

Zone di recente edificazione ricadenti nella zona Territoriale 4 del PUT”, in zona omogenea “E1 – Di tutela dei terrazzamenti” e in zona omogenea “D7 – Attrezzature private esistenti ricadenti in zona territoriale 2 del P.U.T.” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Piano di Sorrento (Na).

Il comprensorio cui fa parte il succitato immobile è posto in una zona collinare a vocazione per lo più residenziale ed è, altresì, caratterizzato da edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività turistico-ricettive.

L'appezzamento di terreno, avente una superficie complessiva di circa 16.666 mq, al sopralluogo, è risultato “parco” a servizio delle consistenze immobiliari facenti parte del condominio denominato [redacted] attrezzato con una serie di percorsi carrabili in conglomerato bituminoso; da una zona adibita a parcheggio anch'essa in conglomerato bituminoso; da una zona pavimentata con mattoncini rossi posta in prossimità del palazzo denominato “Castello Colonna”; nonché da ampie zone adibite a verde ricche di alberature di querce, lecci, arbusti e pini.

Catastralmente risultava essere qualificato in parte come agrumeto ed in parte come bosco ceduo.

Sebbene non utilizzabile autonomamente, può rappresentare una ottima pertinenza del ristorante specie durante le cerimonie grazie anche alla sua morfologia e alla sua esposizione panoramica.



Ortofoto del lotto 3 (da Google Earth ,2022)



Estratto di mappa catastale particella 113,142,344

Immobile 2

Chiesa, abitazione e magazzino al catasto p.lla 33 sub. 1, B/1; sub. 2, A/4; sub. 3, C/2, del foglio 8, cappella privata, meglio nota come “Cappella di San Pietro” ubicata in Piano di Sorrento (Na), con accesso da via Cermenna, n. 12, piani S1-T-1-2; costruito precedentemente al 1942 – probabilmente nel 1715 – a pianta quadra 8,5x18,0 m si sviluppa su quattro livelli, per una superficie totale di 472,50 mq, con ambienti diversi e precisamente (v. allegato 7 e 9 e foto allegato 10):

Piano seminterrato:

- Deposito avente una superficie netta di circa 96 mq ed altezza interna di circa 2,30 m;

Piano terra:

- Altare e navata, avente una superficie netta di circa 74 mq ed altezza interna massima di circa 9,30 m;
- Sagrestia, avente una superficie netta di circa 20 mq ed un'altezza interna di circa 4,20 m;
- Bagno, avente una superficie netta di circa 2 mq ed un'altezza interna di circa 4,20 m;

Piano primo:

- Studiolo con annessi disimpegni, avente una superficie netta di circa 19 mq ed altezza interna massima variabile tra 3,30 m e 3,50 m;
- 3 ambienti adibiti a loggia, aventi una superficie netta totale di circa 23 mq;

Piano sottotetto:

- Sottotetto, avente una superficie netta di circa 110 mq ed altezza interna massima variabile tra 2,25 m e 4,20 m;

la superficie netta totale risulta essere di circa 344 mq.

La superficie commerciale, invece, è di mq 472,5 ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori (depositi opportunamente omogeneizzati al 50%).

La pavimentazione del piano terra è stata realizzata in marmo, mentre quella del piano primo con piastrelle in ceramica e quella del piano sottotetto con piastrelle in cotto. Le pareti dell'intero immobile risultano essere intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni, così come quelli interni, si presentano in cattivo stato di manutenzione;

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'immobile confina a Nord a Est e a Ovest con il terreno particella 344, mentre a Sud con il terreno particella 113.

Urbanisticamente il fabbricato insiste su un area rientrante in zona omogenea "E4 – Agricole ordinarie".

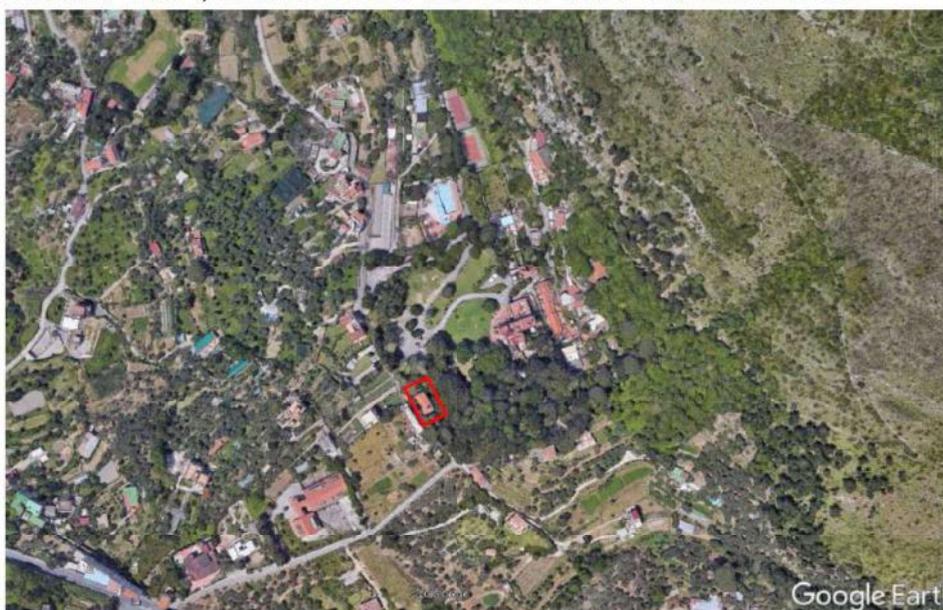
Il comprensorio cui fa parte il succitato immobile è posto in una zona collinare a vocazione per lo più residenziale ed è, altresì, caratterizzato da edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività turistico-ricettive.

Relativamente, alle caratteristiche costruttive si rileva che la struttura è del tipo a muratura portante con copertura a falde inclinate.

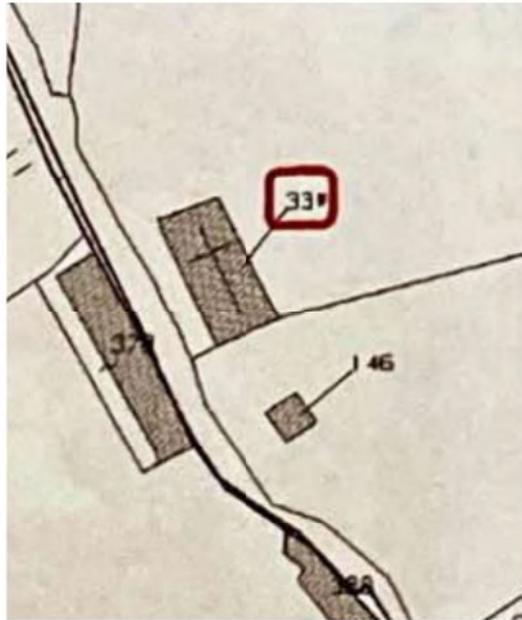
Nel complesso l'immobile in parola si trova in buono stato di conservazione: non vi sono cedimenti, lesioni o umido ad eccezione del deposito seminterrato, anche se necessita di manutenzione ordinaria (pitturazioni e pulizie). Il deposito è in pessimo stato di manutenzione. Lo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo non corrisponde del tutto agli elaborati catastali.

In particolare:

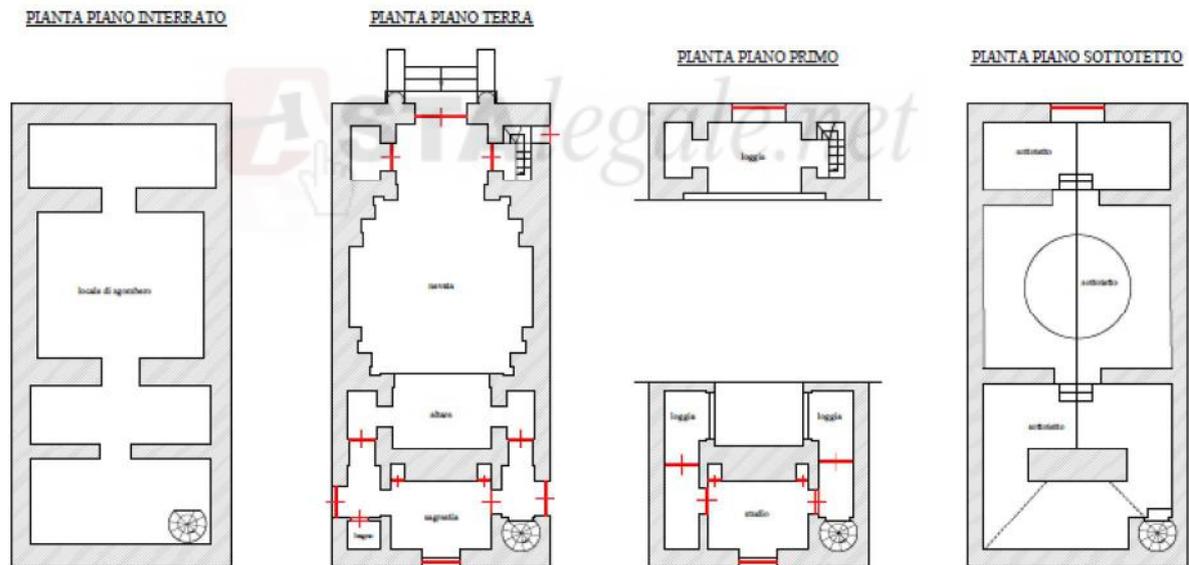
- 1) tutti e tre i subalterni costituenti l'immobile (sub 1, sub 2 e sub 3), a differenza di quanto indicato nelle rispettive planimetrie catastali associate al singolo subalterno, sono fusi tra di loro;
- 2) la distribuzione degli spazi interni indicata nella planimetria catastale del sub 2 risulta essere differente rispetto a quella riscontrata in occasione del sopralluogo;
- 3) l'ubicazione e la forma della scala di accesso al piano primo, riportate nella planimetria catastale associata al sub 2, risulta essere differente dalla situazione reale.



Ortofoto del lotto 2 (da Google Earth ,2022)



Estratto di mappa catastale particella 33



Planimetria della chiesa, abitazione e magazzino. Immobile 2 come rilevato al sopralluogo

Immobile 4

Terreno ubicato in Piano di Sorrento (Na), sempre nei pressi del "Castello Colonna" (lato Est) con accesso dal lotto censito al C.T. al foglio 8 di detto Comune, particella 287, esteso complessivamente per 30.156 mq e dato dalle due particelle catastali 90 (mq 10.256) e 310 (mq 19.900) del foglio 8 confinanti tra di loro per un intero lato e costituito dalle medesime condizioni geomorfologiche nonchè di coltura (bosco ceduo, oliveto ed incolto) tanto da ritenerlo unico appezzamento; al sopralluogo risultava essere attrezzato con percorsi naturali, lateralmente i quali, vi erano alberature di lecci, arbusti, qualche ulivo e pini.

Il terreno, dato dalle due particella predette, confina a Nord con la part. 248, a Est con la part. 249, a Sud con particella 114 e a Ovest con i terreni part. 311, 57, 287 e 91.

Urbanisticamente ricade su un area rientrante per buona parte in zona omogenea "E3 – Di tutela agricola" e in zona omogenea "E2 – Di tutela silvo-pastorale" e per la restante parte in zona omogenea "E1 – Di tutela dei terrazzamenti" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Piano di Sorrento.



Ortofoto del lotto 4 (da Google Earth ,2022)



Estratto di mappa catastale particella 90e 310

Immobilie 5 – Ente urbano part.Illa 159 del foglio 8. Su tale terreno insiste un corpo di fabbrica. Terreno ubicato in Piano di Sorrento (Na), sempre in località Colli S. Pietro, esteso per 980 mq; confina lungo tutti i lati con il terreno censito alla particella 287 (la ditta non è indicata nella visura catastale in quanto l'immobile è identificato come "Ente Urbano"); ha accesso dal lotto censito con la particella 287; ricade su un area rientrante per buona parte in zona omogenea "E1 – Di tutela dei terrazzamenti" e in zona omogenea "E2 – Di tutela silvo-pastorale" e per la

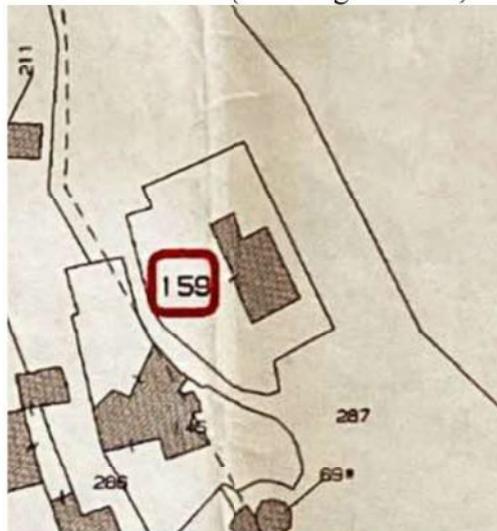
restante parte in zona omogenea "E4 – Agricole ordinarie" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Piano di Sorrento (Na).

Si evidenzia che su detta porzione di terreno (980 mq) insiste un fabbricato non ispezionato e non inserito nella relazione ex Art. 161, CO. 3, L.F. del piano concordatario di " " a firma del Prof. " del 12 maggio 2020; detto immobile gode di autonomi identificativi catastali. Al momento del sopralluogo risultava essere, per buona parte, adibito come "corte" a servizio del fabbricato insistente sulla particella in questione.

Detto lotto risultava essere composto da una zona pavimentata con piastrelle da esterno prospicienti il fabbricato e da percorsi pedonali in battuto di cemento contornati da spazi adibiti a verde.



Ortofoto del lotto 5 (da Google Earth ,2022)



Estratto di mappa catastale particella 159 - Ente urbano

Immobile 6 – Terreno particella 205 del foglio 8

Porzione di fondo ubicato a Piano di Sorrento (Na), isolato rispetto ai precedenti, posto più a Nord, ma sempre in località Colli S. Pietro; esteso per 414 mq, intercluso, con accesso dalla particelle 318, al catasto foglio 8 particella 205, agrumeto, in realtà incolto, confina a Nord con il terreno part. 248, a Est con il terreno part. 311, a Sud con i terreni part. 317 e 318 e a Ovest con la part.lla 318.

Urbanisticamente ricade su un area rientrante in zona omogenea “E3 – Di tutela agricola” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Piano di Sorrento (Na).



Estratto di mappa catastale particella 205

Nel paragrafo che riguarda il più probabile valore di mercato degli immobili sinora descritti si terrà conto dei seguenti vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo degli stessi e precisamente:

Relativamente all'immobile 1

- l'immobile appartiene al condominio denominato “
- le parti comuni al condominio (“... i locali, gli impianti e le tubature per il riscaldamento, nonché i locali d'accesso, le scale, i pianerottoli, i corridoi, le colonne montanti dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua fino al punto di diramazione degli appartamenti ...”) e le limitazioni (“... è proibito manomettere l'impianto di riscaldamento nell'interno di ogni singola proprietà. In caso di riparazioni che richiedono lo smontaggio o sostituzione dei radiatori si deve darne comunicazione all'Amministratore prima dei lavori. E' fatto divieto, altresì, ai singoli condomini di realizzare qualsiasi tipo di recinzione di appezzamenti di terreno sia in proprietà, sia in uso ...”) sono quelle contenute nel regolamento condominiale al quale si rimanda per ogni approfondimento di merito (V. Allegato);
- i millesimi corrispondenti all'immobile pignorato, nello specifico quelli relativi al piano seminterrato, ammontano a 109,28017.

Relativamente all'immobile 1 e 2

- all'articolo nono dell'atto di compravendita rep. n. 67160 del 26.07.1977 (Cfr. Allegato 11.2), atto con il quale ha acquistato anche l'immobile in parola, viene stabilito quanto segue: “La Società “ costituisce a favore dei fabbricati acquistati col presente atto, dai rispettivi proprietari, ed a carico di tutti i terreni da lei acquistati col presente atto, nonché su quelli acquistati dal con atto per mia mano, in data odierna, repertorio n. 67159, **servitù perpetua di passaggio per accedere alle rispettive proprietà**, dalla via Comunale S. Pietro, passaggio pedonale e con mezzi gommati e diritto di sosta per quest'ultimi su porzione di detti terreni che la Società destinerà allo scopo; nonché concede l'uso ed il godimento del parco agli acquirenti, eredi ed aventi causa, dei fabbricati ...”.

Relativamente all'immobile 2

l'immobile, come da dichiarazione resa dall'amm.re del Conominio denominato , non fa parte delle quote millesimali condominiali (Cfr. Allegato 15.2);

Relativamente all'immobile 3, 4

all'articolo quinto dell'atto di compravendita rep. n. 67159 del 25.07.1977, atto con il quale ha acquistato anche la particella 71 (ora 142) che costituisce parte dell'immobile in parola, viene stabilito quanto segue: “Il garantisce la piena e legittima proprietà e libera disponibilità degli immobili venduti e la loro libertà da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti, livelli, censi, rapporti agrari, oneri e diritti reali o personali di terzi che possano comunque diminuirne il godimento e la disponibilità, fatta eccezione per la servitù di attraversamento dell'acquedotto sorrentino, della servitù di elettrodotto a favore , nonché delle limitazioni derivanti dalle norme per la tutela del paesaggio e delle norme e prescrizioni urbanistico-edili vigenti ...”;

Relativamente all'immobile 3, 4, 5 e 6

- come da dichiarazione resa dall'amm.re del Conominio denominato gode dell'uso e godimento da parte dei condomini come da atti di compravendita e il condominio ne cura la manutenzione (v. Allegato);

Relativamente all'immobile 3, 5 e 6

- all'articolo quinto dell'atto di compravendita rep. n. 67160 del 26.07.1977, atto con il quale ha acquistato anche l'immobile in parola, viene stabilito quanto segue: "La Società come innanzi rappresentata, garantisce la piena e legittima proprietà e libera disponibilità degli immobili venduti e la loro libertà da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti, livelli, censi, rapporti agrari, oneri e diritti reali o personali di terzi che possano comunque diminuirne il godimento e la disponibilità, fatta eccezione per la servitù di attraversamento dell'acquedotto sorrentino, della servitù di elettrodotto a favore nonché delle limitazioni derivanti dalle norme per la tutela del paesaggio e delle norme e prescrizioni urbanistico-edili vigenti ...";

Relativamente all'immobile 3, 4 e 5

all'articolo nono dell'atto di compravendita rep. n. 67159 del 25.07.1977 (Cfr. Allegato 11.1), atto con il quale ha acquistato l'immobile in parola, viene stabilito quanto segue: "La Società " costituisce a favore delle proprietà dei signori , che accettano, proprietari, in virtù del presente atto, dei fabbricati numero 8/a e numero 4, ed a carico di tutti i terreni da lei acquistati col presente atto, dal , nonché su quelli acquistati dalla Società " con atto per mia mano, in data odierna, repertorio nr. 64160, servitù perpetua di passaggio affinché gli stessi possano accedere alle rispettive proprietà, dalla via Comunale S. Pietro, passaggio pedonale e con mezzi gommati, con sosta, di questi ultimi, su porzione di detti terreni che la Società destinerà allo scopo; nonché concede l'uso ed il godimento del parco agli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, dei fabbricati, sulle cui planimetria, è indicata, come "dipendenza" una zonetta di terreno, l'uso esclusivo e continuativo di dette zonette di terreno, facendo però obbligo agli stessi, di non recingere in alcun modo dette zonette di terreno, che dovranno essere sempre tenute a verde. Tra la società e i coacquirenti del presente atto si conviene e stabilisce che in caso di vendita dei beni acquistati dalla società " col presente atto, i signori avranno diritto di prelazione, a parità di prezzo".

Relativamente all'immobile 3 e 6

- all'articolo nono dell'atto di compravendita rep. n. 67160 del 26.07.1977 (Cfr. Allegato 11.2), atto con il quale ha acquistato anche l'immobile in parola, viene stabilito quanto segue: "La Società " costituisce a favore dei fabbricati acquistati col presente atto, dai rispettivi proprietari, ed a carico di tutti i terreni da lei acquistati col presente atto, nonché su quelli acquistati dal , con atto per mia mano, in data odierna, repertorio n. 67159, servitù perpetua di passaggio per accedere alle rispettive proprietà, dalla via Comunale S. Pietro, passaggio pedonale e con mezzi gommati e diritto di sosta per quest'ultimi su porzione di detti terreni che la Società destinerà allo scopo; nonché concede l'uso ed il godimento del parco agli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, dei fabbricati, sulle cui planimetria, è indicata, come "dipendenza" una zonetta di terreno l'uso esclusivo e continuativo di detta zonetta di terreno, facendo però obbligo agli stessi, di non recingere in alcun modo dette zonette di terreno, che dovranno essere sempre tenute a verde"

3.2.3 REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO-EDILIZIO ...

Immobile 1

Dalle opportune indagini svolte per verificare l'esistenza di documentazioni abilitative alla realizzazione nonché l'epoca di costruzione è risultato che l'immobile è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle dell'eventuale rilascio delle pratiche di Condono, o in alternativa, in caso di non rilascio delle pratiche di condono, è da considerarsi

regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico solo a valle di tutte le attività necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi in allineamento con la *“pianta piano seminterrato ristrutturazione”* di cui alla Concessione Edilizia n.66 del 20.07.1978 (v. allegati 3 , 6 e 8), con la precisazione che in conseguenza all’eventuale non rilascio delle pratiche di condono la destinazione d’uso sarà del tipo *“C/2 – locali deposito/cantina”* e non *“C/1”*.
Non risulta ordine di demolizione.



L’immobile come si presenta oggi con indicata la porzione di immobile non avente titolo abilitativo alla edificazione



Castello Colonna, di cui fa



a piano interrato, prospetto principale e interno del locale.

Immobile 2

Per l'immobile in questione sono state fatte le opportune indagini per verificare l'esistenza di documentazioni abilitativi alla realizzazione nonché l'epoca di costruzione.

L'immobile è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle di tutte le attività necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi in allineamento con le tavole grafiche allegate alla richiesta di *Autorizzazione all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione interna ed esterna alla Cappella Privata, prot n. 14526 del 13.10.1986.*

Non risulta ordine di demolizione.

3.2.4 ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E/O AGIBILITÀ...

Sia per l'immobile 1, che per l'immobile 2, non risulta che sia stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità, ma potranno essere richiesti ed ottenuti successivamente alla regolarizzazione come suddetto.

4.0 STIMA DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente sulla scorta delle considerazioni sino ora fatte ritiene opportuno procedere al criterio di stima semplificata, applicando il metodo sintetico, tenendo conto che lo scopo è di verificare la congruità dei valori degli immobiliari indicati in atti appartenenti alla società suddetta per l'ammissibilità del concordato preventivo proposto e dunque di accertare il valore degli immobili finalizzato alla vendita per un immediato realizzo, dunque il più probabile valore di mercato.

Si tratta da formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è proceduto adottando il metodo di stima sintetico-comparativo che, dalla moderna dottrina estimativa, viene annoverato fra i più attendibili.

Secondo tale metodo si considera il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita che consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile possibile.

Tale metodo non viene ad essere influenzato da fattori esterni, ma tiene conto essenzialmente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, delle condizioni statiche dello stesso, e fa riferimento ad un mercato ordinario e reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali esso si basa sul parametro tecnico della superficie lorda equivalente (coefficiente di riduzione secondo UNI 10750), assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già veduti e aventi le medesime caratteristiche dei fabbricati stimati.

Nel caso di specie, per determinare il valore di mercato mediante il criterio di stima sintetica-comparativa si è preso in esame:

- l'ubicazione degli immobili, la posizione e il paesaggio circostante
- il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;

Nel caso di edifici:

- dell'età ;
- della consistenza (i dati metrici, dimensioni e forma delle aperture esterne ed interne);
- la tipologia delle strutture e le condizioni statiche complessive;

- lo stato di manutenzione, di conservazione e d'uso dei pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, igienico sanitario, ecc...;
- il grado di rifinitura interno ;
- la destinazione edilizia e la situazione locativa dell'unità immobiliare.

Da qui il più probabile valore di mercato di ogni immobile viene reso dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore di mercato opportunamente omogeneizzato con dei coefficienti correttivi che palesano, caso per caso, le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene.

Dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco e su internet attraverso agenti immobiliari, a professionisti operanti nel medesimo settore, e principalmente dalla comparazione con il mercato locale, sono emersi i dati economici di seguito determinati negli immobili di comparazione che hanno portato, sulla base degli elementi di comparazione presi in esame ed omogeneizzati ad ottenere il valore unitario medio riportato in tabella.

4.1 IL CASO DI SAVELLETRI (FASANO)

4.1.1 Immobili messi in vendita

Il risultato della ricerca di immobili messi in vendita aventi le medesime caratteristiche dell'immobile da stimare e ubicate nelle vicinanze è il seguente.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2022

Fonte di informazione: Affiliato di Monopoli Sud Via G. Mazzini 104 Tel: 080-6198590 Tel: 080-6198591 monopolisud@iconacasa.com

Descrizione: APPARTAMENTO IN VENDITA A SAVELLETRI, ZONA PORTO

Comodo trivani angolare, posto al primo piano in piccola palazzina di cinque unità, non munita di ascensore. L'appartamento è di circa 70 mq interni oltre 15 di balconi e composto da soggiorno con balcone angolare, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Il terrazzo è ad uso condominiale. Le spese condominiali sono relativamente basse con pagamento annuale.

Caratteristiche:

TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE: 70 m² | commerciale 76 m²

LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

PIANO 1 TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

DISPONIBILITÀ Libero

ALTRE CARATTERISTICHE Esposizione esterna Balcone

Superfici principali e secondarie: 76 mq

Prezzo: € 127.000,00 pari a 1.670,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: Fasanservizi Fsanao (Br)

Descrizione:

Centralissimo appartamento al secondo piano recentemente ristrutturato e composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno con cabina doccia. Climatizzato. Vista mare.

Caratteristiche: in zona centrale, si sviluppa a piano terra, e primo piano Architettura economica, rifiniture anni 80, infissi in alluminio e vetro camera, riscaldamento autonomo con termosifoni.

Richiede ammodernamento interno.

Abitazione di tipo economico - in buono stato conservativo.

Indirizzo: Di Vagno

Superfici principali e secondarie: 55 mq

Prezzo: € 89.000,00 pari a 1.618,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: " Appartamento in vendita a Savelletri nelle immediate vicinanze del Porto. Proponiamo un comodo trivani angolare, posto al primo piano in piccola palazzina di cinque unità, non munita di ascensore. L'appartamento è di circa 70 mq interni oltre 15 di balconi e composto da soggiorno con balcone angolare, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Il terrazzo è ad uso condominiale. Le spese condominiali sono relativamente basse con pagamento annuale.

- 75 m² commerciali, 70 m² calpestabili
- 3 locali 1 bagno Terrazzo Balcone Da ristrutturare
- Senza riscaldamento Classe energetica: (IPE non indicato)

Abitazione di tipo economico - in buono stato conservativo.

Indirizzo: via Messina

Superfici principali e secondarie: 75 mq +15 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 110.000,00 pari a 1.467,00 Euro/mq

4.1.2 Osservatorio immobiliare dell'Agenzia dell'entrate

Si riporta anche il risultato della ricerca dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia dell'entrate che riguarda immobili con destinazione residenziale.

Il risultato interrogazione Anno 2021 - Semestre 2 effettuato all'osservatorio mercato immobiliare dell'agenzia dell'entrate.

Provincia BRINDISI Comune: Fasano Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' SAVELLETRI

Codice di zona: E9 Microzona catastale n.: 4 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1450	L

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L). Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Considerando dunque le caratteristiche degli immobili e le aree di pertinenza, il parco che non è stato ancora attrezzato del tutto e le opere da realizzare come urbanizzazione, si ritiene stimare il prezzo al mq pari ad € 1.500/00.

Nelle seguenti tabelle si riporta, per ogni immobile, l'estensione, il prezzo unitario di stima, il valore finale di ogni bene.

Tabella 4

Descrizione immobile dati catastali	Vani	Superficie	Porticato (mq) coeff 0,35	area scoperta (mq) coeff 0,10	somma pertinenze (mq) commerciale	porticato *0,35 giardino 0,1	Valore unitario (€)	Valore immobile (€)
I terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Fasano al Foglio 112,particella 607, porzione AA, qualità seminativo, classe 24, ha. 76.76.47,Reddito Dominicale Euro 11,85, Reddito Agrario Euro 13,82;		7.647						
I terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Fasano al Foglio 112,particella 607, porzione AB,qualità orto, classe 22, ha. 04.86.91, Reddito Dominicale Euro 628,67, Reddito Agrario Euro 301,76;		48.691						
Foglio 112 particella 607, cl 2 R.d. 14,57 r.a. 1,46 Area a parco e per le infrastrutture		56.338				845		
Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Fasano al Foglio 112,particella 467, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.32.40, Reddito DominicaleEuro 5,02, Reddito Agrario Euro 5,86; area venduta o ceduta al Comune per l'urbanizzazione		3.240						
Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Fasano al Foglio 112,particella 468, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.42.00, Reddito DominicaleEuro 6,51, Reddito Agrario Euro 7,59; area venduta o ceduta al Comune per l'urbanizzazione		4.200						
Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Fasano al Foglio 112,particella 469, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.01.42, Reddito DominicaleEuro 0,22, Reddito Agrario Euro 0,26; area venduta o ceduta al Comune per l'urbanizzazione		142						

Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Fasano al Foglio 112,particella 470, porzione AA, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.37.46,Reddito Dominicale Euro 5,80, Reddito Agrario Euro 6,77, e porzione AB,qualità uliveto, classe 22, ha. 00.02.51, Reddito Dominicale Euro 1,23,Reddito Agrario Euro 0,84; area venduta o ceduta al Comune per l'urbanizzazione									
		3.997							
Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Fasano al Foglio 112,particella 471, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.34.95, Reddito DominicaleEuro 5,42, Reddito Agrario Euro 6,32 .area venduta o ceduta al Comune per l'urbanizzazione									
		3.495							
		15.074							
26 (ventisei) porzioni di fabbricato ad uso residenziale censiti nel CatastoFabbricati del Comune di Fasano al Foglio 112, particella 535, qualità ente urbano, ha.01.06.94; ente urbano									
subalterno 43, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 4, superficie catastaletotale mq.54, escluse le aree scoperte mq.51, Rendita Euro 309,87=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	4	51	9,1	17,9	27	56,0			
subalterno 44, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 4, superficie catastaletotale mq.49, escluse le aree scoperte mq.46, Rendita Euro 309,87=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	4	46	8,5	16,5	25	50,6			
subalterno 45, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastaletotale mq.35, escluse le aree scoperte mq.33, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	2,5	33	0	16	16	34,6			
subalterno 46, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastaletotale mq.36, escluse le aree scoperte mq.34, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	2,5	34	0	16	16	35,6			
subalterno 47, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3, superficie catastaletotale mq.61, escluse le aree scoperte mq.53, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri n.SNC, piano T;	3	53	0	167	167	66,4			
subalterno 48, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3,5, superficie catastaletotale mq.70, escluse le aree scoperte mq.63, Rendita Euro 271,14=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri n.SNC, piano T;	3,5	63	9	76	85	73,8			
subalterno 49, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3,5, superficie catastaletotale mq.65, escluse le aree scoperte mq.59, Rendita Euro 271,14=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	3,5	59	4,2	68,8	73	67,4			
sub 50, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3,5, sup. catastaletotale mq.67, escluse le aree scoperte mq.61, Rendita Euro 271,14=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	3,5	61	11,5	67,5	79	71,8			

subalterno 51, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3,5, superficie catastaletotale mq.65, escluse le aree scoperte mq.59, Rendita Euro 271,14=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, p. T;	3,5	59	11,5	65,5	77	69,6		
subalterno 52, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 4,5, superficie catastaletotale mq.79, escluse le aree scoperte mq.72, Rendita Euro 348,61=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, p. T;	4,5	72	11,5	66,5	78	82,7		
subalterno 53, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2, superficie catastaletotale mq.37, escluse le aree scoperte mq.33, Rendita Euro 154,94=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, p. T;	2	33	0	81	81	41,1		
subalterno 54, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 4,5, superficie catastaletotale mq.97, escluse le aree scoperte mq.81, Rendita Euro 348,61=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	4,5	81	5,2	481,8	487	111,9		
subalterno 55, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3, superficie catastaletotale mq.54, escluse le aree scoperte mq.48, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	3	48	0	129	129	60,9		
subalterno 56, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastaletotale mq.45, escluse le aree scoperte mq.40, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	2,5	40	5,8	104,2	110	52,2		
subalterno 57, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastaletotale mq.48, escluse le aree scoperte mq.42, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	2,5	42	15	97	112	48,8		
subalterno 58, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastaletotale mq.47, escluse le aree scoperte mq.42, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T	2,5	42	9,1	85,9	95	53,8		
subalterno 59, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastaletotale mq.46, escluse le aree scoperte mq.41, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	2,5	41	8,5	85,5	94	52,5		
subalterno 60, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastaletotale mq.38, escluse le aree scoperte mq.34, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	2,5	34	0	79	79	41,9		
subalterno 61, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 4, superficie catastaletotale mq.77, escluse le aree scoperte mq.68, Rendita Euro 309,87=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	4	68	0	185	185	82,3		
subalterno 62, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 4, superficie catastaletotale mq.77, escluse le aree scoperte mq.72, Rendita Euro 309,87=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	4	72	11,2	37,8	49	79,7		
subalterno 63, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3, superficie catastaletotale mq.65, escluse le aree scoperte mq.61, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T	3	61	9,1	27,9	37	67,0		
subalterno 64, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3,5, superficie catastaletotale mq.64, escluse le aree scoperte mq.60, Rendita Euro 271,14=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	3,5	60	12	28	40	67,0		

subalterno 65, categoria A/3, classe 5 ^A , vani 3, superficie catastaletotale mq.62, escluse le aree scoperte mq.58, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	3	58	12,4	25,6	38	64,9		
subalterno 66, categoria A/3, classe 5 ^A , vani 3, superficie catastaletotale mq.63, escluse le aree scoperte mq.59, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T	3	59	9,1	27,9	37	65,0		
subalterno 67, categoria A/3, classe 5 ^A , vani 3, superficie catastaletotale mq.55, escluse le aree scoperte mq.54, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	3	54	8	0	8	56,8		
subalterno 68, categoria A/3, classe 5 ^A , vani 5,5, superficie catastaletotale mq.109, escluse le aree scoperte mq.102, Rendita Euro 426,08=strada Provinciale Torre Canne - Savelletri SNC, piano T;	5,5	102	0	69	69	108,9		
Superficie		1426	170,7	2122,3	2293	1662,9	€1500	€2.494.312,50
Posti auto (mq) n. 52 coefficiente 0,20 da individuare nei terreni di cui alla convenzione con il Comune di Fasano	25	1300				260	€1500	€ 390.000,00
Area a parco mq 54,251= 56,338-(1,300-787) coefficiente di omogenizzazione 0,015		54.251				813,8	€1500	€1.220.647,50
Ius aedificandi - Vocazione edificatoria su 787 mq		787					€ 300	€ 236.100,00
Totale Euro								€4.341.060,00

4.2 IL CASO DI PIANO DI SORRENTO

4.2.1 Immobili messi in vendita

Ai fini delle valutazioni sono state fatte le necessarie considerazioni in merito ai vincoli previsti nell'atto di compravendita repertorio n. 67160, rogato dal Notaio Adele Gisolfi del 26.07.1977. Dove è scritto che l'immobile acquistato dalla società " " ubicato al piano seminterrato, non comprendeva l'intero piano, bensì dallo stesso venivano escluse le porzioni vendute, con lo stesso atto notarile, ai sigg.

<<... al Signor , che in buona fede accetta ed acquista la seguente unità ivi, e precisamente: "appartamento sito nel fabbricato N°1, al piano terra, interno 10, composto di un vano ed accessori, con corrispondente parte dello scantinato sottostante; confinante: con l'interno 11 e proprietà a più lati. In catasto alla stessa partita, ditta e foglio, particella 68/10, p. T. - int 10 - cat. A/2 - cl. 7 - vani 2 - R.C. £. 922. Per una migliore individuazione del cespite compravenduto, si alliga l presente atto planimetria, sotto la lettera "I" ...>>;

<<... alla Signora i che in buona fede accetta ed acquista la seguente unità sita ivi, e precisamente: "appartamento sito nel fabbricato N°1, al primo piano, interno 1, composto di tre vani, terrazzo e vano d'ingresso a piano terra, e locale scantinato in confine con ; confinante: con int. 2, cassa scale e corridoio da cui ha 2° accesso; in catasto alla stessa partita, ditta e foglio, particella 68/12, p. T1 - int 1 - cat. A/2 - cl. 7 - vani 3,5 - R.C. £. 1613. Per una migliore individuazione del cespite compravenduto, si alliga l presente atto planimetria, sotto la lettera "M"...>>;

<<... alla Società " " ... L'intero piano seminterrato dedotte le parti come sopra vendute ;

Ma dall'atto non si comprende né l'esatta ubicazione, né la conformazione e né le dimensioni delle porzioni di scantinato vendute ai sigg. di conseguenza non si comprendono nemmeno i caratteri dimensionali della porzione residuale effettivamente acquistata dalla società denominata " " perciò nella stima si terrà conto di quanto

suddetto determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola applicando la riduzione del prezzo corrispondente alla garanzia per evizione parziale del bene compravenduto dal potenziale aggiudicatario ...”

Per tenere conto dunque di tali circostanze si procederà con una riduzione del prezzo corrispondente alla garanzia per evizione parziale del bene compravenduto dal potenziale aggiudicatario e precisamente verranno applicati i seguenti coefficienti di riduzione

- K_e = detto coefficiente contempla la riduzione del prezzo corrispondente alla garanzia per evizione parziale del bene compravenduto dal potenziale aggiudicatario.

Si stima che detto coefficiente abbia un'incidenza di riduzione del 20 % sul valore stimato;

- K_u = detto coefficiente tiene conto delle condizioni urbanistiche e catastali non del tutto regolari.

Si stima che detto coefficiente abbia un'incidenza di riduzione del 30 % sul valore stimato.

Nelle seguenti tabelle si riporta, per ogni immobile, l'estensione, il prezzo unitario di stima, il valore del bene, i coefficienti riduttivi K_e K_u precedentemente descritti e dunque il valore finale.

Si fa presente che sia l'immobile 1 che l'immobile 3 sono costruzioni peculiari perciò la ricerca di immobili simili non è stata facile. Ad ogni buon conto si riporta il risultato più saliente della ricerca effettuata tenendo presente che il prezzo stabilito nella tabella 3 tiene conto della destinazione dei due cespiti (ristorante seminterrato e cappella privata) diversa da quella degli immobili di riferimento sebbene delle stesse tipologie costruttive e del medesimo stato di conservazione.

L'immobile comparativo 1 appartiene al castello di cui fa parte il ristorante da periziare.

In allegato si riportano gli esempi più significativi della ricerca effettuata.

Comparativo 1

Quadrilocale in vendita in via San Pietro, 12

Piano di Sorrento € 310.000, 100 mq, 4 locali, Piano terra € 3.100/mq

Commento dell'inserzionista

Parco del Principe - Castello Colonna Piano di Sorrento

Castello Colonna Via Cermenna, Colli di San Pietro

Il Castello Colonna sorge sulle pendici occidentali del Monte Vico Alvano in località Colli di San Pietro a Piano di Sorrento, dove sorgeva l'antica Abbazia di "San Pietro a Cermenna", molto importante fino al XIII secolo. Devoluta nel 1791 alla Corona Reale, l'Abbazia cadde in uno stato progressivo di abbandono tanto che nel 1850 ne acquistò la proprietà il Conte Eduardo Colonna Doria Del Carretto che fece costruire l'omonimo Castello terminato nel 1872. Oggi la struttura, restaurata negli anni '70, appare imperiosa e paragonabile alle storiche residenze fortificate medievali. Il Parco verde che si estende intorno al piccolo borgo costituito dal Castello e dalle sue pertinenze occupa una superficie di vari ettari con molti tipi di alberi, tra cui una quercia monumentale di oltre 300 anni, e gode di viste spettacolari su entrambi i golfi di Napoli e Salerno. Dunque, in una delle "location" più prestigiose della Penisola Sorrentina, a pochi minuti da Positano e S. Agata sui due Golfi, vendesi appartamento di 100 mq di cui 85 coperti. L'immobile, ubicato in un punto molto tranquillo ma non isolato ed immerso nel verde dell'antico Parco del Principe, di recente ristrutturazione con finiture di pregio, immediatamente abitabile, è disposto su un unico livello ed è composto da: • ampio soggiorno living • disimpegno • cucina abitabile • camera da letto singola • n° 2 camere da letto matrimoniali • n° 2 bagni con doccia • terrazzino esterno che circonda l'immobile con piantumazione a pitosfori • posto auto riservato nel parcheggio condominiale (distante 150m). Completano la dotazione: impianto termoautonomo a gas, serbatoio autoclave, tv satellitare. L'antico Parco del Principe dispone di una "free WiFi area" nella zona antistante il Castello dove sono anche disponibili un

elegante ristorante ed un bar funzionanti nei mesi estivi (40 m dall'immobile). Il Parco comprende in posizione panoramica un impianto balneare con piscina 25 m dotato di tutti i servizi (bar, ristorante, spogliatoi, campo beach volley, giochi per bambini, giochi d'acqua), non condominiale ma comunque nella disponibilità dei condomini a tariffe agevolate (100 m dall'immobile).

Nei mesi estivi è anche previsto un servizio navetta con piccolo bus scoperto tra il parcheggio condominiale, il parcheggio per ospiti (di cui è pure dotato il Parco) e le diverse residenze condominiali.

L'immobile, Categoria A/2, perfettamente regolare sia dal punto di vista urbanistico che catastale, sostiene attualmente spese condominiali per 58€/mese. € 310.000.

Caratteristiche specifiche

- 100 m² commerciali, 80 m² calpestabili
- 4 locali
- 2 bagni
- Terrazzo
- Buono stato
- Orientamento sud, est, ovest
- Costruito nel 1980
- Riscaldamento autonomo
- Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (175 kWh/m² anno)



Comparativo 2

Villa in vendita in via Gennaro Maresca

Piano di Sorrento € 2.900.000; 600 mq, 15 locali Garage/posto auto compreso € 4.900/mq

Commento dell'inserzionista

VILLA PIANO DI SORRENTO

La villa è un edificio in stile liberty-art nouveaux immersa nel verde che si sviluppa su tre livelli. Il grande parco annesso alla villa pullula di fiori e alberi centenari, tra cui: querce, oleandri, vibruni, cercis siliquastrum, lagerstroemia, ortensie, sterlizia, agapanti, rose margherite, lantane, cicas, palme San Pietro, Peonie, biancospini, datura rosa, aranci, fichi, peri, olivi, fichi d'india, carrubo, eritrina eucalipto, echium, edichium, gelsomini. Accanto al boschetto di bambù giganti, vi è una vasca con pesci rossi e ninfee, inoltre, a giugno, nelle sere più calde si possono ammirare le lucciole, segno di aria non inquinata. Una splendida pergola di glicine centenaria, decora l'accesso al viale attraverso un cancello automatico con videocamera di

controllo. Costeggia il viale un gazebo di 250 mq, dove é possibile organizzare eventi (circa 100 posti a tavola). Il parco dispone inoltre di una piscina con tre tipi di idromassaggio: cervicale, lombare, e total-body.

Per quanto riguarda l'edificio, la villa si sviluppa su 3 piani, compresa la grande terrazza, dalla quale si ammira il panorama dei due golfi, Napoli e Salerno. Al piano terra della villa, c'è una grande cucina con due locali cantina, lavaggio stoviglie, forno industriale, cella frigorifera, tavoli e armadi in acciaio, friggitrice, cuoci-pasta e cucina a quattro fuochi, tutto a norma ASL, secondo HACCP e licenza comunale. Inoltre, sono presenti due bagni per signore, due bagni per uomini, un bagno per disabili, e due bagni per il personale. La Villa dispone anche di un locale caldaia, per il funzionamento del riscaldamento a gas e acqua calda dotato di serbatoio 2000 litri. La villa, è fornita, anche di termo-camino a legna, e impianto di quattro pannelli solari.

Si accede al primo piano attraverso una veranda arredata con colonne classiche e vetro policromi in stile liberty, in seguito si hanno due salotti, una sala da pranzo, una cucina con antiche mattonelle e cappa, un bagno ubicato nella torre, una cucina moderna con pannello a muro, raffigurante sfere di artigianato della Penisola Sorrentina ed una camera da letto con bagno completo. Vi è inoltre una camera pranzo con termo- camino a legno. Da qui una splendida scala di marmo, porta ai piani ammezzati, dotati di due camere singole, una delle quali, dispone di una piccola veranda liberty originale con balcone.

Il secondo piano ha quattro camere da letto con quattro bagni privati, due biblioteche, terrazzo panoramico fornito di tende a funzionamento elettrico. Al secondo piano ammezzato, locale lavanderia (lavabiancheria e asciugabiancheria), e bagno privato. Infine, all'ultimo piano, terrazza di copertura panoramica con affaccio sui due golfi, con una piccola cambretta ubicata nella torre. Completa la struttura, un ampio terrazzamento, situato nella parte anteriore della villa, dotato di grande aiuola in forma ottagonale e mattonelle realizzate a mano, secondo un'antica tecnica sorrentina, raffiguranti uccellini, e una serie di sedili intervallati da antiche ringhiere, con magnifica vista sul golfo di Napoli.

La superficie totale del parco/giardino è di circa 4000 mq, mentre la superficie coperta della villa è di circa 800 mq., così distinta

p.t. mq. 190,00

1 piano mq 190,00

2 piano mq. 190,00

Terrazza di copertura mq. 210,00

La villa, è inoltre, tra le locations della regione Campania, infatti, nel 2006, la Rai ha girato degli episodi della fiction "Capri".

Caratteristiche specifiche

- Villa
- 3 piani
- 600 m² commerciali 15 locali
- 5 bagni
- Terrazzo e Balcone
- Garage/posto auto incluso nel prezzo
- Da ristrutturare
- Cantina
- Costruito nel 1900
- Riscaldamento autonomo
- Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (IPE non indicato)

Dotazione: Piscina con giardino

4.2.2 Osservatorio immobiliare dell'Agenzia dell'entrate

Si riporta anche il risultato della ricerca dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia dell'entrate che riguarda ville e villini con destinazione residenziale e non commerciale o locale di culto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Comune: Piano di Sorrento (Na)

Fascia/zona: Periferica/SAN LIBORIO - COLLI DI SAN PIETRO

Codice di zona: D2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)
		Min	Max		
Ville e Villini	NORMALE	2300	3500	L	L

Lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole i riferisce a quello più frequente di zona; il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Sulla scorta delle considerazioni predette lo scrivente ritiene dunque stimare il valore degli immobili come indicato nella tabella 5 seguente:

Tabella 5

Immobili del foglio 8 Piano di Sorrento (Na)	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	Valore totale (€)	Ke	Ku	Valore finale Cifra tonda (€)
1 Ristorante part.Illa 68 sub 31	645	6.000,00	3.870.000	0,8	0,7	2.167.000
3 Terreno di pertinenza al ristorante part.Ile 113, 142, 344	16.666	12,00	199.992	0,7	1	140.000
2 Cappella, deposito sottotetto part.Illa 33 sub 1,2 e 3	472.5	950,00	448.875	1	0,8	359.000
4 Terreno part.Ile 90, 310	30.156	8,00	241.248	0,8	1	193.000
5 Terreno part.Illa 159	980	8,00	7.840	0,7	1	5.500
6 Terreno part.Illa 205	414	8,00	3.312	1	1	3.300
Totale						€ 2.868.000

5. Conclusione

Il più probabile valore di mercato degli immobili sopradescritti con le particolarità indicate, a parere dello scrivente, può essere il seguente:

Complesso immobili Savelletri di Fasano € 4.341.000/00

Complesso immobili Piano di Sorrento € 2.868.000/00

Totale.....€ 7.209.000/00

(Euro Settemilioniduecentonovemila/00).

Costituiscono parte integrante della presente relazione peritale, i seguenti allegati:

Allegato 1:

Accettazione incarico, autorizzazione ausiliario CTU;Istanza n. 1 Accesso agli atti Comune di Fasano ; Istanza n 2 Accesso agli atti Comune di Fasano e ricevute PEC; Richiesta accesso agli atti Comune Piano di Sorrento Ricevute PEC; Risposta Comune di Piano di Sorrento;

Allegato 2

Verbale di sopralluogo proprietà Piano di Sorrento (NA);

Verbale di sopralluogo proprietà Savelletri (BR).

Allegato 3

Concessione Piano di Sorrento 1977;

Convenzione Comune di Fasano 2007 e variante 2019

Allegato 4

Estratto di mappa particelle Savelletri (Br)

Elaborato planimetrie Immobili Savelletri (Br)

Planimetrie del residence dei sub da 43 a 68

Allegato 5

Visure catastali immobili Savelletri (BR)

Allegato 6

Pianta Ristorante Piano di Sorrento (Na) come rilevato e parte priva di autorizzazione

Allegato 7

Pianta Chiesa Piano di Sorrento (Na) come rilevato

Allegato 8

Planimetria catastale Ristorante Piano di Sorrento (Na) partlla 68 sub 31

Allegato 9

Estratto di Mappa, Planimetria catastale Chiesa Piano di Sorrento (Na) par.Illa 33 sub 1,2,3

Allegato 10

Corredo fotografico

Tanto dovevo e tanto ho relazionato in ottemperanza all'onorevole incarico ricevuto

Brindisi, 26/08/2022

Il CTU Ing. Emanuele Giaccari

