagno ed a un locale wc lavanderia, rispettivamente aventi superfici nette pari a mq. 5,70 e mq. 3,48. L'appartamento, come nei casi precedenti, è dotato di due ampie balconate, disposte una sul prospetto principale e l'altra sul retro,

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

rispettivamente di superficie netta pari a mq. 10,56 e mq. 11,01. Per il completamento dell'appartamento, oltre a tutte le opere edilizie necessarie a ripristinarne la funzionalità, bisogna installare la caldaia murale, il collettore ed i corpi scaldanti, il lavatoio nel bagno di servizio e va eseguito il cablaggio dell'impianto elettrico. Mancano i battiscopa in determinati punti dell'appartamento, gli oscuranti per gli infissi esterni e le ornie in marmo e va eseguita una tinteggiatura conclusiva.

23

Appartamento n. 4 piano secondo – cat. A/2 – Fgl. 37 – part. 128 sub 19

Ha porta di caposcala posta direttamente alla sinistra di chi sale la scala condominiale. Risulta essere completamente speculare all'appartamento n. 3. Subito dopo l'ingresso trovasi il soggiorno di area netta pari a mq. 36,41, oltre il quale, si raggiunge la cucina dell'appartamento, di superficie netta pari a mq. 13,31. L'appartamento, avente anch'esso superficie lorda abitabile complessiva pari a mq. 120, presenta il solaio di copertura non piano ma a falde inclinate, per cui l'altezza media utile è prossima a mt. 3,45, e dispone inoltre di tre camere, di superficie netta pari rispettivamente a mq. 13,48, mq. 16,00 e mq. 16,40, oltre al bagno ed a un locale wc lavanderia, rispettivamente aventi superfici nette pari a mq. 5,70 e mq. 3,48. L'appartamento, come nei casi precedenti, è dotato di due ampie balconate, disposte una sul prospetto principale e l'altra sul retro, rispettivamente di superficie netta pari a mq. 10,56 e mq. 11,01. Per il completamento dell'appartamento, oltre alle opere edilizie necessarie a ripristinarne la funzionalità, bisogna installare la caldaia murale, il lavatoio nel bagno di servizio ed i corpi illuminanti. Mancano alcuni battiscopa in determinati punti dell'appartamento, le cornici di sigillatura in legno degli infissi esterni e va eseguita una tinteggiatura conclusiva.

Vengono allegati alla relazione estimativa i grafici planimetrici illustranti gli ambienti appena descritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

Le superfici oggetto di stima

Per arrivare al valore di stima del singolo lotto, si comporranno le superfici facendo riferimento alle superfici lorde dei singoli ambienti alle quali, nel caso delle abitazioni, sono state sommate le superfici dei balconi conteggiate al 30%. Ne consegue che le superfici oggetto di valutazione sono risultate le seguenti :

Appartamenti 1-2-3-4

Superficie lorda abitabile mq. 120 S.n.r. = mq. 11,01 + 10,56 = mq. 21,57

Superficie di valutazione = mq.(120 + 0,30 x 21,57) = **mq. 126,47**

Box Auto nn. 1 e 2

Superficie **mq. 35,00**

Box auto nn. 3 e 4

Superficie **mq. 28,00**

Locali commerciali nn. 1 e 3

Superficie **mq. 57,00**

Locali commerciali nn. 2 e 4

Superficie **mq. 55,00**

Critério di stima

Verrà effettuata in maniera analitica, secondo la metodologia di calcolo del "valore normale dei fabbricati" disciplinata con Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 (in G.U. n. 182 del 7.08.2007).

Tale metodologia, emanata dalla P.A., si basa sui valori di mercato determinati dall'Agenzia del Territorio mediante l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) che, secondo quanto testualmente riportato nel comma 1.6 periodo 4^a del richiamato provvedimento, individua "criteri che rispondono ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso altri valori dinamici che possano evitare automatismi e raggiungere l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà dei prezzi praticati nel mercato immobiliare. Il primo degli elementi del calcolo è tratto dall'Osservatorio del

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici."

Le quotazioni O.M.I. sono liberamente consultabili sul sito internet dell'Agencia del Territorio e tramite il software di navigazione territoriale GeoPoi (disponibile sullo stesso sito), è possibile verificare il Codice di Zona e la Microzona Catastale O.M.I., in cui rientra l'immobile di interesse, digitando il nominativo della strada e perfino il numero civico.

E' evidente, pertanto, che trattasi di valori base di mercato molto dettagliati e ben differenziati per ubicazione e per tipologia edilizia.

Nel nostro caso, l'immobile in oggetto, ubicato nel comune di Giffoni Sei Casali, risulta compreso nella Zona E4 - Microzona Catastale n. 0 – per la quale, nel 1^a semestre 2021 l'OMI ha riscontrato i seguenti valori di mercato per tipologia di immobili :

Abitazioni civili - variabile da un minimo di 740,00 €/mq. ad un massimo di 1.100,00 €/mq. riferito ad abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo;

Box - variabile da un minimo di 395,00 €/mq. ad un massimo di 540,00 €/mq. riferito a box in normale stato conservativo;

Negozi - variabile da un minimo di 730,00 €/mq. ad un massimo di 1100,00 €/mq. riferito a negozi in normale stato conservativo.

Valutazione di mercato per unità di superficie eseguite dal sottoscritto.

Precisato quanto sopra, per determinare il valore di mercato delle superfici di diversa tipologia, lo scrivente eseguirà la stima analitica basandosi sui concetti espressi nel paragrafo che precede.

L'allegato al citato **Provvedimento dell'Agencia delle Entrate del 27.07.2007 (in G.U. n. 182 del 7.08.2007)** introduce dei coefficienti correttivi che tengono conto del taglio di superficie e del livello di piano e che, nel caso in esame, risultano i seguenti:



Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

K1 (taglio superficie) = 1 per superficie fino a 45 mq. ; 0,8 per superficie oltre 45 mq. fino a 70 mq.;
0,5 per superficie fino a 120 mq.

K2 (livello di piano) = 0 per piano seminterrato; 0,2 per piano terra; 0,4 per piano primo ; 0,8 per piano secondo.

I predetti coefficienti vengono utilizzati nella seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

in cui K è definito come $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

I valori OMI minimo e massimo di riferimento sono quelli relativi al comune di Gifoni Sei Casali per zona specifica – periodo temporale 1^a semestre 2021 , per cui i valori, distinti per tipologia di immobile risultano i seguenti:

Civile abitazione in stato conservativo normale :

Valori indicati dall'OMI : minimo di 740,00 €/mq. massimo di 1100,00 €/mq.

K = 0,425 per il piano primo

K = 0,725 per il piano secondo

Valore normale unitario piano primo = **893,00 €/mq;**

Valore normale unitario piano secondo = **1.001,00 €/mq;**

Box auto in stato conservativo normale :

Valori indicati dall'OMI : minimo di 395,00 €/mq. massimo di 540,00 €/mq.

Trattandosi di immobile a destinazione non residenziale, non potendo far riferimento al valore normale, si considererà il valore medio.

Valore medio unitario = 467,5 €/mq che si arrotondano ad **€ 465,00 €/mq**

Locali commerciali in stato conservativo normale

Valori indicati dall'OMI : minimo di 730,00 €/mq. massimo di 1100,00 €/mq.

Anche per tale destinazione, si farà riferimento al valore unitario medio tra i due indicati dall'OMI

Valore medio unitario = **915,00** €/mq.

La quantificazione delle opere edilizie a farsi per il completamento degli immobili oggetto di stima

Come accennato nei paragrafi che precedono, per il completamento delle opere mancano alcune lavorazioni che si riferiscono: al singolo immobile (sia esso box auto, unità commerciale o appartamento per civile abitazione), alle superfici condominiali (Vano scala o piazzale) , a superfici ad uso esclusivo (rampa di accesso e corsia di manovra dei box auto). **Si terrà conto delle lavorazioni necessarie per poter ripristinare, per ogni immobile e per ogni tipologia, tutti i danni creati dagli atti vandalici che hanno determinato lo svilimento dell'immobile stesso e la sua funzionalità.** Inoltre verranno portati in conto gli oneri da riconoscere per gli allacciamenti del fabbricato ai pubblici servizi (Fognatura , acquedotto, gas , rete elettrica, rete telefonica etc..). Per ultimo verranno considerati, e portati in detrazione, gli oneri tecnici necessari per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato. Per i singoli immobili, visto il loro stato di conservazione assolutamente coincidente per categoria, è stato redatto un computo metrico estimativo che rappresenta l'incidenza economica necessaria per realizzare le categorie edilizie che risultano necessarie al loro ripristino. Da tali computi metrici, come nella perizia redatta nel 2009, è stata esclusa l'incidenza delle rifiniture e dei corpi illuminanti , in quanto si ritiene, vista anche la soggettività influenzante la possibile scelta, che essi non debbano incidere in merito ad una stima economica del singolo bene oggetto di perizia. Per quanto riguarda le opere condominiali o ad uso esclusivo, in assenza di un progetto esecutivo che aiutasse a comprendere la volontà del progettista, sono stati redatti specifici computi metrici, usufruendo di tariffe ufficiali e di prezzi a corpo praticati in zona, ipotizzando una sistemazione di tali superfici in linea con quanto già realizzato per il fabbricato. Per quanto riguarda invece gli oneri tecnici da corrispondere per l'ottenimento dell'abitabilità del fabbricato (eventuali prove di carico necessarie a conseguire il collaudo statico, certificazioni impiantistiche, certificazioni energetiche

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

etc.) è stata considerata una cifra a corpo, da ripartire secondo tabella millesimale. Sono scaturite le seguenti incidenze economiche, raggruppate, per le tipologie di immobili componenti il fabbricato, nella tabella sotto riportata :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

28

Immobile o Area Comune /Allacciamenti	Incidenza economica per immobile o parte comune
Box n. 1	€ 3.196,79
Box n. 2	€ 3.207,05
Box n. 3	€ 3.002,11
Box n. 4	€ 3.002,11
Loc. commerciale n. 1	€ 8.010,82
Locale commerciale n. 2	€ 8.010,82
Loc. commerciale n. 3	€ 7.679,69
Locale commerciale n. 4	€ 7.471,97
Appartamento n. 1	€ 15.204,76
Appartamento n. 2	€ 14.420,06
Appartamento n. 3	€ 15.128,56
Appartamento n. 4	€ 14.495,06
Vano scala condominiale	€ 2.614,26
Piazzale esterno	€ 19.529,01
Allacciamenti : Idrico, fognario, elettrico	€ 12.500,00
Allacciamento gas	€ 7.000,00
Rampa garage e corsia di manovra	€ 22.821,10
Oneri tecnici per ottenimento agibilità	€ 20.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

Chiaramente le cifre risultanti dai computi metrici redatte per tipologia di immobile, verranno portate in detrazione al valore di stima dello stesso. Le cifre complessive riguardanti gli allacciamenti o gli spazi ad uso comune od esclusivo, verranno detratte dal prezzo di stima del singolo immobile, a seconda del "peso" millesimale dell'immobile stesso. Per tale motivo, allegata alla presente relazione tecnica estimativa, lo scrivente ha provveduto a redigere apposite tabelle millesimali per ripartire tali costi risultanti per singolo immobile, tenendo in conto del vincolo di pertinenzialità dei singoli box auto con gli appartamenti. Rimandando, per ogni chiarimento, in merito alla ripartizione millesimale, alla relazione tecnica esplicativa ed alle schede relative al singolo immobile, lo scrivente ha adottato i seguenti criteri di ripartizione per i costi necessari stimati per la sistemazione delle aree comuni :

Vano scala condominiale – Il costo computato per la sua sistemazione viene ripartito per singolo immobile secondo la tabella millesimale B, escludendo cioè le unità commerciali che non gravano sulla scala stessa;

Piazzale esterno - Il costo computato per la sistemazione del piazzale antistante il prospetto principale del fabbricato, viene ripartito per singolo immobile secondo la tabella millesimale A generale;

Allacciamenti idrico – elettrico – fognario - Il costo computato per tali oneri di allacciamento viene ripartito per singolo immobile secondo la tabella millesimale A generale;

Allacciamento Gas - Il costo computato per tali oneri di allacciamento viene ripartito per singolo immobile secondo la tabella millesimale B, escludendo cioè le unità commerciali che non ne usufruiscono, includendo anche i garage in quanto pertinenti agli appartamenti cui saranno accorpati nella composizione dei lotti di vendita;

Rampa garage e corsia di manovra - Il costo computato per la sistemazione viene ripartito per singolo immobile secondo la tabella millesimale A1 – Utilizzazione differenziata box auto relativa al singolo box auto.

Oneri tecnici per ottenimento agibilità – La cifra, valutata a corpo dal sottoscritto in E. 20,000, comprende spese per eventuali prove di carico e sclerometriche, oneri per il certificato di collaudo, oneri per la certificazione degli impianti a norma di legge etc. Verrà ripartita secondo la tabella A generale.

Valore di mercato dei singoli immobili

Per quanto riferito, si passa a definire il valore di mercato del singolo immobile, che poi comporrà il lotto di vendita che si andrà a formare. Dal valore di mercato derivante dalla pedissequa applicazione del prezzo unitario alla superficie di valutazione, verranno detratti tutti gli oneri necessari per il completamento delle opere, esclusive per immobile o, se condominiali, a seconda del peso millesimale dell'immobile stesso rispetto agli altri. Tale metodologia permetterà di giungere ad un effettivo valore di mercato dell'immobile, in quanto saranno prese in considerazione le oggettive condizioni dello stesso e saranno valutati i lavori necessari per arrivare ad uno stato di funzionalità accettabile. Dal computo generale delle spese sono state escluse quelle di tipo tecnico/amministrativo che ogni futuro acquirente dovrà sopportare per le pratiche edilizie necessarie al completamento dello stesso (CILA + Spese Tecniche).

Detto ciò, si passa alla quantificazione dei valori di mercato :

Locali box interrati – Vengono raggruppati per uguale superficie lorda reale .

Box Auto nn. 1 e 2 Superficie mq. **35,00**

Box auto nn. 3 e 4 Superficie mq. **28,00**

Valore medio unitario = **465,00 €/mq**

Valore unitario pedissequo per superficie :

Box Auto nn. 1 e 2 = mq. 35,00 x 465,00 €/mq = **€ 16.275,00**

Box Auto nn. 3 e 4 = mq. 28,00 x 465,00 €/mq = **€ 13.020,00**

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

Oneri unitari da detrarre per la sistemazione del singolo immobile come da computo metrico estimativo allegato alla relazione di stima :

Box Auto n. 1 € 3.196,79

Box Auto n. 2 € 3.207,05
ASTE GIUDIZIARIE.it

Box Auto n. 3 € 3.002,11

Box Auto n. 4 € 3.002,11

Oneri unitari da detrarre estratti dalla tabella A

Costo complessivo stimato da computo metrico per la sistemazione piazzale, allacciamento idrico fognario ed elettrico ed oneri per ottenimento agibilità : € 19.529,01 - € 12.500,00 – € 20.000,00, ripartiti secondo tabella generale A .

31

Oneri unitari da detrarre estratti dalla tabella A1

Costo complessivo stimato da computo metrico per la sistemazione della rampa garage e corsia di manovra: € 22.821,10, ripartiti secondo tabella millesimale A1 allegata

Oneri unitari da detrarre estratti dalla tabella B

Costo complessivo stimato da computo metrico per la sistemazione del vano scala ed allacciamento gas : € 2.614,26 – € 7.000,00, ripartiti secondo tabella millesimale B allegata.

Da cui deriva (vedi tabella di ripartizione che per i singoli box andranno detratti , complessivamente la seguente aliquota di oneri unitari :

Box tipologia n. 1 e 2 : detrazione complessiva di € 8.009,96

Box tipologia n. 3 e 4 : detrazione complessiva di € 6.406,99

Da cui deriva che **il valore di mercato dei singoli box auto** è pari a :

Box Auto nn. 1 e 2 = € 16.275,00 - € 8.009,96 = € 8.265,04 che si arrotondano ad € 8.300,00

Box Auto nn. 3 e 4 = € 13.020,00 - € 6.406,99 = € 6.613,01 che si arrotondano ad € 6.600,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

Locali commerciali - Vengono raggruppati per uguale superficie

Locale commerciale 1 e 3 Superficie mq. **57,00**

Locale commerciale 2 e 4 Superficie mq. **55,00**



Valore unitario pedissequo per tipologia :

Valore normale unitario = **915,00 €/mq.**

Locale commerciale 1 e 3 = mq. **57,00** x **915,00 €/mq.** = **€ 52.155,00**

Locale commerciale 2 e 4 = mq. **55,00** x **915,00 €/mq.** = **€ 50.325,00**

Oneri unitari da detrarre per la sistemazione funzionale del singolo immobile estratto da computo metrico:

Locale commerciale 1 € **8.010,82**

Locale commerciale 2 € **7.830,53**

Locale commerciale 3 € **7.679,69**

Locale commerciale 4 € **7.471,97**

Oneri unitari per unità immobiliare da detrarre estratti dalla tabella A :

Identificazione locale	Oneri sistemazione piazzale	Oneri per allacciamenti	Oneri per agibilità
Locale commerciale 1 e 3	€ 1.609,00	€ 1.029,88	€ 1.647,80
Locale commerciale 2 e 4	€ 1.552,36	€ 993,63	€ 1.589,80

Da cui deriva che il valore di mercato dei singoli locali commerciali è pari a:

Locale commerciale 1 = € 52.155,00 - € 8.010,82 - € 4.286,67 = € 39.857,51 che si arrotondano ad **€ 40.000,00**

Locale commerciale 2 = € 50.325,00 - € 7.830,53 - € 4.135,79 = € 38.358,68 che si arrotondano ad **€ 38.000,00**

Locale commerciale 3 = € 52.155,00 - € 7.679,69 - € 4.286,67 = € 40.188,64 che si arrotondano ad **€ 40.000,00**

Locale commerciale 4 = € 50.325,00 - € 7.471,97 - € 4 135,79 = € 38.717,24 che si arrotondano ad **€ 38.500,00**

Immobili ad uso residenziale

Come specificato nelle pagine che precedono gli immobili residenziali hanno la stessa superficie di valutazione.

Immobili ad uso residenziale : Superficie di valutazione = mq.(120 + 0,30 x 21,57) = **mq. 126,47**

Valori normali (vedi pag. 26) :

Valore normale unitario piano primo = **893,00 €/mq**

Appartamenti 1 e 2 = mq. 126,47 x 893,00 €/mq = **€ 112.937,71**

Valore normale unitario piano secondo = **1.001,00 €/mq**

Appartamenti 3 e 4 = **mq. 126,47 x 1.001,00 €/mq = € 126.596,47**

Oneri unitari da detrarre per la sistemazione del singolo immobile estratti da computo metrico:

Appartamento 1 **€ 15.204,76**

Appartamento 2 **€ 14.420,06**

Appartamento 3 **€ 15.128,56**

Appartamento 4 **€ 14.495,06**

Oneri unitari per unità immobiliare da detrarre estratti dalla tabella A :

Identificazione immobile	Sistemazione piazzale	Allaccio idrico – fogn.-elett.	Allacciamento gas	Oneri per agibilità
Appartamento 1 / 2	€ 2.660,83	€ 1.703,13	€ 1.166,20	€ 2.725,00
Appartamento 3 / 4	€ 3.137,14	€ 2.008,00	€ 1.706,74	€ 3.212,80

Oneri unitari per unità immobiliare da detrarre estratti dalla **tabella B** :

Oneri complessivi per la sistemazione del vano scala condominiale estratti dal computo metrico allegato : € **2.614,26**



Incidenza per singolo appartamento secondo applicazione della tabella millesimale B allegata

Appartament1 1 / 2 € 435,54

Appartamenti 3 / 4 € 637,41

34

Da cui deriva che il valore di mercato dei singoli appartamenti è pari a :



Appartamento 1 = € 112.937,71 - € 15.204,76 - € 8.690,07 = € 89.042,88 che si arrotondano ad

€ **89.000,00.**

Appartamento 2 = € 112.937,71 - € 14.420,06 - € 8.690,07 = € 89.827,58 che si arrotondano ad

€ **89.800,00.**



Appartamento 3 = € 126.596,47 - € 15.128,56 - € 10.702,09 = € 100.765,82 che si arrotondano ad

€ **100.760,00.**

Appartamento 4 = € 126.596,47 - € 14.495,06 - € 10.702,09 = € 101.399,32 che si arrotondano

ad € **101.400,00.**



Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

Per comodità di lettura, la tabella che segue contiene il riepilogo dei valori di mercato dei singoli immobili, così come determinati nel paragrafo precedente:

Identificazione immobile	Valore di mercato stimato
Box Auto n. 1 - Fgl. 37 – part. 128 sub 25.	€ 8.300,00
Box Auto n. 2 - Fgl. 37 – part. 128 sub 22	€ 8.300,00
Box Auto n. 3 - Fgl. 37 – part. 128 sub 24	€ 6.600,00
Box Auto n. 4 - Fgl. 37 – part. 128 sub 23	€ 6.600,00
Locale commerciale n. 1 - Fgl. 37 – part. 128 sub 14	€ 40.000,00
Locale commerciale n. 2 - Fgl. 37 – part. 128 sub 13	€ 38.000,00
Locale commerciale n. 3 - Fgl. 37 – part. 128 sub 15	€ 40.000,00
Locale commerciale n. 4 - Fgl. 37 – part. 128 sub 16	€ 38.500,00
Appartamento n. 1 - Fgl. 37 – part. 128 sub 18	€ 89.000,00
Appartamento n. 2 - Fgl. 37 – part. 128 sub 17	€ 89.800,00
Appartamento n. 3 - Fgl. 37 – part. 128 sub 20	€ 100.760,00
Appartamento n. 4 - Fgl. 37 – part. 128 sub 19	€ 101.400,00

La formazione dei lotti vendita ed il riepilogo

I lotti di vendita che si propongono, terranno conto del vincolo di pertinenzialità dei box auto rispetto agli appartamenti, rispecchiando, nella loro composizione, anche i contratti preliminari all'epoca firmati tra il rappresentante legale della fallita società ed i promissari acquirenti dell'epoca.

In funzione di ciò lo scrivente propone la formazione dei seguenti lotti :

Lotto n. 1 - Appartamento al piano primo contraddistinto con il **n. 1** - Dati catastali : N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali - Fgl. 37 – part. 128 sub 18 , avente porta di caposcala posta direttamente alla destra del ballatoio della scala condominiale, di superficie lorda abitabile

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

complessiva pari a mq. 120 (e superficie complessiva ragguagliata pari a mq. 126,47) ed altezza utile prossima ai mt. 2,80, composto da ampio soggiorno, bagno e locale wc, cucina, tre camere e doppia balconata disposte l'una sul prospetto principale e l'altra sul prospetto posteriore; **Box Auto** al piano interrato contraddistinto con il n. 1 – Dati catastali : N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali - Fgl. 37 – part. 128 sub 25, ultimo box sulla destra rispetto al corridoio di manovra del locale garage, e collegato alla scala condominiale interna da un corridoio posto alla sinistra della stessa. La superficie lorda è pari a mq. 35, la superficie netta a mq. 30,22.

Valore complessivo del Lotto n. 1 = € 89.000,00 + € 8.300,00 = € 97.300,00

Lotto n. 2 – Appartamento al piano primo contraddistinto con il n. 2 - Dati catastali : N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali Fgl. 37 – part. 128 sub 17, avente porta di caposcala posta direttamente alla sinistra di chi sale la scala condominiale, di superficie lorda abitabile complessiva pari a mq. 120 (e superficie complessiva ragguagliata pari a mq. 126,47) ed altezza utile prossima ai mt. 2,80, composto da ampio soggiorno , bagno e locale wc, cucina , tre camere e doppia balconata, disposte l'una sul prospetto principale e l'altra sul prospetto posteriore. **Box Auto** al piano interrato contraddistinto con il n. 2 – Dati catastali : N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali - Fgl. 37 – part. 128 - sub 22, primo box sulla destra rispetto al corridoio di manovra del locale garage , e collegato alla scala condominiale mediante un corridoio posto alla destra della stessa. La superficie lorda è pari a mq. 35, la superficie netta a mq. 30,22.

Valore complessivo del Lotto n. 2 = € 89.800,00 + € 8.300,00 = _€ 98.100,00

Lotto n. 3 - Appartamento al piano secondo contraddistinto con il n. 3 - Dati catastali : N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali - Fgl. 37 – part. 128 sub 20, ha la porta di caposcala posta direttamente alla destra di chi sale la scala condominiale, superficie lorda abitabile complessiva pari a mq. 120(e superficie complessiva ragguagliata pari a mq. 126,47) , presenta il solaio di copertura non piano ma a falde inclinate, per cui l'altezza media utile è prossima a mt. 3,45 , è composto da ampio soggiorno , bagno e locale wc, cucina, tre camere e doppia balconata, disposte l'una sul prospetto principale e l'altra sul prospetto posteriore.

Box Auto al piano interrato contraddistinto con il n. 3 – Dati catastali : N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali - Fgl. 37 – part. 128 - sub 24, trattasi del terzo box sulla destra rispetto al corridoio di manovra del locale garage , ed è collegato alla scala condominiale mediante un corridoio posto alla sinistra della stessa. La superficie lorda è pari a mq. 28, la superficie netta a mq. 25,65.

Valore complessivo del Lotto n. 3 = € 100.760,00 + _€ 6.600,00 = € 107.360,00

Lotto n. 4 - Appartamento al piano secondo contraddistinto con il **n. 4** - Dati catastali : N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali - Fgl. 37 – part. 128 sub 19, ha porta di caposcala posta direttamente alla sinistra di chi sale la scala condominiale. Ha superficie lorda abitabile complessiva pari a mq. 120 (e superficie complessiva ragguagliata pari a mq. 126,47) , presenta il solaio di copertura non piano ma a falde inclinate, per cui l'altezza media utile è prossima a mt. 3,45 , è composto da ampio soggiorno , bagno e locale wc, cucina, tre camere e doppia balconata, disposte l'una sul prospetto principale e l'altra sul prospetto posteriore. **Box Auto** al piano interrato contraddistinto con il **n. 4** – Dati catastali : N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali - Fgl. 37 – part. 128 - sub 23, trattasi del secondo box sulla destra rispetto al corridoio di manovra dei garage, ed è collegato alla scala condominiale mediante un corridoio posto alla destra della stessa. La superficie lorda è pari a mq. 28, la superficie netta a mq. 25,65.

Valore complessivo del Lotto n. 4 = € 101.400,00 + € 6.600,00 = € 108.000,00

Lotto n. 5 - Locale commerciale al piano terra contraddistinto con il **n.1** – Dati catastali N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali : catg. C1 – Fgl. 37 – part. 128 sub 14. E' il locale commerciale posto, guardando il fabbricato, alla destra del portone d'ingresso. La superficie lorda del locale è pari a mq. 57. Si compone di un'area di vendita di superficie netta pari a mq. 47,82 ed un locale wc di superficie netta pari a mq. 3,66.

Valore del Lotto n. 5 = € 40.000,00

Lotto n. 6 - Locale commerciale al piano terra contraddistinto con il **n.2** - Dati catastali N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali : catg. C1 – Fgl. 37 – part. 128 sub 13. E' il locale commerciale posto, guardando il fabbricato, alla estrema destra del portone d'ingresso. La superficie lorda del locale è pari a mq. 55. Si compone di una prima area di vendita di superficie netta pari a mq. 24,73, una seconda stanza di superficie netta pari a mq. 21,23, ed un locale wc di superficie netta pari a mq. 3,66.

Valore del lotto n. 6 = € 38.000,00

Lotto n. 7 - Locale commerciale al piano terra contraddistinto con il **n.3** – Dati catastali N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali : catg. C1 – Fgl. 37 – part. 128 sub 15. E' il locale commerciale posto, guardando il fabbricato, alla sinistra del portone d'ingresso al fabbricato. La superficie lorda del locale è pari a mq. 57. Si compone di un'area di vendita di superficie netta pari a mq. 47,82 ed un locale wc di superficie netta pari a mq. 3,66.

Valore del lotto n. 7 = € 40.000,00



Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

Lotto n. 8 - Locale commerciale al piano terra contraddistinto con il **n.4** – Dati catastali N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali :catg. C1 – **Fgl. 37 – part. 128 sub 16**. Guardando il fabbricato, è il locale commerciale posto alla estrema sinistra del portone d'ingresso al fabbricato. . La superficie lorda del locale è pari a mq. 55 . Si compone di una area di vendita di superficie netta pari a mq. 46,35 ed un locale wc di superficie netta pari a mq. 3,66.

Valore del lotto n. 8 = € 40.000,00

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 procedura fallimentare di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del G.D. e del Curatore per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente il presente elaborato peritale.

La presente relazione viene depositata in modalità telematica. Si allegano alla presente :
Planimetrie degli immobili – Prospetti e sezioni del fabbricato – Computo metrico estimativo contenente le analisi dei costi da sostenere per il ripristino della funzionalità degli immobili e del fabbricato – Tabelle millesimali redatte dallo scrivente e tabella di ripartizione dei costi ripartiti per immobile – schede riepilogative dei lotti di vendita - Specifica dell'onorario e delle spese.

Il C.T.U.

Ing. Massimo Musella



Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962
e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009