

Consulente Tecnico: Ing. Patrizia LANNI



RELAZIONE DI STIMA



Sommario

Premessa.....	2
Operazioni di sopralluogo.....	2
Patrimonio da stimare.....	3
Coerenza urbanistica delle opere edili.....	5
Descrizione dei beni.....	6
Lotto 1 sub. 197 Scala L.....	6
Lotto 2 sub. 198 Scala L.....	7
Lotto 3 sub. 207 Scala M.....	7
Lotto 4 sub. 208 Scala M.....	8
Lotto 5 sub. 217 Scala N.....	8
Lotto 6 sub. 218 Scala N.....	9
Lotto 7 sub. 278 Scala U.....	10
Lotto 8 sub. 277 Scala U.....	10
Lotto 9 sub. 268 Scala T.....	11
Lotto 10 sub. 267 Scala T.....	12
Lotto 11 sub. 258 Scala S.....	12
Lotto 12 sub. 257 Scala S.....	13
Lotto 13 sub. 247 Scala R.....	14
Lotto 14 sub. 248 Scala R.....	14
Stima del valore dei beni.....	16
Stato di possesso.....	17
Scritture pregiudizievoli e vincoli.....	17
Attestato di prestazione energetica.....	17
Allegati.....	20

Premessa.

La sottoscritta ing. Patrizia LANNI, con studio in Benevento alla via Capilongo, 18 veniva incaricata stimatore dalla dottoressa Concetta Pannella, nella qualità di Commissario Liquidatore della liquidazione coatta, dei beni immobili della citata società situati in Acerra (NA).

Operazioni di sopralluogo.

Il primo sopralluogo è stato eseguito in data 12.07.2016, nel corso del quale, alla presenza del amministratore del condominio, ho ispezionato lo stabile e i locali da periziare nonché preso visione delle proprietà contigue costituenti il patrimonio da valutare nel suo complesso.

Sono stati eseguiti rilievi metrici in sito per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i grafici progettuali esaminati.

In ulteriori sopralluoghi, ho verificato la corrispondenza tra le planimetrie catastali dei singoli immobili e l'effettiva consistenza degli stessi.

Dal sopralluogo è risultato che l'intero complesso residenziale non presenta impiego di amianto, né di altro materiale che necessita di bonifica.

Allo scopo di illustrare visivamente la località di insediamento in parola ho utilizzato una ortofoto, e ho eseguito il rilievo fotografico allegato alla presente.

Al fine di accedere ad alcune delle proprietà da stimare si è dovuto chiedere l'ausilio di un fabbro per forzare la serratura dei locali che ha successivamente ripristinato la situazione precedente, sostituendo la serratura danneggiata; tutte le operazioni sono avvenute alla presenza dell'amministratore pro tempore del condominio.

Patrimonio da stimare.

Il patrimonio da stimare è riportato nel presente elenco:

Riferimenti Catastali			Livello	Destinazione d'uso
Foglio 38	Particella 1789	Sub 197sc. L	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	198 sc. L	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	207 sc. M	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	208 sc. M	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	217 sc. N	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	218 sc. N	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	278 sc. U	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	277 sc. U	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	268 sc. T	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	267 sc. T	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	258 sc. S	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	257 sc. S	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	247 sc. R	-1 + T	Negozio + deposito
38	1789	248 sc. R	-1 + T	Negozio + deposito

Tutti i beni sono ubicati ai margini del centro di Acerra, in zona di espansione, non lontano dal centro urbano e precisamente in Via Basilicata (precedentemente indicata ancora come via Calabria); tutti i locali fanno parte di un unico intervento che conforma uno spazio interno molto ampio su cui aprono i locali oggetto della valutazione, tutti posti sotto portici e dotati di spazio di parcheggio pubblico.



Coerenza urbanistica delle opere edili

I beni oggetto della presente stima sono parte di una lottizzazione di edilizia convenzionata residenziale pubblica effettuata tra gli anni 1995 e 2000 a seguito di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Acerra il 19/12/1994 n. 163/94 e successiva variante del 19/03/1999 n. 185/99.

Il terreno dove è stato edificato l'intervento di edilizia pubblica convenzionata è individuato al foglio 38 alle particelle n. 512, 513, 514, 521, 522, 523, 668, 669, 735, 884 con una superficie complessiva di 24.790 mq, ricadenti in zona C1 individuata nel PRG vigente all'epoca come zona di

riqualificazione di I grado, e pertanto può dirsi che la lottizzazione è coerente con gli strumenti urbanistici nonché alle convenzioni sottoscritte tra il comune di Acerra e i rappresentanti della cooperativa per la realizzazione delle infrastrutture a servizio della lottizzazione.

Descrizione dei beni

Al fine di una facile individuazione dei beni, anche al fine della successiva vendita, gli stessi sono stati suddivisi in lotti coincidenti con i singoli sub. I 14 immobili sono locali posti al piano terra con annessi locali interrati tutti facenti parte di un complesso edilizio oggetto di una lottizzazione di zona a finanziamento regionale, ubicato alla via Basilicata (precedentemente individuata come via Calabria) nel comune di Acerra.

Tutti i 14 lotti sono censiti al Catasto al foglio 38 particella 1789 nei seguenti sub

Lotto 1 sub. 197 Scala L

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che dà sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 1 confina a Nord con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Sud con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Ovest con vano scala L e sub. 198.

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 68,40 mq, con superficie lorda di circa 76,49 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 57,73 mq, con superficie lorda di circa 67,67 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 1 sarà di: $76,49 \text{ mq} + (67,67 \text{ mq} \times 0,60) = 117,09 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 2 sub. 198 Scala L

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che dà sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 3 confina a Nord con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Sud con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Est con vano scala L e sub. 198, ad Ovest con vano scala M e vano ascensore.

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 55.03 mq, con superficie lorda di circa 64.03 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 49.32 mq, con superficie lorda di circa 58.26 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $64,03 \text{ mq} + (58,26 \text{ mq} \times 0,60) = 98,99 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 3 sub. 207 Scala M

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che dà sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 3 confina a Nord con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Sud con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Est con vano scala L e sub. 197, ad Ovest con sub 207 (Fabbr. M).

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 54,41 mq, con superficie lorda di circa 62,85 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 49,32 mq, con superficie lorda di circa 67,37 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $62,85 \text{ mq} + (67,37 \text{ mq} \times 0,60) = 103,27 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 4 sub. 208 Scala M

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che dà sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 4 confina a Nord con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Sud con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Est con vano scala M e vano ascensore, ad Ovest con sub 217 (Fabbr. N).

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 53,92 mq, con superficie lorda di circa 62,86 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 63,00 mq, con superficie lorda di circa 72,73 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $62,86 \text{ mq} + (72,73 \text{ mq} \times 0,60) = 106,50 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 5 sub. 217 Scala N

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di

ferro; la chiusura esterna è realizzato con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che da sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 5 confina a Nord con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Sud con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Est con sub 208 (Fabbr. M), ad Ovest con vano scala (Fabbr. N) e sub 218.

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 69,91 mq, con superficie lorda di circa 79,80 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 48,94 mq, con superficie lorda di circa 58,27 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $79,80 \text{ mq} + (58,7 \text{ mq} \times 0,60) = 99,27 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 6 sub. 218 Scala N

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzato con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che da sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 6 confina a Nord con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Sud con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Est con vano scala N e sub 217, ad Ovest con via Calabria.

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 54.22 mq, con superficie lorda di circa 62.60 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 57.83 mq, con superficie lorda di circa 67.31 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $62.60 \text{ mq} + (67.31 \text{ mq} \times 0.60) = 102.99 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 7 sub. 278 Scala U

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che dà sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 7 confina a Sud con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Nord con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Ovest con vano scala U e sub 277.

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 54.26 mq, con superficie lorda di circa 62.46 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 57,86 mq, con superficie lorda di circa 67,83 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $62.46 \text{ mq} + (67.83 \text{ mq} \times 0.60) = 103,16 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 8 sub. 277 Scala U

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono

intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che da sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 8 confina a Sud con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Nord con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Ovest con sub 268, ad Est con vano scala U.

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 68,03 mq, con superficie lorda di circa 77,55 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 49,16 mq, con superficie lorda di circa 58,38 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $77,55 \text{ mq} + (58,38 \text{ mq} \times 0.60) = 112,58 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 9 sub. 268 Scala T

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che da sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 9 confina a Sud con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Nord con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Ovest con scala T e vano ascensore, ad Est con sub 277 (Fabb. U).

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 53,97 mq, con superficie lorda di circa 62,96 e di h = 3,10 con

annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 63,50 mq, con superficie lorda di circa 72,52 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $62,96 \text{ mq} + (72,52 \text{ mq} \times 0,60) = 106,47$ mq. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 10 sub. 267 Scala T

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che dà sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 10 confina a Sud con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Nord con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Ovest con sub 258 (Fabbr. S), ad Est con scala T e vano ascensore.

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 52,43 mq, con superficie lorda di circa 61,42 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 57,57 mq, con superficie lorda di circa 67,36 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $61,42 \text{ mq} + (67,36 \text{ mq} \times 0,60) = 101,84$ mq. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 11 sub. 258 Scala S

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che dà sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 11 confina a Sud con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Nord con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Ovest con sub 257 e scala S, ad Est con sub 267 (Fabbr. T).

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 68,03 mq, con superficie lorda di circa 75,81 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 58,36 mq, con superficie lorda di circa 67,89 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $75,81 \text{ mq} + (67,89 \text{ mq} \times 0.60) = 116,54 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 12 sub. 257 Scala S

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che dà sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 12 confina a Sud con strada di lottizzazione collegata a via Calabria; a Nord con viale privato di proprietà della stessa cooperativa; ad Ovest con via Calabria, ad Est con sub 258 e vano scala S.

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 52,12 mq, con superficie lorda di circa 60,23 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 49,54 mq, con superficie lorda di circa 58,26 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $60,23 \text{ mq} + (58,26 \text{ mq} \times 0.60) = 95,19 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 13 sub. 247 Scala R

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che dà sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 13 confina a Est con via Calabria; a Sud con fabbricato Q, a Nord con vano scala R e sub 248, ad Ovest con viale privato di proprietà della stessa cooperativa.

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 66,63 mq, con superficie lorda di circa 75,83 e di $h = 3,10$ con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 49,63 mq, con superficie lorda di circa 58,47 e di $h = 2,70$.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $75,83 \text{ mq} + (58,47 \text{ mq} \times 0.60) = 110,91 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 14 sub. 248 Scala R

Descrizione: I locali (sia il piano terra che il piano interrato) sono pavimentati con mattonelle del tipo gres-maiolicato; non esistono infissi interni e le chiusure sono realizzate con grate di ferro; la chiusura esterna è realizzata con avvolgibile in ferro; vi è impianto idraulico sanitario; l'illuminazione elettrica è sotto traccia ma non completa (mancano quadri, interruttori e corpi illuminanti) e non funzionante e pertanto è da ritenersi da completarsi; le pareti sono intonacate con finitura a raso ma non dipinte. Nel locale al piano terra è stato predisposto un bagno con un antibagno.

Al piano terra si accede direttamente dal porticato dell'edificio che dà sulla strada di lottizzazione collegata a via Basilicata, mentre al piano interrato si accede solo dal locale al

pianoterra attraverso una scala interna in ferro. Pertanto per l'individuazione dei beni attraverso i confini si fa riferimento al solo locale del piano terra essendo il locale interrato ad esso annesso e individuabile attraverso il locale terraneo stesso.

Individuazione: il locale del piano terra che costituisce il lotto 14 confina a Est con via Calabria; a Sud con vano scala R e sub 247, ad Ovest con viale privato di proprietà della stessa cooperativa.

Consistenza: L'immobile è composto da un piano terra di 1 vano + accessorio, con una superficie interna netta di circa 52,07 mq, con superficie lorda di circa 60,23 e di h = 3,10 con annesso un piano interrato di un unico vano, con una superficie interna, netta di circa 58,36 mq, con superficie lorda di circa 67,00 e di h = 2,70.

Per cui la superficie commerciale del lotto 2 sarà di: $60,23 \text{ mq} + (67,00 \text{ mq} \times 0.60) = 100,43 \text{ mq}$. Essendo la destinazione d'uso del piano interrato a deposito del locale commerciale del piano terra va' calcolata al 60% di quella commerciale.

Lotto 15 sub. 304 e 305

Descrizione : Trattasi di cabina elettrica di trasformazione che vengono prima accatastate a nome del richiedente e poi, dopo il pagamento del corrispettivo da parte dell'ENEL al richiedente, viene trasferita, come proprietà alla stessa ENEL. In effetti dalle visure catastali aggiornate al 03/05/2017 la particella 1789 sub 304, accatastata come cabina elettrica, è ancora in proprietà alla cooperativa, la particella 1789 sub 305 non è più esistente.

In ogni caso i beni non hanno alcun valore e non possono essere trasferite.

Stima del valore dei beni

Per stimare il valore di realizzo di dette porzioni di immobili non ritengo opportuno ricorrere al metodo del costo di riproduzione attualizzato, ed applicare l'adeguato deprezzamento in funzione del periodo d'uso, perché, sebbene, l'attualizzazione del costo di costruzione avvenga attraverso gli indici ISTAT relativi a tali tipi di costruzione, riesce difficile stabilire gli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti dai costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali la progettazione, i controlli tecnici, le spese di amministrazione, le imposte e gli interessi passivi dei capitali impiegati ed il tornaconto, elementi che consentono il passaggio dal costo di costruzione a quello di mercato.

Così come non è del tutto corretto stabilire l'effettivo deprezzamento conseguente all'uso del bene che l'estimatore generalmente determina mediante l'utilizzo della formula proposta dall'U.E.E.C.

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

ove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di vita dello stesso.

Nella tecnica estimativa si ricorre a tale metodo allorché non vi è possibilità di applicare il metodo comparativo – diretto per raffronto con beni omologhi ubicati nella stessa zona o in quella limitrofa.

Nel caso in esame abbiamo l'indagine di mercato effettuata dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, che con riferimento specifico ai locali commerciali del centro, fornisce per il II semestre del 2016 il valore compreso tra 920 e di 1850,00 €/m².

Considerato però che l'immobile non è ultimato, che è da tempo che risulta non utilizzato e quindi privo di manutenzione ordinaria, che il valore desunto dall'Osservatorio Mobiliare italiano è riferito a locali situati nel centro della città a cui compete sicuramente un valore maggiore, il sottoscritto ritiene potersi applicare un prezzo di €. 700 al metro quadrato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: ACERRA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO: VIA ROMA, VIA VENETO, VIA SORIANO, VIA DA VINCI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (t/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (t/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	500	L	0,7	1,5	N
Negozi	NORMALE	920	1850	L	3,1	6,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Tali valori sono coerenti con il prezzo pagato da acquirenti degli immobili situati all'interno dello stesso stabile.

Pertanto il probabile valore di realizzo dell'intera proprietà da stimare è pari a **€1.043.498,40** diviso per le diverse unità abitative che potranno essere vendute anche singolarmente perché indipendenti.

I valori parametrici assunti nella stima e riportati nella tabella tengono conto anche degli oneri che gli acquirenti dovranno sostenere per sistemare le piccole difformità catastali che non incidono con la coerenza urbanistica.

Stato di possesso

Tutti i beni riportati nella presente perizia, all'atto dei sopralluoghi effettuati risultavano liberi.

Scritture pregiudizievoli e vincoli

Da quanto risulta dalla visura ipocatastale con aggiornamento al, si rilevano le seguenti scritture pregiudizievoli contro la Fallita e gravanti sugli immobili oggetto di stima:

Sugli appartamenti e i locali in genere non gravano servitù se non quelle condominiali.

Attestato di prestazione energetica

Come descritto in relazione numerose unità immobiliari sono ancora non ultimate per tale motivo non può ancora essere emesso l'Attestato di Certificazione Energetica.

I locali ultimati sono comunque sprovvisti della certificazione energetica.

La sottoscritta si rende disponibile, una volta definita la vendita a produrre la necessaria certificazione o la dichiarazione di "certificazione negativa".



Riferimenti Catastali			Livello	Destinazione e d'uso	Superf. negozio	Superficie deposito	Superficie comm	Valore unitario €/mq	Valore del lotto €	Lotto
Foglio	Particella	Sub								
38	1789	197 sc.L	-1 + T	Negozi + deposito	76.49	67.67	117.09	€ 700.00	€ 81,964.40	1
38	1789	198 sc.L	-1 + T	Negozi + deposito	64.03	58.26	98.99	€ 700.00	€ 69,290.20	2
38	1789	207 sc.M	-1 + T	Negozi + deposito	62.85	67.37	103.27	€ 700.00	€ 72,290.40	3
38	1789	208 sc.M	-1 + T	Negozi + deposito	62.86	72.73	106.50	€ 700.00	€ 74,548.60	4
38	1789	217 sc.N	-1 + T	Negozi + deposito	79.80	58.27	114.76	€ 700.00	€ 80,333.40	5
38	1789	218 sc.N	-1 + T	Negozi + deposito	62.60	67.31	102.99	€ 700.00	€ 72,090.20	6
38	1789	278 sc.U	-1 + T	Negozi + deposito	62.46	67.83	103.16	€ 700.00	€ 72,210.60	7
38	1789	277 sc.U	-1 + T	Negozi + deposito	77.55	58.38	112.58	€ 700.00	€ 78,804.60	8
38	1789	268 sc.T	-1 + T	Negozi + deposito	62.96	72.52	106.47	€ 700.00	€ 74,530.40	9
38	1789	267 sc.T	-1 + T	Negozi + deposito	61.42	67.36	101.84	€ 700.00	€ 71,285.20	10
38	1789	258 sc.S	-1 + T	Negozi + deposito	75.81	67.89	116.54	€ 700.00	€ 81,580.80	11
38	1789	257 sc.S	-1 + T	Negozi + deposito	60.23	58.26	95.19	€ 700.00	€ 66,630.20	12
38	1789	247 sc.R	-1 + T	Negozi + deposito	75.83	58.47	110.91	€ 700.00	€ 77,638.40	13
38	1789	248 sc.R	-1 + T	Negozi + deposito	60.23	67.00	100.43	€ 700.00	€ 70,301.00	14

Relazione di stima -





TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

cr. n. w 24/18

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

L'anno 2018 il giorno 9 del mese di Gennaio nella cancelleria del Tribunale Ordinario di Benevento innanzi al funzionario giudiziario sig. Antonio DI PAOLA, è personalmente comparsa l'ing. Lanni Patrizia, nata a Benevento il 24/03/1974 ed ivi residente, identificata con C. I. n. AY2671347 rilasciata da Comune di Benevento il 23/09/2016, la quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Noi Funzionario Giudiziario, reso edotto il richiedente delle responsabilità che con il presente atto contrae lo abbiamo invitato a rendere il giuramento che lo stesso presta nelle forme rituali pronunciando la formula. "GIURO DI DIRE LA VERITA' NIENTE ALTRO CHE LA VERITA' "

E' verbale.

L. C. S.

IL PERITO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Antonio DI PAOLA)

