



Terza Sezione Civile

Giudice Delegato: dott.ssa Giuseppina VALIANTE

"---OMISSIS -- SRL"

Procedura Fallimentare n° 69/2014

Curatore: dott. Gianluca NOVARESE

OGGETTO: Consulenza Tecnica - Stima di immobili.

---oooOooo---

Consulenza Tecnica di Ufficio

Relazione Definitiva

PREMESSA

In data 06/10/2025 ricevevo dal Curatore la copia dell'atto di nomina effettuata in data 01/10/2025 dal sig. Giudice Delegato al fallimento. Tale nomina quale CTU avveniva al fine di procedere alla stima del cespite acquisito alla procedura a seguito dell'esito vittorioso, in danno della società ---OMISSIS --SRL dell'azione revocatoria ordinaria che aveva avuto ad oggetto l'atto di trasferimento del bene.

La consistenza immobiliare da stimare, così come descritta nel mandato di nomina datato 30/09/2025, risulta composta da:

- appartamento sito in Pontecagnano Faiano (SA) fg. 3, p.lla 781, sub 33, piano T, cat. A/3.

L'incarico conferito consta dei seguenti quesiti:

1. Identifichi dati catastali e confini, nonché descriva dettagliatamente l'immobile e l'eventuale esistenza di altre procedure gravanti sullo stesso;

so;



2. *Precisi la provenienza del bene, con riferimento almeno al ventennio precedente;*

3. *Accerti la sussistenza di eventuali gravami trascritti sul cespite;*

4. *Accerti la regolarità urbanistica e catastale del bene;*

30 5. *Proceda a stimare il più probabile valore di mercato della suddetta proprietà immobiliare*

Nei giorni seguenti alla nomina mi attivavo effettuando le dovute visure catastali dei beni oggetto di stima estraendo copia delle planimetrie catastali.

Venivano estratti i seguenti documenti:

35 – Estratto di Mappa - comune di Pontecagnano Faiano fg. 3 - p.lla 781 (allegato n° 2.b)

– Immobili catasto fabbricati - Visura fabbricati - Pontecagnano Faiano (SA) fg. 3 - p.lla 781 - sub 33 (allegato n° 2.c)

40 – Immobili catasto fabbricati - Planimetria Catastale appartamento - Pontecagnano Faiano (SA) fg. 3 - p.lla 781 - sub 33 (allegato n° 2.d)

Nel periodo a seguire mi interfacciavo più volte con il Curatore per definire la data di accesso agli immobili onde poter procedere al rilievo dello stesso;

veniva definita quale data per l'accesso il giorno 26/11/2025 alle ore 10,00.

Nel periodo intercorrente tra la data dell'incarico e la data dell'accesso

45 effettuavo tutte le opportune indagini preliminari, ricerche catastali, ricerche relative a borsini immobiliari per immobili in vendita in zona, ecc. .

In data 26/11/2025, dalle ore 10,00, procedevo in uno con il Curatore ed i miei collaboratori ad accedere agli immobili oggetto di stima effettuando tutti i dovuti rilievi fotografici e planimetrici.

50 In tale giornata provvedevo a visionare compiutamente l'unità immobiliare



rilevando le quote onde poter elaborare le relative planimetrie (**allegato n° 3**)

nonché per verificare la conformità urbanistica dell'immobile nell'accesso successivo a farsi presso il Comune di Pontecagnano Faiano; provvedevo a scattare numerose fotografie.

55 Successivamente ricevevo la documentazione presente agli atti comunali inerenti all'edificazione dell'intero fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di consulenza costituita da:

– Concessione Edilizia n° 46 del 27/07/1994 prot. n° 13514 (**allegato n°**

5.a.1);

60 – Concessione Edilizia in Variante n° 22/96 del 06/08/1996 prot. n° 11232

(**allegato n° 5.a.2);**

– Concessione Edilizia in Variante n° 12/97 del 01/12/1997 prot. n° 21604/97

(**allegato n° 5.a.3);**

65 – Varianti Non Essenziali ai Lavori in Corso d'Opera per il Completamento del

Fabbricato - come da C.E. n° 46/94 - n° 22/96 - 12/97 (**allegato n° 5.a.4);**

– Inizio Lavori - Comunicazione prot. n° 20636 del 21/07/1999 (**allegato n°**

5.a.5);

– Richiesta Abitabilità e Agibilità prot. n° 12183 del 28/04/2020 (**allegato n°**

5.a.6);

70 – SCIA prot. n° 41236 del 15/12/2014 - Lavori di Manutenzione Straordinaria

con cambio di destinazione d'uso (**allegato n° 5.a.7);**

A tal punto passo a rispondere ai quesiti.

1. Identifichi dati catastali e confini, nonché descriva dettagliatamente

l'immobile e l'eventuale esistenza di altre procedure gravanti sullo stes-

so;



DESCRIZIONE IMMOBILI



	L'immobile oggetto di consulenza è situato in Pontecagnano Faiano (SA) al	
	PT di un fabbricato per civili abitazioni, con accesso dalla via Diaz che costitui-	
	sce il tratto urbano della S.P. 28a che attraversa la frazione di Faiano, in una	
80	zona molto prossima al centro cittadino della frazione da cui dista poche centi-	
	naia di metri.	
	L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada comunale via	
	Diaz percorrendo un corto vialetto (foto n° 1÷6 - allegato n° 1) che conduce al	
	portone del fabbricato civico n° 5. L'accesso all'appartamento avviene dal porti-	
85	cato condominiale direttamente accessibile dal citato vialetto, sul lato destro	
	entrando da via Diaz; è presente una porta finestra a tre battenti in legno e	
	cristalli (foto n° 5 - allegato n° 1), con il battente centrale apribile verso	
	l'esterno, dotata di grata scorrevole quale protezione antifurto.	
	Il fabbricato è servito da un portone condominiale al cui interno è pre-	
90	sente un piccolo androne (al PT) condominiale dotato di portone con impianto	
	citofonico. Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore condominiale funzio-	
	nante. Lo stesso fabbricato si articola in 4 piani f.t., oltre il piano terra ed il	
	piano seminterrato in cui sono presenti i box/garage/depositi accessibili tramite	
	una rampa discendente posizionata sul lato dx del fabbricato, rispetto a via Diaz	
95	(immagine n° 2-3-4 - allegato n° 2.a), oltre che anche tramite la scala interna.	
	Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale, citofono comune; ri-	
	sulta dotato di rete per gas metano centralizzata realizzata mediante tubazioni	
	esterna al fabbricato; i contatori gas metano sono posizionati in appositi vani	
	esterni presenti sulla parete laterale del fabbricato con accesso dall'esterno	
100	sulla parte aperta del sub 4 (B.C.N.C.). L'accesso all'androne condominiale dal	



vialeto condominiale interno avviene mediante un portone in alluminio anodizzato e cristalli.

L'androne del vano scale si presenta in buone condizioni compatibili con l'età dell'intero fabbricato.

Dalle fotografie generali del fabbricato si desume che lo stesso non necessita di interventi di ristrutturazione delle facciate risultando in buone condizioni generali.

Dalla visura catastale (**allegato n° 2.d**) e dalla planimetria catastale (**allegato n° 2.e**), si desume che l'immobile - a livello documentale - dovrebbe risultare così suddiviso:

- L'appartamento dovrebbe essere organizzato in cucina, camera, bagno e ripostiglio, oltre 2 terrazze a livello con accesso rispettivamente da ciascun ambiente cucina e camera.
- Gli accessi allo stesso dovrebbero avvenire dal porticato condominiale (ingresso presente) e dal vano scale (ingresso NON esistente).
- Tali accessi porterebbero in un primo vano con destinazione cucina.

Il locale cucina NON risulta a tutt'oggi presente in nessun punto dell'appartamento.

Si segnala che dalla planimetria catastale (**allegato n° 2.e**) è presente anche un accesso verso il primo ambiente (con destinazione cucina) dal vano androne condominiale al PT del fabbricato. Tale accesso **NON è presente NÉ è realizzabile** per la effettiva presenza dei gradini della prima rampa di scale

verso il 1° piano (foto n° 41 - **allegato n° 1**) che limiterebbero la dimensione dell'ipotetico vano "Porta di Caposcala" venendosi anche a riscontrare un disli-

vello ovvero tale punto dell'androne risulta ad una quota maggiore di ≈ 17 cm

(pari ad un gradino) rispetto alla quota dell'appartamento. È da evidenziare che

su tale planimetria non è riportato il 1° scalino delle scale effettivamente pre-

sente nell'androne a destra entrando. Il presunto posizionamento di tale ipoteti-

ca "porta di caposcala" è indicato nella foto n° 8 - **allegato n° 1** (dal lato inter-

130 no) e dalla foto n° 41 dal lato esterno.

L'immobile all'atto del sopralluogo si presenta in ottime condizioni di uso

e manutenzione, si articola su n° 2 ambienti organizzati come ufficio, ciascuno

dotato di terrazzo a livello accessibili direttamente da ciascuna stanza. Risulta

presente il bagno, dotato di lavabo - bidet - vaso - doccia, un piccolo ripostiglio

135 entrambi accessibili da un piccolo disimpegno posto sul lato del 2° ambiente. Il

bagno è dotato di finestrella di aerazione posta in alto e sfociante sul terrazzo

esterno di proprietà.

Tutte le porte finestra (n° 3) presenti nei due ambienti sono dotati di

cancellate scorrevoli apribili per costituire una protezione antifurto ai locali

140 stessi.

Gli infissi esterni sono tutti in legno del tipo a 3 battenti apribili, dotati

di cristalli a doppia camera, privi di persiane avvolgibili.

Le porte interne sono in legno tamburato laccate in colore chiaro.

Le pareti sono tutte dotate di intonaco civile tinteggiate in colore chia-

145 ro; il pavimento è in monocottura installato con fuga in contrasto tra le matto-

nelle di colore marroncino. Nel bagno sono presenti rivestimenti in maiolica alle

pareti quasi per tutta l'altezza.

Gli impianti elettrici sono del tipo civile con frutti incassati di primaria

marca, del tipo modulare, tipico per una destinazione ad ufficio.

150 L'impianto di riscaldamento/condizionamento (invernale/estivo a cal-



do/freddo) viene effettuato mediante sistemi distinti a pompa di calore con le unità esterne posizionate a parete sui due balconi a livello e con unità interne posizionate sulle pareti perimetrali (n° 2 unità complessive distinte - una per ogni ambiente - tutte del tipo aria/aria).

155

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con scaldacqua posizionato a parete sul balcone del 2° ambiente (foto n° 37e 38 - **allegato n° 1**).

Dal balcone n° 2 e, lateralmente, dal balcone n° 1, la vista verso il lato valle è panoramica sulla pianura sottostante sin verso il mare.

160

L'appartamento affaccia a Ovest ed a Sud con le due finestre/balconi molto ben illuminati viste le distanze mutue tra i fabbricati contigui con completa assenza di fabbricati su tali lati. La presenza della via Diaz molto larga nella zona innanzi al fabbricato, consente una notevole illuminazione anche sul lato Nord che viene però limitata dal porticato condominiale.

RISCONTRO SUPERFICI APPARTAMENTO

165

La "superficie catastale" dell'appartamento riportata nella visura catastale (**allegato n° 2.d**) è 68 m², la Superficie Totale escluse le aree scoperte ivi indicata è 62 m², l'altezza ivi indicata è 3,00 m; dalla planimetria di cui al rilievo operato (**allegato n° 3**) la superficie Lorda è 61,40 m² (calcolata secondo il DPR 138 del 23 marzo 1998). La superficie lorda complessiva del balcone n° 1 e n° 2 a livello è 17,17 m²; la superficie lorda complessiva (appartamento + balconi) è pari a 78,57 m². La superficie Netta è 49,79 m². L'altezza interna dei locali è ≈ 2,92 m.

170

Relativamente all'appartamento, dalla planimetria di cui al rilievo (**allegato n° 3**), voglio precisare che la superficie Netta (calpestabile) indica la gran-

175

dezza dell'immobile considerando esclusivamente la metratura calpestabile,

quindi non conteggiando i metri quadrati occupati da muri, terrazzi, balconi, giardini, cantine, box auto ecc. .

La superficie Lorda Commerciale, invece, considera l'intera metratura di un immobile, comprensiva di balconi, cantine, muri, terrazzi, portici, applicando i coefficienti correttivi (secondo il DPR 138 del 23 marzo 1998):

- il 100% della superficie calpestabile
- il 100% dei muri interni
- il 50% dei muri esterni
- il 30% dei balconi (collegati ai vani principali) fino a 25 m², con l'eccedenza calcolata al 10%
- il 15% dei terrazzi e logge (non collegati ai vani principali) fino a 25 m², con l'eccedenza calcolata al 5%
- il 35% di portici e patii fino a 25 m², con l'eccedenza calcolata al 10%
- il 10% delle corti e cortili fino a 25 m², con l'eccedenza calcolata al 2%.

Il tutto secondo il DPR 138 del 23 marzo 1998 e come indicato nel prospetto di cui all'**allegato n° 4.a**.

Si riportano le superfici nette di ogni singolo locale e dell'intero appartamento:

	Ambiente	Superficie	Coeff. Omogenizzazione	Sup. Comm.le
195	Stanza n° 1 - Ufficio	24,04 m ²	1,00	24,04 m ²
	Stanza n° 2 - Sala R.	18,90 m ²	1,00	18,90 m ²
	Bagno	2,93 m ²	1,00	2,93 m ²
	Disimpegno	2,58 m ²	1,00	2,58 m ²
	Ripostiglio	1,34 m ²	1,00	1,34 m ²
200	TOTALE			S = 49,79 m²



CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI (LORDE)

Si riportano le superfici LORDE, anche con riferimento al prospetto di

calcolo allegato n° 4.a:

Appartamento (L1) Sup. Comm.le 49,79 m²

Superfici di Ornamento Appartamento (L2)

Ambiente	Superficie	Coeff. Omogenizzazione	Sup. Comm.le
Balcone n° 1	4,85 m ²	0,30	1,46 m ²
Balcone n° 2	12,32 m ²	0,30	3,70 m ²
Porticato - Sub 4	10,43 m ²	0,35	3,65 m ²
Corte Esterna - Sub 4			
Fino a 25 m ²	25,00 m ²	0,10	2,50 m ²
Oltre 25 m ²	13,02	0,02	0,26 m ²
TOTALE			S = 8,80 m²

Per una Superficie (Lorda) Commerciale Complessiva [(L1)+(L2) = 49,79+8,80)

pari a **58,59 m²**.

Nel caso degli immobili oggetto della presente consulenza abbiamo:

Superficie Lorda appartamento 58,59 m² approssimata in c.t. ≈ **59,00 m²**.

CONFORMITÀ URBANISTICA/CATASTALE DEGLI IMMOBILI

A seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Pontecagnano Faiano

(allegato n° 5.a.1 ÷ 5.a.7) e di successiva estrazione di copie, ho potuto appurare che la costruzione del fabbricato avvenne (allegati n° 5.a.x) in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

a) pratica edilizia originaria - Concessione Edilizia n° 46 del 27/07/1994 (allegato n° 5.a.1). Tale pratica è priva di elaborati grafici.

b) Concessione edilizia in Variante n° 22 del 06/06/1996 (allegato n° 5.a.2).



Tale pratica è priva di elaborati grafici.

c) Concessione edilizia di Variante n° 12 del 01/12/1997 (**allegato n° 5.a.3**).

Tale pratica è priva di elaborati grafici.

d) Richiesta per Varianti NON essenziali in corso d'opera già autorizzati con C.E. n° 46/94 del 28/07/1994 e successive varianti n° 22/26 del

06/08/1996 e n° 12/97 del 01/12/1997(**allegato n° 5.a.4**). Tale pratica è

completa di elaborati grafici.

e) Comunicazione di Inizio Lavori del 21/07/1999 (**allegato n° 5.a.5**) in relazione ai titoli autorizzativi in precedenza elencati.

f) Richiesta di abitabilità ed agibilità per l'intero fabbricato del 28/04/2000

(**allegato n° 5.a.6**). Tale pratica è stata diniegata come da annotazione riportata in forma olografa in calce alla stessa: *"Il geom. SABBATINO ha fatto sapere che l'impresa non ha installato alcuni pali di pubblica illuminazione come previsto nella convenzione, 02/05/2000. Firmato arch. LANDI"*.

In esito l'intero fabbricato è privo di abitabilità/agibilità.

g) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 15/12/2014 prot. n° 0041236 (**allegato n° 5.a.7**). Pratica relativa specificatamente all'immobile oggetto di consulenza; lavori di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento. Pratica a nome ---OMISSIS

--SRL all'epoca proprietaria dell'immobile.

APPARTAMENTO PT

Dalla documentazione estratta risulta che il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è stato edificato in base al titolo originario (C.E. n° 46/94) ed alle due successive varianti (C.E. n° 22/96 e n° 12/97) in precedenza elencate; dall'esame delle planimetrie allegate alla richiesta per Varianti Non Essenzia-



li - le uniche più datate rinvenute - ovvero dalla planimetria del piano terra (pag.

22 **allegato n° 5.a.4**) risulta che l'appartamento al PT oggetto di stima doveva

essere costituito da due ambienti con destinazione "Locale Pluriuso" con super-

ficie complessiva di 50,82 m², oltre ai due balconi di sup. 18,20 m², con accesso

255

solo dal porticato. La distribuzione interna risulta sostanzialmente analoga a

quella riscontrata in fase di sopralluogo.

Con la SCIA del 15/12/2014 (pag. 25 - **allegato n° 5.a.7**) viene richie-
sta la modificazione da "Locale Pluriuso" ad "appartamento" con una divisione

interna pressoché identica alla precedente, con la reazione però nel 1° ambiente

260

di un soggiorno/cucina/pranzo e nel 2° ambiente della camera. Con tale CILA si

viene a creare anche un accesso dal vano scale/androne condominiale sfociante

nel 1° ambiente ovvero si ricrea l'accesso dalle scale come originariamente pre-

visto nelle planimetrie dell'originaria C.E. terra (pag. 14 **allegato n° 5.a.4**).

Nei fatti tale ulteriore accesso NON È presente.

265

È lecito pertanto affermare che l'immobile:

- NON è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati (citata planimetria pag. 25

allegato n° 5.a.7 - rettangolo rosso) per la mancata realizzazione di tale

2° accesso.

- NON vi è conformità catastale (planimetria **allegato n° 2.e - cerchio ros-**

270

so) con quanto da me rilevato (planimetria **allegato n° 3**) per la mancanza

completa dell'accesso al 1° ambiente dall'androne condominiale.

Nei fatti al Catasto è stata depositata una planimetria conforme allo

stato di progetto autorizzato (CILA 15/12/2014), ma difforme dallo stato di

fatto effettivo.

275

Per la sistemazione urbanistica del bene, andrebbe presentata - a cura del

futuro acquirente - al Comune di Pontecagnano Faiano una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, senza necessità di realizzazione di opere, versando i relativi diritti in sanatoria, presumibilmente oggi quantizzabili in € 1.092,32 (€ 516,46 + € 516,46).

280

A seguire andrà sistemata anche la documentazione catastale con aggiornamento della planimetria catastale priva della porta verso l'androne condominiale.

Alle precedenti presumibili spese andranno aggiunte anche le spese tecniche ed accessorie approssimabili ad € 1.268,80 (€ 1.000+CPA+IVA).

285

Si ribadisce che l'intero fabbricato NON è dotato di certificazione di Agibilità/Abitabilità (**allegato n° 5.a.6**).

Il bene oggetto di stima risulta così identificato:

– *Comune di Pontecagnano Faiano (SA), appartamento di categoria A/3, sito alla via Diaz, piano terra, riportato al NCEU al fg. 3, p.lla 781, sub 33, cat. A/3, cl. 1, consistenza 3 vani, Sup. catastale totale 68 m², sup. escluse le aree scoperte 62 m², R.C. € 278,89.*

290

*Confinante con: Androne e vano scale sub 6, sub 31 e sub 3, Porticato e Cor-
te sub 4 costituente BCNC asserviti all'appartamento stesso, affaccia su
area di manovra sub 3 al piano S1.*

295

**2. Precisi la provenienza del bene, con riferimento almeno al ventennio
precedente;**

STATO DI POSSESSO DEL BENE

300

L'appartamento pervenne alla società fallita con atto per notar Matteo FASANO del 09/11/2005, venditrice la società -- OMISSIS -- (atto rep. 38073 reg. a Salerno il 18/11/2005 al n° 6068 e trascritto a Salerno il



21/11/2005 ai num. 56253/36900). In tale Atto l'immobile oggetto della pre-

sente consulenza era identificato con il sub 8.

La società -- OMISSIS -- aveva provveduto alla edificazione diretta della Stesso fabbricato eseguita in forza dei titoli autorizzativi in precedenza elencati.

Il terreno era pervenuto alla società -- OMISSIS -- per acquisto dai sigg. -- OMISSIS -- e [REDACTED] con atto per notar Iole LIGUORI del giorno 11/05/1989 rep. 6251.

La società ---OMISSIS -- SRL con atto per notar CAMPANELLA del 11/12/2012 (rep. 2340 - raccolta 7488) vendeva l'immobile alla società -- OMISSIS --SRL. Tale atto è stato oggetto di revocatoria da parte dell'A.G. (allegato n° 5.b.3).

Occorre precisare che in tale atto notarile (allegato n° 5.b.3) [atto con cui lo stesso immobile veniva poi ceduto alla -- OMISSIS -- SRL, atto poi oggetto di annullamento revocatorio da parte dell'A.G.] a pag. 2 dello stesso viene così riportato (anche allegato n° 5.b.3):

«... omissis ... piena proprietà del locale terraneo adibito a negozio composto da un locale vendita, un locale deposito e bagno, della superficie complessiva di catastali metri quadrati cinquantasei (56), avente accesso dal porticato esterno, con antistante corte di pertinenza esclusiva (sub 4) di metri quadrati 50 (cinquanta) circa confinante con androne e vano scala, con i subb. 31 3, di proprietà aliena, salvo altri. Quanto all'accesso la parte venditrice precisa che è compreso il diritto ad aprire un accesso diretto all'androne.

Omissis»

a pag. 3 dello stesso viene ancora così riportato:

«... Precisa la parte venditrice che sulla corte censita con il sub 4 sono installati gli apparecchi di misurazione (gas - acqua) e pertanto grava il corrispondente diritto di accesso in favore del condominio.»

Dalla lettura di tali specificazioni, per le parti sottolineate in blu, verrebbe da comprendere che il sub 4 possa essere una corte di pertinenza esclusiva.

Dall'esame poi della documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione, ed in particolare dalle ispezioni effettuate allegato n° 5.b.1+5.b.5, ho potuto ricostruire la storia dell'immobile oggetto della presente consulenza:

a) Originariamente il bene era un negozio identificato con il sub. 8 (come da elaborato planimetrico del 17/12/2002 (allegato n° 2.h). Su tale documento ho evidenziato l'immobile sub 8;

b) Dall'esame dell'ispezione allegato n° 5.b.4 (pag. 10), in relazione alla vendita dello stesso locale dalla società -- OMISSIS -- SRL alla ---OMISSIS --

SRL, si rileva: «LOCALE TERRANEO DI CIRCA METRI QUADRATI SESSANTASETTE, CON PERTINENTE CORTE DI CIRCA METRI

QUADRATI VENTI ED ANNESSO DEPOSITO INTERRATO SOTTOSTANTE, CON DIRITTO ALLA CORTE P.LLA N.781 SUB.4.».Il "Deposito Interrato sottostante" è stato poi ceduto separatamente.

c) È da rilevare che in tale documento, così come nell'atto per notar FASANO del 09/11/2005 (allegato n° 5.b.5), il dante causa esprimeva la precipua volontà di costituire un diritto specifico sulla corte sub 4 allorquando ven-



deva alla ---OMISSIS -- SRL l'allora negozio sub 8. In tale Atto venivano

esplicitamente indicati i beni condominiali comuni (pag. 2) nonché le perti-

nenze specifiche (pag. 3):

«Precisa la società venditrice:

- che sono comuni a gli immobili oggetto del presente atto

ed a tutti gli appartamenti del fabbricato: l'ingresso

ed il vano scala a piano terra distinti dal subalterno

n. 6, i disimpegni comuni a piano seminterrato distinti

con i subalterni nn. 26 e 27; il vano scala da piano

seminterrato a piano terra distinto con il mappale sub.

n. 28; la rampa di ingresso all'area distinta dal sub.

1, la corte scoperta ad uso parcheggio distinta dai

subb. 2 e 3.

- che la corte, in parte coperta, distinta dal sub. 4

p.lla n.781 è esclusiva del sub. 8;

- che relativamente all'immobile distinto dalla p.lla n.

781 sub. 8 è consentita la costruzione di una scala di

collegamento larga mt. 1,50 per collegare la corte

esclusiva annessa (sub. 4) alla corte scoperta condomi-

niale del piano interrato (sub. 3);»

d) L'allora negozio sub 8, ancora unito con il deposito al piano interrato, veniva

ancora frazionato in due entità delle quali il negozio assumeva il sub 29;

e) Il negozio sub 29, con la trasformazione da negozio C/1 ad appartamento

A/3 (SCIA del 2014) prendeva la nuova numerazione sub 33, come oggi ri-

sulta.



f) Nei fatti tutto quanto costituito dal dante causa della società ---

OMISSIS -- SRL con l'atto del 9/11/2005 per l'allora sub 8 (notar FASANO), viene a trasferirsi completamente sull'attuale sub 33, così come in precedenza riportato (righe 354÷370) .

380

Occorre innanzitutto evidenziare che il sub 4 rappresenta:

- la porzione di porticato, direttamente prospiciente l'immobile stesso, da cui si può accedere all'appartamento, delimitata verso il sub 6 (zona di ingresso al fabbricato) da un cancelletto metallico;
- la porzione di corte antistante il porticato compresa tra il fabbricato e la recinzione esterna verso la via Diaz.

385

Dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato, ultimo presente agli atti catastali (**allegato n° 2.c**), nonché dall'elenco immobili (**allegato n° 2.f**) e dalla visura diretta del sub 4 (**allegato n° 2.g**), si riscontra che il sub 4 è ubicato direttamente prospiciente il sub 33:

390

- **allegato n° 2.c**



- **allegato n° 2.f**

395

Elenco dei Subalterni Assegnati: Fg. 3, p.lla 781, **sub 4**, civico 5, PT, "**BENE COMUNE NON CENSIBILE**"

- **allegato n° 2.g**

Dati identificativi: Comune di PONTECAGNANO FAIANO (G834) (SA)

Foglio 3, Particella 781, **Subalterno 4**

400

Indirizzo: VIA ARMANDO DIAZ n. SNC Piano T



Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998 (n. 5697.2/1998)

Per come riportato nella Guida Operativa dell'Agenzia delle Entrate "Documenti Catasto Fabbricati DO.C.F.A." al punto 2.4 [è anche ben definito dalla Circolare n° 2 del 20/01/1984, della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali];

«2.4 BENI COMUNI CENSIBILI E BENI COMUNI NON CENSIBILI

Le porzioni comuni, come dice la parola stessa, sono al servizio e quindi utilizzabili da due o più unità immobiliari. Si suddividono in "Censibili" e "Non Censibili", vanno rappresentate nell'elaborato planimetrico e riportate nell'elenco subalterni con la relativa descrizione (destinazione e specifica dei sub. a cui sono comuni).

Per i Beni Comuni Censibili è necessario produrre anche la relativa planimetria catastale.

I Beni Comuni Censibili (B.C.C.)

I B.C.C. sono rappresentati da U.I.U. che forniscono servizi comuni ad altre U.I.U. e sono dotati di autonoma capacità reddituale. Tra questi si possono annoverare, tra l'altro, l'alloggio del custode, l'autorimessa comune, la sala condominiale, ecc. Come ribadito nell'Allegato Tecnico della Nota 23646/2013, dette unità, per poter essere considerate tali, devono essere menzionate nel Regolamento di Condominio e la proprietà di esse ripartita tra i condomini, secondo i diritti vantati sull'area o sulla particella su cui sorge



l'edificio. Detto Regolamento, inoltre, deve essere comunque

registrato e trascritto presso i competenti uffici

dell'Agenzia delle Entrate.

I Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

430 I BCNC sono costituiti da quelle porzioni che forniscono ser-

vizi comuni ad altre UIU, ma sono prive di autonoma capacità

reddituale sia per destinazione (es. androne, scale, ascensore, locali tecnici, ecc.), sia per la loro specifica funzione

indivisa (es. rampa al servizio dei posti auto). A meno di

435 valide motivazioni contrarie, alle porzioni comuni non censi-

bili, godute da uno stesso insieme di UIU, si attribuisce un

medesimo subalterno, anche se sono poste su piani diversi e

non contigue (ad esempio: androne, scale, accesso esterno,

ascensore, ecc.) ... omissis.»

440 Da tali definizioni dell'Agenzia delle Entrate:

- Il bene comune non censibile (BCNC) è una porzione di fabbricato, in contesti condominiali, priva di autonoma capacità reddituale e funzionale, **comu-**

ne a più unità immobiliari (es. androne, scale, locale caldaia). Non possiede

rendita catastale propria, essendo inserito in "partita speciale" (identificato

445 con foglio, particella e subalterno ma senza intestatari diretti) negli elabo-

rati planimetrici.

Ecco i punti chiave sui BCNC:

- **Significato e Funzione:** Sono parti dell'edificio destinate all'uso comune e alla gestione dell'immobile, non autonomamente vendibili o affittabili, ma accessorie alle unità principali.

450



- **Aspetti Catastali:** Vengono censiti con la procedura DOCFA del Catasto

edilizio urbano (NCEU) in partite speciali, evidenziando il legame con le unità

a cui sono asserviti.

- **Proprietà e Spese:** La proprietà è indivisa tra i condomini, proporzionalmen-
te ai millesimi, e la manutenzione è a loro carico.

In sintesi, la dicitura "**Bene Comune Non Censibile**" **indica una proprietà condivisa funzionale al condominio**, che non produce reddito autonomo e il cui valore è già incluso nella rendita degli appartamenti privati.

Per tale definizione dell'Agenzia delle Entrate e per la tipologia di costi-
tuzione del sub 4 (come all'epoca effettuata) classificato come *Bene comune non censibile - Partita speciale A - COSTITUZIONE del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998 (n. 5697.2/1998)*, è lecito affermare che il sub 4 (così come pure tutti i BCNC presenti nel fabbricato) rappresenta un bene condominiale dell'intero fabbricato non risultando, proprio dalla tipologia della sua costituzione, beni comuni a solo specifiche unità immobiliari.

**In parole povere il sub 4 - COSI' COME ALL'EPOCA COSTITUITO - non può rappresentare un bene specifico dell'unità immobiliare sub 33 og-
getto di consulenza, sia per la parte porticata che per la parte scoperta.**

Nei fatti il tecnico che all'epoca ha effettuato tale costituzione, non ha correttamente riportato negli atti del Catasto i singoli BCNC (come costituiti con l'atto per Notar FASANO allegato n° 5.b.5 - parti evidenziate) con la cor-
relazione alla unità immobiliare di cui costituivano pertinenza, rispettando le volontà della Società -- OMISSIS -- SRL come poi riportato al momento della vendita nei successivi atti di transazione.

All'attualità, per la sistemazione catastale di tale anomalia, il futuro

acquirente dovrà incaricare un nuovo tecnico che - di concerto con l'intero con-
dominio - provveda all'effettiva assegnazione dei BCNC agli effettivi attuali
subalterni, così come oggi esistenti, nel rispetto delle volontà di cui agli atti di
vendita della dante causa società -- OMISSIS --SRL.

480

3. Accerti la sussistenza di eventuali gravami trascritti sul cespite;

Il bene oggetto di stima, nel corso degli anni, ha cambiato identificativo

catastale con soppressione del vecchio identificativo (sub) e creazione di un
nuovo (sub). Dalle visure storiche allegate nonché dall'Elaborato planimetrico
storico possiamo così ripercorrere la storia dell'immobile:

485

– L'elaborato planimetrico storico è l'allegato n° 2.h.

– Alla costituzione l'immobile era classificato come negozio C/1 ed era identi-
ficato come fg. 3, p.lla 781, sub 8 (visura storica allegato n° 2.i). Tale iden-
tificazione è durata sino alla soppressione del 28/02/2006;

490

– Successivamente, pur permanendo la classificazione come negozio C/1, as-
sume l'identificativo catastale fg. 3, p.lla 781, sub 29 (visura storica alle-
gato n° 2.j). Tale identificazione è durata sino alla soppressione del
24/06/2016;

– Da tale ultima data veniva trasformato in appartamento A/3 ed identificato
catastalmente come fg. 3, p.lla 781, sub 33 (visura allegato n° 2.d).

495

Le Ispezioni Ipotecarie hanno pertanto, a ritroso, interessato lo stesso
immobile con le sue identificazioni attuali (sub 33) e precedenti (sub 29) ed
ancora precedente (sub 8).

SUB 33 - allegato n° 5.b.1

Dalle Ispezioni Ipotecarie allegate risulta:

500

A) TRASCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 24437 Registro



Generale 31660. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio

9891/2017 del 09/11/2017. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI

SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trattasi di:

505 «RICORSO EX ARTT. 702-BIS C.P.C., 66 L.F. E 2901 C.C. PER OTTENERE LA DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "---OMISSIS--- S.R.L." DICHIARATO DAL TRIBUNALE DI SALERNO CON SENTENZA N. 69 DEL 23-25/09/2014, IN PERSONA DEL CURATORE, E PER L'EFFETTO

510 REVOCARE EX ARTT. 66 L.F. E 2901 C.C. L'ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN DATA 11/12/2012, A ROGITO NOTAIO DOTT. STEFANO CAMPANELLA IN EBOLI (REPERTORIO N. 23401 RACCOLTA 7488), REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI EBOLI IN DATA 19/12/2012 AL N. 7630 SERIE 1T E TRASCRITTO IN PARI DATA

515 ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI SALERNO AI NN. 51467/ 38801, CON IL QUALE LA ---OMISSIS--- S.R.L., IN PERSONA DELL'AMMINISTRATORE E UNICO P.T., CEDEVA E TRASFERIVA ALLA ---OMISSIS--- S.R.L. LA PIENA PROPRIETA' DI UN LOCALE TERRANEO ADIBITO A NEGOZIO UBICATO IN PONTECAGNANO FAIANO (SA) ALLA VIA ARMANDO DIAZ N. 7 E RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FL. 3 - MAP. 781 - SUB. 29 - PIANO T - CAT. C1 - CL. 3 - MQ. 56 - REND. EURO 838,73;»

SUB 29 - allegato n° 5.b.2

B) TRASCRIZIONE del 19/12/2012 - Registro Particolare 38801 Registro

525 Generale 51467. Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio



23401/7488 del 11/12/2012. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

A cui risulta poi correlata la :

C) Annotazione n. 991 del 26/03/2025 (INEFFICACIA PARZIALE)

L'allegato n° 5.b.3 riporta le copia dell'atto notarile del 11/12/2012

530 per notar CAMPANELLA relativo alla cessione del bene dalla società ---

OMISSIS -- SRL alla -- OMISSIS -- SRL, poi oggetto di revocatoria di cui al

precedente punto A).

In tale atto la società venditrice (---OMISSIS -- SRL) segnalava che

con l'atto di acquisto dello stesso bene (bene identificato come Sub 8) per No-

535 taio Fasano rep. n° 38073, si era accollata la residua quota del mutuo gravante

sul subalterno 8 e dichiara che il relativo debito era stato estinto in data

28/11/2012.

In tale Atto per notar CAMPANELLA ho evidenziato le servitù esistenti

sul bene ex sub 29.

540 **SUB 8 - allegato n° 5.b.4**

D) ISCRIZIONE del 12/02/2002 - Registro Particolare 628 Registro Generale

5075. Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 23848 del

08/02/2002. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

545 A cui risultano poi correlate le:

- Annotazione n. 4407 del 13/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Comunicazione n. 2707 del 04/10/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2012.
- Cancellazione totale eseguita in data 08/10/2013 (Art. 13, comma 8-decies

550 DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



E) TRASCRIZIONE del 21/11/2005 - Registro Particolare 36900 Registro

Generale 56253. Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio

38073/17555 del 09/11/2005. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nell'Atto di Vendita del 09/11/2005 (allegato n° 5.b.5) relativo al
negozio - Comune di Pontecagnano Faiano fg. 3 - p.lla 781 - sub 8, negozio C/1 -
da -- OMISSIS -- SRL a -- OMISSIS -- SRL - Immobile da cui si è originato il
sub 29 e poi il sub 33 - sono riportate tutte le servitù costituite al momento
della prima vendita sull'originario sub 8, risultando poi le stesse trasferite al
sub 29 (con l'atto per notar CAMPANELLA) e poi al sub 33.

**4. Proceda a stimare il più probabile valore di mercato della suddetta pro-
prietà immobiliare**

STIMA DEGLI IMMOBILI

Per eseguire la valutazione degli immobili il più possibile rispondente ai
correnti prezzi di mercato ho visitato le agenzie immobiliari più accorsate ope-
ranti sul territorio del Comune di Pontecagnano Faiano nonché nei comuni vici-
niori. Ho effettuato ricerche sui borsini immobiliari per unità similari poste in
vendita. Ho rilevato dati sulle compravendite effettuate nei sei mesi precedenti
all'atto della mia indagine nonché sulla tipologia delle stesse cercando riferimen-
ti con compravendite inerenti immobili con tipologie il più possibile comparabili
con quelli oggetto di valutazione. Ho inoltre tenuto conto delle richieste presen-
tate presso tali agenzie da parte di eventuali compratori. Da tale analisi è emer-
sa allo stato attuale una discreta movimentazione di beni con caratteristiche
similari, sia per dimensioni dell'immobile stesso che per posizione rispetto al
centro urbano del Comune. A favore dell'immobile pesa la sua posizione quasi

direttamente prospiciente il centro cittadino della frazione Faiano limitata di-



stanza dalla SS. 18 (nel tratto Pontecagnano Faiano verso Battipaglia).

L'immobile oggetto di valutazione, per tipologia costruttiva ed organizzativa, è da considerarsi come un'unica unità immobiliare.

È inoltre da considerare che:

580 – L'appartamento nel suo insieme si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione non necessitando effettuarsi interventi di alcun tipo;

– È privo di cucina non riscontrandosi neanche alcun attacco o predisposizione in tal senso in nessuno dei due ambienti.

585 – È accessibile dalla strada comunale via Diaz tramite in porticato condominiale;

– È situato al piano terra di un fabbricato a 4 piani;

– Affaccia verso Nord e Nord-Ovest con visuale di affaccio aperta e a Sud e Sud-Ovest con affaccio panoramico verso il territorio posto più a valle;

590 – È dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento autonomo del tipo a pompa di calore con funzionamento distinto per ciascun ambiente ovvero, i due ambienti possono essere condizionati (a caldo o a freddo) con diverse temperature e con diverse tempistiche;

– È dotato di n° 1 bagno completo di doccia e di un ripostiglio.

Dalla complessiva analisi di quanto innanzi espresso, nonché confrontan-

595 do le vendite avvenute in zona, trattandosi di immobili ricadenti in un fabbricato di fatto realizzato oltre 25 anni or sono (28/04/2000), sono emersi i seguenti prezzi medi di mercato per metro quadrato di superficie:

600 – Abitazioni civili di tipo Economico A/3 € 1.000,00 ÷ € 1.400,00 per m² lordo a seconda delle rifiniture, posizione, metratura, stato di occupazione ovvero libero - valore medio €/m² 1.200,00;



(valori OMI nel 1° semestre 2025)

Tali valori per nulla si discostano da quelli effettivamente riscontrabili dai borsini immobiliari consultati, così come presenti sui siti specialistici, per immobili simili in zona.

605

Ritengo pertanto congruo utilizzare i seguenti valori unitari base posti alla base della stima a seguire (in C.T.):

- Abitazioni civili € 1.200,00 per m² lordo

Per la valorizzazione del più probabile valore di mercato degli immobili all'attualità occorre effettuare inoltre le seguenti considerazioni:

610

– I valori desunti forniscono i valori di vendita minimi e massimi relativi alla Superficie Lorda dell'immobile da considerarsi in funzione degli aspetti relativi allo:

615

- stato d'uso;
- esposizione e vista;
- livello di piano;
- accessibilità;
- destinazione d'uso, tipologia in relazione alla Categoria Catastale;
- classe demografica del comune;
- localizzazione/ubicazione;

620

- classe energetica;
- qualità degli impianti;
- caratteristiche progettuali architettoniche e strutturali;
- vetustà dell'immobile

- stato d'uso dell'edificio e/o contesto;

625

- superficie.



Escludendo situazioni particolari ai valori in precedenza desunti che

esprimono condizioni di ordinarietà dell'immobile, per la determinazione del più

probabile valore unitario di mercato vengono comparate tra loro caratteristiche

intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile in valutazione rispetto a

630 quelle degli immobili scaturenti dalle indagini di mercato.

L'omogenizzazione dei suddetti dati viene eseguita applicando opportuni

Coefficienti Correttivi di Merito [C_{CM}] (amplificativi/riduttivi) che verranno applicati sul prezzo medio in precedenza desunto; per i Coefficienti Correttivi

di Merito si effettuano le seguenti valutazioni:

635 **1) Stato d'uso di conservazione e manutenzione dell'immobile (1) -**

Immobile in normali condizioni d'uso **1,00**

2) Esposizione e Vista (2) -

Finestre prospicienti le facciate principali - Orientamento prevalente N-O-S **1,10**

3) Livello di Piano (3) -

640 Piano Terra ma piano intermedio esistendo il piano seminterrato a garage **1,00**

4) Accessibilità (4) -

Ottima - Assenza di gradini **1,00**

5) Tipologia in relazione alla Categoria Catastale (5) -

Classificato come "Abitazione di tipo civile" - A/3 **1,05**

645 **6) Classe demografica del Comune (6) -**

Immobili siti in comuni con popolazione sup. a 10.000 e fino a 50.000 abitanti **0,90**

7) Ubicazione (7) -

Zona edificata periferica **1,10**

8) Classe Energetica (8) -

650 Classe F e G **0,90**



9) Qualità degli impianti (9) -

Impianto Elettrico commerciale - Impianto Riscaldamento presente

- Presenti n° 2 Split per condizionamento - Scaldacqua elettrico 20 litri 1,10

10) Caratteristiche progettuali architettoniche e strutturali (10) -

Immobile di tipo normale - Fabbricato per civili abitazioni 1,00

11) Vetustà (11) -

Il fabbricato al 2025 ha vetustà di circa 25 anni.

L'immobile è stato ristrutturato nel 2014 per il cambio di destinazione

(6 anni x 0% + 5 anni x 1% = 0%+5% = 5% -> 0,95) 0,95

12) Stato d'uso dell'edificio e/o del contesto - Interno del Condominio (12) -

In condizioni da NON ristrutturare tutto o in parte nel prossimo futuro.

Stato d'uso NORMALE 1,00

13) Superficie dell'immobile (13) -

Per piccole superfici - $S \leq 60 \text{ m}^2$ 1,05

NOTE:

"Stato d'uso di conservazione e manutenzione dell'immobile (1) - i riferimenti normativi individuano i seguenti coefficienti:

- 1,00 se lo stato è normale;

- 0,80 se lo stato è mediocre;

- 0,60 se lo stato è scadente.

"Esposizione e Vista (2) - i riferimenti normativi individuano i seguenti coefficienti:

- 1,10 se Esterna e Panoramica;

- 1,05 se Esterna;

- 1,00 se Mista;

- 0,95 se Interna;

- 0,90 se Completamente Interna.



"Livello di Piano" (3) - limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, i riferimenti

normativi individuano i seguenti coefficienti:

- 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

"Tipologia" (5) - i riferimenti normativi individuano i coefficienti in relazione alla categoria catastale proponendo quindi la sotto riportata tabella:

- 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- 1,25 per gli uffici (A/10);
- 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

"Classe demografica dei comuni" (6) - i riferimenti normativi individuano la sottoelencata tabella:

- 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune veniva stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. ing. Rosario Autuori

via S.Margherita, 86 - 84129 Salerno ☎ 3358040323

dott. ing. Rosario Autuori - via S.Margherita n° 86 - 84129 Salerno ☎ 3358040323 - e-mail ordinaria: ing.autuori@alice.it - P.E.C.: rosario.autuori@ordingosa.it
Studio Tecnico - Consulenze Giudiziarie - Progettazione Impianti Tecnologici - Esperto Qualificato in Acustica Ambientale iscritto Albo Min. Interno

"Ubicazione" (7) - i riferimenti normativi individuano che i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti

provvedessero a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- 0,85 per la zona agricola;
- 1 per la zona edificata periferica;
- 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- 1,30 per il centro storico.

"Classe Energetica" (8) - i riferimenti individuano la sottoelencata tabella:

- +10 % Classe A o superiore
- 0% Classe B e C
- -5 % Classe D ed E
- -10% Classe F e G

"Vetustà" (11) - fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno

successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- 1 % per i successivi quindici anni;
- 0,50% per gli ulteriori trenta anni.

"Stato d'uso dell'edificio e/o del contesto - Interno del condominio" (12) - i riferimenti individuano la sottoelencata tabella:

- +5 % In condizioni d'uso superiori - ristrutturato
- 0% Stato d'uso normale
- -5 % In condizioni d'uso da ristrutturare in tutto o in parte

"Superficie dell'immobile" (13) - i riferimenti individuano la sottoelencata tabella:

- +5 % Per piccole superfici - $S \leq 60 \text{ m}^2$
- 0% $60 \text{ m}^2 < S < 120 \text{ m}^2$
- -5 % $S \geq 120 \text{ m}^2$

Per il calcolo del Coefficiente Correttivo di Merito Complessivo (C_{CM}) oc-



corre effettuare la produttoria di tutti i singoli Coefficienti Correttivi di Merito innanzi riportati, ottenendo il seguente valore finale: $C_{CM} =$

$1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,05 =$

$C_{CM} = 1,03$

730 Relativamente ai valori base da porre a riferimento nella stima (€/m²

1.200), per creare una più concreta occasione di vendita sin dalle prime battute,

ritengo congruo applicabile il valore medio (€/m² 1.200,00).

Otteniamo pertanto la seguente valorizzazione.

Appartamento:

735 **[X]** Civile Abitazione A/3 Stato Normale €/m² 1.200,00

[Z] Coefficiente Correttivo di Merito Complessivo [C_{CM}] 1,03

[K] Totale Valore Ragguagliato T.V.R. **[X]*[Z]** €/m² 1.236,00

[Y] Sup. Lorda in c.t. 59,00 m²

Valore Immobile **[J] = [Y] × [K]**

740 **[J] = 1.236,00 €/m² × 59,00 m² = € 72.924,00.**

Valore in cifra tonda € **72.924,00** (euro sessanta duemila novecento ventiquattro/00).

Il tutto come da prospetto riassuntivo del calcolo allegato n° 4, a, che abbiansi da considerare qui come trascritto:

745 Appartamento € **72.924,00**

A tale valorizzazione andranno decurtate le somme per:

– Oneri Tecnici per sistemazione Catastale Appartamento

non conforme Stato Assentito + Presentazione CILA

Comune + Oneri Fisc. (€ 1.000 + Oneri prev.li 4% ed IVA) € 1.268,80

750 – Diritti Comunali e Sanzioni per CILA in Sanatoria per



	diversa distribuzione Spazi Interni (€ 516,46+€ 516,46)	€ 1.092,32
	- Oneri Tecnici per sistemazione, di concerto con l'intero	
	condominio, delle assegnazioni dei BCNC come da Atto	
	Notarile di Provenienza alla Società ---OMISSIS -- SRL	
755	da -- OMISSIS -- SRL - presumibile quota parte	<u>€ 1.000,00</u>
	PER COMPLESSIVI A DETRARRE	€ 3.360,00
	In cifra Tonda € 2.360,00.	
	Riepilogando:	
	TOTALE COME STIMATO	€ 72.924,00
760	COMPLESSIVI A DETRARRE	<u>- € 3.360,00</u>
	TOTALE VALORIZZAZIONI MENO DETRAZIONI	€ 69.564,00
	Valore approssimabile in cifra tonda a € 69.600,00 (euro sessanta novemila seicento/00).	
	FORMAZIONE DEL LOTTO - LOTTO UNICO	
765	Il lotto da porre in vendita sarà UNICO e così di seguito identificato:	
	- Appartamento di categoria A/3 sito nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA)	
	alla via Diaz, piano terra, riportato al NCEU al fg. 3, p.lla 781, sub 33, cat.	
	A/3, cl. 1, consistenza 3 vani, Sup. catastale totale 68 m ² , sup. escluse le	
	aree scoperte 62 m ² , R.C. € 278,89.	
770	Confinante con: Androne e vano scale sub 6, sub 31 e sub 3, Porticato e Cor-	
	te sub 4 costituente BCNC asserviti all'appartamento stesso, affaccia su	
	area di manovra sub 3 al piano S1.	
	Con diritto alla Corte p.lla 781 sub 4 di pertinenza esclusiva avente superfi-	
	cie di circa 50 m ² (effettivi 48,45 m ²). Sulla corte sub 4 sono installati gli	
775	apparecchi di misurazione del gas metano e dell'acqua di tutti gli apparta-	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	





menti e pertanto grava il corrispondente diritto di accesso in favore del condominio.

Valore del lotto € 69.600,00 - euro sessanta novemila seicento/00

Sarà cura del futuro acquirente procedere alla sistemazione catastale dell'appartamento non conforme allo stato assentito con presentazione di

apposita pratica CILA al comune di Pontecagnano Faiano e poi con presentazione all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio, nei termini imposti dalla vigente normativa fallimentare, delle planimetrie assentite.

Analogamente sarà cura ed onere del futuro acquirente la sistemazione catastale, in uno con il condominio, per la definizione dei Beni comuni Non Censibili.

---oooOooo---

Avendo assolto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di stima che per una più comprensibile lettura potrà avvalersi della seguente documentazione eventualmente consultabile a parte:

1) **Documentazione Fotografica** - Documentazione Fotografica comune di Pontecagnano Faiano fg. 3 - p.lla 781 - sub 33

2) **Viste aeree di inquadramento** - Documentazione Catastale

2.a) Viste aeree di Inquadramento e Planimetrie di Inquadramento Territoriale - comune di Pontecagnano Faiano fg. 3 - p.lla 781

2.b) Estratto di Mappa Catasto Terreni - comune di Pontecagnano Faiano fg. 3 - p.lla 781

2.c) Elaborato Planimetrico - Fabbicato comune di Pontecagnano Faiano fg. 3 - p.lla 781

2.d) Visura Catasto Fabbicati - comune di Pontecagnano Faiano - Appartamento A/3 fg. 3 - p.lla 781 - sub 33

2.e) Planimetria Catastale - comune di Pontecagnano Faiano - Appartamento A/3 fg. 3 -



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. ing. Rosario Autuori
via S. Margherita, 86 - 84129 Salerno ☎ 3358040323

dott. ing. Rosario Autuori - via S. Margherita n° 86 - 84129 Salerno ☎ 3358040323 - e-mail ordinaria: ing.autuori@alice.it - P.E.C.: rosario.autuori@ordineing.it
Studio Tecnico - Consulenze Giudiziarie - Progettazione Impianti Tecnologici - Esperto Qualificato in Acustica Ambientale iscritto Albo Min. Interno

p.lla 781 - sub 33

2.f) Elenco Subalterni - Fabbriato comune di Pontecagnano Faiano fg. 3 - p.lla 781

2.g) Visura Portico - Bene Comune Non Censibile fg. 3, p.lla 781, sub 4

2.h) Elaborato planimetrico storico del 17/12/2002

805

2.i) Visura Storica - Magazzino fg. 3 - p.lla 781 - sub 8 -> fino al 28/02/2006

2.j) Visura Storica - Magazzino fg. 3 - p.lla 781 - sub 29 -> fino al 24/06/2016

3) Planimetrie Stato dei Luoghi - Planimetria Rilievo

4) Tabelle Superfici e Valutazione Immobili

4.a) Prospetto Generale Riepilogativo - Stima Immobile

810

4.b) Criteri di Calcolo Superficie Commerciale

4.c) Borsini Immobiliari - Valorizzazioni della zona

5) Documentazione Varia Inerente all'Incarico

5.a) Copia Atti autorizzativi all'edificazione del fabbricato (dal Comune di Pontecagnano Faiano)

815

5.a.1. Concessione Edilizia n° 46 del 27/07/1994 prot. n° 13514

5.a.2. Concessione Edilizia in Variante n° 22/96 del 06/08/1996 prot. n° 11232

5.a.3. Concessione Edilizia in Variante n° 12/97 del 01/12/1997 prot. n°

21604/97

5.a.4. Varianti Non Essenziali ai Lavori in Corso d'Opera per il Completamento del

820

Fabbricato - come da C.E. n° 46/94 - n° 22/96 - 12/97

5.a.5. Inizio Lavori - Comunicazione prot. n° 20636 del 21/07/1999

5.a.6. Richiesta Abitabilità e Agibilità prot. n° 12183 del 28/04/2020

5.a.7. SCIA prot. n° 41236 del 15/12/2014 - Lavori di Manutenzione Straordina-

ria con cambio di destinazione d'uso

825

5.b) Documentazione Ipocatastale



5.b.1. Ispezione Formalità Specifiche sul Fabbricato - Comune di Pontecagnano

Faiano fg. 3 - p.lla 781 - sub 33, appartamento A/3

5.b.2. Ispezione Formalità Specifiche sul Fabbricato - Comune di Pontecagnano

Faiano fg. 3 - p.lla 781 - sub 29, negozio C/1

830

5.b.3. Copia Atto di Vendita del 11/12/2012 relativo al negozio - Comune di Pon-

tecagnano Faiano fg. 3 - p.lla 781 - sub 29, negozio C/1 - da --- OMISSIS

SRL a -- OMISSIS --SRL - Immobile da cui si è originato il sub 33

5.b.4. Ispezione Formalità Specifiche sul Fabbricato - Comune di Pontecagnano

Faiano fg. 3 - p.lla 781 - sub 8, negozio C/1 - Immobile da cui si è originato

835

il sub 29 e poi il sub 33

5.b.5. Copia Atto di Vendita del 09/11/2005 relativo al negozio - Comune di Pon-

tecagnano Faiano fg. 3 - p.lla 781 - sub 8, negozio C/1 - da -- OMISSIS --

SRL a --- OMISSIS --- - Immobile da cui si è originato il sub 29 e poi a se-

guire il sub 33

840

---oooOooo---

A tal punto ritengo di aver risposto in maniera completa ed esauriente ai quesiti formulati.

Si resta in attesa di eventuali decisioni da parte del sig. Presidente.

Salerno, 12/02/2026

845

Il C.T.U.
dott. ing. Rosario Autuori

