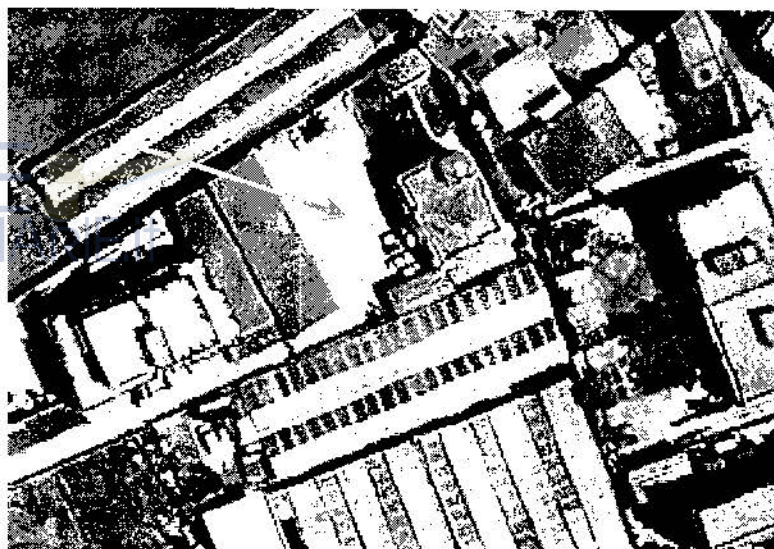


\* Giovanni di Dio Santoro – architetto \*

§

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**



**PROCEDURA FALLIMENTARE N°18/2010 R.G.**

**A CARICO DI**

[REDACTED]

**G.D. : DOTT. PALESCANDOLO**

**ELABORATO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U. : ARCH. GIOVANNI DI DIO SANTORO**

**DATA: SETTEMBRE 2013**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Via Nocera, 27 – 80053 Castellammare di Stabia (NA)  
☎ 081/8707407 – Fax. 081/8707407 – Cell. 3468588436  
P.IVA 01050661212

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili acquisiti alla procedura fallimentare N. 18/2010 R.G. a carico [REDACTED]

[REDACTED]  
**G.D. DOTT. PALESCANDOLO**



Premesso che:

- con provvedimento del 15.02.2013 dell'Ill.mo Sig. G.D. Dott. Palescandolo veniva nominato C.T.U. per la valutazione e stima dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura fallimentare in oggetto, il sottoscritto arch. Giovanni di Dio Santoro, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 4086;
- con tale provvedimento al sottoscritto venivano posti i seguenti quesiti:
  1. verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda con quello indicato nel titolo di proprietà;
  2. accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;
  3. descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre) i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;
  4. provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;
  5. verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85;
  6. accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo di detenzione;
  7. proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al qua-



dro B ed eventualmente C/a e C/2:

8. indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallito specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto, il proprietario dell'immobile da porre in vendita;
9. verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità proceda al deposito di nuova planimetria come previsto dalle circolari n.2 e 3 del 2010 dell'agenzia del territorio;
10. provveda alla redazione del certificato energetico dell'immobile.

Gli immobili ricaduti nella procedura fallimentare, tutti ubicati in C/mare di Stabia alla Via Fondo D'Orto n. 50, sono:

1. fabbricato per civili abitazioni composto da N. 2 unità immobiliari ubicate rispettivamente una al piano terra ed una al primo piano;
  2. immobile destinato ad uffici;
  3. immobile destinato ad uffici;
  4. immobile destinato a deposito;
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19.03.2013 e sono proseguite nei giorni di 28.03.2013 ed il giorno 02.04.2013 per concludersi il giorno 15.05.2013

Tanto quanto premesso, sulla scorta dei sopralluoghi e delle indagini effettuate, dei dati di mercato reperiti e delle analisi compiute, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto le cui risultanze sono riportate nella seguente relazione.

#### - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI -

Dalle ricerche effettuate il sottoscritto ha potuto accertare la provenienza degli immobili che compongono il compendio pignorato.

In virtù di atto per Notaio Francesco Saverio D'Orsi, in data 19.04.1982, Rep. n.96030, registrato in Castellammare di Stabia in data 07.05.1982 al n.2712, i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], proprietari di una zona di terreno in C/mare di Stabia alla località Fondo D'Orto della superficie catastale di are 46,39 ed effettiva di are 45,51 su cui è stata costruita una tettoia in lamiera ondulata e travi in legno sostenuta da piastrini in cemento e ricoprente una superficie di mq. 1.100, vendevano ai [REDACTED] che acquistavano i seguenti cespiti:

1. [REDACTED] una zona di terreno di are 13,95 nonché parte della indicata tettoia della superficie complessiva di mq. 838. La parte di tettoia è stata accatastata con scheda registrata il 27.04.1981 al n° 302, mentre la zonetta di terreno è catastalmente individuata sul tipo di frazionamento n° 3674/81 del 30.07.1981 con le indicazioni Fg.1, p.lla 789 (ex 474/b) di are 2 e p.lla 790 (ex 474/c) di are 11,95. Il tutto confina con proprietà Donnarumma, restante fondo e tettoia, proprietà Dorianò Emilio e Cattelò, Via Fondo D'Orto e proprietà Dorianò Felice.

2. [REDACTED] la residua porzione di tettoia di mq. 212 e accatastata con scheda registrata il 27.04.1981 al n° 303, nonché una zona di terreno di are 20,54. Detta zona di terreno è catastalmente identificata sul predisposto tipo di frazionamento n° 3674/81 del 30.07.1981 con le indicazioni Fg.1, p.lla 792 (ex 474/e) di are 20,54. Il tutto confina con proprietà Donnarumma, con proprietà alienata [REDACTED] canale della bonifica e proprietà [REDACTED]

Successivamente sulla quota acquistata dall' [REDACTED] sono state realizzate in maniera abusiva tutti gli immobili facenti oggi parte della massa fallimentare da stimare.

#### - UBICAZIONE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE -

L'intero complesso immobiliare è ubicato nel comune di Castellammare di Stabia in zona agricola e vi si accede attraverso la strada comunale Via Fondo D'Orto. Nella zona sono presenti per la maggioranza ville singole, piccoli complessi immobiliari e capannoni simili e quello oggetto di perizia.

#### - PERTINENZE -

L'intero complesso immobiliare è dotato di pertinenze comuni quali area scoperta esterna di mq. 1.471, androne e scala comuni ai lotti 1 e 2 di mq. 56,38 (beni comuni non censibili).

#### - SUDDIVISIONE DEL COMPENDIO IN LOTTI

In relazione al numero degli immobili, alla tipologia ed ubicazione all'interno del compendio, gli stessi verranno suddivisi in lotti:

**LOTTO N.1** : appartamento al piano terra:

\* Giovanni di Dio Santoro - architetto\*

**LOTTO N.2** : appartamento piano primo;

**LOTTO N.3** : edificio per uffici grande;

**LOTTO N.4** : edificio per uffici piccolo;

**LOTTO N.5** : deposito;

Tutti i summenzionati immobili hanno in comune un'area scoperta di pertinenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **- INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI E CONFINI**

**LOTTO N.1** : Appartamento sito in C/mare di Stabia alla Via Fondo D'Orto n.50 ubicato al piano terra e individuato presso il N.C.E.U. al foglio 1, p.Illa 792, sub 101, Ctg. A/7, Classe 1, Vani 7, R.C. € 1.211,09 intestato per 1000/1000 [REDACTED].

L'immobile ha ingresso dall'area scoperta comune e confina con giardino comune, lotto 4 e androne comune.

**LOTTO N.2** : Appartamento sito in C/mare di Stabia alla Via Fondo D'Orto n.50 ubicato al piano primo e individuato presso il N.C.E.U. al foglio 1, p.Illa 792, sub 102, Ctg. A/7, Classe 1, Vani 8, R.C. € 1.384,10 intestato per 1000/1000 [REDACTED].

L'immobile ha ingresso dall'area scoperta comune e confina con giardino comune, e scala comune.

**LOTTO N.3** : Edificio per uffici grande sito in C/mare di Stabia alla Fondo D'Orto n. 50 ubicato al piano terra, composto di un unico corpo di fabbrica e individuato presso il N.C.E.U. di Napoli al foglio 1, p.Illa 792, sub 2, Ctg. C/2, Classe 4, Cons. mq.354, R.C. € 1.224,93 intestato per 1000/1000 [REDACTED].

L'immobile ha ingresso direttamente dal cortile comune e confina con giardino comune, e p.Illa 790 di altrui proprietà.

**LOTTO N.4** : Edificio per uffici piccolo sito in C/mare di Stabia alla Fondo D'Orto n. 50 ubicato al piano terra, composto di un unico corpo di fabbrica e individuato presso il N.C.E.U. al foglio 1, p.Illa 792, sub 3, Ctg. A/10, Classe 1, Vani 2,5, R.C. € 768,23 intestato per 1000/1000 [REDACTED].

L'immobile ha ingresso direttamente dall'area scoperta comune e confina con giardino comune, lotto 2, e p.Illa 472 di altrui proprietà.

**LOTTO N.5** : Deposito sito in C/mare di Stabia alla Fondo D'Orto n. 50 ubicato al piano terra, composto di un unico corpo di fabbrica e individuato presso il N.C.E.U. al foglio 1, p.Illa 792, sub 4, Ctg. C/2, Classe 4, Consist. Mq.49, R.C. € 169,55 intestato per

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1000/1000 [REDACTED]

L'immobile ha ingresso direttamente dall'area scoperta comune e confina con giardino comune, lotto 2, e p.lla 472 di altrui proprietà.

#### - VARIAZIONI CATASTALI EFFETTUATE

Per quanto concerne la situazione catastale dei su detti immobili si è riscontrato che risultano regolarmente accatastati, ma per quattro di essi si è reso necessario, d'accordo con il Curatore, effettuare le seguenti procedure catastali al fine di rendere possibile la vendita da parte del Notaio. In particolare:

**LOTTO N.1** : tale immobile risultava accatastato ma la planimetria catastale risultava mancante pertanto si è dovuto procedere alla presentazione della planimetria mancante e successivamente effettuare il tipo mappale in quanto rispetto alla situazione originaria erano stati effettuati degli ampliamenti;

**LOTTO N.3** : per tale immobile, durante i sopralluoghi, si è constatato che lo stesso non era utilizzato come deposito, così come risulta dalle visure catastali, ma come uffici (vedi grafici allegati e rilievo fotografico). Pertanto d'accordo con il Curatore si è proceduto ad effettuare una variazione di categoria trasformandolo da C/2 in A/10.

**LOTTO N.4** : tale immobile risultava accatastato ma la planimetria catastale risultava mancante pertanto si è dovuto procedere alla presentazione della planimetria mancante;

**LOTTO N.5** : tale immobile risultava accatastato ma la planimetria catastale risultava mancante pertanto si è dovuto procedere alla presentazione della planimetria mancante;

**In seguito a tali variazioni catastali i nuovi dati degli immobili sono:**

**LOTTO N.1** : Appartamento sito in C/mare di Stabia alla Via Fondo D'Orto n.50 ubicato al piano terra e individuato presso il N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 792, sub 6, Ctg. A/7. Classe 1, Vani 10. R.C. € 1.730,16 intestato per 1000/1000 [REDACTED]

L'immobile ha ingresso dall'area scoperta comune e confina con giardino comune, lotto 4 e androne comune.

**LOTTO N.2** : Appartamento sito in C/mare di Stabia alla Via Fondo D'Orto n.50 ubicato al piano primo e individuato presso il N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 792, sub 102, Ctg. A/7. Classe 1, Vani 8. R.C. € 1.384,10 intestato per 1000/1000 [REDACTED]

\* Giovanni di Dio Santoro - architetto\*

L'immobile ha ingresso dall'area scoperta comune e confina con giardino comune, e scala comune.

**LOTTO N.3** : Edificio per uffici grande sito in C/mare di Stabia alla Fondo D'Orto n. 50 ubicato al piano terra, composto di un unico corpo di fabbrica e individuato presso il N.C.E.U. di Napoli al foglio 1, p.lla 792, sub 5, Ctg. A/10, Classe 2, Vani 13,5, R.C. € 4.845,66 intestato a [REDACTED]

L'immobile ha ingresso direttamente dal cortile comune e confina con giardino comune, e p.lla 790 di altrui proprietà.

**LOTTO N.4** : Edificio per uffici piccolo sito in C/mare di Stabia alla Fondo D'Orto n. 50 ubicato al piano terra, composto di un unico corpo di fabbrica e individuato presso il N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 792, sub 3, Ctg. A/10, Classe 1, Vani 2,5, R.C. € 768,23 intestato per 1000/1000 [REDACTED]

L'immobile ha ingresso direttamente dall'area scoperta comune e confina con giardino comune, lotto 2, e p.lla 472 di altrui proprietà.

**LOTTO N.5** : Deposito sito in C/mare di Stabia alla Fondo D'Orto n. 50 ubicato al piano terra, composto di un unico corpo di fabbrica e individuato presso il N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 792, sub 4, Ctg. C/2, Classe 4, Consist. Mq.49, R.C. € 169,55 intestato per 1000/1000 [REDACTED]

L'immobile ha ingresso direttamente dall'area scoperta comune e confina con giardino comune, lotto 2, e p.lla 472 di altrui proprietà.

#### - ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI.

Sui beni in oggetto gravano i seguenti vincoli o oneri:

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di cambiali per un totale complessivo (capitale + interessi) di € 811.766,16 a favore [REDACTED] [REDACTED] (CT) Codice fiscale [REDACTED] - Terzo datore di ipoteca [REDACTED]

Mentre non vi sono vincoli o oneri di nessun genere, di natura condominiale, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.

## - **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di C/mare di Stabia, tutti gli immobili in oggetto sono stati tutti realizzati senza alcun titolo autorizzativo e per i quali sono state presentate le seguenti istanze di concessione edilizia in sanatoria:

- LOTTO 1 ai sensi della Legge 724/94 pratica N. 1874 protoc. N. 636/D del 01.03.95.

Intestata a [REDACTED] Per tale istanza sono stati effettuati i seguenti versamenti:

- Oblazione: versati € 3.615,20 restano da versare compreso gli interessi fino ad oggi maturati € 7.815,03
- Oneri Concessori: versati € 2.582,28 restano da versare compreso gli interessi fino ad oggi maturati € 12.872,95
- Danno Ambientale: restano da versare € 1.464,16

Inoltre dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la documentazione presente presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di C/mare di Stabia si è potuto riscontrare che tale immobile risulta essere stato modificato.

LOTTO 2 ai sensi della Legge 724/94 pratica N. 1872 protoc. N. 634/D del 01.03.1995, intestata a [REDACTED] Per tale istanza sono stati effettuati i seguenti versamenti:

- Oblazione: versati € 3.615,20 restano da versare compreso gli interessi fino ad oggi maturati € 12.582,12
- Oneri Concessori: versati € 3.873,43 restano da versare compreso gli interessi fino ad oggi maturati € 15.481,95
- Danno Ambientale: restano da versare € 1.992,88

LOTTE 3, 4 e 5 ai sensi della Legge 47/85 pratica N. 3340 protoc. N.5988 del 03.07.1987, intestata a [REDACTED]. Per tale istanza sono stati effettuati i seguenti versamenti:

- Oblazione: versati € 3.873,43 restano da versare compreso gli interessi fino ad oggi maturati € 7.948,77
- Danno ambientale: circa € 2.000,00
- Compensi Professionali: poiché la pratica è incompleta in quanto esiste solo il modello ma è mancante della restante documentazione si considera un compenso professionale pari a € 15.000,00



\* Giovanni di Dio Santoro - architetto\*

L'intero complesso immobiliare sorge in un'area individuata nel vigente P.R.G. come zona agricola "E1" e come sottozona "7" del P.U.T. "Comprende aree ricadenti in zona territoriale 7 del P.U.T "Razionalizzazione Insediativa a tutela delle risorse agricole". Gli impianti e le attrezzature di nuova costruzione ammessi in queste zone sono quelli strettamente necessari alla conduzione di fondi rustici. Per tale zona sono consentiti: 'la realizzazione delle strade interpoderali nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV L.R.35/87; il rifacimento dei muri di sostegno nel rispetto delle norme di cui sopra; 'la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti; 'la costruzione di pertinenze agricole ed artigianali connessi alla conduzione del fondo con l' indice di 0.03 meno. Sono consentiti il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione degli edifici esistenti. Gli interventi diretti di nuova costruzione possono essere consentiti esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della normativa vigente. Il titolo abilitativo non può essere volturato o trasferito a terzi che non siano in possesso dei requisiti testè descritti. Dovranno essere rispettate comunque le distanze minime a protezione della rete stradale fuori dai centri abitati, secondo quanto descritto dal D.M. 1404/68. Nelle zone di rispetto stradale non è consentita alcuna costruzione.

Per gli alloggi esistenti è ammesso adeguamento igienico funzionale nei limiti del 20% casi' come definito dalla L.R. 14/82 punto 1.8. Eventuali corpi aggiunti non dovranno superare in altezza quella massima dell'edificio principale. Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), "sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

**Si fa comunque presente che nelle vendite giudiziarie l'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dal decreto di trasferimento ovvero nei 120 giorni dalla comunicazione, può presentare all'Ufficio competente domanda di sanatoria nell'ipotesi che il bene di cui trattasi sia affetto da abusi edilizi. Infatti l'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i. prevede per questi casi una riapertura dei termini per le domande di con-**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dono.

**- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -  
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

**LOTTE 1 e 2 - Appartamenti**

Strutture portanti: struttura portante in conglomerato cementizio armato. I solai dei piani intermedi, di quello di copertura e dei terrazzi sono in latero-cemento;

Tamponamenti: in muratura a cassa vuota con finitura superficiale con intonaco al civile e tinteggiatura. Le facciate appaiono in buono stato.

Copertura: tetto piano con impermeabilizzazione in guaina bituminosa; i pluviali sono in lamiera verniciata marrone, tutti in discreto stato.

Infissi esterni: le finestre e porte-finestre degli appartamenti sono in alluminio verniciato, con doppi vetri, e avvolgibili in plastica.

Balconi: le pavimentazioni dei balconi sono in piastrelle di ceramica.

Recinzioni: le recinzioni verso le altre proprietà sono realizzate in rete metallica rivestita da PVC verde. Il cancellino di ingresso è in ferro verniciato;

Ascensore: no.

Imp.citofonico: si

Pavimentazioni parti comuni: il vialetto d'ingresso carraio e pedonale è pavimentato in esterne asfalto.

comuni:

Stato di conservazione complessiva: buono

zione complessivo:

**FINITURE DEGLI APPARTAMENTI**

Stato di conservazione: ottimo

Porte d'ingresso: portoncini blindati;

Infissi interni: Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato con maniglie con finitura in ottone lucido.

Pareti interne: le pareti dell'ingresso, del soggiorno, della cucina, delle camere, del ripostiglio e del disimpegno sono intonacate con finitura superficiale al civile e con imbiancatura a pittura lavabile. Le pareti dei bagno e delle cucine sono piastrellate fino a circa 220 cm dal pavimento con matto-

nelle di ceramica di vario formato e di buona qualità e finitura.

Soffitti:

sono intonacati con finitura superficiale al civile e con imbiancatura a pittura lavabile bianca.

Pavimenti interni: in ceramica di vari formati di buona qualità e finitura

Rivestim.interni: Le pareti dei bagno e delle cucine sono piastrellate, a quote differenti rispetto al pavimento, con mattonelle di ceramica di vario formato e di buona qualità e finitura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
IMPIANTI

Imp.riscaldamento: impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gas metano installata in ogni singola unità immobiliare. Rete di distribuzione sottotraccia ed elementi di riscaldamento costituiti da radiatori in alluminio smaltati.

Imp.idrosanitario: il riscaldamento dell'acqua è assicurato dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento. La rete di distribuzione è sottotraccia con tubazioni di carico in rame e di scarico in PVC. I sanitari dei bagni sono in buono stato, così come la rubinetteria con finitura superficiale cromata.

Imp. acqua calda: del tipo autonomo con caldaia ad alimentazione a metano

Imp. elettrici: realizzati secondo le vigenti normative, con tensione di rete a 220V. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia con tubazioni flessibili e cassette incassate a partire dal quadretto di comando generale collegato al contatore principale

Imp. Telefonico: sì, distribuzione sottotraccia;

Impianto TV: impianto TV e satellitare con distribuzione sottotraccia;

Imp. citofoni: sì, con distribuzione sottotraccia;

Imp.videocitofono: no

Altro: camini presenti in tutte e due le unità immobiliari.

Entrambe le unità immobiliari ed in particolare le abitazioni presentano delle buone caratteristiche funzionali con una ottima distribuzione degli spazi interni che risulta essere ben articolata, l'illuminazione naturale dell'immobile, è adeguata alle esigenze abitative ed è garantita da balconi e finestre in tutti gli ambienti che consentono all'unità abitativa di essere ventilata in maniera normale, garantendo così un buon ricambio d'aria. Gli

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ambienti destinati alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati.

Le unità immobiliari sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione, allaccio alla fogna comunale, allaccio alla rete idrica comunale e allaccio alla rete di gas metano.

Le altezze nette tra pavimento e soffitto sono di mt. 3,00

### **LOTTO N.3 - Uffici**

Strutture portanti: struttura portante in blocchi portanti da cm. 40 Il solaio di copertura è costituito da struttura metallica in tubolari e lamiera grecata;

Tamponamenti: in muratura portante da cm. 40, finitura superficiale con intonaco al civile e tinteggiatura Le facciate appaiano in buono stato.

Copertura: tetto a falda con impermeabilizzazione in guaina bituminosa; i pluviali sono in lamiera verniciata, tutti in buono stato.

Infissi esterni: le finestre degli uffici sono in alluminio verniciato, con doppi vetri, e avvolgibili in plastica.

Imp.citofonico: si

Stato di conserv- ottimo

zione complessivo:

### **FINITURE DEGLI UFFICI**

Stato di conservazione: ottimo

Porte d'ingresso: portoncino in alluminio preverniciato di colore bianco;

Infissi interni: Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato e maniglie con finitura in ottone lucido.

Pareti interne: le pareti di tutte gli uffici del disimpegno sono intonacate con finitura superficiale al civile e con imbiancatura a pittura lavabile. Le pareti dei bagni sono piastrellate fino a circa 220 cm dal pavimento con mattonelle di ceramica di vario formato e di buona qualità e finitura.

Soffitti: sono controsoffittati con pannelli 40x40 di colore bianco dove sono incassate le plafoniere per l'illuminazione

Pavimenti interni: in ceramica di formati 40x40 di buona qualità e finitura

Rivestim.interni: Le pareti e i pavimenti dei bagni sono piastrellate, a quote differenti rispetto al pavimento, con mattonelle di ceramica di formato 25x25 e di buona qualità e finitura.

## IMPIANTI

Imp. riscaldamento: tutti gli uffici sono dotati di impianti di condizionamento per l'aria calda e fredda con convettore interno e macchina esterna.

Imp. idrosanitario: il riscaldamento dell'acqua è assicurato da una caldaia a gas. La rete di distribuzione è sottotraccia con tubazioni di carico in rame e di scarico in PVC. I sanitari dei bagni sono in buono stato, così come la rubinetteria con finitura superficiale cromata.

Imp. acqua calda: del tipo autonomo con caldaia ad alimentazione a metano

Imp. elettrici: realizzati secondo le vigenti normative, con tensione di rete a 220V. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia con tubazioni flessibili e cassette incassate a partire dal quadretto di comando generale collegato al contatore principale

Imp. Telefonico: sì, distribuzione sottotraccia;

Impianto TV: no;

Imp. citofoni: sì, con distribuzione sottotraccia;

Imp. videocitofono: sì

Le altezze nette tra pavimento e soffitto sono di mt. 3,70

## LOTTO 4 - Uffici

Strutture portanti: struttura in muratura portante con blocchi da cm. 40 Il solaio di copertura è costituito da struttura in latero-cemento;

Tamponamenti: in muratura portante da cm. 40, finitura superficiale con intonaco al civile e tinteggiatura Le facciate appaiano in buono stato.

Copertura: tetto piano con impermeabilizzazione in guaina bituminosa; i pluviali sono in lamiera verniciata, tutti in buono stato.

Infissi esterni: le finestre degli uffici sono in alluminio anodizzato, con doppi vetri, senza avvolgibili o persiane ma con protezione in alluminio anodizzato.

Imp. citofonico: sì

Stato di conservazione complessiva: mediocre

## FINITURE DEGLI UFFICI

Stato di conservazione: mediocre

Porte d'ingresso: portoncino in alluminio anodizzato:

- Infissi interni: Le porte interne sono in alluminio anodizzato così come le maniglie.
- Pareti interne: le pareti di tutte gli uffici sono intonacate con finitura superficiale al civile e con imbiancatura a pittura lavabile. Le pareti del bagno sono piastrellate fino a circa 220 cm dal pavimento con mattonelle di ceramica di vario formato e di scadente qualità e finitura.
- Soffitti: sono intonacati con finitura superficiale al civile e con imbiancatura a pittura lavabile bianca.
- Pavimenti interni: in ceramica di formati 30x30 di mediocre qualità e finitura
- Rivestim.interni: Le pareti e i pavimenti dei bagni sono piastrellate, a quote differenti rispetto al pavimento, con mattonelle di ceramica di formato 20x20 e di mediocre qualità e finitura.

## **IMPIANTI**

- Imp.riscaldamento: l'ufficio è dotato di impianto di condizionamento per l'aria calda e fredda con convettore interno e macchina esterna.
- Imp.idrosanitario: il riscaldamento dell'acqua è assicurato da una caldaia a gas. La rete di distribuzione è sottotraccia con tubazioni di carico in rame e di scarico in PVC. I sanitari dei bagni sono in pessimo stato, così come la rubinetteria con finitura superficiale cromata.
- Imp. acqua calda: del tipo autonomo con caldaia ad alimentazione a metano
- Imp. elettrici: realizzati secondo le vigenti normative, con tensione di rete a 220V. L'impianto elettrico è realizzato in parte sotto traccia con tubazioni flessibili e cassette incassate a partire dal quadretto di comando generale collegato al contatore principale ed in parte con canaline esterne.
- Imp. Telefonico: sì, distribuzione sottotraccia:
- Impianto TV: no:
- Imp. citofoni: sì, con distribuzione sottotraccia:
- Imp.videocitofono: no

L' altezza netta tra pavimento e soffitto è di mt. 2.70

## **LOTTO 5 - Deposito**

- Strutture portanti: struttura in muratura portante con blocchi da cm. 40 Il solaio di copertura è costituito da struttura in latero-cemento;
- Tamponamenti: in muratura portante da cm. 40, finitura superficiale con intonaco al

civile e tinteggiatura Le facciate appaiano in buono stato.

Copertura: tetto piano con impermeabilizzazione in guaina bituminosa; i pluviali sono in lamiera verniciata, tutti in buono stato.

Infissi esterni: le finestre dei locali sono in alluminio preverniciato di colore bianco, con doppi vetri, con persiane esterne sempre in alluminio preverniciato di colore bianco.

Imp.citofonico: si

Stato di conservazione complessivo: mediocre

### **FINITURE DEL DEPOSITO**

Stato di conservazione: mediocre

Porte d'ingresso: portoncino in alluminio preverniciato di colore bianco;

Infissi interni: Le porte interne sono a soffietto in plastica di colore tipo legno con le maniglie ottonate.

Pareti interne: le pareti di tutti i locali sono intonacate con finitura superficiale al civile e con imbiancatura a pittura lavabile. Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono piastrellate a tutta altezza con mattonelle di ceramica di vario formato e di scadente qualità e finitura.

Soffitti: sono intonacati con finitura superficiale al civile e con imbiancatura a pittura lavabile bianca.

Pavimenti interni: in ceramica di formati 30x30 di buona qualità e finitura

Rivestim.interni: Le pareti e i pavimenti del bagno e dell'angolo cottura sono piastrellate, a tutta altezza, con mattonelle di ceramica di formato 20x20 e di mediocre qualità e finitura.

### **IMPIANTI**

Imp.riscaldamento: i locali sono dotati di impianto di condizionamento per l'aria calda e fredda con convettore interno e unità esterna.

Imp.idrosanitario: il riscaldamento dell'acqua è assicurato da una caldaia a gas. La rete di distribuzione è sottotraccia con tubazioni di carico in rame e di scarico in PVC. I sanitari dei bagni sono in pessimo stato, così come la rubinetteria con finitura superficiale cromata.

Imp. acqua calda: del tipo autonomo con caldaia ad alimentazione a metano

Imp. elettrici: realizzati secondo le vigenti normative, con tensione di rete a 220V. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia con tubazioni flessibili e cassette incassate a partire dal quadretto di comando generale collegato al contatore principale

Imp. Telefonico: si, distribuzione sottotraccia;

Impianto TV: si;

Imp. citofoni: si, con distribuzione sottotraccia;

Imp. videocitofono: no

L' altezza netta tra pavimento e soffitto è di mt. 2,00

#### - STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI -

Attualmente la situazione è la seguente:

- Lotto 1: in uso ma senza contratto di locazione al figlio [REDACTED];
- Lotto 2: in uso ma senza contratto di locazione al figlio [REDACTED];
- Lotto 3: in uso ma senza contratto di locazione alla [REDACTED] s.n.c.;
- Lotto 4: in uso ma senza contratto di locazione alla [REDACTED] s.n.c.;
- Lotto 5: adibito ad appartamento ed attualmente non utilizzato;

#### - CALCOLO CANONI DI LOCAZIONE -

Si procede ora al calcolo dei canoni di locazione, per ogni singolo lotto, prendendo sempre in considerazione i valori ricavati dal Borsino Immobiliare dell' Agenzia del Territorio. In questo caso si prenderanno in esame le superfici nette e non più quelle lorde.

**LOTTO 1:** €/mq da 4,1 a 6,1 – Valore medio mensile €/mq 5,1 Pertanto il canone di locazione mensile sarà: Mq. 280,81 x €/mq 5,1 = **€ 1.432,12**

**LOTTO 2:** €/mq da 4,1 a 6,1 – Valore medio mensile €/mq 5,1 Pertanto il canone di locazione mensile sarà: Mq. 216,34 x €/mq 5,1 = **€ 1.103,33**

**LOTTO 3:** €/mq da 4,5 a 6,8 – Valore medio mensile €/mq 5,65 Pertanto il canone di locazione mensile sarà: Mq. 255,23 x €/mq 5,65 = **€ 1.442,05**

**LOTTO 4:** €/mq da 4,5 a 6,8 – Valore medio mensile €/mq 5,65 Pertanto il canone di locazione mensile sarà: Mq. 47,10 x €/mq 5,65 = **€ 266,12**

**LOTTO 5:** €/mq da 1,3 a 2,6 – Valore medio mensile €/mq 1,95 Pertanto il canone di



\* Giovanni di Dio Santoro - architetto\*

locazione mensile sarà: Mq. 54,09 x €/mq 1,95 = € 105,48

**- RIEPILOGO SUPERFICI -**



LOTTO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE RESIDENZIALE	SUPERFICIE NON RESID.	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE	SUP. CONVENZ. TOTALE
<b>P.TERRA</b>						
						<b>MQ.</b>
<b>N.1</b>	Appartamento	Mq. 257,33		1,00	257,33	<b>314,19</b>
	Balconi	Mq.	16,07	0,25	4,02	
	Quota parti comuni scala	Mq.	34,78	0,15	5,22	
	Quota parti aree comuni scoperte	Mq.	476,24	0,10	47,62	
<b>P.PRIMO</b>						
<b>N.2</b>	Appartamento	Mq. 192,13		1,00	192,13	<b>259,70</b>
	Balconi	Mq.	43,97	0,25	10,99	
	Quota parti comuni scala	Mq.	21,60	0,15	3,24	
	Quota parti aree comuni scoperte	Mq.	355,58	0,15	53,34	
<b>P.TERRA</b>						
<b>N.3</b>	Ufficio	Mq. 243,28		1,00	243,28	<b>310,82</b>
	Quota parti aree comuni scoperte	Mq.	450,24	0,15	67,54	
<b>P.TERRA</b>						
<b>N.4</b>	Ufficio	Mq. 48,44		1,00	48,44	<b>61,89</b>
	Quota parti aree comuni scoperte	Mq.	89,65	0,15	13,45	
<b>P.TERRA</b>						
<b>N.5</b>	Deposito	Mq. 53,65		1,00	53,65	<b>68,54</b>
	Quota parti aree comuni scoperte	Mq.	99,29	0,15	14,89	

**- VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI -**

Per la determinazione del valore degli immobili si seguirà il metodo della stima sintetica o di comparazione basato sui valori di vendita desunti dalla "Banca Dati delle quotazioni



immobiliari" dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre dell'anno 2012.

Con questo metodo si comparano i valori di vendita degli immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona ed i valori applicati saranno quelli desunti da indagini di mercato di immobili in normali condizioni di manutenzione.

I criteri estimativi adottati si basano sul grado di finitura, sul sistema costruttivo, sullo stato di conservazione e sull'esposizione degli immobili e quindi il valore che ne scaturirà sarà pertanto quello di mercato.

Inoltre la superficie di calcolo è considerata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750, al lordo dei muri perimetrali, dei tramezzi interni, nonché del 50% dei muri di divisione con altre proprietà.

Dalle indagini di mercato effettuate si è evidenziato che i valori a mq. di strutture simili ubicate in zona sono i seguenti:

- appartamenti: da €/mq. 1.900,00 a €/mq. 2.900,00
- uffici: da €/mq. 1.800,00 a €/mq. 2.700,00
- locali deposito: da €/mq. 450,00 a €/mq. 900,00

Dai valori che si ricaveranno dall'applicazione dei prezzi di mercato dovranno essere detratte le spese che gli acquirenti dovranno sostenere per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Tale valore commerciale, riferito come innanzi specificato ad un immobile tipo deve essere rapportato al nostro bene da stimare, utilizzando dei coefficienti correttivi che tengono conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

**LOTTO N.1** - Appartamento al piano terra.

Per la determinazione del valore dovranno essere prima individuate le superfici convenzionali.

LOTTO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE RESIDENZIALE	SUPERFICIE NON RESID.	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE	SUP. CONVENZ. TOTALE
P.TERRA						MQ.
N.1	Appartamento	Mq. 257,33		1,00	257,33	314,19
	Balconi	Mq.	16,06	0,25	4,02	
	Quota parti comuni scala	Mq.	34,78	0,15	5,22	
	Quota parti aree comuni scoperte	Mq.	476,26	0,10	47,63	

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
Caratteristiche	Modalità	Coefficiente
Tipologia	Plurifamiliare	1,00
Vetustà	Da 10 a 20 anni	1,00
Finiture	Signorili	1,05
Manutenzione Esterna	Normale	1,00
Ascensore	Presente o inutile	1,00
Servizi igienici	Doppio	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,05
Condizionatore	Autonomo totale	1,02
Infissi Esterni	Balconi o scuri	1,03
Finestrature	Doppi vetri	1,00
Spazi comuni	Cortile	1,02
Parcheggio comune	Posto auto per UI	1,04
Esposizione	Doppia ordinaria	1,00
Ubicazione	Periferia	0,95
<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>		<b>1,17</b>

In relazione alla tipologia, all'ubicazione ed al grado di finitura del nostro immobile si sceglierà il valore massimo pari a €/mq. 2.900,00

In relazione a quanto sopra avremo un valore complessivo dell'immobile che sarà pari a: Mq. 314,19 X €/mq. 2.900,00 = € 911.151,00

Al valore così ricavato va applicato il coefficiente correttivo globale pari 1,17 pertanto avremo: € 911.151,00 x 1,17 = € 1.066.047,00

Al valore così ricavato, va detratto la quota ancora da versare per la pratica di concessione edilizia in sanatoria di € 22.152,00 Pertanto avremo un **valore finale** pari a:

$$€ 1.066.047,00 - € 22.152,00 = € \underline{1.043.865,00}$$

**LOTTO N.2** - Appartamento al piano primo.

Per la determinazione del valore dovranno essere prima individuate le superfici convenzionali.

\* Giovanni di Dio Santoro – architetto \*

LOTTO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE RESIDENZIALE	SUPERFICIE NON RESID.	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE	SUP. CONVENZ. TOTALE
<b>P.PRIMO</b>						
<b>N.2</b>	Appartamento	Mq. 192,13		1,00	192,13	<b>259,70</b>
	Balconi	Mq.	43,97	0,25	10,99	
	Quota parti comuni scala	Mq.	21,60	0,15	3,24	
	Quota parti aree comuni scoperte	Mq.	355,58	0,15	53,34	

<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>		
Caratteristiche	Modalità	Coefficiente
Tipologia	Plurifamiliare	1,00
Vetustà	Da 10 a 20 anni	1,00
Finiture	Signorili	1,05
Manutenzione Esterna	Normale	1,00
Ascensore	Presente o inutile	1,00
Servizi igienici	Doppio	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,05
Condizionatore	Autonomo totale	1,02
Infissi Esterni	Balconi o scuri	1,03
Finestrature	Doppi vetri	1,00
Spazi comuni	Cortile	1,02
Parcheggio comune	Posto auto per UI	1,04
Esposizione	Doppia ordinaria	1,00
Ubicazione	Periferia	0,95
<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>		<b>1,17</b>

In relazione alla tipologia, all'ubicazione ed al grado di finitura del nostro immobile si sceglierà il valore massimo pari a €/mq. 2.900,00

In relazione a quanto sopra avremo un valore complessivo dell'immobile che sarà pari a: Mq. 259,70 X €/mq. 2.900,00 = € 753.130,00

Al valore così ricavato va applicato il coefficiente correttivo globale pari 1,17 pertanto avremo: € 753.130,00 x 1,17 = € 881.162,00

Al valore così ricavato, va detratto la quota ancora da versare per la pratica di concessione edilizia in sanatoria di € 30.057,00 Pertanto avremo un **valore finale** pari a:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

20

\* Giovanni di Dio Santoro - architetto\*

€ 881.162,00 - € 30.057,00 = € 851.105,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO N.3** – Uffici al piano terra.

Per la determinazione del valore dovranno essere prima individuate le superfici convenzionali.

LOTTO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE RESIDENZIALE	SUPERFICIE NON RESID.	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE	SUP. CONVENZ. TOTALE
	<b>P.TERRA</b>					
<b>N.3</b>	Uffici	Mq. 243,28		1,00	243,28	
	Quota parti aree comuni scoperte	Mq.	450,24	0,15	67,54	<b>310,82</b>

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
Caratteristiche	Modalità	Coefficiente
Tipologia	Uffici	1,00
Vetustà	Da 10 a 20 anni	1,00
Finiture	Ottime	1,05
Manutenzione Esterna	Buona	1,03
Ascensore	Presente o inutile	1,00
Servizi igienici	Doppio	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,05
Condizionatore	Autonomo totale	1,02
Infissi Esterni	Balconi o scuri	1,03
Finestrature	Doppi vetri	1,00
Spazi comuni	Cortile	1,02
Parcheggio comune	Posto auto per UI	1,04
Esposizione	Doppia ordinaria	1,00
Ubicazione	Periferia	0,85
<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>		<b>1,08</b>

In relazione alla tipologia, all'ubicazione ed al grado di finitura del nostro immobile si sceglierà il valore medio pari a €/mq. 2.250,00

In relazione a quanto sopra avremo un valore complessivo dell'immobile che sarà pari a: Mq. 310,82 X €/mq. 2.250,00 = € 699.345,00

Al valore così ricavato va applicato il coefficiente correttivo globale pari 1,01 pertanto avremo: € 699.345,00 x 1,08 = € 755.293,00

Al valore così ricavato, va detratto la quota in percentuale delle spese di condono. Per-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* Giovanni di Dio Santoro – architetto \*

tanto avremo un valore finale pari a: € 755.293,00 - € 17.610,00 = € 737.683,00

**LOTTO N.4** – Uffici al piano terra.

Per la determinazione del valore dovranno essere prima individuate le superfici convenzionali.

LOTTO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE RESIDENZIALE	SUPERFICIE NON RESID.	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE	SUP. CONVENZ. TOTALE
	<b>P.TERRA</b>					
<b>N.4</b>	Ufficio	Mq. 48,44		1,00	48,44	
	Quota parti aree comuni scoperte	Mq.	89,65	0,15	13,45	<b>61,89</b>

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
Caratteristiche	Modalità	Coefficiente
Tipologia	Plurifamiliare	1,00
Vetustà	Da 10 a 20 anni	1,00
Finiture Interne	Economiche	0,90
Manutenzione Esterna	Normale	1,00
Ascensore	Presente o inutile	1,00
Servizi igienici	Singolo	0,95
Riscaldamento	Autonomo	1,05
Condizionatore	Autonomo totale	1,02
Infissi Esterni	Assenti	0,96
Finestrature	Doppi vetri	1,00
Spazi comuni	Cortile	1,02
Parcheggio comune	Posto auto per UI	1,04
Esposizione	Doppia ordinaria	1,00
Ubicazione	Periferia	0,85
<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>		<b>0,79</b>

In relazione alla tipologia, all'ubicazione ed al grado di finitura del nostro immobile si sceglierà il valore minimo pari a €/mq. 1.800,00

In relazione a quanto sopra avremo un valore complessivo dell'immobile che sarà pari a: Mq. 61,89 X €/mq. 1.800,00 = € 111.402,00

Al valore così ricavato va applicato il coefficiente correttivo globale pari 0,79 pertanto avremo: € 111.402,00 x 0,79 = € 88.008,00

Al valore così ricavato, va detratto la quota in percentuale delle spese di condono. Per-

\* Giovanni di Dio Santoro - architetto\*

tanto avremo un valore finale pari a: € 88.008,00 - € 3.507,00 = € 84.501,00

**LOTTO N.5** - Deposito al piano terra.

Per la determinazione del valore dovranno essere prima individuate le superfici convenzionali.

LOTTO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE RESIDENZIALE	SUPERFICIE NON RESID.	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE	SUP. CONVENZ. TOTALE
<b>P.TERRA</b>						
<b>N.5</b>	Deposito	Mq. 53,65		1,00	53,65	<b>68,54</b>
	Quota parti aree comuni scoperte	Mq.	99,29	0,15	14,89	

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
Caratteristiche	Modalità	Coefficiente
Tipologia	Deposito	1,00
Vetustà	Da 10 a 20 anni	1,00
Finiture Interne	Civili	0,90
Manutenzione Esterna	Normale	1,00
Ascensore	Presente o inutile	1,00
Servizi igienici	Singolo	0,95
Riscaldamento	Autonomo	1,05
Condizionatore	Autonomo totale	1,02
Infissi Esterni	Balconi o scuri	1,03
Finestrature	Doppi vetri	1,00
Spazi comuni	Cortile	1,02
Parcheggio comune	Posto auto per UI	1,04
Esposizione	Doppia ordinaria	1,00
Ubicazione	Periferia	0,85
<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>		<b>0,90</b>

In relazione alla tipologia, all'ubicazione ed al grado di finitura del nostro immobile si sceglierà il valore massimo pari a €/mq. 900,00

In relazione a quanto sopra avremo un valore complessivo dell'immobile che sarà pari a: Mq. 68.54 X €/mq. 900,00 = € 61.686,00

Al valore così ricavato va applicato il coefficiente correttivo globale pari 0,79 pertanto avremo: € 61.686,00 x 0,90 = € 55.518,00

\* Giovanni di Dio Santoro – architetto \*

Al valore così ricavato, va detratto la quota in percentuale delle spese di condono. Pertanto avremo un valore finale pari a: € 55.518,00 - € 3.883,00 = € 51.635,00

**- RIEPILOGO VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI -**

**LOTTO N.1** – Appartamento sito in C/mare alla Via Fondo D'Orto n.50 al piano terra:  
Valore: € 1.043.865,00

**LOTTO N.2** - Appartamento sito in C/mare alla Via Fondo D'Orto n.50 al piano primo:  
Valore: € 851.105,00

**LOTTO N.3** – Locale per uffici sito in C/mare alla Via Via Fondo D'Orto n.50 al piano terra:

Valore: € 737.683,00

**LOTTO N.4** - Locale per uffici e archivio sito in C/mare alla Via Via Fondo D'Orto n.50 al piano terra:

Valore: € 84.501,00

**LOTTO N.5** - Locale deposito sito in C/mare alla Via Via Fondo D'Orto n.50 al piano terra:

Valore: € 51.635,00

**- CONCLUSIONI -**

Il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, rassegna il mandato e resta a Sua completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.

ELENCO ALLEGATI –

- Verbali di sopralluogo;
- Rilievo Fotografico
- Stralcio PRG, stralcio aerofotogrammetrico e stralcio Catastale
- Rilievo immobili Stato Attuale in scala 1/100
- Visure catastali;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



*\* Giovanni di Dio Santoro - architetto\**

- Attestato di Certificazione Energetica
- Procedura accatastamento comprendente: docfa, tipo mappale strumentale e schede di variazione catastale per singola unità
- Planimetrie catastali aggiornate 1/200;
- Ispezioni ipotecarie;
- Copia pratiche di condono edilizio;
- Schede quotazione osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Schede riassuntive singoli lotti
- CD

Torre Annunziata, li 25.09.2013

Il C.T.U. Arch. Giovanni di Dio Santoro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 1**  
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 18/2010 R.G.

<b>G.D.</b>	<b>DOTT. PALESCANDOLO</b>		Recapito	
<b>FALLITO</b>	[REDACTED]		Recapito	
<b>C.T.U.</b>	<b>ARCH. GIOVANNI SANTORO</b>			
<b>LOTTO N°</b>	<b>1</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 1.043.865,00</b>	
<b>Comune di:</b>		<b>Prov</b>	<b>Indirizzo</b>	
<b>C/mare di Stabia</b>		<b>NA</b>	<b>Via Fondo D'Orto n° 50</b>	
			<b>Zona</b>	
			<b>Agricola</b>	

**Diritti:**

Piena proprietà	quota	<b>1000/10000</b>		
Piena proprietà	quota			
Comproprietari	quota			
Nuda proprietà	quota			
Usufrutto	quota			
Altro	quota			
Convenzione matrimoniale	<i>Comunione dei beni</i>	<b>NO</b>	<i>Bene comune</i>	<i>Bene personale</i>
	<i>Comunione dei beni</i>			<b>SI</b>
Stato civile libero	<b>Coniugati</b>			

**Immobile:**

Appartamento		Capannone	
<b>Ville/Villini P.T.</b>	<b>SI</b>	Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

**Pertinenze:**

<b>Aree scoperte comuni</b>	<b>SI</b>
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali e confini : per i fabbricati**

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
1	792	6	2	7	A/7	1	€ 1.730,13

<b>Confini</b>	Area scoperta comune, lotto 4, androne e scala comune.
----------------	--

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	MQ. 257,33					
Quota parte delle superfici comuni	MQ. 56,87					
Anno di costruzione	<b>Anni 93</b>	Anno di ultima ristrutturazione				<b>Recente</b>
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Occupato</i>		<i>Locato</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Altro</i>	<b>Senza contratto di locazione</b>	
L. 47/85 e successive; L. 724/94; L. 326/2003	Esiste pratica pratica N. 1874 protoc. N. 636/D del 01.03.95 di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94					
Vendite antecedenti:						
Altri dati						

Il C.T.U. Arch. Giovanni di Dio Santoro

\* Giovanni di Dio Santoro - architetto \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 2  
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 18/2010 R.G.

G.D.	DOTT. PALESCANDOLO		Recapito	
FALLITO	[REDACTED]		Recapito	
C.T.U.	ARCH. GIOVANNI SANTORO		Recapito	
LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€ 851.105,00	
Comune di:		Prov	Indirizzo	Zona
C/mare di Stabia		NA	Via Fondo D'Orto n° 50	Agricola

**Diritti:**

Piena proprietà	quota	1000/10000			
Piena proprietà	quota				
Comproprietari	quota				
Nuda proprietà	quota				
Usufrutto	quota				
Altro	quota				
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		NO	Bene comune	Bene personale
Stato civile libero	Coniugati				SI

**Immobile:**

Appartamento		Capannone		<b>Pertinenze:</b>	
Villa/Villini P.1°	SI	Autorimessa		Arce scoperte comuni	SI
Ufficio		Terreno edificabile		Autorimessa	
Negozi		Terreno agricolo		Ripostiglio	
Laboratorio		Altro		Servitù	
Magazzino				Altro	

**Dati catastali e confini : per i fabbricati**

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
1	792	102	2	8	A/7	1	€ 1.384,10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* Giovanni di Dio Santoro - architetto\*



<b>Confini</b>	Area scoperta comune, androne e scala comune..
----------------	--

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	MQ. 192,13						
Quota parte delle superfici comuni	MQ. 67,57						
Anno di costruzione	<b>Anni 93</b>	Anno di ultima ristrutturazione				<b>Recente</b>	
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Buono</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>
			<i>Pessimo</i>	<input type="checkbox"/>			
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Buono</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>
			<i>Pessimo</i>	<input type="checkbox"/>			
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>	<input type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
						<i>centralizzato</i>	<input type="checkbox"/>
Stato dell'immobile	<i>Occupato</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Locato</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Altro</i>	<b>Senza contratto di locazione</b>	
L. 47/85 e successive; L. 724/94; L. 326/2003	Esiste pratica N. 1872 protoc. N. 634/D del 01.03.1995 di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 [REDACTED]						
Vendite antecedenti:							
Altri dati							

Il C.T.U. Arch. Giovanni di Dio Santoro



SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 3  
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 18/2010 R.G.

G.D.	DOTT. PALESCANDOLO		Recapito	
FALLITO	[REDACTED]		Recapito	
C.T.U.	ARCH. GIOVANNI SANTORO		Recapito	
LOTTO N°	3	Prezzo base d'asta	€ 737.683,00	
Comune di:		Prov	Indirizzo	
C/mare di Stabia		NA	Via Fondo D'Orto n° 50	
			Zona	
			Agricola	

Diritti:

Piena proprietà	quota	1000/10000		
Piena proprietà	quota			
Comproprietari	quota			
Nuda proprietà	quota			
Usufrutto	quota			
Altro	quota			
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	NO	Bene comune	Bene personale SI
	Comunione dei beni			
Stato civile libero	Coniugati			

Immobile:

Appartamento		Capannone	
Villa/Villini P. 1°		Autorimessa	
Ufficio P.T.	SI	Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

Pertinenze:

Arece scoperte comuni	SI
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali e confini : per i fabbricati

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
1	792	5	2	13,5	A/10		€ 4.845,66

\* Giovanni di Dio Santoro - architetto \*



<b>Confini</b>	Area scoperta comune, p.lle 790 e 1314
----------------	--

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	MQ. 243,28									
Quota parte delle superfici comuni	MQ. 67,54									
Anno di costruzione	Anni 85		Anno di ultima ristrutturazione				<b>Recente</b>			
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Buono</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Pessimo</i>	<input type="checkbox"/>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Buono</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Pessimo</i>	<input type="checkbox"/>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>	<input type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stato dell'immobile	<i>Occupato</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Locato</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Altro</i>	<b>Senza contratto di locazione</b>				
L. 47/85 e successive; L. 724/94; L. 326/2003	Esiste pratica N. 3340 protoc. N.5988 del 03.07.1987 di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</span>									
Vendite antecedenti:										
Altri dati										

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Il C.T.U. Arch. Giovanni di Dio Santoro



SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 4  
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 18/2010 R.G.

G.D.	DOTT. PALESCANDOLO	Recapito	
FALLITO	[REDACTED]	Recapito	
C.T.U.	ARCH. GIOVANNI SANTORO		

LOTTO N°	4	Prezzo base d'asta	€ 84.501,00	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
C/mare di Stabia		NA	Via Fondo D'Orto n° 50	Agricola	

**Diritti:**

Piena proprietà	quota	1000/10000			
Piena proprietà	quota				
Comproprietari	quota				
Nuda proprietà	quota				
Usufrutto	quota				
Altro	quota				
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		NO	Bene comune	Bene personale
	Comunione dei beni				SI
Stato civile libero	Coniugati				

**Immobile:**

Appartamento		Capannone	
Villa/Villini P.1°		Autorimessa	
Ufficio P.T.	SI	Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

**Pertinenze:**

Arce scoperte comuni	SI
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali e confini : per i fabbricati**

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
1	792	3	2	2,5	A/10	1	€ 768,23



\* Giovanni di Dio Santoro - architetto\*



<b>Confini</b>	Area scoperta comune e p.lla 472.
----------------	-----------------------------------

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	MQ. 48,44						
Quota parte delle superfici comuni	MQ. 13,45						
Anno di costruzione	Anni 93			Anno di ultima ristrutturazione		Recente	
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Scarsa</i>	<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Scarsa</i>	<i>Pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Occupato</i>	<i>Locato</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Altro</i>	Senza contratto di locazione		
L. 47/85 e successive; L. 724/94; L. 326/2003	Esiste pratica N. 3340 protoc. N.5988 del 03.07.1987 di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85						
Vendite antecedenti:							
Altri dati							



\* Giovanni di Dio Santoro - architetto\*

<b>Confini</b>	Area scoperta comune, p.lla 1314 e canale della bonifica
----------------	--

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	MQ. 53,65						
Quota parte delle superfici comuni	MQ. 14,89						
Anno di costruzione	<b>Anni 93</b>		Anno di ultima ristrutturazione				<b>Recente</b>
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Occupato</i>	<i>Locato</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Altro</i>	<b>Senza contratto di locazione</b>		
L. 47/85 e successive; L. 724/94; L. 326/2003	Esiste pratica N. 3340 protoc. N.5988 del 03.07.1987 di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85						
Vendite antecedenti:							
Altri dati							

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
Il C.T.U. Arch. Giovanni di Dio Santoro

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT