

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(C.T.U.)

* * *

FALLIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Num. Ruolo Generale 52/2015
del Tribunale di Torre Annunziata (NA)

Giudice Delegato

Dott. Fabio Di Lorenzo

Curatore Fallimentare

Dott.ssa Annunziata Abbagnale

C.T.U.

Arch. Roberto Visciano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Roberto Visciano
C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)
Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

RELAZIONE TECNICA**Procedura fallimentare** [REDACTED]**Num. R.G. 52/2015****- STIMA DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO -**

* * *

1. PREMESSA.

Il sottoscritto Arch. Roberto Visciano, con studio in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n.182, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia al n.11033 Sez.A/a; iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio al n.2460 ed all'Albo dei Periti Penali al n.293 di Codesto Spett.le Tribunale, in qualità di CTU nominato in data 04/02/2016 dal Preg.mo Giudice Delegato Dott. Fabio Di Lorenzo per la procedura fallimentare **G.A.M. S.r.l.** numero **R.G. 52/2015 del Tribunale di Torre Annunziata**, curatore nominato Ill.ma Dott.ssa Annunziata Abbagnale, in ossequio a quanto disposto dall'incarico affidato ha prodotto quanto richiesto, dettagliatamente esposto nella presente relazione tecnica comprensiva dei relativi allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale.

2. INTRODUZIONE AI BENI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO ED OGGETTO DI PERIZIA TECNICA.

I beni immobili acquisiti al fallimento ed oggetto della presente relazione tecnica sono quelli di proprietà della società [REDACTED] (società a responsabilità limitata), Cod.

[REDACTED]
[REDACTED] numero di repertorio economico
[REDACTED] del registro delle imprese di Napoli, iscritta nella seziona ordinaria il 19/02/1996, per attività di commercio all'ingrosso di latte e derivati (Cfr. CCIAA Allegata).

Si tratta, nello specifico, di un fabbricato industriale ad uso magazzino e deposito, adibito alla lavorazione e commercio di latte e derivati, con uffici per attività contabili ed amministrative al piano soppalco, dotato inoltre di annessa area esterna di pertinenza su

Arch. Roberto Visciano
C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)
Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

cui insiste e circostante il bene, per una superficie complessiva, comprensiva sia della parte occupata dalla fabbrica che di quella della predetta area scoperta pertinenziale, pari a circa 640,00 m². L'immobile è composto di piano terra e soppalco ed è sito in zona semicentrale del Comune di Castellammare di Stabia (NA), in area dotata di buona disponibilità di servizi ed attrezzature, alla Via Napoli, civico n.155.

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI.

I beni immobili acquisiti al fallimento, di proprietà della società [REDACTED] che ne detiene la **piena proprietà per diritti ed oneri reali pari a 1/1**, sono identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (Codice C129), al:

1) Foglio 5, Particella 798, Subalterno 1, Zona Cens.1, Categoria C/2 corrispondente alla tipologia "Magazzini e locali di deposito", **Classe 5, Consistenza 321,00 m², Superficie Catastale totale di 350,00 m², Rendita Euro 1'326,26**, sito alla Via Napoli n.155, piano terra.

Il lotto esterno di pertinenza sul quale insiste e la parte circostante il fabbricato è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castellammare di Stabia al **Foglio 5, particella 798, qualità ente urbano, consistenza pari a 06 are e 40 centiare**.

L'immobile è rappresentato in planimetria catastale protocollo n.NA0632507, pianta piano terra e soppalco, presentata in data 13/07/2011 con scala di rappresentazione 1:200, estratta presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Napoli (cfr. Allegato).

4. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE OPERAZIONI ESEGUITE.

A seguito del mandato ricevuto, il sottoscritto Arch. Roberto Visciano, in qualità di CTU nominato per la procedura fallimentare [REDACTED] numero R.G. 52/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, eseguiva in data venerdì 25/02/2016, previo accordo con le parti interessate, il primo accesso all'immobile oggetto di perizia, contestualmente ed alla presenza del curatore fallimentare dott.ssa Annunziata Abbagnale e del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] amministratore/liquidatore della società [REDACTED] Alle ore 15,00 circa si giungeva sui luoghi siti nel Comune di Castellammare di Stabia, alla Via Napoli n.155. Il

Arch. Roberto Visciano
C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)
Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

Sig. [REDACTED] consentiva l'accesso al bene al fine di avviare le attività peritali comandate. Lo scrivente CTU ha pertanto preso visione del fabbricato, dei vani che lo compongono, del piano soppalco, dell'area esterna di pertinenza e di tutti quegli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico. Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo grafico, fotografico e metrico dei locali, sia generale che di dettaglio, mediante misuratore laser, rollina, metro rigido/semirigido e fotocamera. Acquisiti i dati e le informazioni necessarie il sottoscritto CTU si è riservato di eseguire ulteriori accessi, previa opportuna comunicazione per le vie brevi ai soggetti interessati e proseguire le attività peritali oggi avviate. Pertanto non avendo null'altro da aggiungere alle ore 15,30 circa si è concluso il primo accesso ed è stato redatto il relativo verbale, letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Il sottoscritto Arch. Roberto Visciano, in qualità di CTU nominato, dopo averne data opportuna comunicazione alle parti interessate, ha eseguito in data mercoledì 30/03/2016, alle ore 15,00 circa, un ulteriore accesso all'immobile oggetto di perizia sito nel Comune di Castellammare di Stabia, alla Via Napoli n.155. Qui vi era ad attendere il Sig. [REDACTED] amministratore/liquidatore della società [REDACTED], il quale consentiva l'accesso al bene al fine di dare seguito alle attività peritali precedentemente avviate. Lo scrivente CTU ha pertanto proseguito il rilievo metrico, grafico e fotografico, generale e di dettaglio, verificando inoltre le misurazioni ed i dati raccolti durante il primo sopralluogo e producendo ulteriore documentazione fotografica dello stato di fatto e di tutti quegli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico.

Attualmente si ritengono complete ed ultimate le attività peritali. Tuttavia il sottoscritto CTU si è riservato di eseguire ulteriori accessi, qualora si rendesse necessario recuperare e/o verificare dati, informazioni e misurazioni oggi rilevati, dandone opportuna comunicazione ai soggetti interessati per le vie brevi. Non avendo null'altro da aggiungere alle ore 15,50 circa è stato redatto il relativo verbale di accesso, letto, confermato e sottoscritto dai presenti (cfr. Verbale di Accesso).

5. DESCRIVERE COMPIUTAMENTE I BENI IMMOBILI, INDICANDO LA PRECISA UBICAZIONE, L'ACCESSO, I CONFINI ED ALLEGANDO CERTIFICATI E

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIE AGGIORNATE.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato precisamente nel Comune di Castellammare di Stabia, c.a.p. 80053, provincia di Napoli, alla Via Napoli, civico n.155, in zona semicentrale dotata di buona disponibilità di servizi ed attrezzature, a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, nonché industriale in prossimità delle aree ASI site a nord del territorio e non molto distante dallo svincolo autostradale di Castellammare di Stabia.

Esso confina a nord con p.lle 429, 417 e 956; ad est con p.la 557 e stradina di accesso al lotto; a sud con p.la 294; ad ovest con p.la 148.

La via principale di accesso per giungere sui luoghi, nonché importante asse viario di collegamento urbano, è la strada Napoli che consente di giungere in prossimità del fabbricato, al quale si accede percorrendo una traversa, ortogonale alla predetta strada (cfr. foto n.1), che immette direttamente nel lotto al civico 155. Attraverso un cancello carraio in metallo si giunge all'area esterna, completamente asfaltata e perimetrata con una recinzione composta da un muretto e sovrastante cancellata metallica, adibita prevalentemente a parcheggio, carico/scarico e pesa prodotti, al di sopra di una pedana metallica appositamente predisposta al suolo (cfr. foto nn.2, 3). Attigui all'ingresso dello stabile vi sono due silos in acciaio inox di ampie dimensioni per la raccolta del latte ed una piccola pensilina, al di sotto della quale sono sistemati vari fusti e contenitori (cfr. foto nn.4, 5). Al fabbricato si accede tramite il varco principale composto da un ampio ingresso, con apertura a doppio battente, composta da un telaio metallico tinteggiato di verde e pannelli di rivestimento bianchi (cfr. foto nn.6, 7). L'immobile ha struttura portante in profilati di acciaio e copertura in lamiera grecata zincata sorretta da travi reticolari ed è suddiviso in un piano terra ed un livello soppalcato accessibile a mezzo di una rampa di scale interna, sempre in metallo (cfr. foto n.8). Le tomagnature esterne sono in muratura, tinteggiate di bianco, mentre sul lato interno sono rivestite, per la maggior parte, con piastrelle e dotate di ampie finestrate (cfr. foto n.9). All'ingresso si trova uno spazio pavimentato con piastrelle quadrate di grès di colore chiaro del tipo industriale, intervallato da caditoie metalliche per la raccolta delle acque, da dove è altresì visibile un piccolo *casotto* prefabbricato modulare in alluminio bianco, recante la scritta adesiva

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

“gam” oltre ad un’ulteriore immagine decorativa e, superiormente, il piano soppalco. L’illuminazione naturale è garantita dalla presenza di ampie finestre, dotate di grata metallica esterna di protezione; mentre quella artificiale dalla presenza di plafoniere e lampade disposte a soffitto (cfr. foto nn.9, 10). Sul lato nord-ovest, alla destra per chi accede dall’ingresso principale, si trovano due celle frigorifere identificate con i numeri “1” e “2”, dotate di idonea porta coibentata a scorrimento (cfr. foto nn.11, 12). Internamente il soffitto piano ha altezza pari a 2,75 m e si rileva la stessa tipologia di pavimentazione industriale utilizzata per il piano terra del fabbricato. Sono presenti plafoniere a soffitto per l’illuminazione artificiale, le macchine refrigeranti disposte sulla parete di fondo e l’intero ambiente è coibentato con appositi pannelli bianchi (cfr. foto nn.13, 14). All’esterno delle celle, in corrispondenza dell’angolo nord-est del fabbricato, si trova una pedana in acciaio a pavimento per la pesa delle merci (cfr. foto n.15) e sono ben visibili il rivestimento in piastrelle del compagno e le finestre prima descritte (cfr. foto n.16). Al di sotto del soppalco si trovano gli altri ambienti che costituiscono il piano terra dell’opificio e quindi il laboratorio per l’analisi dei campioni, locale per lavorazione prodotti, spogliatoio e servizi igienici (cfr. foto n.17). La prima stanza è adibita ad attività di piccolo laboratorio, dotato di stessa tipologia di pavimentazione e rivestimento degli altri ambienti che compongono il fabbricato, porta con apertura a battente, parziale chiusura delle pareti con elementi prefabbricati tinteggiati di bianco ed ampia superficie vetrata (cfr. foto nn.18, 19). L’ambiente posizionato sul lato sud, allo stato attuale occupato da alcuni macchinari ed ulteriori materiali, con porta a battente a doppia anta, è interamente pavimentato con le già descritte piastrelle di grès quadrate di colore chiaro del tipo industriale. Le medesime mattonelle sono utilizzate per rivestire le pareti laterali per la quasi totalità dell’altezza e fino alle finestre a nastro, poste in alto, dotate di infissi in alluminio bianco e grata esterna di protezione (cfr. foto nn.20, 21). Il soffitto in lamiera grecata tinteggiata di bianco, coincidente con l’estradosso del piano di calpestio del piano soppalco è dotato di plafoniere e di un ventilatore a pale. Attiguo al suddetto locale si trova uno stanzino di piccole dimensioni, con stessa tipologia di pavimentazione, adibito prevalentemente a spogliatoio (cfr. foto nn.22, 23, 24). I locali igienici, posizionati a ovest del fabbricato, sono composti da un corridoio/disimpegno, con lavabo sulla parete di

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fondo (cfr. foto n.25), due locali wc, di cui quello all'estremità nord con finestra (cfr. foto nn.26, 27) e doccia (cfr. foto n.28), tutti rivestiti con stessa tipologia di piastrelle per parete e pavimentazione e dotati di impianti. Sull'estradosso del solaio di copertura e di quello del piano soppalco sono ben individuabili le lamiere grecate e l'orditura di travi e pilastri in acciaio che sorreggono la struttura superiore (cfr. foto nn.29, 30).

Dal piano terra è possibile raggiungere il piano soppalco tramite una scala prefabbricata in acciaio tinteggiata di bianco, costituita da due rampe con gradini realizzati in lamiera antiscivolo e relativo corrimano (cfr. foto nn.31, 32). Al piano soppalco si accede da una porta che consente di giungere ad un piccolo disimpegno di forma semicircolare, con infissi in alluminio ed ampia superficie vetrata, il tutto con aggetto sul livello inferiore (cfr. foto n.33) ed al corridoio che connette i tre ambienti presenti (cfr. foto n.34). Il primo locale, posizionato alla destra, è un ufficio occupato da vari elementi di arredo, con copertura spiovente che riduce a circa 1,60 m l'altezza utile in corrispondenza della tompagnatura, sulla quale si trova una finestra posizionata quasi in corrispondenza dell'angolo con la parete di fondo. La pavimentazione è composta da mattonelle di grès di colore chiaro, messe in opera a rombo. La parete che dà sul corridoio e quella che affaccia sul sottostante piano terra sono completamente vetrate, con telaio in alluminio e sul soffitto spiovente sono disposte le plafoniere per l'illuminazione artificiale (cfr. foto nn.35, 36, 37, 38). Speculare all'ufficio appena descritto con accesso sempre dal corridoio, ma posizionato alla sinistra per chi salendo la scala giunge al piano soppalco, si trova una seconda stanza. Anch'essa è dotata di vari elementi di arredo e stessa tipologia di pavimentazione descritta in precedenza. Il soffitto è spiovente con altezza minima, in corrispondenza della tompagnatura, pari a circa 1,60 m. Su questa stessa parete è presente una finestratura a nastro, protetta esternamente da grate metalliche. La parete che dà nel corridoio e quella che consente l'affaccio al sottostante piano terra sono completamente vetrate e dotate di telaio in alluminio (cfr. foto nn.39, 40, 41). Per accedere all'ultimo locale che si trova al piano soppalco si percorre, per intero, il breve corridoio, fino ad una porta posizionata sul fondo che consente l'accesso alla stanza. L'ambiente, seppur di dimensioni inferiori, presenta di fatto le stesse caratteristiche dell'ufficio appena descritto, con finestrature a nastro, grate esterne, pavimenti,

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tinteggiature delle pareti, soffitto spiovente etc., del tutto analoghe a quanto già rilevato ed esposto (cfr. foto nn.42, 43).

6. VERIFICARE SE LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI CORRISPONDE A QUELLO INDICATO NEL TITOLO DI PROVENIENZA TRASCRITTO.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire gli atti necessari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, relativi al bene in oggetto, al fine di verificare i titoli di provenienza e la corrispondenza con lo stato attuale.

Nello specifico:

❖ Con **Atto notarile pubblico di compravendita del 20/06/2012, Repertorio n.1218/749**, redatto dal Notaio Di Maio Cristiano, con sede in Forio (NA), registrato presso la CC.RR.II. di Napoli 2 al Registro generale n.27165, Registro particolare n.20809, Presentazione n.193 del 28/06/2012, la società [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia, al Foglio 5, p.lla 798, sub.1, natura C/2, consistenza di 321 m², sito alla Via Napoli n.155, piano terra, contro [REDACTED] nata il [REDACTED] che ne deteneva il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di bene personale; [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 in regime di bene personale; [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3; [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni.

Nello specifico, la Sig.ra [REDACTED] per il diritto di usufrutto nonché i Sigg.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti pari ad 1/3 in nuda proprietà e tutti solidalmente per l'intero, hanno venduto alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Napoli n.155. Trattasi di un fabbricato ad uso deposito, sviluppantesi sul piano terra (soppalcato), per una consistenza catastale di metri quadrati 321,

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

con annessa area su cui insiste e circostante, avente superficie complessiva (compresa la parte occupata dalla fabbrica) di 640 m²; il tutto confinante con beni [redacted] o aventi causa ed aventi causa [redacted] beni [redacted] salvo altri. L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, p.lla 798, sub.1, zona cens.1, cat.C/2, classe 5, consistenza 321 m², sito in via Napoli n.155, piano terra, R.C. euro 1.326,26. L'area su cui insiste e quella circostante lo stabile è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio 5, p.lla 798, ente urbano, consistenza 06 are e 40 centiare. La parte venditrice ha dichiarato e garantito che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. La vendita è effettuata a corpo e non a misura e comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e/o passive inerenti il cespite in oggetto, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza.

- ❖ Con **Atto notarile pubblico del 20/06/2012, Repertorio n.1219/750**, redatto dal Notaio Di Maio Cristiano, con sede in Forio (NA), registrato presso la CC.RR.II. di Napoli 2 al Registro generale n.27166, Registro particolare n.2667, Presentazione n.194 del 28/06/2012, la società [redacted] con sede [redacted], in qualità di debitore ipotecario, per il diritto di proprietà pari a 1/1, ha iscritto ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, della durata di anni dieci, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in qualità di creditore ipotecario, con sede in Siena (SI), Cod. Fiscale 00884060526, per il diritto di proprietà totale per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia, al Foglio 5, p.lla 798, sub.1, di natura C/2 "magazzini e locali di deposito", consistenza 321 m², sito alla Via Napoli n.155, piano Terra.
- Nello specifico la banca concede alla parte mutuataria, un finanziamento per acquisto immobili, la quale si obbliga a rimborsare la somma mutuata entro anni dieci. La parte mutuataria, società [redacted] offre a garanzia del totale

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

pagamento di tutto quanto dovuto alla banca in dipendenza del finanziamento concesso, l'ipoteca sulle proprietà di seguito descritte, nonché, su tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato. La parte concedente dichiara che i beni ipotecati sono di sua assoluta proprietà, liberi ed esenti da altre iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni che ne impediscono comunque la piena disponibilità o ne diminuiscono il valore, che i medesimi nemmeno sono gravati da vincoli ed oneri di qualsiasi altra specie. Si tratta dell'unità immobiliare sita nel Comune di Castellammare di Stabia (NA), via Napoli n.155 e precisamente di fabbricato ad uso deposito, sviluppantesi sul solo piano terra (soppalcato), per una consistenza catastale di metri quadrati 321, con annessa area su cui insiste e circostante avente superficie complessiva (compresa la parte occupata dalla fabbrica) di metri quadrati 640,00. Il tutto è confinante con beni [REDACTED] o aventi causa ed aventi causa [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri. Il fabbricato è riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio 5, p.lla 798, sub.1, z.c.1, cat.C/2, classe 5, consistenza 321 mq, via Napoli n.155, piano terra, r.c. euro 1.326,26; l'area su cui insiste e circostante è riportata nel catasto terreni del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5, particella 798, ente urbano, are 06 centiare 40.

- ❖ Con **Ipoteca giudiziale del 10/12/2013 Repertorio n.1474/2013**, del Tribunale di Ragusa, Cod. Fiscale 80006150884, registrato presso la CC.RR.II. di Napoli 2 al Registro generale n.48666, Registro particolare n.4188, Presentazione n.1 del 03/11/2014, derivante da decreto ingiuntivo, a favore della società [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto [REDACTED] per il diritto di proprietà totale per la quota di 1/1, contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà totale per la quota di 1/1, relativamente all'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia, al Foglio 5, p.lla 798, sub.1, natura C/2, sito in Via Napoli

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

n.155, piano Terra.

- ❖ Con **Atto giudiziario del 01/10/2015, Repertorio n.53/2015**, del Tribunale di Torre Annunziata, Cod. Fiscale 90026810631, registrato presso la CC.RR.II. di Napoli 2 al Registro generale n.41938, Registro particolare n.33356, Presentazione n.12 del 12/11/2015, veniva emessa sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED] in liquidazione contro la società [REDACTED]

In base allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo si può affermare che vi è sostanziale conformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nei succitati titoli di provenienza trascritti e non sussistono difformità rilevanti.

I beni sono gravati da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, della durata di anni dieci, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., giusto atto Rep. n.1219/750 del 20/06/2012; Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore della società [REDACTED] giusto atto Rep. n.1474/2013 del 10/12/2013; Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori, giusto atto giudiziario Rep. n.53/2015 del 01/10/2015.

7. ACCERTARE SE L'IMMOBILE SIA DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL FALLITO DETERMINANDO E VALUTANDO LA QUOTA A VENDERSI.

Il bene immobile oggetto di perizia sito nel Comune di Castellammare di Stabia, alla Via Napoli n.155, è di esclusiva proprietà della la società [REDACTED] per diritti ed oneri reali pari a 1/1, come acquistato in virtù di atto di compravendita Repertorio n.1218/749 del 20/06/2012.

L'attuale quota di pertinenza del fallimento è quella totale degli immobili, pari quindi alla proprietà piena dei beni per 1/1.

8. VERIFICARE LA CONFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI CON I DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE AL CATASTO.

Il bene è corrispondente agli identificativi catastali riportati in visura ed a quelli evidenziati nelle ispezioni ipotecarie acquisite, in quanto risulta identificato catastalmente al Foglio 5, Particella 798, Subalterno 1, Zona Cens.1, Categoria C/2, Classe 5, Rendita

Arch. Roberto Visciano
C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)
Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

Euro 1'326,26, Via Napoli n.155, piano terra (soppalcato). L'immobile è altresì dotato di annessa area esterna di pertinenza su cui insiste e circostante avente superficie complessiva (compresa la parte occupata dalla fabbrica) pari a circa 640,00 m² identificata al Catasto Terreni del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio 5, particella 798, qualità ente urbano, consistenza pari a 06 are e 40 centiare.

Il fabbricato risulta inoltre sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale protocollo n.NA0632507, pianta piano terra e soppalco, presentata in data 13/07/2011 con scala di rappresentazione 1:200, estratta presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Napoli e non sussistono difformità rilevanti.

9. VERIFICARE LA CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE ACCERTANDO SE I BENI DEBBONO ESSERE OGGETTO DI SANATORIA EX LEGGE 47/1985.

L'immobile oggetto di consulenza risulta edificato in assenza di concessione edilizia. In base alle informazioni ed ai certificati acquisiti presso gli uffici del Comune di Castellammare di Stabia, Settore Urbanistica - Ufficio Condono, con richiesta presentata dallo scrivente CTU registrata al protocollo n.19232 del 09/05/2016, il responsabile dell'ufficio, con nota comunale protocollo n.21329 del 23/05/2016, visti gli atti, certificava che per il fabbricato sito alla Via Napoli n.155 adibito ad attività industriale o artigianale è stata presentata **istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985** a nome di

██████████ registrata al protocollo comunale in data **30/04/1986** al **n.5294**. Le somme versate a titolo di oblazione e oneri concessori risultano congrue e regolari. La pratica, completa della documentazione tecnica – amministrativa, ha riportato parere favorevole al rilascio del permesso di costruire in sanatoria sia dalla locale Commissione per il Paesaggio e sia dal Ministero per i BB.AA.CC. di Napoli, limitatamente al solo volume riportato nei grafici allegati alla sanatoria.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è pertanto subordinato alla presentazione della visura catastale, per la determinazione del danno ambientale, come previsto dall'art.3 del D.M. del 26/09/1997 per i BB.AA.CC. e dai chiarimenti richiesti in ordine alle strutture ed alle installazioni esterne (cfr. Certificato prot. n.21329 del 23/05/2016).

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

10. ACCERTARE SE GLI IMMOBILI SIANO DETENUTI DA TERZI, SPECIFICANDO IL TITOLO DELLA DETENZIONE.

L'immobile è attualmente occupato dalla società [REDACTED] in qualità di conduttore del bene, giusto contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 24/11/2014 al n.5618 (cfr. Allegato). La società [REDACTED] in qualità di locatore, ha infatti concesso in locazione alla suddetta conduttrice [REDACTED] l'immobile ad uso commerciale di sua proprietà. Il bene è sito a Castellammare di Stabia (NA), in Via Napoli n.155 ed identificato al Catasto dei Fabbricati, Foglio 5, P.Illa 798, Sub.1, Z.C.1, Cat.C/2 corrispondente alla tipologia "Magazzini e locali di deposito", Classe 5, Rendita catastale di Euro 1'326,26, di superficie complessiva pari a circa 321,00 m². L'immobile locato è composto, al piano terra, da vani adibiti a deposito, attività di commercio all'ingrosso di latte e derivati e cella frigorifera. Al piano soppalco, accessibile tramite scala interna, sono presenti ulteriori tre vani con destinazione ufficio per attività contabili ed amministrative interne all'azienda, per una superficie complessiva di circa 80,00 m².

La consegna dei locali tra le parti è stata fissata per la durata di anni sei e quindi fino al 31/12/2019, alla scadenza della quale verrà automaticamente rinnovata per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice, tenuto conto del necessario preavviso di mesi sei comunicato a mezzo lettera raccomandata A/R. Sottoscrivendo il suddetto contratto di locazione di immobile ad uso commerciale la conduttrice si è impegnata a non destinare l'immobile ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore, da redigersi in forma scritta.

Gli interventi di riparazione di ordinaria amministrazione, necessari per la salvaguardia dell'immobile e per consentire la piena possibilità di utilizzo, ivi comprese le relative spese economiche, sono a carico della conduttrice. Quest'ultima si è impegnata, inoltre, a non apportare né intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi dovranno essere comunicati al locatore con idoneo preavviso ed a mezzo raccomandata A/R. La conduttrice ha dichiarato di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui si trovavano al momento della sottoscrizione del contratto, impegnandosi a consentire alla locatrice l'accesso per controllarne lo stato di manutenzione.

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

11. FORMALITÀ, VINCOLI, DISPOSIZIONI E NORMATIVE DI CARATTERE URBANISTICO, PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, ETC.

Il Comune di Castellammare di Stabia è dotato di **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n.8180 del 04/07/1980 ed entrato in vigore il 01/02/1981; e del **Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.)** dell'area Sorrentino – Amalfitana, di cui alla Legge Regionale n.35 del 27/06/1987 e specificamente è il Comune n.3 della sub-area 2.

Il PRG, definito dalla Legge Urbanistica Nazionale n.1150 del 17/08/1942 è lo strumento che disciplina l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo in generale dell'intero territorio comunale. Con Delibera del Consiglio Comunale n.73 del 16/12/1999 è stata adottata la Variante di Adeguamento del P.R.G. al P.U.T., ai sensi della suddetta Legge Regionale 35/87, approvata (con prescrizioni) con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.324 del 23/03/2005 e, in adempimento alle prescrizioni, con D.P.A.P. n.155 del 20/03/2007, pubblicato sul B.U.R.C. n.23 del 23/04/2007, vigente dalla data del 09/05/2007.

L'immobile distinto in catasto al Foglio n.5, particella n.798 è quindi sottoposto alle seguenti disposizioni e vincoli,

- ❖ secondo il **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** ricade in zona omogenea:

B3 (7) Zone di Recente Urbanizzazione.

Per l'edilizia esistente e limitatamente al singolo edificio sono consentiti gli interventi di cui all'art.3 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (G.U. n.245 del 20/10/2001), nello specifico interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Nel caso di interventi estesi a più edifici necessita la formazione di apposito piano attuativo. Per le aree libere sono confermate le indicazioni e prescrizioni dell'art.13 ed è consentita la costruzione di parcheggi pertinenziali a raso ed interrati (art.9 Legge n.122/1999 e art.6 L.R. 19/2001), opere di arredo urbano e giardini pubblici o privati. Sono consentiti tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto dei regimi

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

vincolistici.

- ❖ secondo il **Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.)** ricade in zona di:

Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole (zona territoriale 7).

Gli impianti e le attrezzature di nuova costruzione ammessi in queste zone sono quelli strettamente necessari alla conduzione di fondi rustici e possono essere consentiti esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti o aventi diritto. Sono concessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti; la realizzazione delle strade interpoderali nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV L.R.35/87; il rifacimento dei muri di sostegno; la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti; la costruzione di pertinenze agricole ed artigianali connessi alla conduzione del fondo con l'indice di 0,03 mc/mq. Il tutto comunque nel rispetto delle distanze minime secondo quanto descritto dal D.M. 1404/68 ed ai sensi della normativa vigente in materia.

Per gli alloggi esistenti è ammesso l'adeguamento igienico - funzionale nei limiti del 20% così come definito dalla L.R. 14/82 al punto 1.8. Eventuali corpi aggiunti non dovranno superare in altezza quella massima dell'edificio principale e qualsiasi intervento di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni) è soggetto a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

Il territorio cittadino è interamente vincolato alle disposizioni contenute nel D.lvo n.42/04 "Codice delle disposizioni legislative in materia di beni culturali" (cfr. Certif. destinazione urbanistica).

12. INDICARE RIASSUNTIVAMENTE I DATI DELL'IMMOBILE.

A. Estremi della procedura:

Fallimento: [REDACTED]

Tribunale: Torre Annunziata

Dati: Registro generale numero 52 dell'anno 2015

B. Destinazione:

☐ Residenziali

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

☒ Industriali – Artigianali (*Opificio – Capannone*)

☐ Terreni

☒ Commerciali (*Ufficio - Commerciale*)

Tipologia: ☐ Turistici. ☐ Di pregio. ☐ Rurali. ☒ Promiscui.



C. Ubicazione precisa immobili:

Comune di Castellammare di Stabia, c.a.p. 80053, provincia di Napoli, Via Napoli civico n.155, in zona semicentrale dotata di buona disponibilità di servizi ed attrezzature. La strada principale per giungere sui luoghi, nonché importante asse viario di collegamento urbano, è la strada Napoli che consente di giungere in prossimità del fabbricato, al quale si accede percorrendo una traversa ortogonale alla predetta strada che immette direttamente nel lotto.

D. Stato di possesso:

☐ Libero

☐ Sarà liberato dal custode giudiziario

☐ Assoggettato a contratto di locazione per alcuni settori ed aree.

☒ È presente un conduttore del bene

E. Descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte del lotto:

Si tratta di un fabbricato ad uso magazzino e deposito adibito alla lavorazione e commercio all'ingrosso di latte e derivati, con uffici per attività contabili ed amministrative al piano soppalco, dotato di annessa area esterna di pertinenza su cui insiste e circostante il bene per una superficie complessiva, comprensiva sia della parte coperta che scoperta, pari a circa 640,00 m². Il bene ha struttura portante in profilati di acciaio e copertura in lamiera grecata zincata sorretta da travi reticolari ed è composto di un piano terra ed un livello soppalcato accessibile a mezzo di una rampa di scale interna. All'ingresso si trova un ampio spazio pavimentato con piastrelle del tipo industriale, due celle frigorifere posizionate sul lato nord-ovest, una stanza adibita a piccolo laboratorio, locale per lavorazione prodotti caseari, stanzino spogliatoio/deposito e locali igienici composti da n.2 wc e doccia.

Al piano soppalco si trova un breve corridoio che consente l'accesso ai tre locali ivi presenti. I primi due ambienti, speculari tra di loro, sono destinati ad uffici, mentre la



Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

stanza, situata in fondo, è prevalentemente destinata ad attività di sala riunioni.

F. Identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati Comune di Castellammare di Stabia (Codice C129), Foglio 5, Particella 798, Subalterno 1, Zona Cens.1, Categoria C/2 corrispondente alla tipologia "Magazzini e locali di deposito", Classe 5, Consistenza 321,00 m², Superficie Catastale totale di 350,00 m², Rendita Euro 1'326,26, Via Napoli n.155, piano terra.

Il lotto esterno di pertinenza sul quale insiste e la parte circostante il fabbricato è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio 5, Particella 798, qualità ente urbano, Consistenza pari a 06 are e 40 centiare.

13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'attestazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. Essa impone, tra le varie cose, la redazione del suddetto attestato per gli edifici di nuova costruzione e per quelli che sono stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione (art.6, comma 1 D.Lgs.192/2005), prevedendo inoltre l'obbligo di allegazione dello stesso agli atti di compravendita (art.6, comma 3) che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi. Il documento, redatto da un esperto indipendente o da un organismo all'uopo preposto, ha la funzione di attestare la prestazione energetica e le caratteristiche energetiche dell'edificio in modo da consentire una valutazione di confronto rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge.

Il **D.Lgs. 63/2013** introduce l'**Attestato di Prestazione Energetica**, c.d. **A.P.E.** Il Decreto Ministeriale del 22/11/2012 all'art.2, che sostituisce il paragrafo 2 dell'allegato A del D.M. 26/06/2009, elenca in maniera dettagliata la casistica degli edifici esentati dall'attestazione energetica, escludendo dagli obblighi quelli per cui risulta **tecnicamente non possibile** o **non significativo** procedere alla certificazione energetica. Possono quindi ritenersi esclusi, tra gli altri, i fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, etc.); garage, autorimesse, depositi auto, etc.; fabbricati industriali, artigianali ed agricoli particolari; fabbricati isolati con una superficie

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

utile totale inferiore a 50 mq; manufatti marginali e qualsiasi manufatto che non può essere riconducibile alla definizione di edificio, come può essere il caso dei capanni, piscine, gazebo, etc.

La certificazione energetica si applica invece a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del D.P.R. del 26/08/1993, quali edifici adibiti a residenza, uffici, attività commerciali e ad essi assimilabili (pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico). Nel caso specifico, tuttavia, il fabbricato risulta adibito, per la maggior consistenza, alla destinazione d'uso di magazzino e deposito, ivi comprese le celle frigorifere. Lo stesso stabile è altresì utilizzato per l'attività di commercio all'ingrosso di latte e derivati ed è composto da un piano soppalco con presenza di tre stanze adibite ad ufficio ed amministrazione. Il suddetto piano ed i vani adibiti a commercio ed uffici, **non sono scorporabili agli effetti dell'isolamento termico** dal resto del fabbricato, con il quale costituiscono un tutt'uno e condividono la struttura e gli impianti. Il soppalco non può configurarsi nemmeno come un livello di piano indipendente o distinto poiché è stato ricavato, di fatto, dal volume del magazzino stesso.

Pertanto se ne deduce che l'immobile oggetto della presente consulenza tecnica non rientra nell'obbligo di attestazione energetica ovvero è esentato, come previsto dai casi citati dall'art.2 del Decreto Ministeriale del 22/11/2012, per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica né è possibile scorporare i vani, in relazione agli effetti dell'isolamento termico, dal resto dell'edificio.

14. METODO DI STIMA E FATTORI CHE INFLUENZANO LA STIMA.

La stima di un bene è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, quindi il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita con riferimento alla data attuale ed alle condizioni di libero mercato oggi rilevate. Nell'accingersi alla stima sono state esaminate le condizioni intrinseche ed estrinseche, i vincoli, le norme vigenti, la situazione urbanistica, lo stato di manutenzione e conservazione attuale, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche tutte del bene e del contesto urbanistico e paesaggistico nel quale

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

ricade, tutti aspetti che hanno influenza sul valore di mercato. Per la stima dell'immobile oggetto di consulenza, sito nel Comune di Castellammare di Stabia, comprensivo delle relative pertinenze, di proprietà della società [REDACTED] si ritiene di dover applicare il **metodo sintetico comparativo (o diretto)**, che tiene conto delle reali caratteristiche e del valore di mercato di fabbricati analoghi, siti nella stessa area, ovvero in zone limitrofe, consentendo così di addivenire al più probabile e realistico valore di mercato:

- **Metodo Sintetico Comparativo (o diretto)** basato sul valore di mercato del bene, espresso in €/m², consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della stima, considerando gli immobili localizzati nella medesima zona che presentano caratteristiche tipologiche simili a quelle dell'immobile in esame.

Considerata la tipologia edilizia del fabbricato e la destinazione d'uso, risultano difficilmente applicabili altri criteri di stima, quali ad esempio la capitalizzazione dei redditi. Per la ricerca dei valori di base si è provveduto sia ad effettuare opportune ricerche di mercato presso operatori specialistici del settore immobiliare (agenzie, riviste specializzate, etc.), sia utilizzando i dati ufficiali riportati dai Listini, dai borsini immobiliari dell'Agenzia del Territorio, con riferimento in particolare alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, riportante gli importi di riferimento per le diverse tipologie di fabbricati. Risulta fondamentale, in prima istanza, individuare la corretta zona OMI in cui ricade l'immobile in oggetto poiché ad ognuna corrispondono valori locativi e di mercato differenti. A tal proposito non è possibile compiere la suddetta scelta mediante valutazioni di carattere soggettivo, ma al contrario, è necessario attenersi alle fasce così come definite dall'Agenzia, attraverso la consultazione cartografica delle quotazioni OMI (visionabile tramite il framework cartografico dell'Agenzia del Territorio), che ci consente di individuare in maniera oggettiva, corretta e definitiva la fascia di reale appartenenza. Per l'immobile oggetto di stima si è quindi proceduto, inizialmente, all'individuazione della reale zona OMI, estrapolando i corretti valori di riferimento. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

omogeneo, la zona OMI appunto. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse dall'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Atteso che tali valori sono da intendersi indicativi e non esaustivi per la stima, ma soltanto di ausilio al tecnico, si provvederà altresì a definire ulteriormente il calcolo di stima applicando opportuni **coefficienti di merito** ovvero **correttivi** che rappresentano tutte le caratteristiche specifiche, le peculiarità, elementi di merito, etc., del bene oggetto di stima quali, a titolo esemplificativo, stato di conservazione, finiture, manutenzione, dotazioni e servizi, impianti, etc.

Tanto premesso e considerato la zona OMI d'appartenenza ed i relativi riferimenti per la stima, con rimando ai dati disponibili del **semestre 2 anno 2015**, sono i seguenti:

Provincia: Napoli - **Comune:** Castellammare di Stabia

Fascia/zona: Semicentrale / Località Annunziatella - Corso Alcide De Gasperi (tratto centrale)

Codice di zona: C7 - **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale (Magazzini - Negozi).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	440	880	L	1,3	2,6	N
Negozi	NORMALE	1250	2500	L	4,2	8,3	N

Per la tipologia dei Magazzini, in normale stato conservativo, le quotazioni suggeriscono Valori di Mercato compresi tra 440,00 €/m² ÷ 880,00 €/m² e Valori di Locazione compresi tra 1,30 €/m² x mese ÷ 2,60 €/m² x mese.

Da ricerche esperite presso operatori specializzati del settore immobiliare, relativamente ad immobili in vendita con caratteristiche simili a quello in oggetto, siti nella stessa zona ovvero in aree o comuni limitrofi; e da informazioni acquisite dai Listini Ufficiali, sono emersi i seguenti importi di cui si riportano, a titolo esemplificativo, alcuni dei valori ricercati e considerati più attinenti al caso in oggetto:

- Magazzino in vendita. Unità immobiliare ad uso deposito occupante parte del piano

Arch. Roberto Visciano
C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)
Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

interrato di un edificio ubicato in Via Europa n.132, Castellammare di Stabia (NA); Superficie: 228 m², Prezzo: 240'000,00 €, Val. mercato pari a 1'053,00 €/m². (fonte: *Intesa San Paolo Group Services S.c.p.a.*);

- Deposito in vendita. Immobile in buone condizioni con area condominiale per il carico/scarico merci, in Via Nazionale, Torre del Greco (NA); Superficie: 450 m², Prezzo: 450'000,00 €, Val. mercato pari a 1'000,00 €/m². (fonte: *Immobiliare Izzo*);
- Listino Ufficiale - Borsa Immobiliare di Napoli¹. Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia I Semestre 2015. Castellammare di Stabia - Semicentro: Zona industriale, per la tipologia di capannoni il Valore di mercato unitario (V.M.U.) è pari a 800,00 €/m².

Attualmente l'indirizzo generale del mercato immobiliare, in particolare per questa tipologia di beni, continua a mostrare un andamento prevalentemente negativo con un ulteriore calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza ed una certa stasi del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica a causa del perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione, seppur i mutui bancari stanno lentamente tornando ad erogare (con le dovute differenziazioni). La domanda rimane orientata soprattutto su tagli massimi di 300,00 m² mentre quadrature superiori sono potenzialmente richieste solo da un ristretto numero di imprenditori che spesso optano per la riconversione del complesso unicamente a commerciale. Quasi invariate le percentuali di variazioni delle locazioni dovute soprattutto ai pochi contratti stipulati.

Dalle ricerche effettuate si deduce quindi che i listini immobiliari e le quotazioni ufficiali attribuiscono all'immobile un valore di mercato unitario pari mediamente ad 840,00 €/m², mentre le agenzie immobiliari operanti sul territorio si muovono su importi superiori di circa il 20%, ovvero, in media, pari a 1.000,00 €/m².

¹ La B.I.N. società Unipersonale della C.C.I.A.A. di Napoli è stata costituita con lo scopo di sviluppare, regolamentare e valorizzare il mercato immobiliare della città di Napoli e della sua provincia. Essa è disciplinata dalle norme di Legge e regolamentari, dallo Statuto istitutivo e dai regolamenti interni Generale, del Comitato di Borsa e della Commissione Stime e Listino. Periodo di rilevazione I – Semestre 2015.

In considerazione di ciò, viste inoltre le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, i vincoli, la tipologia, etc., considerati i valori di immobili simili ricavati da opportune ricerche di mercato, tenuto altresì conto della necessità di ultimare la pratica di condono a cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire, ad oggi non ancora rilasciato ufficialmente, si ritiene congruo adottare, con criterio prudenziale, il valore di mercato mediato tra quelli ricercati (agenzie immobiliari), suggeriti dalle Quotazioni OMI e dai Listini BIN. In virtù di quanto testé esposto è possibile pertanto ricavare gli importi di riferimento per la stima del Valore di mercato (V_m), pari a:

$$V_m = (VAL.Ric.mercato + Quotaz.OMI \& LISTINI Uff.) / 2 =$$

$$(1.000,00 + 840,00) / 2 = 1.840,00/2 = 920,00 \text{ €/m}^2.$$

Pari, in conclusione a **920,00 €/m²**.

Il calcolo della superficie di un immobile, ai fini della determinazione del valore venale o di locazione, è relativa alla determinazione della **Superficie commerciale** e della **Superficie Utile Lorda e Netta**. Nel mercato immobiliare la superficie commerciale è utilizzata per la determinazione del valore pecuniario, la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo.

15. DETERMINAZIONE E VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI OMOGENEIZZATE E DEI CRITERI DI CALCOLO.

In virtù delle misurazioni rilevate è possibile definire dettagliatamente la consistenza dell'immobile così come indicato dall'Agenzia del Territorio, operazione necessaria per la determinazione del suo valore venale. Le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, stabilite dall'Agenzia, evidenziano, nel caso particolare di magazzini, che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura isolata. In particolare può essere ubicato:

- al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio/laboratorio);
- al piano interrato di un edificio con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

ad un'autorimessa);

- in un capannone "tipico" (assimilabile ad un capannone);

La superficie commerciale verrà quindi misurata in funzione dei criteri adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile e cioè, per il caso in oggetto, a quella di un capannone. Nell'ambito della singola unità immobiliare andranno pertanto determinate la:

- ✓ **superficie dei vani principali ed accessori diretti;**
- ✓ **superficie delle pertinenze esclusive e di ornamento a servizio dell'unità immobiliare, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.**

Sono da considerarsi **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare i balconi, terrazzi, (seppur questa tipologia di pertinenze non sono frequentemente presenti), la superficie scoperta e similari; mentre sono da considerarsi **pertinenze accessorie**, la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali (cantine, soppalchi, etc.). Le precitate pertinenze accessorie possono essere comunicanti direttamente con i locali principali, se sono ad essi collegate; non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

La **superficie commerciale** è data dalla somma di

a) vani principali e accessori diretti misurata come segue:

La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50,00 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25,00 cm. La superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini. Nella superficie si comprendono anche i locali a servizio diretto mentre l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio.

b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Per balconi, terrazzi e similari, la superficie viene computata nella misura del 10%;

Per la superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

c) pertinenze esclusive accessorie:

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella seguente misura:

del 50% se comunicanti con i locali principali;

del 25% se non comunicanti con i locali principali.

La **superficie utile lorda** si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle eventuali tramezzature o opere divisorie, comprendendo nella superficie complessiva le eventuali pertinenze coperte e scoperte a servizio, quest'ultime omogeneizzate alla superficie principale.

In virtù di quanto premesso è possibile determinare precisamente le superfici del bene oggetto di stima, operazione utile per la determinazione del valore di mercato:

Procedura fallimentare [REDACTED] Num. R.G. 52/2015			
Imm.le sito nel Comune di Castellammare di Stabia (NA), Via Napoli n.155 - Foglio 5, P.IIa798, Sub.1, Cat.C/2 & relative pertinenze			
descrizione	mq	coefficiente omogeneizz.	superficie ponderata
Vani principali e Accessori diretti	348,70	—	348,70
Pertinenze esclusive accessorie (Piano Soppalco)	90,17	50%	45,09
Pertinenze esclusive di ornamento (Superf. scoperta dell'area esterna)	290,00	10%	29,00
TOTALE Superficie Commerciale (mq)			422,79
descrizione	mq	coefficiente omogeneizz.	superficie ponderata
Vani principali e Accessori diretti	324,27	—	324,27
Pertinenze esclusive accessorie (Piano Soppalco)	80,10	50%	40,05
Pertinenze esclusive di ornamento (Superf. scoperta dell'area esterna)	290,00	10%	29,00
TOTALE Superficie Utile Lorda (mq)			393,32
descrizione	mq	coefficiente omogeneizz.	superficie ponderata
Vani principali e Accessori diretti	316,44	—	316,44
Pertinenze esclusive accessorie (Piano Soppalco)	77,27	50%	38,64
Pertinenze esclusive di ornamento (Superf. scoperta dell'area esterna)	290,00	10%	29,00
TOTALE Superficie Utile Netta (mq)			384,08

La superficie complessiva omogeneizzata ricavata, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), è la seguente:

- *Superficie Commerciale (comprensiva dei vani principali, accessori diretti e pertinenze ponderate): 423,00 m²*
- *Superficie Utile Lorda (comprensiva dei vani principali, accessori diretti e pertinenze ponderate): 393,00 m²*
- *Superficie Utile Netta (comprensiva dei vani principali, accessori diretti e pertinenze ponderate): 384,00 m²*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Roberto Visciano
C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)
Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

16. STIMA DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO ED OGGETTO DI PERIZIA.

In base a quanto esposto in precedenza è possibile procedere al calcolo del più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente valutazione, comprensivo delle relative pertinenze. Si procede applicando il **metodo sintetico comparativo** che consiste, come descritto nel paragrafo precedente, nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della stima, considerando quelli localizzati nella medesima zona che presentano caratteristiche tipologiche simili a quelle in esame. In considerazione di ciò, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, i vincoli, le limitazioni, i gravami, considerati inoltre i valori di immobili simili ricavati da opportune ricerche di mercato si è ritenuto congruo adottare l'importo unitario mediato tra quelli ricercati e suggeriti dalle Quotazioni OMI e dai Listini, pari a **920,00 €/m²**. Il valore al metro quadro così calcolato deve essere moltiplicato per la superficie commerciale del compendio immobiliare oggetto della presente stima. I valori di riferimento, come sottolineato tra l'altro nelle relative consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari, non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa; considerato inoltre il loro riferimento all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, è necessario definire la stima adeguandola all'immobile oggetto di consulenza, utilizzando idonei coefficienti di merito ovvero correttivi (art.15 Legge 392/1978).

Per il cespite in oggetto si ritiene necessario tener conto del deprezzamento relativo allo stato di conservazione - manutenzione (C_c) e obsolescenza - funzionalità globale (C_o).

Il coefficiente di deprezzamento relativo allo stato di conservazione e manutenzione (C_c) dei fabbricati, tiene conto dello stato in cui si trovano gli elementi propri dell'unità immobiliare quali, pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianti, accessi, facciate, coperture e parti comuni in genere. A parere del sottoscritto, per determinare detto coefficiente, costituisce utile riferimento la Legge n.392 del 27/07/1978 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" (Pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.211 del 29/07/1978), che all'art.21 determina in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile l'applicazione dei seguenti coefficienti:

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

- a) stato normale: 1,00;
- b) stato mediocre: 0,80;
- c) stato scadente: 0,60.

Si ritiene che il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione/manutenzione da utilizzare nel caso in esame, possa assumersi, in virtù dello stato attuale in cui versa l'immobile, pari a quello normale, cioè: **C_c = 1,00**.

Il coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale (C_o), tiene conto del fatto che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico, per cui occorre tener conto del deprezzamento a causa della minore razionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, è necessario perciò ricorrere, oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti, delle finiture, della distribuzione degli spazi interni, in relazione alla funzionalità globale degli stessi, oltre ad eventuali opere. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità. Detto coefficiente può essere determinato in base a quanto disposto dal prontuario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale e particolare (D.M. 20/01/1990). Per attribuire la categoria speciale o particolare più adatta alle caratteristiche dell'immobile è indispensabile individuare la destinazione funzionale e produttiva; a parità di destinazione, si tiene conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile. In questi casi, la scelta della categoria dipende anche dalle caratteristiche specifiche e dalla localizzazione (centro urbano, zona industriale o commerciale). Pertanto possono ritenersi ragionevolmente validi, per il cespite oggetto di consulenza, i dati riportati nel prontuario che consentono di applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

- a) normale: 1 %, corrispondente al valore 1,00;
- b) mediocre: 10 % ÷ 15 %, corrispondente ai valori 0,90 ÷ 0,85;
- c) superato: 15 % ÷ 25 %, corrispondente ai valori 0,85 ÷ 0,75.

Si ritiene che il coefficiente correttivo relativo all'obsolescenza e funzionalità globale da

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

utilizzare nel caso in esame, possa assumersi, in virtù dello stato attuale in cui versa l'immobile, pari a quello intermedio, cioè: **$C_o = 0,85$** .

Al valore di stima può essere applicato, inoltre, un coefficiente di deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali, sempre derivanti dal predetto prontuario, con riferimento alle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari ed in particolare:

Per caratteristiche posizionali (insediamento) C_p :

- a) Comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità: 1,20;
- b) Comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità: 1,00;
- c) Comuni piccoli/medi in area artigianale od industriale: 1,00;
- d) Comuni piccolo o montano, non in zona perimetrata od zona agricola con servizi normali, con appetibilità limitata: 0,90;
- e) Zona non perimetrata e degradata o agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla: 0,80.

Nell'ambito del mercato immobiliare il Comune di Castellammare di Stabia può considerarsi, a ragione, di media appetibilità e quindi si può attribuire un coefficiente pari a **$C_p = 1,00$** .

Per caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, posizionamento, etc..) ed estrinseche (salubrità, inquinamento, strade di accesso, distanza da strade comunali o da caselli autostradali, ecc..) C_i :

- a) Ottime: 1,10
- b) Buone: 1,00
- c) Mediocri: 0,90
- d) Scadenti: 0,80

Le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche possono ritenersi per certi aspetti buone, in virtù di un buon posizionamento nel tessuto urbanistico e distanza dal casello autostradale; mentre per altri aspetti si rivelano meno vantaggiose, come ad esempio un'accessibilità limitata soprattutto per autoveicoli di grandi dimensioni, tenuto conto del

viale di accesso di larghezza limitata, dell'ingresso/uscita dal lotto, in relazione al limitato margine di ampliamento, trattandosi di un immobile inserito in un contesto urbanistico già ben definito ed edificato, dei limiti imposti dall'attuale disciplina urbanistica vigente sul territorio, etc. Pertanto, tenuto conto delle predette osservazioni, si ritiene congruo adottare, con criterio prudenziale un coefficiente per caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche pari a **$C_i = 0,90$** .

Il coefficiente complessivo globale (C_{TOT}), da applicare alla stima del valore di mercato del cespite oggetto di consulenza, si ottiene dal prodotto dei singoli coefficienti utilizzati per la stima e prima identificati, pari a:

$$C_{TOT} = C_c \times C_o \times C_p \times C_i = 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,90 = \mathbf{0,765}.$$

In conclusione, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, adeguato opportunamente il riferimento del valore di mercato al caso in oggetto mediante l'applicazione di idonei coefficienti di merito ovvero correttivi, come previsto dalla disciplina dell'estimo, si può determinare il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di consulenza. Si avrà:

$$\mathbf{Val. Mercato Unitario = Val. Rif. \times Coeff. Correttivo TOT =}$$

$$920,00 \times 0,765 = \mathbf{703,80 \text{ €/m}^2}$$

Il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di consulenza, comprensivo delle relative pertinenze, ivi compresa l'area scoperta, è pari a:

$$\mathbf{Val. mercato = Superf. commerciale \times Val. Mercato Unitario =}$$

$$423,00 \times 703,80 = \mathbf{297'707,40 \text{ €}}$$

Pari, in cifra tonda, a complessivi **300'000,00 Euro (trecentomila/00 Euro)**.

17. CONCLUSIONI.

Il sottoscritto perito estimatore, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, lo stato attuale, i vincoli e la situazione urbanistica, l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, analizzate le specifiche caratteristiche e potenzialità, ha determinato l'attuale valore di mercato più realistico del bene immobile oggetto di perizia sito nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via Napoli n.155. Il cespite, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 798, Sub.1, Zona Cens.1, Cat.C/2 corrispondente

Arch. Roberto Visciano

C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)

Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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

alla tipologia "Magazzini e locali di deposito", Classe 5, Consistenza 321,00 m², Superf. Catastale totale di 350,00 m², Rendita 1'326,26 €, è composto di piano terra e livello soppalco, comprensivo inoltre delle relative pertinenze ivi compresa l'area esterna sulla quale insiste e circostante la fabbrica, riportata al Catasto Terreni al Foglio 5, P.III 798, qualità ente urbano, consistenza complessiva (comprensiva sia della parte occupata dal fabbricato che di quella della predetta area scoperta pertinenziale) pari a 06 are e 40 centiare.

Pertanto il più probabile valore di mercato in base a parametri certi ed analiticamente determinati, è pari in cifra tonda a complessivi:

Val_{mercato} = 300'000,00 €
(trecentomila/00 euro).

Ritenendo di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, consegno la presente perizia tecnica corredata dei relativi allegati.

Tanto si doveva in virtù del mandato ricevuto.

Si Allega:

- I. Verbale di Accesso;
- II. Visura CCIAA;
- III. Visure Catastali ed Ispezioni CC.RR.II. Napoli 2;
- IV. Estratto di Mappa (Vax);
- V. Planimetria Catastale;
- VI. Planimetria rilievo TAV. n.1;
- VII. Certificati Urbanistici e Piani;
- VIII. Doc. Fotografica.

* * *

La presente relazione tecnica è composta da numero 29 (ventinove) pagine oltre relativi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Torre Annunziata, 22/07/2016

Il Tecnico C.T.U.
Arch. Roberto Visciano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Roberto Visciano
C.so Umberto I n.182 ~ 80058 Torre Annunziata (NA)
Mob. +39 349.7571703

E-mail: roberto.visciano@email.it PEC: visciano.roberto@archiworldpec.it

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