TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Seconda Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Contenzioso Civile R.G. n.580/1997

PARTI NEL PROCEDIMENTO

Parte attorea:

[redacted]

Parte convenuta:

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nocera Inferiore, lì 29 maggio 2018

Il Tecnico

Ing. Orlando Laudonio

Ing. Orlando Laudonio
Via Napoli I° traversa, 6
84014 Nocera Inferiore (SA)
[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Al fine di disporre di elementi tecnici, specificamente riferiti alla controversia in epigrafe, **contenzioso civile iscritto al Ruolo Generale al n. 580/1997,** in data 23.06.2017, **l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Emanuela Musi,** nominava ***Consulente Tecnico di Ufficio*** il sottoscritto **ing. Orlando Laudonio,** [redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6172 ed iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore.

In data 20.09.2017 lo scrivente prestava rituale giuramento, accettando di conseguenza l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice (*Cfr. Allegato 1*).

Alla luce di quanto emerso in narrativa, lo scrivente riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente **relazione di consulenza tecnica d'ufficio**.

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

Sommario

1) Premessa **4**

2) Trascrizioni dei verbali delle operazioni peritali **5**

2.1) Verbale n.1 del 12.10.2017 – Inizio operazioni peritali *5*

2.2) Verbale n.2 del 15.11.2017 – Prosieguo operazioni peritali *6*

2.3) Verbale n.3 del 14.02.2018 – Prosieguo operazioni peritali *7*

2.4) Verbale n.4 del 08.03.2018 – Prosieguo operazioni peritali *8*

2.5) Verbale n.5 del 21.03.2018 – Prosieguo operazioni peritali *9*

3) Risposta al quesito **10**

3.1) Descrizione della consistenza immobiliare oggetto di causa 10

3.2) Verifica della regolarità urbanistica degli immobili de quo 23

3.3) Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in parola 31

3.4) Aggiornamento dei valori dei lotti formati dal precedente C.T.U. . 73

4) Controdeduzioni del C.T.U. alle osservazioni pervenute dalle parti ... **73**

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

1) PREMESSA

Dalla disamina degli atti di causa emerge che le parti della controversia sono:

- [redacted] nel ruolo di parte attorea; rappresentati e difesi dall' [redacted]
- la sig.ra [redacted] nel ruolo di parte convenuta, rappresentata e difesa dall' [redacted]
- [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentati e difesi dall' [redacted]
- [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentate e difese dall [redacted]
- [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentati e difesi dall' [redacted]
- [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentati e difesi dall' [redacted]
- [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentate e difese dagli [redacted]
- [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentato e difeso dall' [redacted]
- [redacted] nel ruolo di parte convenuta;

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 [redacted]

rappresentato e difeso dall[redacted]

– [redacted] nel ruolo di parte convenuta.

Come già accennato in narrativa, per effetto della nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto ingegnere, nell'udienza del 20.09.2017, previo giuramento di rito, otteneva il mandato di rispondere al quesito di seguito formulato:

"aggiornare la stima degli immobili componenti il compendio ereditario, nonché effettuare le opportune indagini per integrare la relazione originaria sotto il profilo della conformità urbanistica ed edilizia degli immobili".

o

2) TRASCRIZIONI DEI VERBALI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riporta, di seguito, la trascrizione dei processi verbali *(Cfr. Allegato 3)* relativi agli accessi peritali tenutisi in data 12.10.2017, 15.11.2017, 14.02.2018, 08.03.2018 e 21.03.2018, nel corpo dei quali testualmente si legge quanto segue:

2.1) Verbale n.1 del 12.10.2017 – Inizio operazioni peritali

<<< OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore – Contenzioso Civile iscritto al R.G. al n.580/1997 – Verbale di inizio delle operazioni peritali

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 [redacted]

—o—

Il giorno 12 ottobre 2017 alle ore 15:30 il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, nominato C.T.U. in relazione al contenzioso in epigrafe, si è recato presso i luoghi di causa siti in Nocera Superiore alla via Risorgimento, dando inizio alle operazioni peritali, secondo quanto disposto in occasione dell'udienza del 20 settembre 2017.

Alle ore 15:30 sono presenti:

- [redacted] *(collaboratore del C.T.U.).*

Nella suddetta circostanza, sebbene nel verbale d'udienza del 20 settembre 2017, veniva fissato d'ufficio la data e il luogo per l'inizio delle operazioni peritali, alle ore 15:30 e fino alle ore 16:30 nessuna delle parti si presentava all'accesso.

A valle di tale constatazione si configurava la condizione di accesso negato ai luoghi di causa.

Ciò premesso le operazioni peritali vengono rinviate a data da destinarsi che sarà comunicata a mezzo p.e.c. alle parti costituite.

Alle ore 16:35 il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto."

o

2.2) Verbale n.2 del 15.11.2017 – Prosieguo operazioni peritali

<<< OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore – Contenzioso Civile iscritto al R.G. al n.580/1997 – Verbale di prosieguo delle operazioni peritali

—o—

Il giorno 15 novembre 2017 alle ore 16:00 il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, nominato C.T.U. in relazione al contenzioso in epigrafe, si è recato presso i luoghi di causa siti in Nocera Superiore (Sa) alla via

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 [redacted]

Risorgimento, per proseguire le operazioni peritali, secondo quanto disposto in occasione della p.e.c. inviata al custode giudiziario in data 13 novembre 2017.

Alle ore 16:10 è presente il custode giudiziario [redacted]

Nella suddetta occasione si procede ad eseguire un sommario sopralluogo degli immobili, identificati dal precedente C.T.U., ing. Gianpiero Santopietro, nella propria perizia, come A1, A2, A3, A4, A5, A7 e A8, al contempo viene eseguito rilievo metrico degli stessi e viene estratto report fotografico. L'accesso ai luoghi è garantito dal Custode Giudiziario.

Alle ore 17:40 le operazioni peritali si dichiarano chiuse, le stesse riprenderanno a data da destinarsi, previa comunicazione al custode.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

o

2.3) Verbale n.3 del 14.02.2018 – Prosieguo operazioni peritali

<<< OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore – Contenzioso Civile iscritto al R.G. al n.580/1997 – Verbale di prosieguo delle operazioni peritali

——— o ———

Il giorno 14 febbraio 2018 alle ore 10:00 il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, nominato C.T.U. in relazione al contenzioso in epigrafe, si è recato presso i luoghi di causa siti in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento, per proseguire le operazioni peritali, secondo quanto disposto in occasione della p.e.c. inviata al custode giudiziario in data 9 febbraio 2018.

Alle ore 10:00 sono presenti:

- [redacted] *(collaboratore del C.T.U.);*

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG [redacted]

- *il sig.* [redacted] *(conduttore dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore (Sa) al foglio 7 particella 810 subalterno 7);*

Nella suddetta occasione si procede ad eseguire rilievo metrico e fotografico dell'immobile sito in Nocera Superiore ed identificato dal precedente C.T.U., ing. Gianpiero Santopietro, nella propria perizia, come A6.

L'accesso ai luoghi è garantito da [redacted]

Alle ore 11:00 le operazioni peritali si dichiarano chiuse, le stesse riprenderanno a data da desinarsi.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

o

2.4) Verbale n.4 del 08.03.2018 – Prosieguo operazioni peritali

<<< OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore – Contenzioso Civile iscritto al R.G. al n.580/1997 – Verbale di prosieguo delle operazioni peritali

——— o ———

Il giorno 8 marzo 2018 alle ore 9:30 il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, nominato C.T.U. in relazione al contenzioso in epigrafe, si è recato presso i luoghi di causa siti in Pagani alla via Albanese civ.44, per proseguire le operazioni peritali, secondo quanto disposto in occasione della p.e.c. inviata al custode giudiziario in data 2 marzo 2018.

Alle ore 9:30 sono presenti:

- *il sig.* [redacted] *(delegato dal custode giudiziario per garantire l'accesso all'immobile sito in Pagani (Sa) alla via Albanese civ.44, censito al Catasto*

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG [redacted]

Terreni al foglio 4 particella 83 e 532).

Nella suddetta occasione si procede ad un ispezione dell'immobile identificato dal precedente C.T.U., ing. Gianpiero Santopietro, come B1 e B2. A tal proposito viene estratto report fotografico.

Alle ore 10:00 le operazioni peritali si dichiarano chiuse, le stesse riprenderanno a data da destinarsi, previa comunicazione al custode.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

o

2.5) Verbale n.5 del 21.03.2018 – Prosieguo operazioni peritali

<<< OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore – Contenzioso Civile iscritto al R.G. al n.580/1997 – Verbale di prosieguo delle operazioni peritali

——— o ———

*Il giorno 21 marzo 2018 alle ore 16:00 il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, nominato C.T.U. in relazione al contenzioso in epigrafe, si è recato sui luoghi di causa siti in **Sant'Egidio del Monte Albino** (Sa) alla via S.S. Martiti civ. 168/170/172/183, per proseguire le operazioni peritali, secondo quanto disposto dal sottoscritto in occasione della p.e.c. inviata al custode giudiziario in data 20 marzo 2018.*

Alle ore 16:10 sono presenti:

- [redacted] *(custode giudiziario).*

*Alla **presenza costante del custode si procede all'ispezione degli immobili** identificati dal precedente C.T.U. come A11, A12, A13, A14 e B3. In tale occasione riscontrata la impossibilità di accesso agli immobili visto lo stato di conservazione in cui versano, lo scrivente si limita ad estrarre report **fotografico dell'esterno.***

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

Alle 17:15 le operazioni peritali si dichiarano chiuse, le stesse riprenderanno qualora se ne palesasse la necessità, previa comunicazione al custode.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

o

3) RISPOSTA AL QUESITO

"aggiornare la stima degli immobili componenti il compendio ereditario, nonché effettuare le opportune indagini per integrare la relazione originaria sotto il profilo della conformità urbanistica ed edilizia degli immobili"

o

Al solo scopo di rappresentare in maniera chiara ed ordinata i contenuti in risposta al mandato conferitogli, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno destrutturare il quesito assegnatogli, nei diversi sotto paragrafi di seguito in elenco:

3.1. Descrizione della consistenza immobiliare oggetto di causa;

3.2. Verifica della regolarità urbanistica degli immobili *de quo*;

3.3. Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in parola;

3.4. Aggiornamento dei valori dei lotti formati dal precedente C.T.U.

o

3.1) Descrizione della consistenza immobiliare oggetto di causa

Prima di procedere con la descrizione del compendio immobiliare oggetto del presente contenzioso si ritiene opportuno premettere che:

1. la numerazione e l'identificazione degli immobili in parola, adottata dallo scrivente, è la medesima usata dal precedente

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

C.T.U., ing. Gianpiero Santopietro, nella relazione peritale datata 18.03.2008 *(Cfr. pag. 104 e 105 della perizia a firma dell'ing. Gianpiero Santopietro)*;

2. per evitare di appesantire la relazione di consulenza tecnica con inutili e superflue ripetizioni, relativamente alla descrizione degli immobili oggetto di causa, si procederà alla sola descrizione delle condizioni di manutenzione e/o delle altre variazioni *(rispetto a quanto rilevabile dalla lettura della perizia redatta dal precedente C.T.U, ing. Gianpiero Santopietro, datata 18.03.2008)* riscontate in occasione degli accessi peritali;
3. la consistenza immobiliare identificata come A9 *(Terreno in Nocera Superiore Via S.S. 18 Salerno-Napoli n°489 – NCT Nocera Superiore Fg.7, Par.287)* è stata oggetto di trasferimento da parte del Tribunale di Nocera Inferiore, giusto Decreto di trasferimento di immobili depositato in cancelleria in data 22.09.2016 *(Cfr. Allegato 7.1)*;
4. la consistenza immobiliare identificata come A10 *(Terreno in Pagani – contrada Cappelluzza di Taurano – NCT Pagani Fg.4, Par.101)* è stata oggetto di esproprio da parte del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino, giusto Decreto di espropriazione per pubblica utilità prot. n. 14411 del 16.10.2008 *(Cfr. Allegato 7.2)*;
5. le consistenze immobiliari identificate come A15 e A16 *(rispettivamente Giardino in S. Egidio M.A. Via S.S. Martiri n.172 – NCT S. Egidio M. A. Fg.9, Par.455 e Corte in S. Egidio*

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG

M.A. Via S.S. Martiri n.172 – NCT S. Egidio M. A. Fg.9, Par.454) sono state oggetto di trasferimento da parte del Tribunale di Nocera Inferiore, giusto Decreto di trasferimento di immobili depositato in cancelleria in data 28.04.2017 *(Cfr. Allegato 7.3)*.

Tutto ciò premesso, di seguito, si procederà alla descrizione ed alla successiva valutazione del compendio immobiliare residuale, ovvero, quello costituito dagli immobili identificati come A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A11, A12, A13, A14, B1, B2 e B3.

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A1

L'immobile in parola, rappresentato da un "magazzino/locale deposito" sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in sufficiente stato di conservazione estetico e funzionale, nonostante la presenza di macchie di umidità localizzate in corrispondenza di alcune zone del paramento murario perimetrale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 21 e 22 della propria relazione peritale *(Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008)*, si evidenzia che in prossimità dell'ambiente adibito a bagno sono stati realizzati n.2 soppalchi in ferro aventi sviluppo in pianta per

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA [redacted]

lo più rettangolare e dimensioni di circa 1,50x2,10 m e 1,95x2,20 m.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A2

L'immobile in parola, rappresentato da un "magazzino/locale deposito" sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in sufficiente stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 25 della propria relazione peritale *(Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008)*, si evidenzia che in prossimità dell'ambiente adibito a bagno è stato realizzato un soppalco in ferro avente sviluppo in pianta rettangolare e dimensioni di circa 1,75x2,10 m.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A3

L'immobile in parola, rappresentato da un "magazzino/locale

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N[redacted]

deposito" sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in sufficiente stato di conservazione estetico e funzionale, nonostante la presenza di macchie di umidità localizzate in corrispondenza di alcune zone del paramento murario perimetrale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 28 e 29 della propria relazione peritale *(Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008)*, si evidenzia che in prossimità dell'ambiente adibito a bagno è stato ricavato, attraverso la realizzazione di una tramezzatura in cartongesso, un ulteriore ambiente adibito a deposito.

Nei suddetti ambienti sono stati realizzati n.2 soppalchi in ferro aventi sviluppo in pianta per lo più rettangolare e dimensioni, rispettivamente, di circa 1,10x1,65 m e 1,65x1,65 m.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A4

L'immobile in parola, rappresentato da un "magazzino/locale deposito" sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70fce193958ef2d19d47a8a6c76ad

ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in sufficiente stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 32 della propria relazione peritale *(Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008)*, si evidenzia che nell'ambiente adibito a bagno è stato riscontrato un aggravio dello stato di conservazione, probabilmente derivante da perdite verificatesi in corrispondenza della cassetta di scarico del water.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A5

L'immobile in parola, rappresentato da un appartamento sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ea1b3c6a2c1f3647d8e8c7bad

l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in pessimo stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 35 e 36 della propria relazione peritale *(Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008)*, si evidenzia che nell'ambiente identificato come S13 *(Cfr. Allegato 5)* è stato riscontrato un aggravio dello stato di conservazione, consistente nella formazione di lesioni in corrispondenza del paramento murario e del succielo.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A6

L'immobile in parola, rappresentato da un appartamento sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 14.02.2018, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in mediocre stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 39 della propria relazione peritale *(Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008)*, si evidenzia che negli ambienti identificati come S3, S4 e S5

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

(Cfr. Allegato 5) è stato riscontrato un aggravio dello stato di conservazione, consistente nella formazione di umidità in corrispondenza dei succieli, probabilmente causata da infiltrazioni derivanti dal sottotetto.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A7

L'immobile in parola, rappresentato da un appartamento sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2)*.

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in mediocre stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 43 della propria relazione peritale *(Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008)*, si evidenzia che negli ambienti identificati come S9, S11 e S12 *(Cfr. Allegato 5)* è stato riscontrato un aggravio dello stato di conservazione, consistente nella formazione di umidità in corrispondenza dei succieli, probabilmente causata da infiltrazioni derivanti dal sottotetto.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici *(Cfr. Allegati*

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

5, 6.1 e 6.2).

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A8

L'immobile in parola, rappresentato da un deposito-sottotetto sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).*

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in mediocre stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 47 della propria relazione peritale *(Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008)*, si evidenzia che alcune travi in legno hanno subito piccoli cedimenti localizzati e conseguentemente hanno generato infiltrazioni di acque meteoriche *(Cfr. Allegato 6.2 – Foto 52).*

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici *(Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).*

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

[redacted]

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II SEZIONE CIVILE

Contenzioso Civile R.G. n.580/1997

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N[redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

[redacted]

o

3.2) Verifica della regolarità urbanistica degli immobili de quo

Immobili identificati come A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 e A8

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili in parola, si fa presente che dalla consultazione della relazione peritale redatta dal precedente C.T.U., nonché dalle ulteriori indagini

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

effettuate dallo scrivente, in particolare dall'accesso agli atti esperito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Superiore (Sa), si evince che:

1. in data 02.03.1952, il [redacted] acquistava, dal [redacted], un appezzamento di terreno di ca. 2.470 mq, censito al N.C.T. del Comune di Nocera Superiore (Sa) al foglio 7 particella 285 e 287;
2. in data 31.05.1979, il Sindaco p.t. del Comune di Nocera Superiore rilasciava al [redacted], Concessione Edilizia n.78 per la *"costruzione di n.2 fabbricati per civili abitazioni"* su un lotto complessivo di ca. 1.738 mq *(lotto costituito dalla succitata particella 285 e da una porzione della succitata 287)* e per una volumetria complessiva di 5.205 mc *(Cfr. Allegato 11.1)*;
3. in data 13.02.1984, il Sindato p.t. del Comune di Nocera Superiore rilasciava Autorizzazione all'Abitabilità per il 1° fabbricato *(Cfr. Allegato 11.2)*. Dalla consultazione di detto documento si evince quale data di inizio lavori il 23.06.1982 e quale data di fine lavori il 03.02.1984. Si evince altresì che, all'epoca del rilascio del Certificato di Abitabilità, il fabbricato risultava essere così composto:
   - piano terra: N° 4 locali magazzini con servizi;
   - primo piano: N° 1 appartamento di 5 vani ed accessori;
   - secondo piano: N° 1 appartamento di 5 vani ed accessori.
4. in data 27.09.1984, il [redacted] frazionava la particella 287 nelle particelle 287/a (definitivo particella 287) e

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

287/b (definitivo particella 802);

5. in data 17.10.1984, il [redacted] vendeva [redacted] il lotto costituito dalle particelle 285 e 802 (ex 287/b);
6. in data 20.11.1984, il Sindaco p.t. del Comune di Nocera Superiore volturava la Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979 da [redacted] al nominativo di [redacted] *(Cfr. Allegato 11.3)*;
7. in data 17.12.1984, il Sindaco p.t. del Comune di Nocera Superiore, rilasciava [redacted] Concessione Edilizia n.86 per i "*lavori di costruzione di n.1 fabbricato per civili abitazioni composto da n.2 corpi di fabbrica contraddistinti con le lettere S2 e S3. Variante alla Concessione n.78 del 31.5.1979*".

Orbene, dalla disamina della succitata documentazione si rileva:

1. relativamente alla Concessione Edilizia n.78 del 1979, che, seppur sulla pianta piano tipo e sul prospetto Ovest *(Cfr. Allegato 11.1 - Tavola inerente il fabbricato scala 1: Piano tipo – Sezione – Prospetti)* risultano riportate delle annotazioni che sembrerebbero escludere dal rilascio della concessione una porzione del realizzando immobile, non si ritrova, poi, riscontro di detta esclusione nella Concessione Edilizia rilasciata. Difatti, nel corpo della predetta Concessione non si rilevano riportate annotazioni inerenti eventuali esclusioni, bensì si rileva che la volumetria autorizzata (pari a 5.205 mc) corrisponde a quella totale, ovvero, quella comprensiva anche della porzione di immobile sulla cui parte grafica vi sono riportate le richiamate annotazioni;

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.

2. che la Concessione Edilizia n.86 del 17.12.1984 (rilasciata a [redacted] dopo il suo acquisto da [redacted] e la relativa voltura del 20.11.1984 della concessione iniziale) fu esplicitamente rilasciata quale variante alla C.E. n.78 del 31.05.1979 per la sola parte relativa all'erigendo 2° fabbricato (da realizzare in n° 2 corpi di fabbrica). Pertanto non riconducibile alla consistenza immobiliare oggetto del presente giudizio;
3. che il Certificato di Abitabilità del 13.02.1984 (rilasciato a seguito del rapporto di sopralluogo effettuato dal tecnico dell'UTC di Nocera Superiore, che ha sancito la conformità del fabbricato edificato giusta C.E. n.78 del 31.05.1979) indica il periodo di edificazione del fabbricato (inizio lavori: 23.06.1982 e fine lavori: 03.02.1984) e la sua consistenza immobiliare (n° 4 locali magazzini con relativi servizi al piano terra, n° 1 appartamento di n° 5 vani ed accessori al 1° piano , n° 1 appartamento di n° 5 vani ed accessori al 2° piano).

Tutto ciò premesso, si chiarisce che dal confronto tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979 *(Cfr. Allegato 11.1)* e i grafici rappresentanti lo stato di fatto rilevato in occasione degli accessi peritali *(Cfr. Allegato 5)*, sono emerse le seguenti difformità:

- relativamente agli **immobili A1, A2, A3 e A4** si rileva che:
  - la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione degli accessi peritali risulta essere differente rispetto a quella indicata nei grafici allegati alla succitata Concessione Edilizia;
  - i vani porta e finestra esterni risultano avere caratteri

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

dimensionali ed ubicazione differenti rispetto a quelli indicati sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979;

- l'intero piano terra da concessione edilizia doveva essere suddiviso in due locali garage con annessi servizi, in realtà lo stesso è suddiviso in quattro locali garage con annessi servizi.

➢ relativamente all'**immobile A5** si rileva che:

- la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione degli accessi peritali risulta essere in parte differente rispetto a quella indicata nei grafici allegati alla succitata Concessione Edilizia *(Cfr. Allegato 5 - Ambienti S12, S13, S2, S5 e S6)*;
- Alcuni vani porta e finestra esterni risultano avere caratteri dimensionali ed ubicazione differenti rispetto a quelli indicati sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979 *(Cfr. Allegato 5 - Vani porta e finestra degli ambienti S5 e S6)*;
- la tompagnatura esterna dell'ambiente S12 è stata avanzata di circa 50 cm rispetto a quanto riportato sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979;

➢ relativamente agli **immobili A6 e A7** si rileva che:

- la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione degli accessi peritali risulta essere differente rispetto a quella indicata nei grafici allegati alla succitata Concessione Edilizia;
- Alcuni vani porta e finestra esterni risultano avere caratteri dimensionali ed ubicazione differenti rispetto a quelli indicati

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC [redacted]

sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979 *(Cfr. Allegato 5 - Vani porta e finestra dell'ambiente S5)*;

- la tompagnatura esterna dell'ambiente S11 è stata avanzata di circa 50 cm rispetto a quanto riportato sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979;
- l'intero piano secondo da concessione edilizia doveva essere costituito da un unico appartamento, in realtà lo stesso è suddiviso in due appartamenti.

➢ relativamente all'**immobilie A8** non sono state rilevate difformità.

○○

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

[redacted]

○○

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]dio

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

[redacted]

o

3.3) Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in parola

Metodologia di stima utilizzata

Il più probabile valore di mercato degli immobili in trattazione viene

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N. CA 3 Serial#: 70f0a1b3e56f82d1bd47a9aa07abd

ricavato considerando il valore venale dello stesso; ovvero 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 della 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.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico mono parametrico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in m^2 (metri quadri), assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) e delle quotazioni immobiliari contenute nella rivista Quotazioni Metroquadro. Da qui il più probabile valore di vendita del bene 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 del bene, le condizioni intrinseche dell'involucro edilizio in cui è contestualizzato il bene nonché le condizioni intrinseche del bene stesso.

Ciò premesso in primo luogo si procederà alla determinazione della superficie commerciale, successivamente, accertato il valore unitario medio di mercato, si procederà alla valutazione degli immobili.

Immobile A1

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

bene è la **superficie commerciale,** che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale 44 m^2

Sup. lorda commerciale = 44 m^2

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).*

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso *"box"*, forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	MIN €/m^2	*MAX €/m^2*
Box	*630,00*	*800,00*

Mediando detti valori si ottiene: ***V.M.U.$_{O.M.I.}$ = 715 €/m^2***

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "*Box*", riportate dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro"* per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: ***V.M.U.$_{Q.M}$ = 800 €/m^2***

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [redacted]

unitario di: ***V.M.U. = 757,5 €/m²***

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2= coefficiente che tiene conto dei fattori intriseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K_1= 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

K_2= 0,92; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 – stato di manutenzione: sufficiente);

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N. CA 3 Serial: [redacted]

K_3= 0,88; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità – stato di manutenzione generale: sufficiente, nonché della reale destinazione d'uso dell'immobile, ovvero, "magazzino/locale deposito")

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{immobile\ A1}$ = Sup.$_{comm.}$ x V.M.U. x K_1 x K_2 x K_3 =

= 44 m^2 x 757,50 €/m^2 x 1,00 x 0,92 x 0,88 = 26.984 €

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate *(Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo)*, che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 24.984, come da espressione che segue:

$V_{immobile\ A1}$ = 26.984 € - 2.000 = 24.984 €

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A1 è approssimabile ad **€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)**.

○○

Immobile A2

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale,** che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

Sup. principale 35 m^2

Sup. lorda commerciale = 35 m^2

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).*

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso *"box"*, forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	MIN €/m^2	*MAX €/m^2*
Box	*630,00*	*800,00*

Mediando detti valori si ottiene: ***V.M.U.$_{O.M.I.}$ = 715 €/m^2***

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "*Box*", riportate dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro"* per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: ***V.M.U.$_{Q.M}$ = 800 €/m^2***

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: ***V.M.U. = 757,5 €/m^2***

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70fea1b3956fac2d19d647a9aec76abd

(V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2= coefficiente che tiene conto dei fattori intriseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K_1= 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

K_2= 0,92; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 – stato di manutenzione: sufficiente);

K_3= 0,88; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità – stato di manutenzione generale: sufficiente, nonché della reale destinazione d'uso dell'immobile, ovvero, "magazzino/locale

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

deposito")

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{immobile\ A2} = Sup._{comm.} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$= 35\ m^2 \times 757{,}50\ €/m^2 \times 1{,}00 \times 0{,}92 \times 0{,}88 = 21.464\ €$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate *(Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo)*, che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 19.464, come da espressione che segue:

$V_{immobile\ A2} = 21.464\ € - 2.000 = 19.464\ €$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A2 è approssimabile ad **€ 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00)**.

○○

Immobile A3

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale,** che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale	52 m^2
	Sup. lorda commerciale = 52 m^2

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70fea1b395bfac2d19d647e9aec76abd

la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).*

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso *"box"*, forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	MIN €/m²	*MAX €/m²*
Box	*630,00*	*800,00*

Mediando detti valori si ottiene: $V.M.U._{O.M.I.} = 715$ **€/m²**

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "*Box*", riportate dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro"* per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: $V.M.U._{Q.M} = 800$ **€/m²**

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: $V.M.U. = 757{,}5$ **€/m²**

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2= coefficiente che tiene conto dei fattori intriseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K_1= 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

K_2= 0,92; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 – stato di manutenzione: sufficiente);

K_3= 0,88; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità – stato di manutenzione generale: sufficiente, nonché della reale destinazione d'uso dell'immobile, ovvero, "magazzino/locale deposito")

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

$V_{immobile\ A3} = Sup._{comm.} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$= 52\ m^2 \times 757{,}50\ €/m^2 \times 1{,}00 \times 0{,}92 \times 0{,}88 = 31.890\ €$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate *(Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo)*, che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 29.890, come da espressione che segue:

$V_{immobile\ A3} = 31.890\ € - 2.000 = 29.890\ €$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A3 è approssimabile ad **€ 30.000,00 (euro trentamila/00)**.

○○

Immobile A4

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale,** che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale	49 m^2
	Sup. lorda commerciale = 49 m^2

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista *"Quotazioni*

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso *"box"*, forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	MIN €/m²	*MAX €/m²*
Box	*630,00*	*800,00*

Mediando detti valori si ottiene: ***V.M.U.$_{O.M.I.}$ = 715 €/m²***

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "*Box*", riportate dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro"* per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: ***V.M.U.$_{Q.M}$ = 800 €/m²***

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: ***V.M.U. = 757,5 €/m²***

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2= coefficiente che tiene conto dei fattori intriseci dell'edificio (stato di

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG [redacted]

conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K_1= 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

K_2= 0,92; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 – stato di manutenzione: sufficiente);

K_3= 0,88; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità – stato di manutenzione generale: sufficiente, nonché della reale destinazione d'uso dell'immobile, ovvero, "magazzino/locale deposito")

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{immobile\ A4} = Sup._{comm.} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$= 49\ m^2 \times 757{,}50\ €/m^2 \times 1{,}00 \times 0{,}92 \times 0{,}88 = 30.050\ €$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate *(Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità*

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

urbanistica degli immobili de quo), che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 28.050, come da espressione che segue:

$V_{immobile\ A4}$ = 30.050 € - 2.000 = 28.050 €

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A4 è approssimabile ad **€ 28.000,00 (euro ventottomila/00)**.

○○

Immobile A5

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale,** che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale		165 m^2
Sup. secondaria	(29,05 x 0,25)	7 m^2
	Sup. lorda commerciale =	**172 m^2**

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2)*.

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

Pietro e per la destinazione d'uso *"Abitazioni civili"*, forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	MIN €/m²	*MAX €/m²*
Abitazioni civili	*680,00*	*1.000,00*

Mediando detti valori si ottiene: $V.M.U._{O.M.I.} = 840$ **€/m²**

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "*Box*", riportate dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro"* per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: $V.M.U._{Q.M} = 1.050$ **€/m²**

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: $V.M.U. = 945$ **€/m²**

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2= coefficiente che tiene conto dei fattori intriseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

K_3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K_1= 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

K_2= 0,92; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 – stato di manutenzione: sufficiente);

K_3= 0,88; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità – stato di manutenzione generale: pessimo)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{immobile\ A5} = Sup._{comm.} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$= 172\ m^2 \times 945\ €/m^2 \times 1{,}00 \times 0{,}92 \times 0{,}88 = 131.592\ €$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate *(Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo)*, che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 67.535, come da espressione che segue:

$V_{immobile\ A5} = 131.592\ € - 2.000 = 129.592\ €$

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A5 è approssimabile ad **€ 129.500,00 (euro centoventinovemilacinquecento/00).**

○○

Immobile A6

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale,** che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale		83 m^2
Sup. secondaria	(11,90 x 0,25)	3 m^2
		Sup. lorda commerciale = 86 m^2

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).*

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso *"Abitazioni civili"*, forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	MIN €/m^2	*MAX €/m^2*

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

Abitazioni civili	*680,00*	*1.000,00*

Mediando detti valori si ottiene: ***V.M.U.$_{O.M.I.}$ = 840 €/m²***

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "*Box*", riportate dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro"* per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: ***V.M.U.$_{Q.M}$ = 1.050 €/m²***

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: ***V.M.U. = 945 €/m²***

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2= coefficiente che tiene conto dei fattori intriseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [redacted]

intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K_1= 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

K_2= 0,92; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 – stato di manutenzione: sufficiente);

K_3= 0,93; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità – stato di manutenzione generale: mediocre)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$V_{immobile\ A6} = Sup._{comm.} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$= 86\ m^2 \times 945\ €/m^2 \times 1{,}00 \times 0{,}92 \times 0{,}93 = 69.535\ €$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate *(Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo)*, che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 67.535, come da espressione che segue:

$V_{immobile\ A6} = 69.535\ € - 2.000 = 67.535\ €$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A6 è approssimabile ad **€ 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00).**

○○

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

Immobile A7

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale,** che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale		83 m^2
Sup. secondaria	(19,90 x 0,25)	5 m^2
		Sup. lorda commerciale = 88 m^2

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).*

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso *"Abitazioni civili"*, forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	MIN €/m^2	*MAX €/m^2*
Abitazioni civili	*680,00*	*1.000,00*

Mediando detti valori si ottiene: $V.M.U._{O.M.I.}$ = ***840 €/m^2***

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

tipologia "*Box*", riportate dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro"* per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: $V.M.U._{Q.M} = 1.050$ **€/m²**

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: ***V.M.U. = 945 €/m²***

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2= coefficiente che tiene conto dei fattori intriseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K_1= 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

K_2= 0,92; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 – stato di manutenzione: sufficiente);

K_3= 0,93; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità – stato di manutenzione generale: mediocre)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{immobile\ A7}$ = Sup.$_{comm.}$ x V.M.U. x K_1 x K_2 x K_3 =

= 88 m^2 x 945 €/m^2 x 1,00 x 0,92 x 0,93 = 71.152 €

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate *(Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo)*, che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 69.152, come da espressione che segue:

$V_{immobile\ A7}$ = 71.152 € - 2.000 = 69.152 €

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A7 è approssimabile ad **€ 69.000,00 (euro sessantanovemila/00)**.

○○

Immobile A8

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale,** che si ottiene sommando alla superficie

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale 150 m^2

Sup. lorda commerciale = 150 m^2

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).*

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso *"residenziale"*, non forniscono valori unitari a mq per la tipologia "*deposito*". Pertanto, per poter rapportate i valori forniti dall'O.M.I. ad una tipologia compatibile con quella identificabile come *"deposito"*, i valori di seguito elencati saranno opportunamente ridotti:

Quotazioni II° semestre 2017

	MIN €/m^2	*MAX €/m^2*
Box	*630,00*	*800,00*

Considerata la tipologia del bene in questione, appare giusta la scelta di ridurre il valore unitario di mercato medio del 50 %. Quindi:

$$V.M.U._{O.M.I.} = 357{,}5\ €/m^2$$

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "*Box*", riportate dalla rivista *"Quotazioni Metroquadro"* per il II°

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA [redacted]

semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: $V.M.U._{O.M} = 800\ €/m^2$

Pertanto, considerata la tipologia del bene in questione, appare giusta la scelta di ridurre il valore unitario di mercato medio del 50 %. Quindi:

$$V.M.U._{O.M.I.} = 400\ €/m^2$$

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: $V.M.U. = 378,75\ €/m^2$

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2= coefficiente che tiene conto dei fattori intriseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [redacted]

valori:

K_1= 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

K_2= 0,92; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 – stato di manutenzione: sufficiente);

K_3= 0,60; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità, dello stato di manutenzione generale: mediocre, nonché della conformazione della stessa)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{immobile\ A8} = Sup._{comm.} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$= 150\ m^2 \times 378{,}75\ €/m^2 \times 1{,}00 \times 0{,}92 \times 0{,}60 = 31.360\ €$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A8 è approssimabile ad **€ 31.500,00 (euro trentunomilacinquecento/00)**.

○○

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG [redacted]

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

[redacted]

[redacted] per

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

[redacted]

○○

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70fes1b3956fac2d19d64/a5ebc/bapd

[redacted]

[redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

[redacted]

○○

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG [redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

[redacted]

○○

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

[redacted]

○○

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

[redacted]

○○

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

[redacted]

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

[redacted]

○○

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA [redacted]

Tabella riepilogativa finale

Cod.	Indirizzo	Valore immobile
A1	Nocera Superiore, via Risorgimento n.10	€ 25.000
A2	Nocera Superiore, via Risorgimento n.10	€ 19.500
A3	Nocera Superiore, via Risorgimento n.10	€ 30.000
A4	Nocera Superiore, via Risorgimento n.10	€ 28.000
A5	Nocera Superiore, via Risorgimento n.10	€ 129.500
A6	Nocera Superiore, via Risorgimento n.10	€ 67.500
A7	Nocera Superiore, via Risorgimento n.10	€ 69.000
A8	Nocera Superiore, via Risorgimento n.10	€ 31.500
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

o

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

3.4) Aggiornamento dei valori dei lotti formati dal precedente C.T.U.

Alla luce delle conclusioni cui giunge il sottoscritto ai paragrafi precedenti e fermo restando la formazione dei lotti adottata dal precedente C.T.U., ing. Gianpiero Santopietro, di seguito si riporta una tabella sintetica rappresentativa dei valori da porre a base d'asta per singolo lotto:

Lotto	*Immobili costituenti il lotto*	Valore lotto
1	A1	€ 25.000
2	A2	€ 19.500
3	A3	€ 30.000
4	A4	€ 28.000
5	A5	€ 129.500
6	A6 + metà A8	€ 83.250
7	A7 + metà A8	€ 84.750
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

o

4) CONTRODEDUZIONI DEL C.T.U. ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DALLE PARTI

In data 23.04.2018, nel rispetto dei termini fissati dall'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Emanuela Musi, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad inviare ai procuratori delle parti, tramite posta elettronica certificata, la bozza della relazione peritale con i relativi allegati *(Cfr. Allegato 12)*. A tal proposito è opportuno precisare che non è stato possibile recuperare l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'[redacted] pertanto, in mancanza di tale dato, lo scrivente ha provveduto ad inviargli una comunicazione, a mezzo

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. [redacted]

raccomandata 1 [redacted] all'indirizzo postale da lui indicato come domicilio nell'atto di citazione, onde consentire al sottoscritto di consegnargli una copia della bozza. Detta raccomandata ritornava allo scrivente con la dicitura *"il destinatario è sconosciuto"*.

Nel termine concesso alle parti dall'Ill.mo Giudice per la produzione di eventuali osservazioni alla suddetta bozza (30 giorni dall'invio della stessa), le parti non ritenevano opportuno far pervenire al sottoscritto alcuna osservazione.

Pertanto, in assenza di osservazioni delle parti in causa, si conferma quanto esposto nella bozza di relazione inviata alle parti in data 23.04.2018.

o

Tanto si rassegna a supporto del vero, restando disponibile per ulteriori chiarimenti in merito.

Nocera Inferiore, lì 29 maggio 2018

IL C.T.U.

Ing. Orlando Laudonio

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO INGEGNERE ORLANDO LAUDONIO ALBO N° 6172

Firmato Da: LAUDONIO ORLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]