

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] **SRL**
N° 251/2013

Valutazione edilizia del
complesso edilizio parzialmente edificato in via
Caudio Santa Maria a Vico (CE)
(effettuata su incarico del curatore fallimentare)

Giudice Delegato: dott. Angelo Del Franco

Curatore Fallimentare: dott. Elia Coppola

Consulente Tecnico: ing. Gaetano D'Alise

Indice

<u>1: INCARICO E MANDATO:</u>	<u>pag.</u>	<u>3</u>
<u>2. DOCUMENTI ACQUISITI</u>		
<u>2.1) documenti amministrativi</u>	<u>“</u>	<u>3</u>
<u>2.2) documenti catastali</u>	<u>“</u>	<u>4</u>
<u>2.3) computi metrici</u>	<u>”</u>	<u>4</u>
<u>2.4 Atto notarile per notaio Iazeolla del 19/3/2008: “ Permuta di cosa presente con cosa futura ”</u>	<u>pag.</u>	<u>4</u>
<u>3. SOPRALLUOGHI</u>		
<u>3.1) Sopralluogo del 1 dicembre 2015. Sommatoria ispezione</u>	<u>”</u>	<u>6</u>
<u>3.2) Sopralluoghi del 2, 9 e 15 marzo 2016. Ispezione dei corpi di fabbrica</u>	<u>”</u>	<u>6</u>
<u>3.4) Sopralluogo del 13/4/2016. Verifica di alcune particolari specificità</u>	<u>”</u>	<u>6</u>
<u>4. ESAME DEI DOCUMENTI</u>		
<u>4.1) Inquadramento temporale ed esame dei documenti amministrativi</u>	<u>”</u>	<u>7</u>
<u>4.2) esame dei grafici allegati al PDC n° 2/2011</u>	<u>”</u>	<u>8</u>
<u>4.2./a) Esame tavole 2, 2.1 e 2 bis : planimetrie generali</u>	<u>”</u>	<u>9</u>
<u>4.2./b) Esame tavole 4 e 5 : corpi 2 – 3</u>	<u>”</u>	<u>9</u>
<u>4.2./c) Esame tavole 6 e 7 : corpo 4</u>	<u>”</u>	<u>11</u>
<u>4.2./d) Esame tavole 8 e 9 : corpo 5</u>	<u>”</u>	<u>12</u>
<u>5) ESITI DEI SOPRALLUOGHI 2, 9, 15 MARZO e 13 aprile 2016</u>		
<u>5.1 Verifica congruità superfici dello stato dei luoghi rispetto ai grafici di progetto</u>		

<u>5.1/a) Corpi (2-3).....</u>	<u>” 14</u>
<u>5.1/b) Corpo 4</u>	<u>” 17</u>
<u>5.1/c) Corpo 5</u>	<u>” 19</u>

6) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

<u>6.1) Premessa</u>	<u>” 20</u>
<u>6.2) Determinazione opere edili realizzate, utilizzo dei computi metrici dello stato dei luoghi.....</u>	<u>pag. 22</u>
<u>6.3) Grado di finimento delle singole abitazioni.....</u>	<u>” 23</u>
<u>6.4) Metodo utilizzato per la valutazione a nuovo degli immobili.....</u>	<u>” 24</u>
<u>6.5) superficie commerciale: criteri di calcolo</u>	<u>” 24</u>
<u>6.6) superfici commerciali: calcolo</u>	<u>” 26</u>
<u>6.7) Determinazione del “ valore normale unitario ” degli immobili</u>	<u>” 26</u>
<u>6.8) Determinazione del più probabile valore di mercato delle diciotto abitazioni a nuovo e nell'ipotesi che il complesso edilizio e le abitazioni fossero completi in tutte le componenti previste dal progetto.</u>	<u>pag. 28</u>
<u>6.9) Determinazione del più probabile valore di mercato del snolo del complesso edilizio inquadrato nel catasto terreni.....</u>	<u>pag. 29</u>

7) STIMA VALORE BENI DE LUCIA OGGETTO DI ATTO DI PERMUTA

<u>7.1) Atto notarile di permuta</u>	<u>pag.31</u>
<u>7.2) Valore di permuta</u>	<u>” 31</u>
<u>7.3) Calcolo valore di permuta</u>	<u>” 31</u>
<u>7.4) Calcolo valore attuali beni destinati a fratelli [redacted] e realizzati</u>	<u>” 31</u>

8) POTENZIALITA' EDIFICATORIE SUL SUOLO SEDE DEL COMPLESSO EDILIZIO.....

9) FRAZIONABILITA' DEGLI IMMOBILI ESISTENTI..... pag. 33

10 CONCLUSIONI pag. 33

ALLEGATI pag. 34

Napoli, 23 Maggio 2016



1. INCARICO E MANDATO

Il sottoscritto Ing. D'Alise Gaetano, iscritto all'Albo dell'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli al n° 5728, a seguito di proposta del dott. Elia Coppola, curatore della procedura di cui all'oggetto, fu nominato dal G.D. Angelo del Franco CTU nel procedimento n° 251/2013, rito fallimentare, il che fu comunicato con nota di cancelleria del 17/07/2015.

In data 23 ottobre 2015 il dott. Elia Coppola gli assegnò il seguente mandato:

" Previa acquisizione dei documenti a base del progetto approvato per la costruzione del complesso edilizio sito in via Caudio Santa Maria a Vico (CE) edificato parzialmente a seguito del P.D.C. n° 47/2007 e della variante n° 2/2011 rilasciati dal Comune di Santa Maria a Vico e della Scia prot. n° 111/SUE del 7/6/2012 inoltrata dal sig. Santo Di Spirito, quale amministratore unico della " A.R.G. Costruzioni SpA,

e previa ispezione dello stato dei luoghi, il consulente:

- 1) verifichi lo stato degli immobili presenti sul suolo di proprietà della " ARG Costruzioni s.r.l." e individui gli attuali identificativi catastali degli stessi,*
- 2) specifichi le opere edificate e quelle non edificate,*
- 3) stimi il più probabile valore di mercato di quanto edificato e del valore del suolo rimasto ineditato,*
- 4) alla luce del contratto di permuta per notaio Iazzeolla del 19/3/2008:*
 - a) stimi il valore di permuta spettante ai fratelli [REDACTED]*
 - b) verifichi se gli immobili destinati ai fratelli [REDACTED] secondo codesto atto, sono stati realizzati o meno ed il valore attuale di quelli realizzati,*
- 5) indichi, alla luce del PRG vigente nel Comune di S.Maria a Vico, le potenzialità edificatorie del complesso così come oggi si presenta,*
- 6) verifichi se allo stato attuale tali immobili sono frazionabili.*

2. DOCUMENTI ACQUISITI

" Previa acquisizione dei documenti a base del progetto approvato per la costruzione del complesso edilizio sito in via Caudio Santa Maria a Vico (CE) edificato parzialmente a seguito del P.D.C. n° 47/2007 e della variante n° 2/2011 rilasciati dal Comune di Santa Maria a Vico e della Scia prot. n° 111/SUE del 7/6/2012 inoltrata dal sig. Santo Di Spirito, quale amministratore unico della " A.R.G. Costruzioni srl,

2.1) documenti amministrativi

Con nota del 27/10/2015 il dott. Coppola nella sua qualità inoltrò all'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Maria a Vico richiesta di poter visionare ed eventualmente ottenere copia di documenti inerenti al PDC n° 47/2007, al PDC n° 2/2007 e alla SCIA prot. 111 SUE del 7/6/2012, delegando il sottoscritto a rappresentarlo presso l'Ufficio comunale per qualunque adempimento si dovesse rendere necessario.

Il sottoscritto protocollò detta richiesta al Comune destinatario in data 30/10/2015.

In data 18/11/2015 dietro invito del geom. [REDACTED] del Comune di S.Maria a Vico si recò presso l'ufficio urbanistico comunale acquisendo copia dei seguenti documenti esistenti nella pratica comunale inerente al complesso edilizio in oggetto:

- N° 15 grafici inerenti la variante n° 2/2007,
- 4 visure catastali,
- Pdc n° 47/2007,
- Pdc n° 2/2010,
- SCIA prot. 111 SUE del 7/6/2012,

- Documenti vari inerenti dette procedure.

2.2) documenti catastali

Dalla consultazione telematica dell'apposito sito dell'Agenzia delle Entrate effettuata il 10/3/2016 risulta che " [redacted] s.r.l. " nel Comune di S. Maria a Vico è piena proprietaria dei seguenti beni immobili:

Catasto terreni:

- 1) fg. 7 p.lla 5675 sem. arboreo classe 2 consistenza 330 mq, R.D. € 4,15;
- 2) fg. 7 p.lla 5679 sem. arboreo classe 2 consistenza 1.126 mq, R.D. € 15,41;
- 3) fg. 7 p.lla 5681 sem. arboreo classe 2 consistenza 44 mq, R.D. € 0,6;
- 4) fg. 7 p.lla 5683 sem. arboreo classe 2 consistenza 1.100 mq, R.D. € 15,05;
- 5) fg. 7 p.lla 5685 sem. arboreo classe 2 consistenza 500 mq, R.D. € 6,84.

Catasto fabbricati:

- 1) fg. 7 p.lla 50 cat. A/2 classe 2 cons. 7,5 vani Rendita € 832,79;
- 2) fg. 7 p.lla 5677 sub 3 cat. F/3;
- 3) fg. 7 p.lla 5677 sub 4 cat. F/3;
- 4) fg. 7 p.lla 5677 sub 6 cat. F/3;
- 5) fg. 7 p.lla 5677 sub 7 cat. F/3;
- 6) fg. 7 p.lla 5676 sub 2 cat. F/3;
- 7) fg. 7 p.lla 5676 sub 3 cat. F/3;
- 8) fg. 7 p.lla 5676 sub 4 cat. F/3;
- 9) fg. 7 p.lla 5676 sub 5 cat. F/3;
- 10) fg. 7 p.lla 5676 sub 6 cat. F/3;
- 11) fg. 7 p.lla 5676 sub 7 cat. F/3;
- 12) fg. 7 p.lla 5678 sub 2 cat. F/3;
- 13) fg. 7 p.lla 5678 sub 3 cat. F/3;
- 14) fg. 7 p.lla 5678 sub 4 cat. F/3;
- 15) fg. 7 p.lla 5678 sub 5 cat. F/3;
- 16) fg. 7 p.lla 5677 sub 10 cat. F/3;
- 17) fg. 7 p.lla 5677 sub 11 cat. F/3;
- 18) fg. 7 p.lla 5677 sub 8 cat. F/3;
- 19) fg. 7 p.lla 5677 sub 9 cat. F/3.

2.3) computi metrici

Il sottoscritto ha chiesto e ricevuto per via telematica dal progettista e direttore dei lavori Arch. [redacted] computi metrici delle opere realizzate, datati gennaio 2013, e di quelle da realizzare, datati gennaio 2014, specifici per i sei corpi di fabbrica e per le aree comuni ad essi.

Detti computi metrici non saranno utilizzati per gli importi che essi riportano, non essendo noti i criteri della formazione dei prezzi unitari utilizzati dal progettista, ma saranno utili, una volta verificata la corrispondenza del contenuto di detti documenti rispetto allo stato dei luoghi, per determinare le percentuali di quanto realizzato rispetto a quanto non realizzato.

2.4 Atto notarile per notaio Iazcolla del 19/3/2008: " Permuta di cosa presente con cosa futura "

Con questo atto:

- 1) il sig. [redacted] cedette alla società [redacted] " la piena proprietà di terreno edificabile ubicato nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) così

caratterizzato al Catasto terreni:

fg. 7 p.la 5463 (ex 5344)sem. arb. 2 consistenza ha. 0.40.24,(4.024 mq) RDE € 55,07, RAE € 27,02;

2) il sig. [redacted] cedette alla società [redacted] " la piena proprietà di terreno edificabile ubicato nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) così caratterizzato al Catasto terreni:

a) fg. 7 p.la 5345 sem. arb. 2 cons. ha. 0.16.79 (1.679 mq) RDE € 22,98 RAE 11,27;

b) fg. 7 p.la 5348 sem. arb. 2 cons. ha. 0.12.53 (1.253 mq) RDE € 17,15 RAE 8,41;

c) fg. 7 p.la 5367 sem. arb. 2 cons. ha. 0.00.53 (53 mq) RDE € 0,73 RAE 0,36;

d) fg. 7 p.la 5369 sem. arb. 2 cons. ha. 0.00.51 (51 mq) RDE € 0,51 RAE 0,25;

e) fg. 7 p.la 5371 sem. arb. 2 cons. ha. 0.00.30 (30 mq) RDE € 0,41 RAE 0,20;

lo stesso cedette, inoltre, il seguente bene immobile inquadrato nel Catasto urbano del Comune di Santa Maria a Vico:

f) fg. 7 p.la 50 via Caudio piano T - 2, cat. A/2, cl. 2, vani 7,5 RCE: € 832,79.

3) [redacted] e [redacted] " convengono che all'atto della costruzione del complesso edilizio previsto dal PDC n° 57 del 13/9/2007 e della richiesta di variante inoltrata dai sig. [redacted] in data 26/11/2007, prot. 202 SUE, sarà costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della proprietà [redacted] ed a carico di una striscia di terreno che collegherà la proprietà di [redacted] con via Caudio.

4) [redacted] " cede, a titolo di permuta, ai sig. [redacted]

a) in parti uguali ed indivise alcune delle unità immobiliari a costruirsi, contornate in verde nelle tavole planimetriche allegate all'atto,

b) in esclusiva a [redacted] altre unità immobiliari contornate in rosso nelle tavole planimetriche allegate all'atto,

c) in esclusiva a [redacted] altre unità immobiliari contornate in blu nelle tavole planimetriche allegate all'atto.

Le planimetrie allegate all'atto così specificano in modo dettagliato le future appartenenze dell'intero complesso edilizio:

Corpo 1: Era destinato a diventare di proprietà dei fratelli [redacted] per il 50%; tale porzione sarebbe stata posseduta dai fratelli in comunione ed in parti uguali tra di loro; l'altro 50% del corpo 1 sarebbe stato posseduto dalla società [redacted]; da dette planimetrie si evince che la porzione dei fratelli [redacted] si sarebbe collocata ad ovest dell'edificio e si sarebbe sviluppata in piano interrato, piano terra, piano primo e sottotetto; l'aliquota destinata alla società costruttrice si sarebbe collocata ad est dell'edificio e si sarebbe sviluppata sugli stessi piani.

Corpo 2-3: Detto edificio era destinato per la totalità alla società [redacted] s.r.l."

Corpo 4: Era destinato per il 75% ai fratelli [redacted] e per il 25% alla società [redacted] s.r.l.". Più precisamente dalle planimetrie si evince che:

- la villetta ivi individuata con il n° 4 era destinata in piena proprietà alla società [redacted] s.r.l.",

- la villetta ivi individuata con il n° 3 era destinata in piena proprietà ai fratelli [redacted] in comunione ed in parti uguali,

- la villetta ivi individuata con il n° 2 era destinata in piena proprietà a [redacted]

- la villetta ivi individuata con il n° 1 era destinata in piena proprietà ad [redacted]

██████████
Corpo 5: Detto edificio era destinato per la totalità alla società "██████████"
s.r.l.".

Corpo 6: Era destinato a diventare di proprietà dei fratelli ██████████ nella sua totalità con assegnazione dell'aliquota ad ovest, che si sarebbe sviluppata in piano seminterrato - piano rialzato e sottotetto, a ██████████ ed assegnazione dell'aliquota ad est, con sviluppo simile dei piani, ad ██████████.

3. SOPRALLUOGHI

3.1) Sopralluogo del 1 dicembre 2015. Sommaria ispezione.

e previa ispezione dello stato dei luoghi,

In questa data, dopo aver letto i documenti acquisiti ed aver esaminato sommariamente i grafici di progetto allegati al PDC n° 2/2011, il sottoscritto effettuò il primo sopralluogo durante il quale constatò che il complesso edilizio oggetto di accertamento si colloca in Santa Maria a Vico, provincia di Caserta, lungo via Caudio, strada che corre lungo la Via Appia antica ed è adiacente alla Strada statale 7 individuata anche quale Via Appia nazionale.

Il centro abitato e residenziale di codesto comune si sviluppa, appunto, lungo la Via Appia antica ed il complesso edilizio si colloca ad una distanza di circa un kilometro dal centro cittadino storico ove si colloca la casa comunale.

L'intero complesso prospetta a nord su via Caudio, strada pubblica, ad est su una piccola stradina non identificata mentre a sud ed ovest con proprietà aliene.

In tale occasione il sottoscritto ha rilevato che:

a) l'intera area sede del complesso edilizio è provvista unicamente di recinzione di cantiere e su di essa si rilevano sei corpi di fabbrica come individuati sui grafici di progetto numerati da 1 a 6, vedi **all. 1**;

b) del corpo 1 sono realizzate esclusivamente le strutture del piano interrato;

c) i corpi 2 e 3 sono completi di strutture, di intonaci, di tetti;

d) il corpo 4 è completo di strutture, di intonaci, di tetti;

e) il corpo 5 è completo di strutture, di intonaci, di tetti;

f) del corpo 6 è stata realizzata solo la platea del piano seminterrato;

g) i viali interni al complesso sono ricoperti di erbacce frutto di terra incolta.

In questa occasione il sottoscritto non ispezionò gli interni dei corpi completi di strutture etc, ovvero i corpi 2, 3, 4 e 5, riservandosi di ispezionarli dopo aver esaminato i grafici di progetto.

3.2) Sopralluoghi del 2, 9 e 15 marzo 2016. Ispezione dettagliata dei corpi di fabbrica.

In queste date il sottoscritto, dopo aver esaminato attentamente i grafici allegati al PDC n° 2/2011 e ricavato le superfici di ognuna delle 18 abitazioni, effettuò ispezioni dettagliate sui luoghi dei corpi di fabbrica 2, 3, 4 e 5, rilevando la congruità, o meno, di quanto realizzato rispetto a quanto previsto dal progetto.

La descrizione e le risultanze dettagliate per ogni singolo corpo e di ogni abitazione saranno oggetto di apposite sezioni successive.

3.4) Sopralluogo del 13/4/2016. Verifica di alcune particolari specificità.

In questa data il sottoscritto, dopo aver effettuato le dovute analisi dei dati osservati in precedenza, ha avuto necessità di effettuare alcuni riscontri sul posto per alcuni dettagli che erano sfuggiti nei precedenti sopralluoghi.

4. ESAME DEI DOCUMENTI

4.1) Inquadramento temporale ed esame dei documenti amministrativi

a) PDC n° 47/2007

A seguito di richiesta dei fratelli [REDACTED] del 7/2/2006 il Comune di Santa Maria a Vico rilasciò in data 13/9/2007 Permesso Di Costruire (PDC) per la costruzione di sei corpi di fabbrica su suolo individuato al fg. 7 del C.T. dalle particelle 5344, 5345, 5348, 5367, 5369 e 5371 ed al fg. 7 del CEU dalla particella 50, per complessivi 7.072 mq.

Detti corpi di fabbrica furono individuati quale numerazione progressiva da 1 a 6 e così era previsto si sviluppessero:

corpo 1: *composto da un piano interrato adibito a garage, da un piano terra adibito ad attività commerciale, da un primo adibito a civile abitazione con sottotetto non abitabile;*

corpi 2 e 3: *composto da un piano interrato adibito a garage, da un piano terra e primo adibito a civile abitazione con copertura a tetto non praticabile civile abitazione per complessive n° 6 unità immobiliari;*

corpo 4: *composto da un piano interrato adibito a garage, piano terra e primo adibito a civile abitazione con copertura a tetto non praticabile per complessivi n° 8 alloggi;*

corpo 5: *composto da un piano interrato adibito a garage, da un piano terra e primo adibiti a civile abitazione con copertura a tetto non praticabile;*

corpo 6: *ampliamento ad un fabbricato esistente, con trasformazione in casa bifamiliare composto da n° 2 alloggi dislocati su 3 livelli, piano interrato adibito a garage, piano terra adibito a zona giorno e piano primo adibito a zona notte.*

b) Inizio lavori

Con comunicazione del 27/11/2007 del sig. [REDACTED] assunta al protocollo generale del Comune con il n° 16106 iniziarono i lavori previsti dal PDC 47/2007.

c) PDC n° 2/2011

A seguito di richiesta dei fratelli [REDACTED] del 26/11/2007 prot. 202 SUE il Comune di Santa Maria a Vico rilasciò in data 10/02/2011 il PDC n°-2/2011 in variante al PDC n° 47/2007 consistente nella variazione dei corpi di fabbrica n° 1, 5 e 6, con l'apporto delle seguenti modifiche al progetto originale:

Corpo 1

a) Piano interrato, costituito da n° 8 garage, spazio di manovra e da n° 2 ascensori;

b) Piano terra, costituito da n° 2 locali commerciali, con annessi bagni ed antibagni;

c) Piano primo costituito da n° 4 monolocali adibiti a civile abitazione;

d) Piano secondo costituito da n° 4 sottotetti, non abitabili, adibiti a depositi, con annessi bagni;

Corpo 5

1) Piano interrato, costituito da n° 9 garage, n° 9 cantinole, spazio di manovra e da n° 2 ascensori;

2) Piano terra, costituito da n° 4 appartamenti per civile abitazione;

3) Piano primo costituito da n° 4 appartamenti adibiti a civile abitazione;

d) Piano secondo costituito da n° 4 sottotetti, non abitabili con annessi W.C.;

Corpo 6

1) Piano seminterrato, costituito da n° 2 garage, n° 2 legnaia, n° 2 W.C., e n° 2 cantinole – deposito;

2) Piano terra costituito da n° 2 appartamenti per civile abitazione;

c) Piano primo costituito da n° 2 sottotetti non abitabili, adibiti a n° 2 stenditoi, n° 2 lavanderie n° 2 guardaroba, n° 2 depositi n° 2 W.C..

Detta variante non comportava variazioni ai corpi edilizi (2 - 3) e 4, ma solo una diversa disposizione di una parte della viabilità interna.

Inoltre codesto documento venne intestato a "██████████.r.l." essendosi preso atto che con atto di permuta per notaio Francesco Iazeolla del 19/3/2008 detta società era diventata proprietaria del suolo su cui era in costruzione il complesso edilizio oggetto di valutazione.

Infine nel documento è prescritto che l'ultimazione dei lavori avvenisse entro il 27/11/2011.

d) Proroga di fine lavori al 31/5/2012

A seguito di richiesta del sig. ██████████ rappresentante legale di "██████████ s.r.l.", del 10/11/2011 il Comune di Santa Maria a Vico accolse la richiesta di proroga di fine lavori per il 31/5/2012.

e) SCIA del 7/6/2012

In data 7 giugno 2012 il sig. ██████████ nella sua qualità inoltrò al Comune di Santa Maria a Vico, prot. 111/SUE, la SCIA, segnalazione certificata di inizio attività, atta a completare le finiture dei corpi edilizi (2 - 3) e 4, realizzati secondo il PDC n° 47/2007 e consistenti in:

- Realizzazione di massetti per la posa in opera di pavimenti,
- Messa in opera di infissi interni ed esterni,
- Completamento impianti idrico - sanitari ed elettrico,
- Pitturazione interna ed esterna.

4.2) esame dei grafici allegati al PDC n° 2/2011

Come accennato in precedenza l'esame di detti grafici è stato effettuato prima delle ispezioni dettagliate dei luoghi sede del complesso edilizio.

Nel fascicolo comunale relativo al complesso edilizio in trattativa non sono stati ritrovati grafici di progetto relativi al PDC n° 47/2007 ma solo quelli relativi al PDC n° 2/2011, variante al primo progetto per un totale di 15 grafici così individuati:

Tav. 1: aereofotogrammetria, PUC, catastale, datato febbraio 2006 ma con visto comunale per PDC n° 2/2011;

Tav. 2: planimetria generale, profili datato novembre 2007;

Tav. 2.1: planimetria generale, profili interventi in variante datato novembre 2007;

Tav. 2. bis: planimetria generale, variazioni datato maggio 2007;

Tav. 3: Corpo 1 piante, prospetti, sezioni datato novembre 2007;

Tav. 4: Corpo 2-3 piante, prospetti, sezioni datato novembre 2007;

Tav. 5: Corpo 2-3 piante, prospetti, sezioni datato novembre 2007;

Tav. 6: Corpo 4 piante, prospetti, sezioni datato novembre 2007;

Tav. 7: Corpo 4 planimetrie, sagome e dimensioni datato novembre 2007;

Tav. 8: Corpo 5 piante, prospetti, sezioni datato novembre 2007;

Tav. 9: Corpo 5 piante, prospetti, sezioni datato novembre 2007;

Tav.10: Corpo 6 piante, prospetti, sezioni datato novembre 2007;

Tav.11.1: Corpo 6 piante, datato novembre 2007;

Tav. 11.2: Corpo 6 prospetti, sezioni datato novembre 2007;

Tav. 12: schema fognante, datato novembre 2007.

Sui quindici grafici si rileva la dicitura " *Allegato al Permesso di costruire n° 2 del 11/1/2011*", con timbro del Comune di Santa Maria a Vico e timbro e firma del dirigente del Settore Urbanistica arch. [REDACTED].

In questa fase il sottoscritto ha esaminato solo i grafici relativi ai corpi 2-3, 4 e 5, e quello concernente la planimetria generale del complesso edilizio, dato che il corpo 1 è edificato solo nelle strutture del piano interrato ed il corpo 6 non è per niente edificato.

L'esame dei suddetti grafici è stato finalizzato all'identificazione delle unità immobiliari già edificate, sia pure incomplete, alla destinazione dei locali che la compongono e alla quantificazione delle superfici utili di progetto.

4.2/a) Esame tavole 2, 2.1 e 2 bis : planimetrie generali

Entrambe queste tre tavole raffigurano planimetricamente l'intero complesso edilizio.

Da esse si evince grosso modo la seguente ripartizione dell'intera superficie tra aree comuni a tutti i fabbricati, quelle occupate dai sei fabbricati compreso delle aree comuni per ciascuno di esse e quelle di pertinenza delle singole unità immobiliari.

- Viali comuni: 1.000 mq,
- Corpo 1: 1.000 mq,
- Corpi 2 - 3: 1.400 mq,
- Corpo 4: 1.100 mq,
- Corpo 5: 1.400 mq,
- Corpo 6: 1.100 mq,

per un totale di circa 7.000 mq.

4.2/b) Esame tavole 4 e 5 : corpi 2 - 3

I corpi 2 e 3 vanno esaminati congiuntamente dato che hanno in comune il piano interrato cui si accede da un'unica rampa posta a sud dei due corpi di fabbrica.

Da detti grafici si rileva che complessivamente essi si sviluppano in sei unità immobiliari, quattro per il corpo 2 e due per il corpo 3, che per la loro configurazione possono con certezza essere individuate quali abitazioni.

Ciascuna abitazione si sviluppa su quattro livelli: piano interrato, piano terra, primo e secondo piano. Esse sono grossomodo simili sia in conformazione e presentano pezzature con differenze minime.

A tutte e sei le abitazioni si può accedere sia dal piano interrato che dal piano terra.

Come detto, esiste un'unica rampa in loro dotazione che, collegata ai viali comuni del complesso, porta in discesa ad un'area di manovra interrata e comune alle abitazioni sulla quale prospettano sei garage, sei cantinole e sei locali deposito.

In ognuna delle sei cantinole, una per ciascuna abitazione, diparte una scala interna esclusiva che porta al piano terra dell'abitazione e successivamente al primo ed al secondo piano della stessa.

Le sei abitazioni, pertanto, essendo simili così si sviluppano:

- Piano interrato composto da: garage, cantinola e deposito; tutti gli ambienti presentano altezza interna pari a 2,90 m;
- Piano terra composto da: disimpegno, ingresso/soggiorno, ambiente cucina/pranzo, studio ed un bagno; su questo livello si rileva l'entrata principale, posta a nord e che introduce all'interno dell'abitazione, ed un'entrata secondaria posta a sud che introduce ad area di pertinenza scoperta; tutti gli ambienti presentano altezza interna pari a 3,00 m;

- Piano primo composto da: disimpegno, due stanze da letto, un sottotetto ed un bagno; le stanze da letto ed il bagno presentano un'altezza interna pari a 2,70 m mentre l'ambiente sottotetto, coperto da tetto obliquo, presenta un'altezza interna variabile tra 2,70 ed 1,40 m;
- Piano secondo composto da: disimpegno, un ambiente sottotetto in cui è ricavata una lavanderia; l'ambiente disimpegno presenta il tetto piano con altezza interna pari a 2,30 m mentre l'ambiente sottotetto, coperto da un tetto obliquo, presenta a centro un'altezza pari a 2,60 m ed ai due lati un'altezza pari a 1,40 m.

Ciascuna abitazione, inoltre, è dotata:

- al piano terra di due aree scoperte di pertinenza esclusiva: una a nord ed una a sud del fabbricato,
- al piano primo di due balconi coperti, uno a nord ed uno a sud,
- al piano secondo di un solo balcone coperto posto a sud.

Tutte le abitazioni di codesti due contigui corpi presentano al secondo piano uno o due locali sottotetto, che per quanto si dirà in seguito non possiedono le caratteristiche di altezza richieste dalla normativa vigente per essere dichiarati "abitabili".

Pur presentando simili configurazioni le sei abitazioni presentano pezzature diverse, sia pure con piccole differenze, per cui si è provveduto a preparare per ognuna di esse una scheda in cui sono stati riassunti i vari ambienti e di ciascuno di essi si è determinato la superficie utile interna ed esterna.

La scheda è contraddistinta dal numero del corpo di fabbrica, (2-3) nel caso in esame, e dall'identificativo catastale comprendente la particella catastale ed il sub relativo a ciascuna abitazione. La particella catastale concernente detto corpo di fabbrica è la 5676 ed i sub vanno da 2 a 7 in stretta successione aritmetica.

Vale la pena sottolineare che le superfici utili riportate alla sezione 1 di ogni scheda, e la configurazione che da esse si rileva, sono state ricavate dai grafici di progetto.

In fase successiva di codesta relazione saranno riportati gli esiti dei sopralluoghi mirati a verificare, per ogni abitazione, la corrispondenza tra la configurazione di progetto e quella realizzata, oltre al grado di finitura di ogni abitazione.

Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 2: all. 2

Le abitazioni contraddistinte dai sub 2, 3, 4 e 5 sono quelle che formano il corpo 2.

All'abitazione corrispondente a detta scheda, come a tutte le altre tre del corpo 2, si accede: da un viale comune posto a nord del fabbricato, da un viale centrale comune ai corpi 2 e 3 e, naturalmente dal piano interrato attraverso scala interna di pertinenza esclusiva.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto, come detto, sono riportate alla sezione 1 della scheda **allegato 2** di codesta relazione.

Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 3: all. 3

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla sezione 1 della scheda **allegato 3** di codesta relazione.

Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 4: all. 4

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla sezione 1 della scheda **allegato 4** di codesta relazione.

Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 5: all. 5

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda, **allegato 5** di codesta relazione.

Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 6: all. 6

Le abitazioni individuate con i sub 6 e 7 sono quelle che formano il corpo 3.

All'abitazione corrispondente a detta scheda, come a quella individuata con il sub 7, si accede: da un viale centrale comune ai corpi 2 e 3, da un viale comune posto a sud del fabbricato e, naturalmente, dal piano interrato attraverso scala interna di pertinenza esclusiva.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda, **allegato 6** di codesta relazione.

Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 7: all. 7

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda **allegato 7** di codesta relazione.

4.2/c) Esame tavole 6 e 7 : corpo 4

Da detti grafici si rileva che il corpo 4 si sviluppa in quattro unità immobiliari. Ciascuna unità immobiliare si sviluppa su quattro livelli: piano interrato, piano terra, primo e secondo piano.

Le quattro unità immobiliari sono grossomodo simili in conformazione e presentano pezzature con differenze minime e, come in precedenza, esse presentano una configurazione che le rendono assimilabili ad abitazioni.

A ciascuna delle quattro abitazioni si può accedere sia dal piano interrato, mediante propria scala interna, sia dal piano terra attraverso area di pertinenza scoperta prospettante su area comune.

Esiste un'unica rampa in dotazione al corpo 4 che, collegata ai viali comuni del complesso, porta in discesa ad un'area di manovra interrata e comune alle quattro unità immobiliari su cui prospettano quattro garage, quattro cantinole e quattro locali deposito.

In ognuna dei quattro depositi, uno per ciascuna abitazione, diparte una scala interna esclusiva che porta al piano terra dell'abitazione e successivamente al primo ed al secondo piano della stessa.

Le quattro abitazioni, pertanto, essendo simili così si sviluppano:

- Piano interrato composto da: garage, cantinola e deposito; tutti gli ambienti presentano altezza interna pari a 2,90 m;
- Piano terra composto da: disimpegno, ingresso/soggiorno, ambiente cucina/pranzo, studio ed un bagno; su questo livello si rileva l'entrata principale, posta a nord del fabbricato che introduce all'interno dell'abitazione; tutti gli ambienti presentano altezza interna pari a 3,00 m;
- Piano primo composto da: disimpegno, due stanze da letto, un sottotetto ed un bagno con relativo antibagno; la stanza da letto ed il bagno presentano un'altezza interna pari a 2,70 m mentre l'ambiente sottotetto, coperto da tetto obliquo, presenta un'altezza interna variabile tra 2,70 ed 1,40 m;
- Piano secondo composto da: disimpegno ed un ambiente sottotetto; l'ambiente disimpegno presenta il tetto piano con altezza interna pari a 2,30 m mentre l'ambiente sottotetto, coperto da un tetto obliquo, presenta su un lato un'altezza pari a 3,1 m e sull'altro lato un'altezza pari a 1,40 m.

Ciascuna abitazione, inoltre, è dotata:

- al piano terra di due aree scoperte di pertinenza esclusiva: una a nord ed una a sud del fabbricato,

- al piano primo di due balconi coperti, uno a nord ed uno a sud,
- al piano secondo di un terrazzo scoperto posto a nord.

Pur presentando simili configurazioni le quattro abitazioni presentano pezzature diverse per cui si è provveduto ad elaborare per ognuna di esse una scheda in cui sono stati riassunti i vari ambienti e di ciascuno di essi si è determinato la superficie utile interna ed esterna.

La scheda è contraddistinta dal numero del corpo di fabbrica, 4 nel caso in esame, e dall'identificativo catastale comprendente la particella catastale ed il sub relativo a ciascuna abitazione.

La particella catastale concernente detto corpo di fabbrica è la 5678 ed i sub vanno da 2 a 5 in stretta successione aritmetica.

Come per i corpi 2 - 3 anche le abitazioni di codesto corpo presentano al secondo piano uno o due locali sottotetto, che per quanto detto in precedenza, non possiedono le caratteristiche di altezza richieste dalla normativa vigente per essere dichiarati "abitabile".

In fase successiva di codesta relazione saranno riportati gli esiti di un successivo sopralluogo mirato a verificare, per ogni abitazione, la corrispondenza tra la configurazione di progetto e quella realizzata, oltre al grado di finitura di ogni abitazione.

Scheda corpo 4 abitazione p.lla 5678 sub 2: all. 8 [REDACTED]

All'abitazione corrispondente a detta scheda, come a tutte le altre tre del corpo 4, si accede: da un viale comune posto a nord del fabbricato e, naturalmente, dal piano interrato attraverso scala interna di pertinenza esclusiva.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla sezione 1 della scheda, allegato 8 di codesta relazione.

Scheda corpo 4 abitazione p.lla 5678 sub 3: all. 9 [REDACTED]

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla sezione 1 della scheda allegato 9 di codesta relazione.

Il riepilogo di codesti dati è riportato alla sezione 1 della scheda allegato 9 di codesta relazione.

Scheda corpo 4 abitazione p.lla 5678 sub 4: all. 10 [REDACTED]

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla sezione 1 della scheda allegato 10 di codesta relazione.

Scheda corpo 4 abitazione p.lla 5678 sub 5: all. 11 [REDACTED]

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla sezione 1 della scheda allegato 11 di codesta relazione.

Il riepilogo di codesti dati è riportato alla sezione 1 della scheda allegato 11 di codesta relazione.

4.2/d Esame tavole 8 e 9 : corpo 5

Da detti grafici si rileva che il corpo 5 si compone di otto unità immobiliari.

Differentemente dagli altri corpi fino ad ora esaminati questo corpo è costituito da otto abitazioni di cui quattro si sviluppano su due livelli, piano interrato e piano terra, mentre le altre quattro si sviluppano su tre livelli: piano interrato, primo e secondo piano.

Al piano interrato, cui si accede da un'unica rampa proveniente da una stradina laterale al complesso edilizio, ciascuna delle otto u.i. possiede un garage ed una cantinola.

Le schede relative sono contraddistinte dal numero del corpo di fabbrica, 5, e dall'identificativo catastale comprendente la particella catastale ed il sub relativo a ciascuna

abitazione. La particella catastale concernente detto corpo di fabbrica è la 5677 ed i sub sono 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

Le unità immobiliari contraddistinte dai sub 3, 4, 6 e 7 della particella 5677 sono quelle che si sviluppano su piano interrato e piano terra e nella cantinola di ognuna di esse si rileva una scala interna esclusiva che collega il piano interrato al piano terra.

La conformazione e la pezzatura delle u.i. individuate dai sub 3, 4, 6 e 7 sono simili tra di loro ma presentano alcune differenze nella distribuzione degli spazi interni.

Esse così si sviluppano:

- Piano interrato composto da garage e cantinola con scala interna esclusiva che porta al piano terra; l'altezza interna risulta pari a 2,90 m;
- Piano terra composto da: soggiorno/cucina, piccola area di disimpegno su cui prospettano gli ingressi a due o tre stanze da letto e ad un bagno, due di esse sono dotate di altro bagno il cui ingresso prospetta sul soggiorno. L'altezza interna di codesto piano risulta pari a 3,05 m;
- Ciascuna di queste quattro abitazioni, inoltre, è dotata di area di pertinenza.

Anche la conformazione e la pezzatura delle u.i. individuate con i sub 8, 9 10 e 11 sono simili tra di loro e presentano solo alcune piccole differenze nelle consistenze.

Esse così si sviluppano:

- Piano interrato composto da garage e cantinola; l'altezza interna risulta pari a 2,90 m;
- Piano primo composto da: soggiorno/cucina, piccola area di disimpegno su cui prospettano gli ingressi a due stanze da letto e ad un bagno. L'altezza interna di codesto piano risulta pari a 2,85 m;
- Piano secondo, cui si perviene, come già detto, mediante esclusiva scala interna, composto da un sottotetto con altezza variabile tra 3,4 ed 1,4 m ed un bagno con un'altezza media pari a 2,55 m per due di esse e di altezza media pari a 3,08 per gli altri due;
- Ciascuna di queste quattro abitazioni, inoltre, è dotata di uno o di due balconi.

I sottotetti delle quattro abitazioni che occupano il secondo piano possiedono caratteristiche di altezza che soddisfano la normativa vigente per essere dichiarati "abitabili", come si approfondirà in seguito. Per cui codesti sottotetti saranno considerati vani principali come gli altri.

Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 3: all. 12

A detta abitazione, come già detto, si accede dal piano interrato, mediante scala interna di pertinenza esclusiva, e dal ballatoio comune a piano terra.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda allegato 12 di codesta relazione.

Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 4: all. 13

All'abitazione corrispondente a detta scheda, come alle altre tre del corpo 5 individuate con i sub 3, 6 e 7, si accede dal piano interrato, mediante scala interna di pertinenza esclusiva, e dal ballatoio comune a piano terra.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda allegato 13 di codesta relazione.

Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 6: all. 14

Anche a detta abitazione si accede dal piano interrato, mediante scala interna di pertinenza esclusiva, e dal ballatoio comune a piano terra.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda **allegato 14** di codesta relazione.

Scheda corpo 5 abitazione p.lla sub 7: all. 15

Infine anche a detta abitazione si accede dal piano interrato, mediante scala interna di pertinenza esclusiva, e dal ballatoio comune a piano terra.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda **allegato 15** di codesta relazione.

Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 8: all. 16

A detta abitazione, come già detto, si accede mediante scala comune ai sub 8 e 9 che diparte dal piano interrato e serve il piano terra ed il primo piano.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda **allegato 16** di codesta relazione.

Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 9: all. 17

All'abitazione corrispondente a detta scheda, come alle altre tre del corpo 5 individuate con i sub 8, 10 e 11 si accede mediante scala comune per i sub 8 e 9 che diparte dal piano interrato e serve il piano terra ed il primo piano.

Pertanto gli abitanti di codeste quattro abitazioni per accedervi debbono comunque utilizzare detta scala interna comune: o dal piano interrato o dal piano terra.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda **allegato 17** di codesta relazione.

Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 10: all. 18

Infine anche a detta abitazione si accede dal piano interrato, mediante scala comune ai sub 10 e 11 che diparte dal piano interrato e serve il piano terra ed il primo piano.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda **allegato 18** di codesta relazione.

Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 11: all. 19

A detta abitazione si accede mediante scala comune ai sub 10 e 11 che diparte dal piano interrato e serve il piano terra ed il primo piano.

Le superfici utili di codesta abitazione ricavate dai grafici di progetto sono riportate alla **sezione 1** della scheda **allegato 19** di codesta relazione.

5) ESITI DEI SOPRALLUOGHI 2, 9, 15 MARZO e 13 aprile 2016

il consulente:

- 1) *verifichi lo stato degli immobili presenti sul suolo di proprietà della " [redacted] s.r.l." e individui gli attuali identificativi catastali degli stessi,*
- 2) *specifichi le opere edificate e quelle non edificate.*

5.1 Verifica congruità superfici dello stato dei luoghi rispetto ai grafici di progetto

5.1/a) Corpi (2-3)

Gli ingressi a codesti due corpi di fabbrica sono conformi a quanto previsto dai grafici di progetto.

Va rilevato che il viale centrale comune dell'intero complesso edilizio, che fa capo a via Caudio ed a cui fanno capo i tre viali specifici che portano ai corpi 2 e 3, non è stato realizzato.

I corpi 2 e 3, come da progetto, si sviluppano su quattro livelli e, come da progetto, hanno in comune il piano interrato cui si accede da un'unica rampa collegata al piano di campagna posta a sud dei due corpi di fabbrica.

La configurazione dei piani fuori terra delle sei abitazioni sono simili a quanto previsto dal progetto, sia in conformazione, sia in consistenza dei vari ambienti e sia nelle altezze.

La configurazione degli ambienti del piano interrato, invece, è difforme da quanto previsto dal progetto.

Infatti sui luoghi si riscontra che le aree aggregate a ciascuna delle sei abitazioni si configurano in un garage, in un locale w.c., attrezzato con i servizi idraulici ed elettrici sottotraccia oltre ad un piatto doccia, e di una parete attrezzata per accogliere un angolo cottura munita di servizi idrici, carico e scarico.

Detta conformazione è dissimile, come detto, a quanto previsto dal progetto ove era previsto la presenza di un garage, di un deposito e di una cantinola.

Inoltre al secondo piano di ciascuna abitazione si rileva la presenza di una canna fumaria, rivestita esternamente con laterizi, che probabilmente corre lungo l'altezza del fabbricato fino al piano interrato; detto accessorio non era previsto dal progetto.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici riportati sulle schede elaborate per ogni singola abitazione alla sezione 2.

Per cui mentre in ogni scheda la sezione 1 riporta le superfici utili ricavabili dai grafici di progetto, la sezione 2 riporta le superfici utili di ogni singola abitazione rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati.

Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato quanto segue:

1) i prospetti esterni dei due corpi di fabbrica fuori terra si presentano intonacati ma non tinteggiati;

2) i tetti a falde dei due corpi di fabbrica sono provvisti di manto di tegole che convogliano le acque pluviali in grondaie e pluviali in metallo ramato;

3) avendo effettuato un sopralluogo in una giornata di pioggia si è potuto verificare che il sistema di raccolta e convogliamento delle acque pluviali è funzionante dato, che non si è rilevata alcuna significativa presenza di acqua nei piani interrati né a piano terra;

4) detta caratteristica è stata verificata anche nei corpi 4 e 5 segno che il complesso edilizio è dotato di sistema fognario funzionante;

5) la configurazione del piano interrato, come già detto, è diversa rispetto a quella prevista dal progetto; infatti a ciascuna delle sei abitazioni, collegate ad esso con scala interna, è aggregato un garage, grosso modo di uguale dimensioni per le sei abitazioni, e un ampio locale annesso in cui si rileva la presenza di un w.c., dotato degli impianti idrici ed elettrici sottotraccia privi però degli elementi di utilizzo tranne la presenza di un piatto doccia, e di una parete attrezzata con impianti idrici ed elettrici sottotraccia tali da presupporre che essa possa essere utilizzata come parete a servizio di una cucina; pareti e soffitto di questo piano sono intonacati ma non tinteggiati; le sei scale interne sono prive di pavimento e di ringhiera per tutto il loro sviluppo fino al secondo piano;

6) le configurazioni delle sei abitazioni sono simili nel piano terra, nel primo e nel secondo piano e rispecchiano quelle ricavabili dai grafici di progetto. Le sei abitazioni presentano simili gradi di finimento: sono intonacate alle pareti e sui soffitti ma non tinteggiate, sono prive di pavimento e di rivestimento nei bagni e nelle cucine ma si riscontra la presenza dei massetti per la posa dei pavimenti; gli impianti elettrici, gli impianti idraulici e gli impianti di riscaldamento e condizionamento sono predisposti sotto traccia ma privi degli elementi

utilizzatori; i balconi di tutte le abitazioni sono pavimentati come anche i loro muretti perimetrali e le sei canne fumarie presenti su sei balconi al secondo piano.

Più dettagliatamente le sei abitazioni mostrano un grado di finimento riportato nel seguente prospetto riepilogativo:

Tabella 1: Finimenti edili abitazioni corpi 2 - 3

sub	piano	Intonaci pareti e soffitto	Predisposizione impianti cucine: elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento	Predisposizione impianti bagni: elettrico, idrico	Paviment e massetti	Rivestimenti cucina	Rivestimenti bagni	Corpi illuminanti e apparecchi igienici	Pedane ed alzate scale interna
2	Interrato	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Terra	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Primo	Si	Si	Si	No/Si	-	No	No	No
	Secondo	Si	Si	Si	No/Si	-	-	No	No
	Area esterna	Si	-	-	Si a sud No/si a nord	-	-	-	-
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	-	-
3	Interrato	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Terra	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Primo	Si	Si	Si	No/Si	-	No	No	No
	Secondo	Si	Si	Si	No/Si	-	-	No	No
	Area esterna	Si	-	-	Si a sud No/si a nord	-	-	-	-
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	-	-
4	Interrato	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Terra	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Primo	Si	Si	Si	No/Si	-	No	No	No
	Secondo	Si	Si	Si	No/Si	-	-	No	No
	Area esterna	Si	-	-	Si a sud No/si a nord	-	-	-	-
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	-	-
5	Interrato	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Terra	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Primo	Si	Si	Si	No/Si	-	No	No	No
	Secondo	Si	Si	Si	No/Si	-	-	No	No
	Area esterna	Si	-	-	Si a sud No/si a nord	-	-	-	-
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	-	-
6	Interrato	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Terra	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Primo	Si	Si	Si	No/Si	-	No	No	No
	Secondo	Si	Si	Si	No/Si	-	-	No	No
	Area esterna	Si	-	-	Si a nord No/si a sud	-	-	-	-
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	-	-
5	Interrato	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Terra	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No

	Primo	Si	Si	Si	No/Si	-	No	No	No
	Secondo	Si	Si	Si	No/Si	-	-	No	No
	Area esterna	Si	-	-	Si a nord No/Si a sud	-	-	-	-
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	-	-

7) a ciascuna delle sei abitazioni sono aggregate, quale pertinenze esclusive, due porzioni di superficie esterna: quelle aggregate alle abitazioni del corpo 2 si collocano una lungo il viale a nord ed un'altra lungo il viale centrale, quelle aggregate alle abitazioni del corpo 3 si collocano una lungo il viale a sud ed un'altra lungo il viale centrale.

La sezione 2 delle schede allegate a codesta relazione con i numeri 2 ÷ 7 riporta le superfici utili di ciascuna delle sei abitazioni dei corpi 2 - 3.

5.1/b) Corpo 4

Al corpo di fabbrica n° 4 si accede dal viale centrale comune del complesso edilizio, che fa capo a via Caudio ma che, come già detto, non è stato ancora realizzato.

Da detto viale si accede alla rampa carrabile che porta al piano interrato mentre proseguendo nell'area comune al piano di campagna si accede a quattro specifiche aree di pertinenza esterne sulle quali prospettano gli ingressi a piano terra delle quattro abitazioni di cui è composto il corpo 4.

Detto corpo 4, come da progetto, si sviluppa su quattro livelli e, pertanto, ciascuna abitazione si sviluppa su quattro livelli: piano interrato, piano terra, primo e secondo piano.

Inoltre a ciascuna delle quattro abitazioni si può accedere anche dal piano interrato, mediante propria scala interna.

Catastalmente le quattro abitazioni sono individuate al Catasto Fabbricato di S.Maria a Vico dai sub 2, 3, 4 e 5 della particella 5678 del foglio 7.

La configurazione delle quattro abitazioni sono simili a quanto previsto dal progetto nei tre piani fuori terra, sia in conformazione, sia in consistenza dei vari ambienti e sia nelle altezze.

Il piano interrato, invece, presenta configurazione diversa da quanto previsto dal progetto per tutte e quattro le abitazioni.

Infatti oltre alla presenza di quattro garage muniti di serrande, uno per ogni abitazione, si rileva che la rimanente aliquota del piano interrato di ogni abitazione presenta un locale w.c., attrezzato con i servizi idraulici ed elettrici sottotraccia oltre ad un piatto doccia, e di una parete attrezzata per accogliere un angolo cottura munita di servizi idrici, carico e scarico.

Va rilevato inoltre che l'abitazione sub 2 presenta nel piano interrato area di pertinenza scoperta posta a sud del fabbricato adiacente ai locali del piano interrato e collegata tramite scala esterna all'area di pertinenza della stessa abitazione al piano terra.

Anche in questo fabbricato si rileva al secondo piano di ciascuna abitazione la presenza di una canna fumaria, finita esternamente con laterizi, che probabilmente corre lungo l'altezza del fabbricato fino al piano interrato.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici riportati sulle schede elaborate per ogni singola abitazione alla sezione 2.

Dall'esito dei sopralluoghi si è dedotto quanto segue:

1) i prospetti esterni dei due corpi di fabbrica fuori terra si presentano intonacati ma non tinteggiati;

2) i tetti a falde dei due corpi di fabbrica sono provvisti di manto di tegole che convogliano le acque pluviali in grondaie e pluviali in metallo ramato funzionanti collegati al sistema fognario del complesso;

3) la configurazione del piano interrato, come già detto, è abbastanza diversa rispetto a quella prevista dal progetto; infatti a ciascuna delle quattro abitazioni, collegate ad esso con scala interna, è aggregato un garage, grosso modo di uguale dimensioni per le quattro abitazioni, ed un'area in cui si rileva la presenza di un w.c., dotato degli impianti idrici ed elettrici sottotraccia privi però degli elementi di utilizzo tranne la presenza di un piatto doccia, e di una parete attrezzata con impianti idrici ed elettrici sottotraccia tali da presupporre che essa possa essere utilizzata come parete di cucina; pareti e soffitto dell'area di manovra di questo piano sono intonacati ma non tinteggiati.

4) le configurazioni delle quattro abitazioni, come detto, sono simili nel piano terra, nel primo e nel secondo piano e rispecchiano quelle ricavabili dai grafici di progetto; si evidenzia, però, diverso grado di finimento secondo il seguente prospetto riepilogativo:

Tabella 2: Finimenti edili abitazioni corpo 4

sub	piano	Intonaci pareti e soffitto	Predisposizione impianti cucine: elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento	Predisposizione impianti bagni: elettrico, idrico	Pavimenti e massetti	Rivestimenti cucina	Rivestimenti bagni	Corpi illuminanti e apparecchi igienici	Pedate ed alzate scala interna
2	Interrato	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	Si
	Terra	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	Si
	Primo	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	Si
	Secondo	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	Si
	Area esterna	-	-	-	Si	-	-	-	-
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	No	-
3	Interrato	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Terra	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Primo	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Secondo	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Area esterna	-	-	-	No	No	-	-	-
	balconi	?	-	-	?	-	-	-	-
4	Interrato	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Terra	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Primo	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Secondo	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Area esterna	-	-	-	No	No	-	-	-
	balconi	?	-	-	?	-	-	-	-
5	Interrato	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Terra	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Primo	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Secondo	No	Si	Si	No	No	No	No	No
	Area esterna	-	-	-	No	No	-	-	-
	balconi	?	-	-	?	-	-	-	-

6) a ciascuna delle quattro abitazioni sono aggregate, quale pertinenze esclusive, due porzioni di superficie esterna: una a nord, ove si collocano i quattro ingressi, ed una a sud del fabbricato.

La sezione 2 delle schede allegate a codesta relazione con i numeri 8 ÷ 11 riporta le superfici utili di ciascuna delle quattro abitazioni del corpo 4.

5.1/c) Corpo 5

Alle abitazioni del corpo di fabbrica individuato con 5 sui grafici di progetto si accede dal viale centrale comune del complesso edilizio, che fa capo a via Caudio ma non ancora realizzato, attraverso un'area recintata scoperta posta ad ovest del fabbricato che porta a due scale comuni interne che si sviluppano dal piano interrato fino al primo piano.

Infatti il corpo 5, come da progetto, si sviluppa su quattro livelli: piano interrato, piano terra, primo e secondo piano ed è composto da otto abitazioni: quattro abitazioni si sviluppano su piano interrato e piano terra e le altre quattro invece su primo e secondo piano.

Catastralmente le otto abitazioni sono individuate al catasto fabbricato di S.Maria a Vico dai sub 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 e 11, foglio 7 p.la 5677.

Alle quattro abitazioni che si sviluppano su piano interrato e primo piano, sub 3, 4, 6 e 7, si può accedere sia dal piano interrato, mediante propria scala interna, sia dal piano terra attraverso l'area recintata interna al fabbricato innanzi evidenziata.

Alle quattro abitazioni che si sviluppano su primo e secondo piano, sub 8, 9, 10 e 11, si può accedere dal piano interrato, mediante una delle due scale comuni che si sviluppano dall'interrato al primo piano, sia dal piano terra attraverso le stesse due scale che portano al primo piano.

In questo fabbricato si rileva sui balconi del secondo piano la presenza di otto canne fumarie, rivestite esternamente con laterizi, che probabilmente corrono quattro ai piani interrati e quattro al primo piano, servendo così tutte le otto abitazioni presenti nel fabbricato.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici riportati sulle schede elaborate per ogni singola abitazione alla sezione 2.

Dall'esito dei sopralluoghi si è dedotto quanto segue:

1) i prospetti esterni dei due corpi di fabbrica fuori terra si presentano intonacati ma non tinteggiati;

2) i tetti a falde dei due corpi di fabbrica sono provvisti di manto di tegole che convogliano le acque pluviali in grondaie e pluviali in metallo ramato collegati al sistema fognario del complesso;

3) Le quattro abitazioni che si collocano a piano terra, sub 3, 4, 6 e 7, sono collegate, ciascuna tramite propria scala interna, ad area di pertinenza al piano interrato. Mentre la configurazione del piano terra di queste abitazioni è simile a quella di progetto, le loro pertinenze a piano interrato presentano configurazione diversa da quanto previsto dal progetto.

Ivi la pertinenza di ciascuna di essa si sviluppa, oltre alla presenza di un garage munito di serranda, in un'area che presenta un locale w.c., attrezzato con i servizi idraulici ed elettrici sottotraccia oltre ad un piatto doccia, e di una parete attrezzata per accogliere un angolo cottura munita di servizi idrici, carico e scarico.

4) La configurazione delle quattro abitazioni che occupano il primo ed il secondo piano, sub 8, 9, 10 e 11, sono simili al progetto al primo piano mentre al secondo piano mostrano configurazione diversa da quella prevista dal progetto.

5) Il seguente prospetto riepilogativo indica il dettaglio del grado di finimento delle otto abitazioni:

Tabella 3: Finimenti edili abitazioni corpo 5

sub	piano	Intonaci pareti e soffitto	Predisposizione impianti cucine: elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento	Predisposizione impianti bagni: elettrico, idrico	Pavimenti e massetti	Rivestimenti cucina	Rivestimenti bagni	Corpi illuminanti e apparecchi igienici	Pedane ed alzate scala interna
3	Interrato	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Terra	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Area esterna	-	-	-	Si	-	-	-	-
4	Interrato	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si
	Terra	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si
	Area esterna	-	-	-	Si	-	-	-	-
6	Interrato	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Terra	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Area esterna	-	-	-	Si	-	-	-	-
7	Interrato	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Terra	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Area esterna	-	-	-	Si	-	-	-	-
8	Primo	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si
	Secondo	Si	Si	Si	Si	-	Si	No	Si
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	-	-
9	Primo	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Secondo	Si	Si	Si	No/Si	-	No	No	No
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	-	-
10	Primo	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Secondo	Si	Si	Si	No/Si	-	No	No	No
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	-	-
11	Primo	Si	Si	Si	No/Si	No	No	No	No
	Secondo	Si	Si	Si	No/Si	-	No	No	No
	balconi	Si	-	-	Si	-	-	-	-

La sezione 2 delle schede allegata a codesta relazione con i numeri 12 ÷ 19 riporta le superfici utili di ciascuna delle otto abitazioni del corpo 5.

6) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

3) *stimi il più probabile valore di mercato di quanto edificato e del valore del suolo rimasto ineditato,*

6.1) Premessa

Il valore complessivo del complesso edilizio risulterà quale somma dei valori dei beni oggi rilevabili al catasto fabbricato ed al catasto terreni.

Come già riportato nella sez. 2.2., in data 10/3/2016 sono state effettuate apposite visure catastali che hanno documentato gli identificativi dei beni costituenti il complesso edilizio, tutti intestati alla società "██████████":

Catasto terreni (all. 20)

- 1) foglio 7 p.la 5675 sem. arb. classe 2 consistenza 330 mq reddito dominicale € 4,15;
- 2) foglio 7 p.la 5679 sem. arb. classe 2 consistenza 1.126 mq reddito dominicale € 15,41;
- 3) foglio 7 p.la 5681 sem. arb. classe 2 consistenza 44 mq reddito dominicale € 0,60;
- 4) foglio 7 p.la 5683 sem. arb. classe 2 consistenza 1.100 mq reddito dominicale € 15,05;
- 5) foglio 7 p.la 5685 sem. arb. classe 2 consistenza 500 mq reddito dominicale € 6,84.

Catasto Fabbricati (all. 21)

- 1) foglio 7 p.la 50 cat. A/2 cl. 2 consistenza 7,5 vani rendita € 832,79,
- 2) foglio 7 p.la 5677 sub 3 cat. F/3, corpo 5,
- 3) foglio 7 p.la 5677 sub 4 cat. F/3, “
- 4) foglio 7 p.la 5677 sub 6 cat. F/3, “
- 5) foglio 7 p.la 5677 sub 7 cat. F/3, “
- 6) foglio 7 p.la 5677 sub 8 cat. F/3, “
- 7) foglio 7 p.la 5677 sub 9 cat. F/3, “
- 8) foglio 7 p.la 5677 sub 10 cat. F/3, “
- 9) foglio 7 p.la 5677 sub 11 cat. F/3, “
- 10) foglio 7 p.la 5676 sub 2 cat. F/3, corpo 2,
- 11) foglio 7 p.la 5676 sub 3 cat. F/3, “
- 12) foglio 7 p.la 5676 sub 4 cat. F/3, “
- 13) foglio 7 p.la 5676 sub 5 cat. F/3, “
- 14) foglio 7 p.la 5676 sub 6 cat. F/3, corpo 3
- 15) foglio 7 p.la 5676 sub 7 cat. F/3, “
- 16) foglio 7 p.la 5678 sub 2 cat. F/3, corpo 4
- 17) foglio 7 p.la 5678 sub 3 cat. F/3, “
- 18) foglio 7 p.la 5678 sub 4 cat. F/3, “
- 19) foglio 7 p.la 5678 sub 5 cat. F/3, “.

Per categoria F/3 si intende immobile in costruzione.

Detta configurazione catastale dei beni è stata denunciata al catasto dalla società [REDACTED] nel mese di febbraio del 2012 in variazione a quella che i beni avevano nel 2008 al momento della stipula dell'atto di permuta, quando i beni trasferiti erano quasi tutti inquadri nel catasto terreni tranne la p.la 50 inquadriata al catasto fabbricati.

La nuova configurazione catastale rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi attuale per quanto riguarda le particelle p.lle 5676, 5677 e 5678, inquadriate nel catasto fabbricato e corrispondenti ai corpi di fabbrica 2, 3, 4 e 5.

Fa eccezione la p.la 50 ancora inquadriata nel catasto fabbricati quale unica unità immobiliare cat. A/2 cl. 2 consistenza 7,5 vani rendita € 832,79. In realtà codesto fabbricato non è più esistente essendo stato demolito per far posto al previsto corpo di fabbrica n° 6.

Detta edificazione, come già detto, non è stata iniziata e l'area risultante dalla demolizione è oggi riportata nel catasto terreni quale particella 5679 di estensione pari a 1.126 mq.

Va rilevato inoltre che sulla particella del catasto terreni 5683, estesa per 1.100 mq, esiste lo scheletro strutturale del piano interrato destinato a diventare, secondo progetto, il corpo 1.

Le particelle inquadriate al catasto terreni quali 5675, di 330 mq, 5681, di 44 mq, e 5685, di 500 mq, si presentano oggi prive di opere edili e risultano essere quelle destinate, secondo progetto, a viali comuni del complesso edilizio per complessivi 874 mq.

L'allegato 22 raffigura lo stralcio catastale attuale del complesso edilizio.

Alla luce degli identificativi catastali innanzi elencati si provvederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso edilizio quale somma:

- dei valori dei fabbricati corpi 2, 3, 4 e 5 a loro volta somma dei più probabili valori di mercato delle 18 abitazioni di cui essi sono composti,

in prima battuta le abitazioni saranno valutate quali nuove e complete in tutte le componenti previste dal progetto,

in prosieguo ai valori delle abitazioni nuove e complete sarà applicato un coefficiente in diminuzione che terrà conto del grado di finimento della singola abitazione, comprensivo delle carenze sulle aree comuni.

- del valore dei suoli oggi inquadrati al catasto terreni innanzi elencati, ad esclusione di quelli destinati a viali comuni, di cui si è detto in precedenza.

Si è scelto di non tenere conto del valore dello scheletro strutturale esistente sulla particella 5683 in considerazione del fatto che sarà al momento non è definito il progetto di completamento del complesso edilizio.

6.2) Determinazione opere edili realizzate, utilizzo dei computi metrici dello stato dei luoghi

Onde determinare i citati coefficienti di riduzione da applicare ai valori delle abitazioni a nuovo è necessario stabilire la percentuale dell'opera realizzata rispetto a quella non realizzata.

Come detto nella sez. 2.3, il sottoscritto ha chiesto e ricevuto dal progettista e direttore dei lavori del complesso edilizio, Arch. [REDACTED], i computi metrici delle opere realizzate e di quelle da realizzare, specifici per i sei corpi di fabbrica e per le aree comuni ad essi.

Come già detto detti computi metrici non saranno utilizzati per gli importi che essi riportano, non essendo noti i criteri della formazione dei prezzi unitari utilizzati dal progettista, ma saranno utili per determinare le percentuali di quanto realizzato rispetto a quanto non realizzato.

Verificata la corrispondenza del contenuto di detti documenti rispetto allo stato dei luoghi, il sottoscritto ha riportato nella tabella sottostante gli importi indicati nei computi metrici e quindi ha determinato le percentuali sopra indicate.

	Corpi 2 - 3	Corpo 4	Corpo 5	Aree comuni
Realizzato: €	679.669,66	449.812,73	572.396,86	-
Da realizzare: €	341.531,58	303.865,37	297.550,58	109.267,00
Totale: €	1.021.201,24	753.678,10	869.947,44	109.267,00
% realizzato	66,6	59,7	65,8	0
% non realizzato	33,4	40,3	34,2	100

Considerando che le opere necessarie per sistemare le aree comuni, essenzialmente sistemazione delle strade comuni condominiali e recinzioni, sono da considerare opere di completamento onde rendere accessibili le 18 abitazioni dalla via pubblica, si ritiene appropriato ripartire l'importo della voce "Aree comuni" tra gli importi delle opere da realizzare per i tre fabbricati; detta ripartizione, naturalmente sarà effettuata in modo proporzionale al numero di abitazioni presenti nei tre fabbricati, ottenendo la seguente tabella modificata:

	Corpi 2 - 3	Corpo 4	Corpo 5
Realizzato: €	679.669,66	449.812,73	572.396,86
Da realizzare: €	365.813,14	328.146,93	346.113,70
Totale: €	1.045.482,80	777.959,66	918.510,56
% realizzato	65,00	57,8	62,3
% non realizzato	35,00	42,2	37,7

In definitiva da questa tabella si ricavano i seguenti tre coefficienti di riduzione complessivi da applicare ai valori delle abitazioni calcolate come nuove e complete anche delle parti comuni esterne:

- coefficiente di diminuzione per i corpi 2-3: 0,65,
- coefficiente di diminuzione per il corpo 4: 0,578,
- coefficiente di diminuzione per il corpo 5: 0,623.

Necessita, però, effettuare una diversificazione di detti coefficienti per tenere conto del diverso grado di finimento delle singole abitazioni.

6.3) Grado di finimento delle singole abitazioni

Si ricorda che le tabelle 1, 2 e 3 innanzi riportate nelle sezioni 5.1/a, 5.1/b e 5.1/c sono frutto delle ispezioni effettuate ad ognuna delle 18 abitazioni, ed ivi è indicato, per ognuna di esse, la presenza o meno delle opere di finimento.

Detta operazione è stata effettuata al fine di verificare se il coefficiente di diminuzione deve essere diversificato o meno per ogni singola abitazione.

a) Dalla tabella 1 si evince che praticamente le abitazioni dei corpi 2 – 3 presentano lo stesso grado di finimento: pertanto alle sei abitazioni di codesti corpi sarà applicato lo stesso coefficiente di riduzione ovvero 0,65.

b) Dalla tabella 2, invece, si evince che:

- l'abitazione sub 2 del corpo 4 presenta i pavimenti, compresi i massetti, in tutti i suoi ambienti, mentre le altre tre abitazioni sono prive di tale finimento in tutti i loro ambienti,
- l'abitazione sub 2 presenta gli intonaci anche sul soffitto e sulle pareti dei suoi ambienti al piano interrato,

è doveroso, pertanto, diversificare il coefficiente di riduzione da applicare all'abitazione sub 2 rispetto a quello da applicare alle altre tre.

Per determinare l'entità di diversificazione sono stati utilizzati i dati rilevabili dai computi metrici citati in precedenza, addivenendo alle seguenti conclusioni:

- il coefficiente di riduzione da applicare al valore a nuovo dell'abitazione sub 2 sarà pari a 0,654,
- il coefficiente di riduzione da applicare al valore a nuovo delle abitazioni sub 3, 4 e 5 sarà pari a 0,522.

c) Dalla tabella 3, invece, si evince che le abitazione sub 4 e 8 del corpo 5 presentano i pavimenti, compresi i massetti, in tutti i loro ambienti, ed il rivestimento delle scale in marmo, mentre l'abitazione sub 6 del corpo 5 presenta i pavimenti; le altre tre abitazioni sono prive di tali finimenti.

È doveroso, pertanto, diversificare il coefficiente di riduzione da applicare alle abitazioni sub 3, 8 e 6 rispetto a quello da applicare alle altre cinque.

Per determinare l'entità di diversificazione sono stati utilizzati, come in precedenza, i dati rilevabili dai computi metrici forniti dal Direttore dei lavori, addivenendo alle seguenti conclusioni:

- il coefficiente di riduzione da applicare al valore a nuovo delle abitazioni sub 4 e 8 sarà pari a 0,693,
- il coefficiente di riduzione da applicare al valore a nuovo dell'abitazioni sub 6 sarà pari a 0,686,
- il coefficiente di riduzione da applicare al valore a nuovo delle abitazioni sub 3, 7, 9, 10 e 11 sarà pari a 0,583.

6.4) Metodo utilizzato per la valutazione a nuovo degli immobili

Si provvederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di valutazione applicando il metodo *immobiliare* che pone a base della valutazione:

- i valori immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio – OMI,
- il rilievo della superficie commerciale di un immobile ,
- i fattori correttivi forniti dall'OMI, secondo quanto si dirà in seguito, e/o introdotti dal tecnico valutatore per tenere conto di alcune specifiche caratteristiche degli immobili in esame.

Detta agenzia OMI, nata per effetto dell'art. 3 del decreto Legislativo n° 300 del 30/07/1999, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari al fine della loro definizione.

Per cui la banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare.

Le principali fonti da cui l'Agenzia preleva i dati immobiliari sono le agenzie immobiliari, le riviste di settore, gli annunci su quotidiani, i notai, gli istituti di credito e l'ufficio del Registro.

I dati immobiliari e le metodologie forniti dall' " Agenzia del Territorio – OMI " sono reperibili via internet.

Due volte all'anno sono pubblicati i valori di mercato per compravendita e locazione di varie tipologie immobiliari, tra cui le abitazioni, per tutti i comuni italiani, ognuno dei quali è diviso in fasce (centrale, semicentrale, periferica, suburbana, rurale).

Onde sottolineare la validità dei dati così rilevati il sottoscritto ha provveduto al loro riscontro mediante informazioni assunte personalmente presso Agenzie Immobiliari e riviste specializzate nello specifico settore delle compravendite di immobili.

6.5) Superficie commerciale: criteri di calcolo

L'allegato 2 al " Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" versione 1.3 del 31/12/2008 individuato come:

" Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare ", fornisce il metodo per il calcolo della superficie commerciale ed i coefficienti correttivi da applicare ai vari ambienti di cui è costituita un'unità immobiliare, per tenere conto della pezzatura e del piano di collocazione.

Superficie utile

Preliminarmente è opportuno definire la superficie utile, innanzi ricavata per ogni singola abitazione e riportata alla sez. 2 delle 18 schede allegate, come la somma della superficie netta di tutti i vani di un immobile; per cui essa si concretizza nella superficie utilizzabile al netto delle murature esterne e dei tramezzi interni.

Superficie commerciale e pertinenze

Così si esprime l'OMI nel citato allegato:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;*
– di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) misurazione vani principali e accessori diretti

" La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio."

b) misurazione pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Misurazione pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.
- il vano scala non va aggiunto. Se è all'interno dell'unità immobiliare, si considera una sola volta la sua proiezione orizzontale.

Omogeneizzazione superfici

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa

nella misura:

• del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

• del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Valutazione sottotetti

Come è rilevabile dalla descrizione di ciascuna abitazione innanzi effettuata, quattordici delle diciotto abitazioni esaminate possiedono un livello sottotetto.

Per sottotetto si intende il locale che si colloca all'ultimo piano di un edificio coperto, appunto, dal tetto dell'edificio che può essere piano ed a falda.

L'OMI non fornisce indicazioni dettagliate per la valutazione di codesta tipologia di ambiente rimettendosi alla normativa nazionale e locale per qualificare l'ambiente abitabile o non abitabile.

L'art. 39 del regolamento edilizio del Comune di S.Maria a Vico prevede, tra l'altro, che il principale criterio geometrico da utilizzare onde definire se un sottotetto è abitabile o meno è che l'altezza media interna del sottotetto deve essere superiore a 2,4 m.

Pertanto nel valutare detti locali si considererà vano interno a tutti gli effetti qualora il sottotetto abbia un'altezza interna media superiore a 2,4 m.

Nel caso detta altezza sia inferiore a tale valore si applicherà un coefficiente di riduzione pari a 0,5 alla superficie commerciale dell'ambiente che così concorre alla superficie commerciale totale dell'abitazione.

6.6) Superfici commerciali: calcolo

Applicando i criteri di calcolo indicati al soprastante punto c) e le indicazioni fornite alla sottostante voce Misurazione sono state calcolate le superfici dei vari ambienti di cui è costituita ciascuna abitazione.

I risultati di detti calcoli sono riportati, per ciascun ambiente, alla sez. 2 di ciascuna delle diciotto schede, una per ciascuna abitazione, qui allegate ed individuate quali all.ti 2 ÷ 19.

Applicando successivamente i criteri di calcolo indicati al soprastante punto c) e le indicazioni fornite alla sottostante voce Omogeneizzazione superfici sono state calcolate le superfici commerciali ed omogeneizzate dei vari ambienti di cui è costituita ciascuna abitazione.

I risultati di detti calcoli sono riportati, per ciascun ambiente, alla sez. 3 di ciascuna delle diciotto schede, una per ciascuna abitazione, qui allegate ed individuate quali all.ti 2 ÷ 19.

La somma delle superfici commerciali omogeneizzate fornisce la superficie commerciale di ciascuna abitazione riportata in calce alle diciotto schede.

6.7) Determinazione del "valore normale unitario" degli immobili

Il "valore normale di un immobile" risulta frutto del prodotto tra la superficie in metri quadrati dell'immobile, individuata quale commerciale e calcolata secondo i criteri suggeriti dall'OMI, ed il "valore unitario" ricavato dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI e del coefficiente di merito relativo alle caratteristiche degli immobili di tipo residenziale che attengono in particolare al "taglio superficie" e al "livello di piano" dell'immobile in esame.

6.7/a Coefficienti per taglio e collocazione dell'abitazione

Con provvedimento del 27/7/2007 l'Agenzia delle Entrate ha fornito la seguente formula per il calcolo del " Valore normale unitario " da utilizzare quale valore di base per la valutazione degli immobili:

Valore normale unitario = *Val. OMI MIN* + (*Val. OMIMAX* - *Val. OMIMIN*) x *K*,
ove sono inseriti i valori minimi e massimi della tabella OMI di riferimento della zona ed un coefficiente *K* da calcolare a parte con la seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Dove:

<i>K1 (Taglio superfici)</i> =	<i>fino a 45 mq</i>	<i>1</i>
	<i>oltre 45 mq fino a 70 mq</i>	<i>0,8</i>
	<i>oltre 70 mq fino a 120 mq</i>	<i>0,5</i>
	<i>oltre 120 mq fino a 150 mq</i>	<i>0,3</i>
	<i>oltre 150 mq</i>	<i>0</i>

e

<i>K2 (Livello di piano)</i> =	<i>piano seminterrato</i>	<i>0</i>
	<i>piano terreno</i>	<i>0,2</i>
	<i>piano primo</i>	<i>0,4</i>
	<i>piano intermedio</i>	<i>0,5</i>
	<i>piano ultimo</i>	<i>0,8</i>
	<i>piano attico</i>	<i>1.</i>

Alla luce dei criteri indicati dall'Agenzia delle entrate e considerate le caratteristiche delle 18 abitazioni sopra delineate si calcola:

a) coefficiente K1

Considerando solo i vani principali abitabili, ovvero con altezza maggiore di 2,7, risulta che:

- per le sei abitazioni dei corpi (2-3) va applicato un coefficiente K1 pari a 0,3 risultando la superficie dei vani principali compresi tra 120 e 150 mq,
- per le quattro abitazioni del corpo 4 va applicato un coefficiente K1 pari a 0, zero, risultando la superficie dei vani principali maggiore di 150 mq,
- per le abitazioni del corpo 5 individuate con sub 3, 4, 6 e 7 va applicato un coefficiente K1 pari a 0,5 risultando la superficie dei vani principali compresi tra 70 e 120 mq,
- per l'abitazione del corpo 5 individuata con il sub 8, 9, 10 e 11 va applicato un coefficiente K1 pari a 0,3 risultando la superficie dei vani principali compresa tra 120 e 150 mq.

b) coefficiente K2

Considerando solo i vani principali abitabili, come innanzi considerati, risulta che:

- per le sei abitazioni dei corpi (2-3) e per le quattro del corpo 4 va applicato un coefficiente K2 pari a 0,3, quale media tra il coefficiente relativo al piano terra e quello relativo al primo piano, risultando la collocazione di detti vani al piano terra ed al primo piano,
- per le quattro abitazioni del corpo 5 individuate con sub 3, 4, 6 e 7 va applicato un coefficiente K2 pari a 0,2 collocandosi i vani principali al piano terra,
- per le quattro abitazioni del corpo 5 individuate con sub 5, 6, 7 e 8 va applicato un coefficiente K2 pari a 0,6 collocandosi i vani principali al primo ed al secondo ed ultimo piano.

c) coefficiente K

Come innanzi detto la formula indicata dall'OMI per il calcolo del coefficiente K è la seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$.

Utilizzando i coefficienti K1 e K2 innanzi individuati si ottiene:

- per le sei abitazioni dei corpi (2-3) con coefficiente K1 pari a 0,3 e coefficiente K 2 = 0,3 si ottiene un coefficiente K pari a 0,3;
- per le quattro abitazioni del corpo 4 con coefficiente K1 pari a 0, zero, e coefficiente K2 pari a 0,3 si ottiene un coefficiente K pari a 0,225;
- per le abitazioni del corpo 5 individuate con sub 3, 4, 6 e 7 con coefficiente K1 pari a 0,5 e coefficiente K2 pari a 0,2 si ottiene un coefficiente K pari a 0,275,
- per le abitazioni del corpo 5 individuate con sub 8, 9, 10 e 11 con coefficiente K1 pari a 0,3 e coefficiente K2 pari a 0,6 si ottiene un coefficiente K pari a 0.525.

6.7/b Valori immobiliari di base per l'area sede degli immobili oggetto di valutazione

L'area del Comune di S. Maria a Vico in cui è ubicato il complesso edilizio oggetto di giudizio si colloca in fascia/zona così definita dall'OMI " Centrale. CENTRO URBANO LUNGO VIA APPIA ANTICA E STATALE 7 APPIA ".

Dovendo effettuare la valutazione all'attualità si sono utilizzati gli ultimi dati forniti dall'OMI e relativi al secondo semestre dell'anno 2015 per immobili a destinazione residenziale riportati nella seguente tabella:

Tipologia	Valore di mercato (€/mq sup. lorda)		
	Min.	Medio	Max.
Abitazioni civili	700	875	1.050
Abitazione di tipo economico	500	625	750

Detti valori sono relativi ad immobili con stato conservativo definito dall'OMI "normale".

Considerate le caratteristiche funzionali delle abitazioni oggetto di valutazione si ritiene congruo nel caso in esame utilizzare i valori di mercato prospettati da OMI per le abitazioni civili.

6.7/c Calcolo del " valore normale unitario " degli immobili

Come innanzi detto la formula per il calcolo di detto parametro indicato dall'OMI è la seguente: $\text{valore normale unitario} = \text{Val. OMI MIN} + (\text{Val. OMI/MAX} - \text{Val. OMI/MIN}) \times K$.

Applicando detta formula ed utilizzando i parametri innanzi calcolati si ottengono i seguenti " valori normale unitari":

- per le sei abitazioni dei corpi (2-3) con coefficiente K pari a 0,3 si ottiene un " valore normale unitario" pari a: 805 €/mq;
- per le quattro abitazioni del corpo 4 con coefficiente K pari a 0,225 si ottiene un " valore normale unitario" pari a: 778,75 €/mq;
- per le abitazioni del corpo 5 individuate con sub 3, 4, 6 e 7 con coefficiente K pari a 0,275 si ottiene un " valore normale unitario" pari a: 796,25 €/mq;
- per le abitazioni del corpo 5 individuate con i sub 8, 9, 10 e 11 con coefficiente K pari a 0,525 si ottiene un " valore normale unitario" pari a: 883,75 €/mq.

6.8) Determinazione del più probabile valore di mercato delle diciotto abitazioni a nuovo e nell'ipotesi che il complesso edilizio e le abitazioni fossero completi in tutte le componenti previste dal progetto.

Per ogni singola abitazione detti valori sono frutto del prodotto tra la superficie commerciale e il " valore normale unitario " specifici per ogni singola abitazione come innanzi calcolati.

È stata elaborata una tabella, qui allegata al n° 23, composta di sei colonne così destinate:

- colonna 1: individuazione abitazione quale corpo/sub,
- colonna 2: superfici commerciali omogeneizzate per ogni abitazione espressa in mq e desunte dalle diciotto schede specifiche per ogni abitazione, all. 2 ÷ 19,
- colonna 3: valori normali unitari per ogni abitazione espressi in €/mq desunti dalla sezione 6.7/c,
- colonna 4: valori abitazioni nuove e complete nelle parti proprie e per le parti comuni, per ogni abitazione espresso in €, e frutto di moltiplicazione dei dati riportati alle colonne 2 e 3,
- colonna 5: coefficienti di riduzione per carenze proprie e comuni per ogni abitazione indicati al punto c della sezione 6.3,
- colonna 6: valori abitazioni di ogni abitazione con carenze proprie e comuni.

La riga finale della tabella allegato 23 riporta i valori totali delle diciotto abitazioni a nuovo e complete, colonna 4, e quelli relativi alle diciotto abitazioni con carenze proprie e comuni, colonna 6.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato delle diciotto abitazioni nello stato proprio e nello stato del complesso edilizio in cui si collocano risulta pari a € 1.950.381,36.

6.9) Determinazione del più probabile valore di mercato del suolo del complesso edilizio inquadrato nel catasto terreni.

6.9/a Suolo oggetto di valutazione

Come relazionato alla sezione 6.1 la valutazione del suolo facente parte del complesso edilizio interesserà solo le seguenti particelle del catasto terreni:

1) foglio 7 p.lla 5679 sem. arb. classe 2 consistenza 1.126 mq reddito domenicale € 15,41;

2) foglio 7 p.lla 5683 sem. arb. classe 2 consistenza 1.100 mq reddito domenicale € 15,05;

dato che le altre particelle oggi inquadrate nel catasto terreni, 5675 – 5681 e 5685, sono destinate a viali comuni dell'intero complesso e necessarie a collegare i corpi di fabbrica esistenti alla via pubblica e, pertanto, sono destinate ad essere inquadrate nel catasto urbano.

6.9/b Natura del suolo da valutare

Per valutare un suolo è necessario innanzitutto definirne la sua collocazione urbanistica nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti nel comune ove esso si colloca.

Considerando che il suolo in esame era destinato ad accogliere i corpi di fabbrica 1 e 6 del PDC n° 2/2011, si deduce che esso va valutato quale suolo edificabile.

6.9/c Valutazione di un suolo edificabile

Il valore di un suolo edificabile è legato indissolubilmente al valore del fabbricato che è possibile costruire su di esso.

" Consulente Immobiliare " è una rivista edita dal " Sole 24 Ore " che fornisce semestralmente, tra l'altro, le quotazioni degli immobili residenziali per la maggior parte dei

comuni italiani. Inoltre per gli immobili dei capoluoghi di provincia la rivista fornisce anche le percentuali d'incidenza del valore dell'area di sedime rispetto al valore dell'immobile.

Il valore d'incidenza fornito rappresenta la parte della quotazione attribuibile a:

1. costo di acquisto dell'area,
2. oneri fiscali e finanziari relativi all'acquisto ed all'ottenimento del permesso di costruire,
3. utile proporzionale del costruttore - venditore.

La rivista precisa che l'incidenza dell'area nuda, ovvero al solo acquisto dell'area, si ottiene moltiplicando la percentuale d'incidenza indicata sulla rivista per il coefficiente 0,65.

La rivista, come detto, fornisce tali valori di incidenza solo per i capoluoghi di provincia; ovvero, nel caso in esame, fornisce valori per Caserta e non per Santa Maria a Vico.

I valori di incidenza forniti per Caserta sono relativi ad abitazioni nuove e sono relativi a:

- abitazioni al centro: 28%,
- abitazioni al semicentro: 20%,
- abitazioni in periferia: 16%.

6.9/d valore di incidenza area in Santa Maria a Vico

Si ritiene congruo utilizzare nel caso di abitazioni in Santa Maria a Vico la percentuale di Caserta relativa al semicentro, ovvero 20%.

Pertanto, considerando quanto detto in precedenza, il costo - valore del suolo di sedime su cui sorge un fabbricato in Santa Maria a Vico risulta pari al 13 % (20% x 0,65) del valore del fabbricato nuovo costruito su di esso.

6.9/e Valore del complesso edilizio nuovo

La tabella allegato 23 di questa relazione riporta all'ultima riga della colonna 4 il valore a nuovo di quanto fino ad oggi costruito, nell'ipotesi che tutte le abitazioni e le parti comuni del complesso fossero complete ed abitabili.

Detto valore risulta pari a € 3.140.684,40.

Ricordando che il PDC n° 2/2011 prevedeva la costruzione di sei corpi di fabbrica su un suolo di superficie pari a 7.090 mq, si è ricavato dai grafici di progetto che il volume complessivo previsto per sei corpi di fabbrica risulta pari a 21.960 mc, mentre quello relativo ai quattro corpi di fabbrica già costruiti risulta pari a 13.622 mc.

Dividendo il valore economico dei quattro corpi di fabbrica innanzi ricavato, € 3.140.684,40, per il loro volume, 13.622 mc, e moltiplicando il risultato per il volume complessivo previsto dal progetto, 21.960 mc, si ottiene il presunto valore a nuovo dell'intero complesso previsto dal progetto.

Ovvero si deduce che il presunto valore dell'intero complesso, con immobili nuovi e completi e con i viali comuni completi ed efficienti, risulta pari a € 5.063.091,28.

6.9/f) Valore specifico e totale dei suoli individuati dalle particelle

Per quanto dedotto in precedenza, il valore specifico del suolo su cui si colloca il complesso edilizio in esame risulta uguale a :

$$0,13 \times € 5.063.091,28 / 7090 \text{ mq} = 92,84 \text{ €/mq.}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del suolo contraddistinto dalle particelle 5679 e 5683 risulta pari a:

$$92,84 \text{ €/mq} \times (1.126 + 1.100) \text{ mq} = € 206.661,84.$$

7) STIMA VALORE BENI [REDACTED] OGGETTO DI ATTO DI PERMUTA

- 4) alla luce del contratto di permuta per notaio Iazzeolla del 19/3/2008.
a) stimi il valore di permuta spettante ai fratelli De Lucia,
b) verifichi se gli immobili destinati ai fratelli De Lucia, secondo codesto atto, sono stati realizzati o meno ed il valore attuale di quelli realizzati,

7.1 Atto notarile di permuta

Come detto alla sez. 2.4, con atto per notaio Iazzeolla del 19/3/2008 i sig.ri [redacted] cedettero alla società " [redacted] S.R.L. " la piena proprietà dei sei appezzamenti di terreno ivi indicati per la complessiva superficie di 7.090 mq, a fronte della cessione da parte dell'impresa di una parte delle unità immobiliari che sarebbero state costruite secondo il PDC n° 57/2007 e della variante ad esso che prese l'identificativo di PDC n° 2/2011.

7.2 Valore di permuta

- a) stimi il valore di permuta spettante ai fratelli [redacted]

L'atto notarile esaminato, pertanto, si configura quale atto di permuta di un'area edificabile, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata.

Al fine dell'espletamento del mandato si provvederà a calcolare all'attualità il valore del suolo quale percentuale del valore complessivo del fabbricato.

Come detto nella sezione precedente il " Consulente Immobiliare " semestralmente fornisce per gli immobili dei capoluoghi di provincia le percentuali d'incidenza del valore dell'area di sedime che concorre a determinare il valore dell'immobile.

Nel caso in esame si è ritenuto congruo applicare per gli immobili in Santa Maria a Vico il dato che la rivista attribuisce agli immobili collegati nell'area semicentrale di Caserta, capoluogo di provincia, ovvero 20 %.

E come fatto in precedenza si è accolto il suggerimento della rivista che prevede che il 65% dell'aliquota 20% sia attribuibile al valore del suolo nelle operazioni di permuta.

7.3 Calcolo

Per quanto detto in precedenza si ricava che il valore del suolo nei contratti di permuta per la costruzione di un fabbricato risulta pari a 65% x 20%, ovvero 13% del valore del fabbricato.

Utilizzando il valore attuale dell'intero complesso edilizio innanzi calcolato pari a € 5.067.125,

si ottiene che oggi il valore di permuta dell'intero suolo ceduto dai fratelli [redacted] ad " [redacted] s.r.l." risulta pari a: € 5.063.091,28 x 0,13 = € 658.201,87.

7.4 Calcolo valore attuale degli immobili destinati ai fratelli [redacted] e realizzati

- b) verifichi se gli immobili destinati ai fratelli [redacted] secondo codesto atto, sono stati realizzati o meno ed il valore attuale di quelli realizzati,

Alla luce della configurazione dello stato dei luoghi attuali e della documentazione catastale che attualmente caratterizza l'intero complesso, ed innanzi descritta, le assegnazioni previste dalle planimetrie allegate all'atto così specificano:

Corpo 1: Detto edificio, come detto nelle sezioni precedenti, non è stato costruito e l'area destinata ad accoglierlo secondo progetto oggi è individuata dalla particella 5683, del foglio 7 del catasto terreni del comune di Santa Maria a Vico, di superficie pari a 1.100 mq.

Considerando che al precedente punto a) è stato valutato che l'intero suolo concesso in permuta dai fratelli [redacted] di superficie pari a 7.090 mq oggi vale € 658.201,87 il che determina un valore specifico pari a 92,84 €/mq,

considerando che nell'atto di permuta fu stabilito che il 50% dell'edificio da edificare su

codesto suolo, p.lla 5683, sarebbe stato di proprietà dei fratelli [redacted]
si ricava che oggi il valore del suolo che sarebbe stato destinato al 50% del corpo 1
risulta pari a $1.100/2 \text{ mq} \times 92,84 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 51.062,00}}$.
Per cui ad ognuno dei due fratelli è attribuibile un valore pari a € 25.531,00.

Corpo 4: Come innanzi relazionato, detto edificio è parzialmente edificato e secondo l'atto esso è destinato per il 75% ai fratelli [redacted] e per il 25% alla società "[redacted] s.r.l."

Più precisamente dalle planimetrie allegate all'atto di permuta e dall'esame dello stato dei luoghi innanzi riportato si evince che gli immobili destinati ai fratelli [redacted] sono così individuati:

- il sub 3 della particella 5678 foglio 7 del Catasto urbano di Santa Maria a Vico è destinato in piena proprietà ai fratelli [redacted] in comunione ed in parti uguali,
- il sub 4 della particella 5678 foglio 7 del Catasto urbano di Santa Maria a Vico è destinato in piena proprietà ad [redacted]
- il sub 5 della particella 5678 foglio 7 del Catasto urbano di Santa Maria a Vico è destinato in piena proprietà a [redacted]

Il valore attuale di codesti immobili, nello stato in cui si ritrovano, è riportato nella colonna 6 della tabella riepilogativa, all. 21 di codesta relazione.

Da questa tabella si rileva che:

- il sub 3 destinato in comunione al 50% ai fratelli [redacted] vale € 103.305,75, per cui ad ognuno dei due fratelli è attribuibile un valore pari a € 51.652,87;
- il sub 4 destinato ad [redacted] vale € 103.305,75;
- il sub 5 destinato a [redacted] vale € 106.854,56.

Corpo 6: Detto edificio, come il corpo 1, non è stato costruito e l'area destinata ad accoglierlo secondo progetto oggi è individuata dalla particella 5679, del foglio 7 del catasto terreni del comune di Santa Maria a Vico, di superficie pari a 1.126 mq.

Considerando che in precedenza è stato determinato che il valore specifico del suolo risulta pari a 92,84 €/mq,

considerando che nell'atto di permuta fu stabilito che l'edificio corpo 6 era destinato per il 50% ad [redacted] e l'altra metà a [redacted]

si ricava che oggi il valore del suolo che sarebbe stato destinato a costruire il fabbricato per i fratelli [redacted] risulta pari a $1.126 \text{ mq} \times 92,84 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 104.537,84}}$.

Per cui ad ognuno dei due fratelli è attribuibile un valore pari a € 52.268,92.

8) POTENZIALITA' EDIFICATORIE SUL SUOLO SEDE DEL COMPLESSO EDILIZIO

5) *indichi, alla luce del PRG vigente nel Comune di S.Maria a Vico, le potenzialità edificatorie del complesso così come oggi si presenta,*

Il PDC n° 57/2007 e la sua variante, PDC n° 2/2011, furono rilasciati dall'autorità comunale con il rispetto del PRG vigente in quegli anni nel Comune di Santa Maria a Vico.

Detto PRG fu approvato, e diventò vigente, con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale il 23/7/2004.

In attuazione alla legge Regionale n° 16 del 2004 in data 27/1/2015 la Giunta Comunale di Santa Maria a Vico adottò il Piano Urbanistico Comunale (PUC) volto a sostituire dopo ulteriori passaggi istituzionali il PRG mediante sua approvazione in Consiglio Comunale.

Attualmente il PUC non è stato ancora approvato in Consiglio Comunale.

Il periodo compreso tra l'adozione e l'approvazione del PUC è definito quale "Periodo di salvaguardia".

In detto periodo *di salvaguardia* si applica la normativa più restrittiva tra il PRG ed il PUC adottato.

Da sommarie informazioni assunte sul PUC adottato a Santa Maria a Vico si evince che i criteri di edificazione nell'area del complesso edilizio in esame non sono diversi da quelli previsti dal PRG del 2004.

Pertanto si deduce che all'attualità le potenzialità edificatorie nell'area in esame sono identiche a quelle che hanno consentito il rilascio dei due PDC innanzi citati.

Naturalmente detta potenzialità edificatoria dovrà essere verificata in riscontro al PUC quando sarà approvato dal Consiglio Comunale, considerando che in questa fase transitoria, dedicata alle analisi da parte di amministrazioni superiori a quelli comunali, potrebbero aversi delle modifiche al PUC adottato.

9) FRAZIONABILITA' DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

Considerando che le 18 abitazioni ed i suoli residui hanno assunto nel 2012 propri identificativi catastali, il sottoscritto ritiene che detti immobili già sono frazionati e potenzialmente sono suscettibili ad essere oggetto di atti trasferimento di proprietà.

Il sottoscritto però ritiene che preliminarmente a detti potenziali atti di trasferimento andrebbe operata una variazione catastale trasferendo all'urbano le particelle oggi inquadrate nel catasto terreni con i numeri 5675 - 5681 e 5685, quale area pertinenziale del complesso edilizio in esame considerando che esse costituiscono necessarie vie di accesso alla via pubblica per le diciotto abitazioni oggi esistenti.

10) CONCLUSIONI

Visti ed esaminati i documenti amministrativi, tecnici e catastali relativi al complesso edilizio sito in via Caudio di Santa Maria a Vico (CE),

visto, rilevato ed esaminato lo stato dei luoghi di detto complesso,

il sottoscritto in espletamento del mandato ricevuto dal Dott. Elia Coppola, curatore fallimentare dell'impresa "████████████████████", conclude quanto segue:

1) il più probabile valore di mercato delle diciotto abitazioni nello stato proprio e nello stato del complesso edilizio in cui si collocano risulta pari a € 1.950.381,36;

2) il più probabile valore di mercato del suolo contraddistinto dalle particelle 5679 e 5683 ubicate nel complesso edilizio e rimaste inedificate risulta pari a € 206.661,84;

3) il più probabile valore di permuta del suolo su cui si colloca il complesso edilizio risulta oggi pari a € 658.201,87;

4) Il valore dell'aliquota del suolo destinato ad accogliere il corpo 1, non edificato, attribuibile a ██████████████████████ secondo l'atto di permuta risulta pari a € 25.547,5,

5) Il valore dell'aliquota del suolo destinato ad accogliere il corpo 1, non edificato, attribuibile ad [redacted] secondo l'atto di permuta risulta pari a € 25.531,00,

6) L'abitazione del complesso edilizio caratterizzata dal sub 3 della particella 5678, nel progetto individuato quale corpo 4, attribuita in parti uguali ai fratelli [redacted] nello stato in cui rileva oggi, non completa, vale € 103.305,75;

7) L'abitazione del complesso edilizio caratterizzata dal sub 4 della particella 5678, nel progetto individuato quale corpo 4, attribuita ad [redacted] [redacted] nello stato in cui rileva oggi, non completa, vale € 103.305,75;

8) L'abitazione del complesso edilizio caratterizzata dal sub 5 della particella 5678, nel progetto individuato quale corpo 4, attribuita a [redacted] [redacted] nello stato in cui rileva oggi, non completa, vale € 106.854,56;

9) Il valore dell'aliquota del suolo destinato ad accogliere il corpo 6, non edificato, attribuibile a [redacted] secondo l'atto di permuta risulta pari a € 52.682,92;

10) Il valore dell'aliquota del suolo destinato ad accogliere il corpo 6, non edificato, attribuibile ad [redacted] secondo l'atto di permuta risulta pari a € 52.682,92;

11) Alla luce degli strumenti urbanistici vigenti all'attualità nell'area in cui si colloca il complesso edilizio le potenzialità edificatorie nell'area in esame sono identiche a quelle che hanno consentito il rilascio dei due PDC innanzi citati;

12) Considerando che le 18 abitazioni ed i suoli residui hanno assunto nel 2012 propri identificativi catastali si evince che detti immobili già sono frazionati e potenzialmente sono suscettibili ad essere oggetto di atti trasferimento di proprietà, previa inoltre di pratica catastale che qualifichi le particelle del catasto terreni 5675 - 5681 e 5685 quale area pertinenziale del complesso edilizio.

Napoli, 23 maggio 2016

Allegati:

all. 1: Individuazione planimetrica corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio

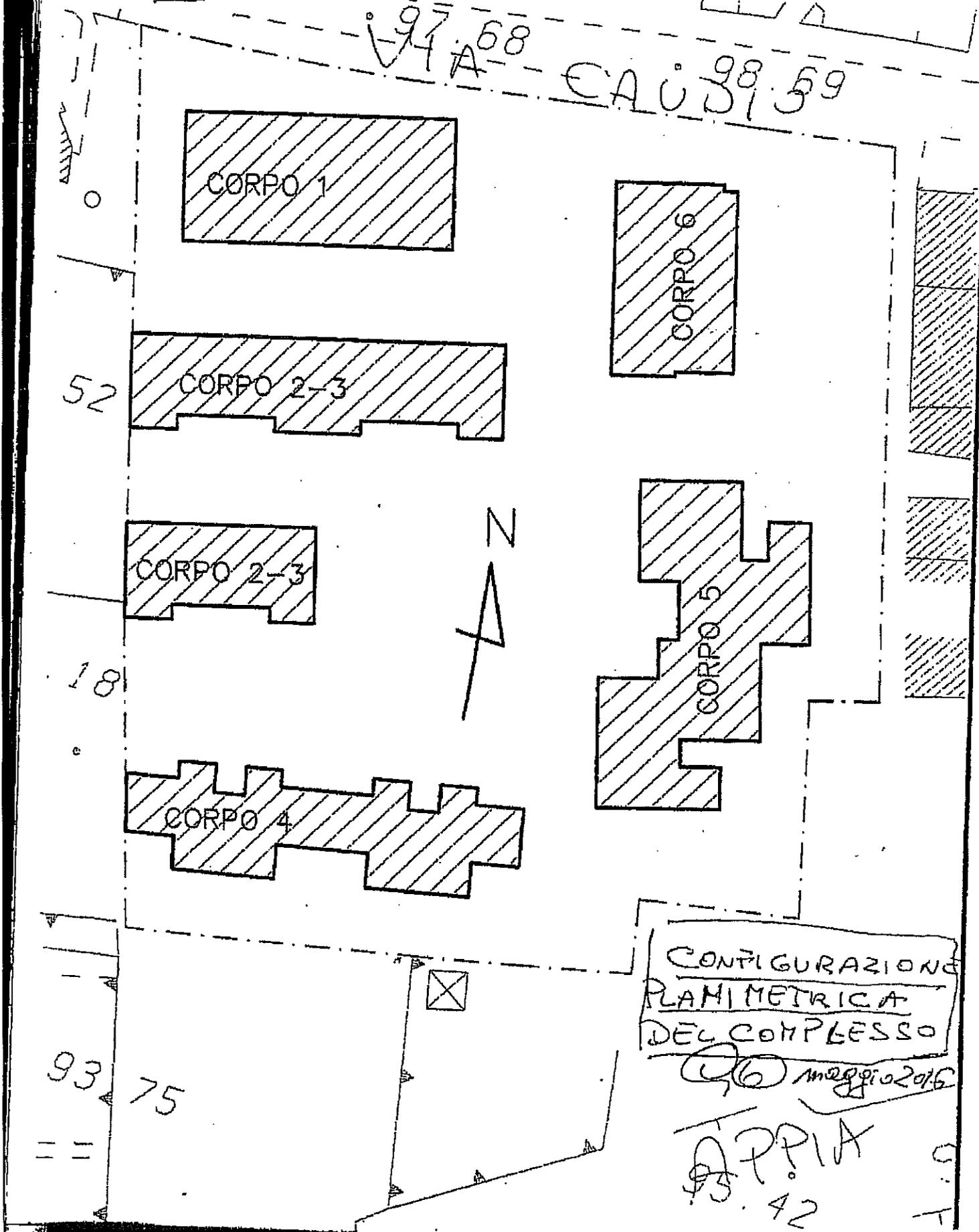


- all. 2: Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 2
- all. 3: Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 3
- all. 4: Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 4
- all. 5: Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 5
- all. 6: Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 6
- all. 7: Scheda corpo 2-3 abitazione p.lla 5676 sub 7
- all. 8: Scheda corpo 4 abitazione p.lla 5678 sub 2
- all. 9: Scheda corpo 4 abitazione p.lla 5678 sub 3
- all. 10: Scheda corpo 4 abitazione p.lla 5678 sub 4
- all. 11: Scheda corpo 4 abitazione p.lla 5678 sub 5
- all. 12: Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 3
- all. 13: Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 4
- all. 14: Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 6
- all. 15: Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 7
- all. 16: Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 8
- all. 17: Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 9
- all. 18: Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 10
- all. 19: Scheda corpo 5 abitazione p.lla 5677 sub 11
- all. 20: visure catastali terreni intestati alla società "██████████":
- all. 21: visure catastali fabbricati intestati alla società "██████████":
- all. 22: tabella riepilogativa valori a nuovo ed allo stato attuale delle 18 abitazioni

TRIBUNALE DI NAPOLI, VII SEZ. FALLIMENTARE
FALLIMENTO [REDACTED] AZE N° 251/2013

ALL. 1

VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO
EDILIZIO IN VIA CAUDIO - SANTA MARIA A VICO



Scheda Corpo 2-3 Abitazione p.lla 5676 sub 2

Sez. 1: Superfici utili da grafici di progetto

					TOT	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	52				52	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	16,5				16,5	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	43				43	111,5
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	15,12				15,12	
Area di pertinenza scoperta, mq	57,8	76,3			134,1	

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

					TOT	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56,6				56,6	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	16,5				16,5	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	28,4				28,4	
W.C. piano interrato h= 2,9	4,2				4,2	105,7
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	161,82
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	15,12				15,12	
Area di pertinenza scoperta, mq	57,8	76,3			134,1	

Sez. 3 Superfici commerciali da esiti sopralluogo

	SU	Muri	TOT
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56,6	4,4	61
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	16,5	2,6	19,1
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	28,4	3,9	32,3
W.C. piano interrato h= 2,9 m, mq	4,2	1,3	5,5
piano terra, h= 3 m, mq	57,94	11,66	69,6
piano primo, h= 2,7 m, mq	36,34	10,36	46,7
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48	4,14	22,62
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	49,06	10,74	59,8
scala interna	5,4		5,4
balconi coperti piano primo, mq	20,88	1,17	22,05
balcone coperto piano secondo, mq	15,12	1,38	16,5
Area di pertinenza scoperta, mq	134,1		134,1

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h > 2,7 m: piani terra, primo, secondo e scala Interna

69,6	46,7	5,4	Totale	coeff.	Totale
			121,7	1	121,7

Vani principali e accessori hm < 2,4 m: piani primo e secondo

22,62	59,8		Totale	coeff.	Totale
			82,42	0,5	41,21

Pertinenze esclusive di servizio: garage, cantinola, deposito e w.c.

61	19,1	32,3	5,5	Totale		
				117,9	0,5	58,95

Pertinenze esclusive di ornamento: balconi

22,05	16,5		Totale		
			38,55		
			25	0,3	7,50
			13,55	0,1	1,36

Superfici commerciali area scoperta di pertinenza

134,1			Totale		
			134,1	0,1	13,41

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. (2-3)/1: MQ

244,13

Napoli, maggio 2016



Scheda Corpo 2-3 Abitazione p.IIa 5676 sub 3

Sez. 1: Superfici utili da grafici progetto

					<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	31				31	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	15,4				15,4	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	43				43	89,4
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	14,3				14,3	
Area di pertinenza scoperta, mq	33,6	63,6			97,2	

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

					<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56,6				56,6	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	15,4				15,4	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,8				26,8	
W.C. piano interrato h = 2,9	4,2				4,2	103
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	161,82
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	14,3				14,3	
Area di pertinenza scoperta, mq	33,6	63,6			97,2	

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOI</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56,6	4,4	61
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	15,4	2,5	17,9
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,8	3,9	30,7
W.C. piano interrato h = 2,9	4,2	1,3	5,5
piano terra, h= 3 m, mq	57,94	11,66	69,6
piano primo, h= 2,7 m, mq	36,34	10,36	46,7
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48	4,14	22,62
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	49,06	10,74	59,8
scala interna	5,4		5,4
balconi coperti piano primo, mq	20,88	1,17	22,05
balcone coperto piano secondo, mq	14,5	1,34	15,84
Area di pertinenza scoperta, mq	97,2		97,2

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h > 2,7 m: piani terra, primo, secondo e scala Interna

69,6	46,7	5,4	Totale	coeff.	Totale
			121,7	1	121,7

Vani principali e accessori hm < 2,4 m: piani primo e secondo

22,62	59,8		Totale	coeff.	Totale
			82,42	0,5	41,21

Pertinenze esclusive di servizio: garage, cantinola, deposito e w.c.

61	17,9	30,7	5,5	Totale		
				115,1	0,5	57,55

Pertinenze esclusive di ornamento: balconi

22,05	15,84		Totale		
			37,89		
			25	0,3	7,5
			12,89	0,1	1,29

Superfici commerciali area scoperta di pertinenza

97,2			Totale		
			97,2	0,1	9,72

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. P.IIa 5676 sub 3: MQ 238,97

Napoli, maggio 2016



TRIBUNALE DI NAPOLI, VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO " [REDACTED] s.r.l." n° 251/2013
VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

ALL. 4

Scheda Corpo 2-3 Abitazione p.lla 5676 sub 4

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

					<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	31				31	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	15,4				15,4	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	43				43	89,4
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	
scala Interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	14,3				14,3	
Area di pertinenza scoperta, mq	34	76,3			110,3	

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

					<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56,6				56,6	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	15,4				15,4	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	38,8				38,8	
W.C. piano interrato h = 2,9	4,2				4,2	115
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	161,82
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	14,3				14,3	
Area di pertinenza scoperta, mq	34	76,3			110,3	

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOI</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56,6	3,45	60,05
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	15,4	2,5	17,9
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	38,8	3,9	42,7
W.C. piano interrato h = 2,9	4,2	1,3	5,5
piano terra, h= 3 m, mq	57,94	11,66	69,6
piano primo, h= 2,7 m, mq	36,34	10,36	46,7
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48	4,14	22,62
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	49,06	10,74	59,8
scala Interna	5,4		5,4
balconi coperti piano primo, mq	20,88	1,17	22,05
balcone coperto piano secondo, mq	14,5	1,36	15,86
Area di pertinenza scoperta, mq	97,2		97,2

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h > 2,7 m: piani terra, primo, secondo e scala interna

69,6	46,7	5,4	Totale	coeff.	Totale
			121,7	1	121,7

Vani principali e accessori hm < 2,4 m: piani primo e secondo

22,62	59,8		Totale	coeff.	Totale
			82,42	0,5	41,21

Pertinenze esclusive di servizio: garage, cantinola, deposito e w.c.

60,05	17,9	42,7	5,5	Totale	coeff.	Totale
				126,15	0,5	63,08

Pertinenze esclusive di ornamento: balconi

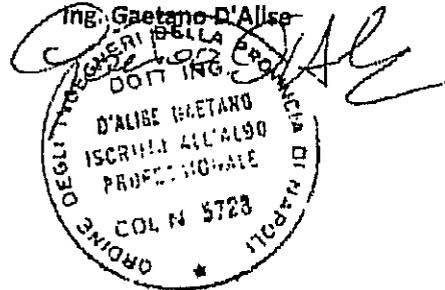
22,05	15,86		Totale			
			37,91			
			25	0,3		7,50
			12,91	0,1		1,29

Superfici commerciali area scoperta di pertinenza

97,2			Totale			
			97,2	0,1		9,72

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. P.lia 5676 sub 4: MQ 244,50

Napoli, maggio 2016



Scheda Corpo 2-3 Abitazione p.lla 5676 sub 5

Sez. 1: Superfici utili da progetto

					<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	50				50	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	15,4				15,4	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	43				43	108,4
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	14,5				14,5	
Area di pertinenza scoperta, mq	34,6	86,8			121,4	

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

					<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56,6				56,6	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	15,4				15,4	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	38,8				38,8	
W.C. piano interrato h = 2,9	4,2				4,2	115
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	161,82
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	14,5				14,5	
Area di pertinenza scoperta, mq	34,6	86,8			121,4	

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56,6	4,6	61,2
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	15,4	2,5	17,9
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	38,8	3,9	42,7
W.C. piano interrato h = 2,9	4,2	1,3	5,5
piano terra, h= 3 m, mq	57,94	11,66	69,6
piano primo, h= 2,7 m, mq	36,34	10,36	46,7
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48	4,14	22,62
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	49,06	10,74	59,8
scala interna	5,4		5,4
balconi coperti piano primo, mq	20,88	1,17	22,05
balcone coperto piano secondo, mq	14,5	1,36	15,86
Area di pertinenza scoperta, mq	121,4		121,4

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h > 2,7 m: piani terra, primo, secondo e scala interna

69,6	46,7		5,4	Totale	coeff.	Totale
				121,7	1	121,7

Vani principali e accessori hm < 2,4 m: piani primo e secondo

22,62	59,8			Totale	coeff.	Totale
				82,42	0,5	41,21

Pertinenze esclusive di servizio: garage, cantinola, deposito e w.c.

61,2	17,9	42,7	5,5	Totale		
				127,3	0,5	63,65

Pertinenze esclusive di ornamento: balconi

22,05	15,86			Totale		
				37,91		

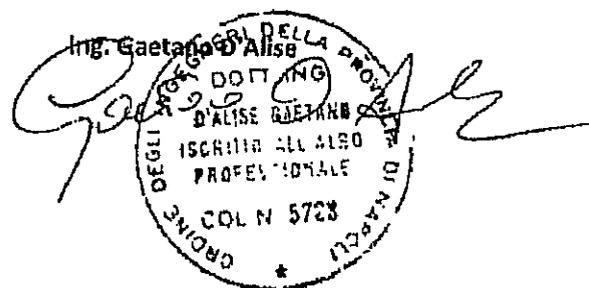
Superfici commerciali area scoperta di pertinenza

				25	0,3	7,50
				12,91	0,1	1,29
				Totale		
121,4				121,4	0,1	12,14

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. (2-3)/sub 5: MQ

247,49

Napoli, maggio 2016



VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

Scheda Corpo 2-3 Abitazione p.lla 5676 sub 6

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

					<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56				56	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	17,5				17,5	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	20				20	93,5
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	15,12				15,12	
Area di pertinenza scoperta, mq	35	67,2			102,2	

Sez. 2: Superfici utili secondo esiti sopralluogo

					<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	54				54	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	31,4				31,4	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	16				16	
W.C. piano interrato h = 2,9	4,2				4,2	105,6
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	161,82
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	15,12				15,12	
Area di pertinenza scoperta, mq	35	67,2			102,2	

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOI</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	54	6,41	60,41
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	31,4	4,2	35,6
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	16	3,9	19,9
W.C. piano interrato h = 2,9	4,2	1,3	5,5
piano terra, h= 3 m, mq	57,94	11,66	69,6
piano primo, h= 2,7 m, mq	36,34	10,36	46,7
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48	4,14	22,62
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	49,06	10,74	59,8
scala interna	5,4		5,4
balconi coperti piano primo, mq	20,88	1,17	22,05
balcone coperto piano secondo, mq	15,12	1,38	16,5
Area di pertinenza scoperta, mq	102,2		102,2

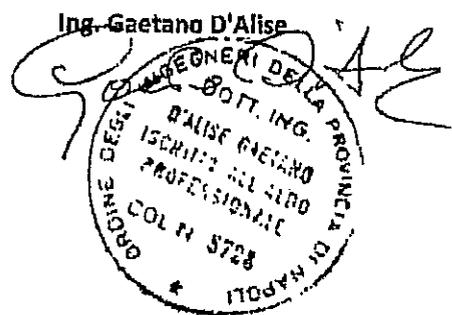
Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h > 2,7 m: piani terra, primo, secondo e scala interna					
69,6	46,7	5,4	Totale	coeff.	Totale
			121,7	1	121,7
Vani principali e accessori hm < 2,4 m: piani primo e secondo					
22,62	59,8		Totale	coeff.	
			82,42	0,5	41,21
Pertinenze esclusive di servizio: garage, cantinola, deposito e w.c.					
60,41	35,6	19,9	5,5	Totale	
			121,41	0,5	60,71
Pertinenze esclusive di ornamento: balconi					
22,05	16,5		Totale		
			38,55		
			25	0,3	7,50
			13,55	0,1	1,36
Superfici commerciali area scoperta di pertinenza					
102,2			Totale		
			102,2	0,1	10,22

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. (2-3)/sub 6: MQ

242,69

Napoli, maggio 2016



ALL. 7

TRIBUNALE DI NAPOLI, VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO " [REDACTED] s.r.l." n° 251/2013
VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

Scheda Corpo 2-3 Abitazione p.lla 5676 sub 7

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

					<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56				56	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	17,5				17,5	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	20				20	93,5
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	14,5				14,5	
Area di pertinenza scoperta, mq	33,5	65			98,5	

Sez. 2: Superfici utili secondo esiti sopralluogo

					<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	54				54	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	31,4				31,4	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	16				16	
W.C. piano interrato h = 2,9	4,2				4,2	105,6
piano terra, h= 3 m, mq	22,84	23,7	8,64	2,8	57,94	
piano primo, h= 2,7 m, mq	12,39	14,82	5,13	4	36,34	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48				18,48	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	42,66	6,4			49,06	161,82
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	6,18	14,7			20,88	
balcone coperto piano secondo, mq	14,5				14,5	
Area di pertinenza scoperta, mq	33,5	65			98,5	

Sez. 2 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	56	6,41	62,41
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	17,5	3,9	21,4
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	20	3,9	23,9
W.C. piano interrato h = 2,9	4,2	1,3	5,5
piano terra, h= 3 m, mq	57,94	11,66	69,6
piano primo, h= 2,7 m, mq	36,34	10,36	46,7
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	18,48	4,14	22,62
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	49,06	10,74	59,8
scala interna	5,4		5,4
balconi coperti piano primo, mq	20,88	1,17	22,05
balcone coperto piano secondo, mq	14,5	1,36	15,86
Area di pertinenza scoperta, mq	98,5		98,5

Sez. 3 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h > 2,7 m: piani terra, primo, secondo e scala interna

69,6	46,7	5,4	Totale	coeff.	Totale
			121,7	1	121,7

Vani principali e accessori hm < 2,4 m: piani primo e secondo

22,62	59,8		Totale	coeff.	Totale
			82,42	0,5	41,21

Pertinenze esclusive di servizio: garage, cantinola e deposito

62,41	21,4	23,9	Totale		
			107,71	0,5	53,86

Pertinenze esclusive di ornamento: balconi

22,05	15,86		Totale		
			37,91		
		25		0,3	7,50
		12,91		0,1	1,29

Superfici commerciali area scoperta di pertinenza

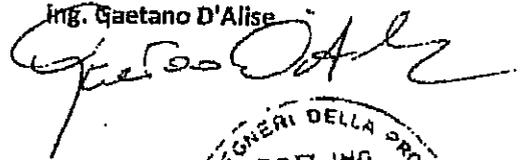
98,5			Totale		
			98,5	0,1	9,85

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. (2-3)/sub 7: MQ

235,41

Napoli, maggio 2016

Ing. Gaetano D'Alise



Scheda Corpo 4 Abitazione p.lla 5678 sub 2

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

				<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	37,5			37,5	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	18,57			18,57	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,19			26,19	82,26
piano terra, h= 3 m, mq	68,07			68,07	
piano primo, h= 2,7 m, mq	49,21			49,21	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,14			22,14	
piano secondo, h= 3,1 / 1,4 m, mq	34,3			34,3	
scala interna	5,4			5,4	
balconi coperti piano primo, mq	5,39	8,1		13,49	
terrazzo piano secondo, mq	19,54			19,54	
Area di pertinenza scoperta, mq	67	79,1		146,1	

Sez. 2: Superfici utili secondo esiti sopralluogo

<u>Piano interrato h 0 2,9</u>					<u>TOT</u>	
garage , mq	47				47	
disimpegni 1 e 2 , mq	2,45	5,78			8,23	
lavanderia e w.c. m, mq	8,45	6,5			14,95	
stanza 1 e 2, mq	25,3	38,5			63,8	133,98
piano terra, h= 3 m, mq	25,76	30,16	3,24	8,9	68,07	
piano primo, h= 2,7 m, mq	11,1	9,54	28,57		49,21	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,14				22,14	
piano secondo, h= 3,1 / 1,4 m, mq	34,3				34,3	173,72
scala interna	5,4				5,4	
balcone piano terra, mq	10,4				10,4	
balconi coperti piano primo, mq	5,39	8,1			13,49	
terrazzo piano secondo, mq	19,54				19,54	
Area di pertinenza scoperta, mq	50	67	32		149	

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOT</u>	
<u>Piano interrato, h 0 2,9</u>				
garage , mq	47	4,5	51,5	
disimpegni 1 e 2 , mq	8,23	3	11,23	
lavanderia e w.c., mq	14,95	3,41	18,36	
stanze 1 e 2, mq	63,8	11,2	75	156,09
piano terra, h= 3 m, mq	68,07	13,43	81,5	
piano primo, h= 2,7 m, mq	49,21	14,07	63,28	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,14	4,14	26,28	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	34,3	9,42	43,72	
scala interna	5,4		5,4	
Balcone piano terra	10,4	1,5	11,9	
balconi coperti piano primo, mq	13,49	2,77	16,26	

terrazzo piano secondo, mq	19,54	2,3	21,84
Area di pertinenza scoperta, mq	149		149

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h > 2,7 m: piani terra, primo, e scala interna

81,5	63,28	5,4	Totale	coeff.	Totale
			150,18	1	150,18

Vani principali e accessori hm < 2,4 m: piani primo e secondo

26,28	43,72		Totale	coeff.	Totale
			70	0,5	35

Pertinenze esclusive di servizio al piano interrato

51,5	11,23	18,36	75	Totale	
				156,09	0,5
					78,05

Pertinenze esclusive di ornamento: balconi e terrazzo

11,9	16,26	21,84	Totale		
			50		
			25	0,3	7,50
			25	0,1	2,50

Superfici commerciali area scoperta di pertinenza

149	Totale		
	149	0,1	14,9

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. P.lla 5678 sub 2: MQ **288,13**

Napoli, maggio 2016



VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

Scheda Corpo 4 Abitazione p.lla 5678 sub 3

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

				<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	37,5			37,5	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	18,57			18,57	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,73			26,73	82,8
piano terra, h= 3 m, mq	68,22			68,22	
piano primo, h= 2,7 m, mq	48,94			48,94	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,44			22,44	
piano secondo, h= 3,1 / 1,4 m, mq	32,22			32,22	
scala interna	5,4			5,4	
balconi coperti piano primo, mq	5,39	8,1		13,49	
terrazzo piano secondo, mq	19,54			19,54	
Area di pertinenza scoperta, mq	53,55	61		114,55	

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

					<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	37,5				37,5	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	18,57				18,57	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,73				26,73	
w.c. piano interrato h = 2,9 m, mq	4,05				4,05	86,85
piano terra, h= 3 m, mq	31,3	8,91	24,87	3,2	68,32	
piano primo, h= 2,7 m, mq	10,83	9,57	19	9,5	48,94	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,44				22,44	
piano secondo, h= 3,1 / 1,4 m, mq	32,22				32,22	171,92
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	5,39	8,1			13,49	
terrazzo piano secondo, mq	19,54				19,54	
Area di pertinenza scoperta, mq	53,55	61			114,55	

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	37,5	4,5	42	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	18,57	3,53	22,1	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,73	3,41	30,14	
W.c. piano interrato h = 2,9 m, mq	4,05	0,9	4,95	99,19
piano terra, h= 3 m, mq	68,32	13,43	81,75	
piano primo, h= 2,7 m, mq	48,94	14,07	63,01	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,44	4,14	26,58	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	32,22	9,42	41,64	
scala interna	5,4		5,4	
balconi coperti piano primo, mq	13,49	2,77	16,26	
terrazzo piano secondo, mq	19,54	2,3	21,84	
Area di pertinenza scoperta, mq	114,55		114,55	

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h > 2,7 m: piani terra, primo, e scala Interna

81,75	63,01			Totale	coeff.	Totale
		5,4		150,16	1	150,16

Vani principali e accessori hm < 2,4 m: piani primo e secondo

26,58	41,64			Totale	coeff.	Totale
				68,22	0,5	34,11

Pertinenze esclusive di servizio: garage, cantinola, deposito e w.c.

				Totale		
42	22,1	30,14	4,95	99,19	0,5	49,60

Pertinenze esclusive di ornamento: balconi e terrazzo

				Totale		
16,26	21,84			38,1		
				25	0,3	7,50
				13,1	0,1	1,31

Superfici commerciali area scoperta di pertinenza

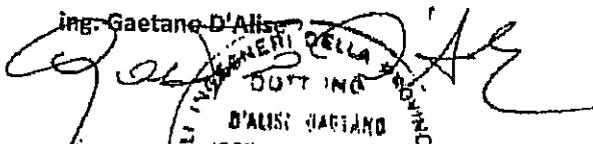
				Totale		
114,55				114,55	0,1	11,455

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. Sub 3: MQ

254,13

Napoli, maggio 2016

ing. Gaetano D'Alisi



TRIBUNALE DI NAPOLI, VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO " [REDACTED] S.r.l." n° 251/2013
VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

ALL. 10

Scheda Corpo 4 Abitazione p.lta 5678 sub 4

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

				<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	37,5			37,5	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	18,57			18,57	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,73			26,73	82,8
piano terra, h= 3 m, mq	68,22			68,22	
piano primo, h= 2,7 m, mq	48,94			48,94	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,44			22,44	
piano secondo, h= 3,1 / 1,4 m, mq	32,22			32,22	
scala interna	5,4			5,4	
balconi coperti piano primo, mq	5,39	8,1		13,49	
terrazzo piano secondo, mq	19,54			19,54	
Area di pertinenza scoperta, mq	53,55	61		114,55	

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

					<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	37,5				37,5	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	18,57				18,57	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,73				26,73	
w.c. piano interrato h = 2,9 m, mq	4,05				4,05	86,85
piano terra, h= 3 m, mq	31,3	8,91	24,87	3,2	68,32	
piano primo, h= 2,7 m, mq	10,83	9,57	19	9,5	48,94	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,44				22,44	
piano secondo, h= 3,1 / 1,4 m, mq	32,22				32,22	171,92
scala interna	5,4				5,4	
balconi coperti piano primo, mq	5,39	8,1			13,49	
terrazzo piano secondo, mq	19,54				19,54	
Area di pertinenza scoperta, mq	53,55	61			114,55	

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	37,5	4,5	42	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	18,57	3,53	22,1	
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,73	3,41	30,14	
W.c. piano interrato h = 2,9 m, mq	4,05	0,9	4,95	99,19
piano terra, h= 3 m, mq	68,32	13,43	81,75	
piano primo, h= 2,7 m, mq	48,94	14,07	63,01	
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,44	4,14	26,58	
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	32,22	9,42	41,64	
scala interna	5,4		5,4	
balconi coperti piano primo, mq	13,49	2,77	16,26	
terrazzo piano secondo, mq	19,54	2,3	21,84	
Area di pertinenza scoperta, mq	114,55		114,55	

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h > 2,7 m: piani terra, primo, e scala interna				Totale	coeff.	Totale
81,75	63,01		5,4	150,16	1	150,16
Vani principali e accessori hm < 2,4 m: piani primo e secondo				Totale	coeff.	Totale
26,58	41,64			68,22	0,5	34,11
Pertinenze esclusive di servizio: garage, cantinola, deposito e w.c.				Totale		
42	22,1	30,14	4,95	99,19	0,5	49,60
Pertinenze esclusive di ornamento: balconi e terrazzo				Totale		
16,26	21,84			38,1		
				25	0,3	7,50
				13,1	0,1	1,31
Superfici commerciali area scoperta di pertinenza				Totale		
114,55				114,55	0,1	11,455
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. Sub 4: MQ</u>						<u>254,13</u>

Napoli, maggio 2016



TRIBUNALE DI NAPOLI, VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO " [REDACTED] r.l." n° 251/2013
VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

ALL. 11

Scheda Corpo 4 Abitazione p.lla 5678 sub 5

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

					<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	37,5				37,5
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	18,57				18,57
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,73				26,73
piano terra, h= 3 m, mq	68,32				68,32
piano primo, h= 2,7 m, mq	48,94				48,94
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,44				22,44
piano secondo, h= 3,1 / 1,4 m, mq	32,22				32,22
scala interna	5,4				5,4
balconi coperti piano primo, mq	5,39	8,1			13,49
terrazzo piano secondo, mq	19,54				19,54
Area di pertinenza scoperta, mq	321,45				321,45

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

						<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	37,5					37,5
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	18,57					18,57
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,73					26,73
w.c. piano interrato h = 2,9 m, mq	4,05					4,05
piano terra, h= 3 m, mq	31,3	8,91	24,87	3,2		68,32
piano primo, h= 2,7 m, mq	10,83	9,57	19	9,5		48,94
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,44					22,44
piano secondo, h= 3,1 / 1,4 m, mq	32,22					32,22
scala interna	5,4					5,4
balconi coperti piano primo, mq	5,39	8,1				13,49
terrazzo piano secondo, mq	19,54					19,54
Area di pertinenza scoperta, mq	321,45					321,45

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	37,5	4,5	42
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	18,57	3,53	22,1
deposito piano interrato h= 2,9 m, mq	26,73	3,41	30,14
W.c. piano interrato h = 2,9, mq	4,05	0,9	4,95
piano terra, h= 3 m, mq	68,32	13,43	81,75
piano primo, h= 2,7 m, mq	48,94	14,07	63,01
piano primo, h= 2,7 / 1,4 m, mq	22,44	4,14	26,58
piano secondo, h= 2,6 / 1,4 m, mq	32,22	9,42	41,64
scala interna	5,4		5,4
balconi coperti piano primo, mq	13,49	2,77	16,26
terrazzo piano secondo, mq	19,54	2,3	21,84
Area di pertinenza scoperta, mq	321,45		321,45

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate						
Vani principali e accessori h > 2,7 m: piani terra, primo, e scala interna						
81,75	63,01			5,4	Totale 150,16	Totale 150,16
Vani principali e accessori hm < 2,4 m: piani primo e secondo						
26,58	41,64				Totale 68,22	Totale 34,11
Pertinenze esclusive di servizio: garage, cantinola, deposito e w.c.						
42	22,1	30,14	4,95		Totale 99,19	
Pertinenze esclusive di ornamento: balconi e terrazzo						
16,26	21,84				Totale 38,1	
					25	0,3
					13,1	0,1
Superfici commerciali area scoperta di pertinenza						
					Totale 172	
149,45					149,45	0,02
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. Sub 5: MQ						262,86

Napoli, maggio 2016

ing. Gaetano D'Attilio

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
 D'ATTILIO GAETANO
 ISCRITTO ALL'ALBO
 PROFESSIONISTI
 COL. N. 5728

ALL. 12

TRIBUNALE DI NAPOLI, VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO " [REDACTED] " n° 251/2013
VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

Scheda Corpo 5 Abitazione p.lla 5677 sub 3

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

		<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	34,45	34,45	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	35,75	35,75	70,2
piano terra, h= 3 m, mq	80,7	80,7	
scala interna	5	5	
Area di pertinenza scoperta, mq	<u>non determinabile</u>		

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

		<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	27,5	27,5
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	25,92	25,92
antibagno piano interrato h = 2,9 m, mq	2,25	2,25
W.c. piano interrato h= 2,9 m, mq	5	5
piano terra, h= 3 m, mq	87,75	87,75
scala interna	5	5
Area di pertinenza scoperta, mq	126,92	126,92

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	27,5	4,2	31,7
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	25,92	4,9	30,82
antibagno piano interrato h = 2,9 m, mq	2,25	1,2	3,45
W.c. piano interrato h= 2,9 m, mq	5	2,7	7,7
piano terra, h= 3 m, mq	87,75	18,2	105,95
scala interna	5,4		5,4
Area di pertinenza scoperta, mq	126,92		126,92

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h> 2,7 m: piano terra e scala interna		Totale	coeff.	Totale
105,95	5,4	111,35	1	111,35
Pertinenze esclusive di servizio: garage e cantinola		Totale		
31,7	30,82	3,45	7,7	73,67
Superfici commerciali area scoperta di pertinenza			0,5	36,84
126,92		126,92	0,1	12,69

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE p.lla 5677 sub 3: MQ 160,88

Napoli, maggio 2016

Ing. Gaetano D'Alise

VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

Scheda Corpo 5 Abitazione p.la 5677 sub 4

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

			<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	16,05		16,05	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	22,05		22,05	38,1
piano terra, h= 3 m, mq	77,51		77,51	
scala interna	5		5	
Area di pertinenza scoperta, mq	<u>non determinabile</u>			

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

		<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	26	26
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	35	35
Bagno piano interrato h 0 2,9 m, mq	9	9
piano terra, h= 3 m, mq	84,04	84,04
scala interna	5	5
Area di pertinenza scoperta, mq	108,49	108,49

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	26	2,9	28,9
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	35	8,3	43,3
bagno piano interrato h 0 2,9, mq	9	2,8	11,8
piano terra, h= 3 m, mq	84,04	15,1	99,14
scala interna	5,4		5,4
Area di pertinenza scoperta, mq	108,49		108,49

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h > 2,7 m; piano terra e scala interna

	Totale	coeff.	Totale		
99,14	5	104,14	1	104,14	
Pertinenze esclusive di servizio: garage e cantinola					
	Totale				
28,9	43,3	11,8	84	0,5	42,00
Superfici commerciali area scoperta di pertinenza					
	Totale				
108,49	108,49	0,1	10,85		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. P.la 5677 sub 4: MQ			156,99		

Napoli, maggio 2016

Ing. Gaetano D'Alise
 DOTT. ING.
 D'ALISE GAETANO
 ISCRITTO ALL'ALBO
 PROFESSIONALE
 COL N 5728
 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI NAPOLI

VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

Scheda Corpo 5 Abitazione p.lla 5677 sub 6

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

			<u>TOT</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	21		21	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	12,43		12,43	33,43
piano terra, h= 3 m, mq	83,25		83,25	
scala interna	5		5	
Area di pertinenza scoperta, mq	non determinabile			

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo parziale

		<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	16,9	16,9
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	38,1	38,1
piano terra, h= 3 m, mq	83,25	83,25
scala interna	5	5
Area di pertinenza scoperta, mq	115,2	115,2

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	16,9	3,2	20,1
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	38,1	7,4	45,5
piano terra, h= 3 m, mq	83,25	13,28	96,53
scala interna	5,4		5,4
Area di pertinenza scoperta, mq	115,2		115,2

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h> 2,7 m: piano terra e scala interna

		Totale	coeff.	Totale
96,53	5	101,53	1	101,53
Pertinenze esclusive di servizio: garage e cantinola				
	Totale			
20,1	45,5	65,6	0,5	32,80
Superfici commerciali area scoperta di pertinenza				
	Totale			
115,2	115,2		0,1	11,52
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB, P.lla 5677 sub 6: MQ				145,85

Napoli, maggio 2016

ing. Gaetano D'Alise



Scheda Corpo 5 Abitazione p.lla 5677 sub 7

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

			TOT
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	24,1		24,1
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	22,25		22,25
piano terra, h= 3 m, mq	81,72		81,72
scala interna	5		5
Area di pertinenza scoperta, mq	non determinabile		
			46,35

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

		TOT
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	29,76	29,76
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	41,58	41,58
antibagno piano interrato h = 2,9 m, mq	2,25	2,25
bagno piano interrato h = 2,9 m, mq	5	5
piano terra, h= 3 m, mq	81,67	81,67
scala interna	5,4	5,4
Area di pertinenza scoperta, mq	204,8	204,8

Sez. 3 Superfici commerciali

	SU	Muri	TOT
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	29,76	3,87	33,63
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	41,58	6,4	47,98
antibagno piano interrato h = 2,9 m, mq	2,25	1,7	3,95
bagno piano interrato h = 2,9 m, mq	5	3,3	8,3
piano terra, h= 3 m, mq	81,67	18,3	99,97
scala interna	5		5
Area di pertinenza scoperta, mq	204,8		204,8

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h> 2,7 m: piano terra e scala interna

	Totale	coeff.	Totale
99,97	5	1	104,97

Pertinenze esclusive di servizio: garage e cantinola

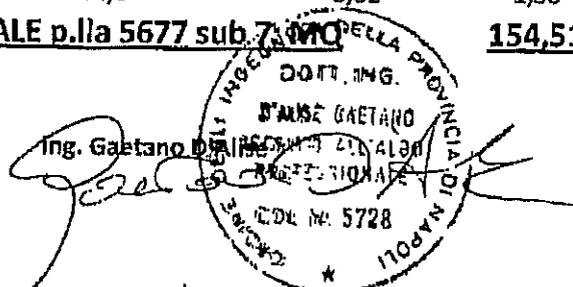
	Totale		Totale
33,63 25,2 3,95 8,3	71,08	0,5	35,54

Superfici commerciali area scoperta di pertinenza

	Totale		Totale
140	140	0,1	14,00
64,8	64,8	0,02	1,30

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE p.lla 5677 sub 7: 154,51

Napoli, maggio 2016



Scheda Corpo 5 Abitazione p.IIa 5677 sub 8

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

			TOT	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	15,2		15,2	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	5,9		5,9	21,1
piano primo, h= 2,85 m, mq	71,24		71,24	
piano secondo, h = 3,4/1,4 m, mq	62,3		62,3	
balconi coperto piano primo, mq	11,7	16,38	28,08	
balconi coperto piano secondo, mq	12,3	43,98	56,28	
scala interna	5		5	

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo, parziale

			TOT
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	24		24
piano primo, h= 2,85 m, mq	71,24		71,24
piano secondo, h = 3,4/1,4 m, mq	74,6		74,6
balconi coperto piano primo, mq	11,7	16,38	28,08
balconi coperto piano secondo, mq	12,3	31,68	43,98
scala interna	5		5

Sez. 3 Superfici commerciali

	SU	Muri	TOT
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	24	4,4	28,4
piano primo, h= 2,85 m, mq	71,24	13,59	84,83
piano secondo, h= 3,4 /1,4m, mq	74,6	11,76	86,36
balconi coperto piano primo, mq	28,08	3	31,08
balconi coperto piano secondo, mq	43,98	4,3	48,28
scala interna	5		5

Sez. 3 Superfici commerciali omogeneizzate

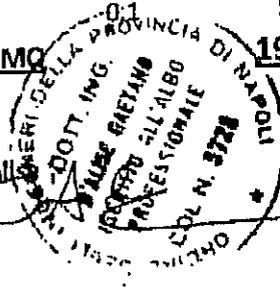
Vani principali e accessori h m > 2,7 m: piano primo, secondo e scala interna

		Totale	coeff.	Totale	
84,83	86,36	5	176,19	1	176,19
Pertinenze esclusive di servizio: garage e cantinola					
		Totale			
28,4		28,4	0,25	7,10	
Pertinenze esclusive di ornamento: balconi					
		Totale			
31,08	48,28	79,36			
		25	0,3	7,50	
		54,36		5,44	

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. P.IIa 5677 sub 8: MQ 196,23

Napoli, maggio 2016

ing. Gaetano D'Alò



Scheda Corpo 5 Abitazione 5677 sub 9

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

		<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	16,65	16,65	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	5,8	5,8	22,45
piano primo, h= 2,85 m, mq	57,25	57,25	
piano secondo, h = 3,4/1,4 m, mq	46,66	46,66	
balcone coperto piano primo, mq	23,4	23,4	
balcone coperto piano secondo, mq	33,5	33,5	
scala interna	5	5	

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

		<u>TOI</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	27,9	27,9
piano primo, h= 2,85 m, mq	62,25	62,25
piano secondo, h = 3,4/1,4 m, mq	59,22	59,22
balcone coperto piano primo, mq	23,4	23,4
balcone coperto piano secondo, mq	26,58	26,58
scala interna	5	5

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	27,99	4,2	32,19
piano primo, h= 2,85 m, mq	62,25	18,15	80,4
piano secondo, h= 3,4 /1,4m, mq	59,22	11,3	70,52
balcone coperto piano primo, mq	23,4	2,1	25,5
balcone coperto piano secondo, mq	26,58	3,29	29,87
scala interna	5		5

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

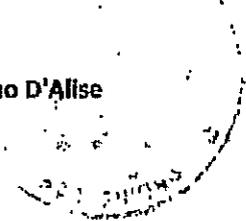
Vani principali e accessori h m > 2,7 m: piano primo, secondo e scala interna

		Totale	coeff.	Totale	
80,4	70,52	5	155,92	1	155,92
Pertinenze esclusive di servizio: garage e cantinola					
		Totale			
32,19		32,19	0,25	8,05	
Pertinenze esclusive di ornamento:					
		Totale			
23,4	25	48,4			
		25	0,3	7,50	
		23,4	0,1	2,34	

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. P.lla 5677 sub 9: MQ 173,81

Napoli, maggio 2016

ing. Gaetano D'Alise



TRIBUNALE DI NAPOLI, VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO [REDACTED] r.l. n° 251/2013
VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

ALL. 18

Scheda Corpo 5 Abitazione sub 10

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

			<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	24,75		24,75
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	22		22
piano primo, h= 2,85 m, mq	70,14		70,14
piano secondo, h = 3,4/1,4 m, mq	67,8		67,8
balconi coperti piano primo, mq	12,09	16,38	28,47
balconi coperti piano secondo, mq	34,8	12	46,8
scala interna	5		5

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

			<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	24,13		24,13
piano primo, h= 2,85 m, mq	71,17		71,17
piano secondo, h = 3,4/1,4 m, mq	72,54		72,54
balconi coperti piano primo, mq	20,47	12,28	32,75
balconi coperti piano secondo, mq	15,8	11,4	27,2
scala interna	5		5

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOT</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	24,13	4,28	28,41
piano primo, h= 2,85 m, mq	71,17	15,1	86,27
piano secondo, h= 3,4 /1,4m, mq	72,54	12,1	84,64
balcone coperto piano primo, mq	32,75	4,16	36,91
balcone coperto piano secondo, mq	27,2	5,18	32,38
scala interna	5		5

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h m > 2,7 m: piano primo, secondo e scala interna

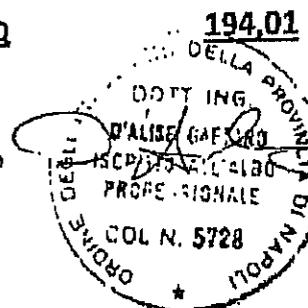
		Totale	coeff.	Totale	
86,27	84,64	5	175,91	1	175,91
Pertinenze esclusive di servizio: garage e cantinola					
	Totale				
28,41	28,41		0,25	7,10	
Pertinenze esclusive di ornamento: balconi					
	Totale				
32,75	27,2	59,95			
		25	0,3	7,50	
		34,95	0,1	3,50	

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. P.lla 5677 sub 10: MQ

194,01

Napoli, maggio 2016

ing. Gaetano D'Alise



VALUTAZIONE EDILIZIA COMPLESSO IN VIA CAUDIO SANTA MARIA A VICO (CE)

Scheda Corpo 5 Abitazione p.IIa 5677 sub 11

Sez. 1: Superfici utili secondo progetto

		<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	18	18	
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	17,65	17,65	36,65
piano primo, h= 2,85 m, mq	72,51	72,51	
piano secondo, h = 3,4/1,4 m, mq	50,66	50,66	
balcone coperto piano primo, mq	24,3	24,3	
balcone coperto piano secondo, mq	33	33	
scala interna	5	5	

Sez. 2: Superfici utili da esiti sopralluogo

		<u>TOI</u>	
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	17,64	17,64	
piano primo, h= 2,85 m, mq	62,25	62,25	
piano secondo, h = 3,4/1,4 m, mq	59,22	59,22	
balcone coperto piano primo, mq	24,3	24,3	
balcone coperto piano secondo, mq	26,58	26,58	
scala interna	5	5	

Sez. 3 Superfici commerciali

	<u>SU</u>	<u>Muri</u>	<u>TOI</u>
garage piano interrato h= 2,9 m, mq	18	2,7	20,7
cantinola piano interrato h= 2,9 m, mq	17,65	3,58	21,23
piano primo, h= 2,85 m, mq	72,51	12,11	84,62
piano secondo, h= 3,4 /1,4m, mq	50,66	9,3	59,96
balcone coperto piano primo, mq	24,3	1,6	25,9
balcone coperto piano secondo, mq	33	2	35
scala interna	5		5

Sez. 4 Superfici commerciali omogeneizzate

Vani principali e accessori h m > 2,7 m: piano primo, secondo e scala interna

		Totale	coeff.	Totale	
84,62	59,96	5	149,58	1	149,58
Pertinenze esclusive di servizio: garage e cantinola					
Totale					
20,7	21,23	41,93	0,25	10,48	
Pertinenze esclusive di ornamento: balconi					
Pertinenze esclusive di ornamento: balconi max 25 mq					
Totale					
24,3	25	49,3	0,3	14,79	
Pertinenze esclusive di ornamento: balconi, eccedenza mq					
Totale					
8		8		0,80	

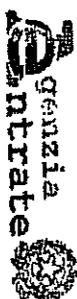
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AB. P.IIa 5677 sub 10: 175,65

Napoli, maggio 2016

Ing. Gaetano D'Alise



[Handwritten signature]



Ute: CMEPLA73725FB39G
 Convenzione: ACAMPA PAOLO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
 Codice di Richiesta: C00196632012

Ufficio provinciale di: CASERTA Territorio

Situazione aggiornata al : 10/03/2016
 Soggetto selezionato

Nominativo: ██████████
 Codice fiscale: ██████████
 Comune di: SANTA MARIA A VICO Codice: 1233
 Immobili individuati: 5

Elenco immobili per diritti e quote		Rogito Particella Sub		Cassamento		Classe Consistenza		Rendita		Partita Altri Dati	
Catasto	Titolarietà	Ubiicazione									
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 1/1 SANTA MARIA A VICO (CB)	7	5675	SEMIN ARBOR	2	3 are 3 ca	R.D. Euro: 4,15 R.A. Euro: 2,03			
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 1/1 SANTA MARIA A VICO (CB)	7	5679	SEMIN ARBOR	2	11 are 26 ca	R.D. Euro: 15,41 R.A. Euro: 7,56			
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 1/1 SANTA MARIA A VICO (CB)	7	5681	SEMIN ARBOR	2	44 ca	R.A. Euro: 0,30			
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 1/1 SANTA MARIA A VICO (CB)	7	5683	SEMIN ARBOR	2	11 are	R.D. Euro: 15,05 R.A. Euro: 7,39			
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 1/1 SANTA MARIA A VICO (CB)	7	5685	SEMIN ARBOR	2	5 are	R.D. Euro: 6,84 R.A. Euro: 3,36			

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestatari Visura Per Immobilità Ricerca Per Partita Indirizzo

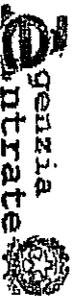
Agricoltura Embar via Cristoforo Colombo n. 429 Cap 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita IVA 00453391001

Manfredi's

2016

11/03/2016

ALL. 20



Utente: CAMPPLA73T25F839G
 Convenzione: ACAMPA PAOLO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
 Codice di Richiesta: C0019652012

Ufficio provinciale di: CASERTA Territorio

Situazione aggiornata al : 10/03/2016
 Soggetto selezionato

Nominativo: ██████████
 Codice fiscale: ██████████
 Comune di: SANTA MARIA A VICO Codice: 1333
 Immobili individuati: 19

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
O	F	Proprietà per 1/1 SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, Piano T - S	7	50		cat. A/2	2	7,5 vani	Euro: 832,79	1000100	
O	F	Proprietà per 1000/1000 SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T	7	5677	3	cat. F/3					
O	F	Proprietà per 1000/1000 SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T	7	5677	4	cat. F/3					
O	F	Proprietà per 1000/1000 SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T	7	5677	6	cat. F/3					
O	F	Proprietà per 1000/1000 SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T	7	5677	7	cat. F/3					
O	F	Proprietà per 1000/1000 SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T - 1-2	7	5676	2	cat. F/3					
O	F	Proprietà per 1000/1000 SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T - 1-2	7	5676	3	cat. F/3					
O	F	Proprietà per 1000/1000 SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T - 1-2	7	5676	4	cat. F/3					
O	F	Proprietà per 1000/1000 SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T - 1-2	7	5676	5	cat. F/3					
O	F	Proprietà per 1000/1000 SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T - 1-2	7	5676	6	cat. F/3					

1/2

AGL.21

O	F	Proprietà per 1000/1000	SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T - 1-2	7	5676	7	cat. F/3
O	F	Proprietà per 1000/1000	SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T - 1-2	7	5678	2	cat. F/3
O	F	Proprietà per 1000/1000	SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T - 1-2	7	5678	3	cat. F/3
O	F	Proprietà per 1000/1000	SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T - 1-2	7	5678	4	cat. F/3
O	F	Proprietà per 1000/1000	SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano S1-T - 1-2	7	5678	5	cat. F/3
O	F	Proprietà per 1000/1000	SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano 1-2	7	5677	10	cat. F/3
O	F	Proprietà per 1000/1000	SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano 1-2	7	5677	11	cat. F/3
O	F	Proprietà per 1000/1000	SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano 1-2	7	5677	8	cat. F/3
O	F	Proprietà per 1000/1000	SANTA MARIA A VICO (CE) VIA CAUDIO, SNC Piano 1-2	7	5677	9	cat. F/3

Inestati
 Visura Per Immobili
 Ricerca per Partita
 Indirizzo

Agenzia dello Etrusco via Cristoforo Colombo n. 425 CFD 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 04643391001


 Maggio 2016

ALL. 22

Uff. Lore CIMA ROSSANA

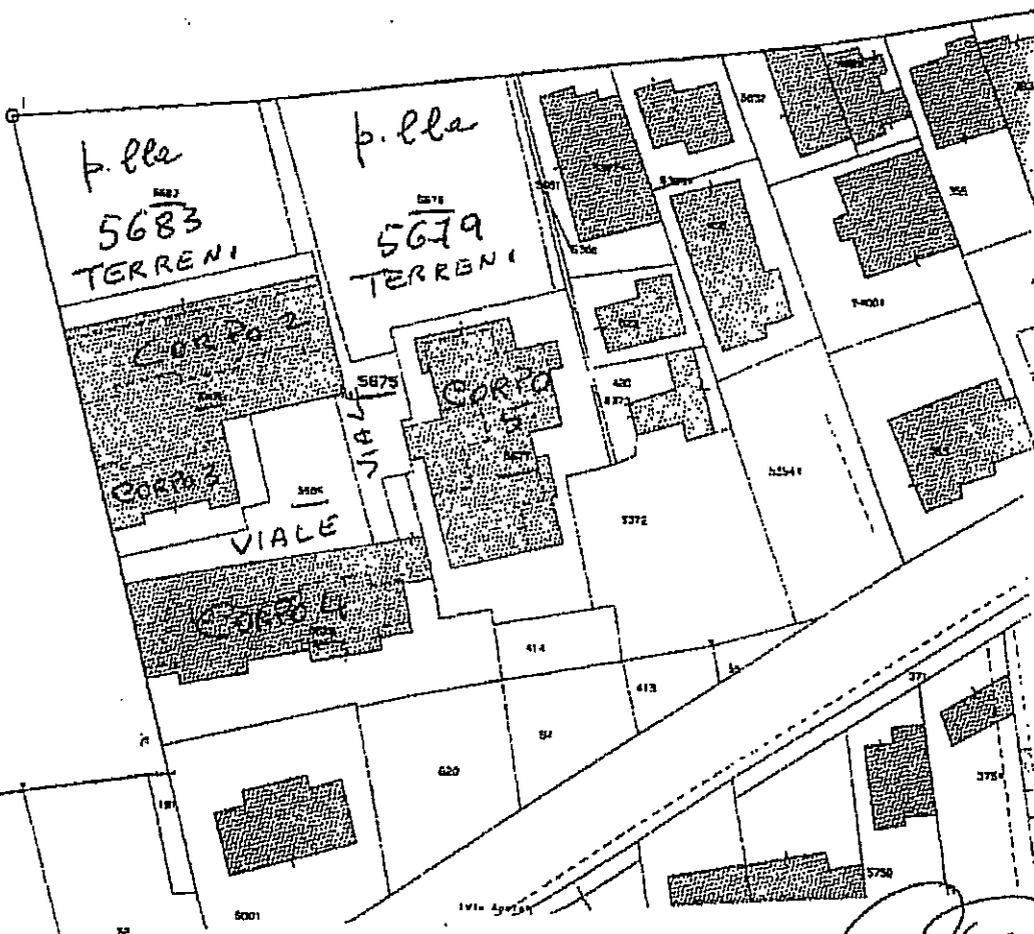
TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZ. FALLIMENTARE

FALLIMENTO XXXXXXXXXXXX s.r.l.

STRALCIO CATASTALE 2016

S. MARIA A VICO

Fg. 7



Maggio 2016

ALL: 23

TRIBUNALE DI NAPOLI: VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO [REDACTED] N° 251/2013

Tabella riepilogativa valutazione complesso edilizio
parzialmente edificato in via Caudio S.Maria a Vico (CE)

1	2	3	4	5	6
<u>Abitazione</u> <u>corpo/sub</u>	<u>superf</u> <u>comm e</u> <u>omog.:</u> <u>mq</u>	<u>valore</u> <u>normale</u> <u>unitario: €/mq</u>	<u>Valore</u> <u>abitazione</u> <u>nuova e</u> <u>completa €</u>	<u>Coeff riduz per</u> <u>carenze comuni e</u> <u>proprie</u>	<u>Valore</u> <u>abitazione con</u> <u>carenze proprie</u> <u>e comuni €</u>
(2-3)/2	244,13	805	196.524,65	0,65	127.741,02
(2-3)/3	238,97	805	192.370,85	0,65	125.041,05
(2-3)/4	244,5	805	196.822,50	0,65	127.934,63
(2-3)/5	247,49	805	199.229,45	0,65	129.499,14
(2-3)/6	242,69	805	195.365,45	0,65	126.987,54
(2-3)/7	235,41	805	189.505,05	0,65	123.178,28
4/2	288,13	778,75	224.381,24	0,654	146.745,33
4/3	254,13	778,75	197.903,74	0,522	103.305,75
4/4	254,13	778,75	197.903,74	0,522	103.305,75
4/5	262,86	778,75	204.702,23	0,522	106.854,56
5/3	160,88	796,25	128.100,70	0,583	74.682,71
5/4	156,99	796,25	125.003,29	0,693	86.627,28
5/6	145,85	796,25	116.133,06	0,686	79.667,28
5/7	154,51	796,25	123.028,59	0,583	71.725,67
5/8	196,23	883,75	173.418,26	0,693	120.178,86
5/9	173,81	883,75	153.604,59	0,693	106.447,98
5/10	194,01	883,75	171.456,34	0,583	99.959,04
5/11	175,65	883,75	155.230,69	0,583	90.499,49
TOTALI			3.140.684,40		1.950.381,36

Napoli, maggio 2016

ing. Gaetano D'Alise

