

+

Ing. Gallo Maria Rosaria
Ordine degli Ingegneri di Napoli
mariarosaria.gallo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Tribunale di Nocera Inferiore

Fallimento [REDACTED] (n. 47/2019)

Giudice Delegato Dott.ssa Bianca Manuela Longo

Curatori: Avv. Prof. Clemente Pecoraro

Dott. Vincenzo Grimaldi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario



PREMESSA.....	2
1.0 OPERAZIONI PERITALI.....	2
2.0 DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	3
2.1 Collocazione e identificazione del bene.....	3
2.2 Confini.....	5
2.3 Dati catastali.....	6
3.0 DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE.....	6
3.1 Consistenze.....	6
3.2 Descrizione dei singoli corpi di fabbrica e stato di conservazione.....	8
4.0 PROPRIETA' DEL COMPENDIO.....	22
5.0 STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO.....	24
6.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	25
6.1 Concessioni edilizie.....	25
6.2 Dichiarazione di agibilità.....	27
6.3 Regolarizzazione titoli abilitativi.....	28
7.0 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	28
8.0 VALORE DI MERCATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA E VALORI O.M.I.....	31
9.0 CONCLUSIONI.....	34



Relazione tecnico-estimativa redatta dall'Ing. Maria Rosaria Gallo,
con studio in Pagani (SA), alla via G. Leopardi n. 2/bis.

PREMESSA

Previa autorizzazione del Giudice Delegato del Fallimento [REDACTED]
[REDACTED] S.p.a., Dott.ssa Bianca Manuela LONGO, del 30 luglio 2020, era
conferito alla sottoscritta Ing. Maria Rosaria GALLO, con studio in
Pagani alla via G. Leopardi, 2/bis, iscritta al n. 21594 dell'Albo
dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, l'incarico di
redigere relazione di stima del valore di mercato dello stabilimento
industriale sito nel Comune di Buccino (Sa), di proprietà della fallita.

1.0) OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta ha
effettuato n. 1 sopralluogo presso l'immobile in oggetto al fine di
verificarne l'ubicazione (all. 1), la consistenza, lo stato di
conservazione, nonché l'esatta identificazione.

Il sopralluogo è stato effettuato in data:

- 08 gennaio 2021, nel corso del quale sono state identificate
tutte le aree di proprietà della [REDACTED], le aree
scoperte, i capannoni industriali ed il fabbricato uffici. Nel
corso del sopralluogo sono stati effettuati tutti i rilievi metrici
e fotografici necessari ad accertare e verificare lo stato di
consistenza dei singoli corpi di fabbrica.

Dei rilievi eseguiti nel corso del suddetto accesso si restituiscono in allegato gli elaborati grafici delle planimetrie (**all. 2**).

La sottoscritta, anche all'esito di proprio accesso, ha richiesto, e poi sollecitato, al Comune di Buccino la documentazione tecnica ed amministrativa relativa all'immobile staggito (**all. 3**), senza tuttavia aver alcun riscontro. Nel contempo, la scrivente ha richiesto ed acquisito a mezzo pec, la relazione tecnica, seppure non aggiornata all'attualità, predisposta nell'ambito della procedura esecutiva pendente innanzi al Tribunale di Salerno con r.g.e. n. 9/17 (**all. 4**), comprensiva della documentazione urbanistica ed avente ad oggetto il medesimo compendio staggito. Tale relazione evidenzia che il CTU, pur a fronte di denuncia per la mancata consegna dei documenti tecnici da parte del Comune di Buccino, non otteneva alcun riscontro, ricevendo invece copia dei titoli abilitativi dall' [REDACTED]

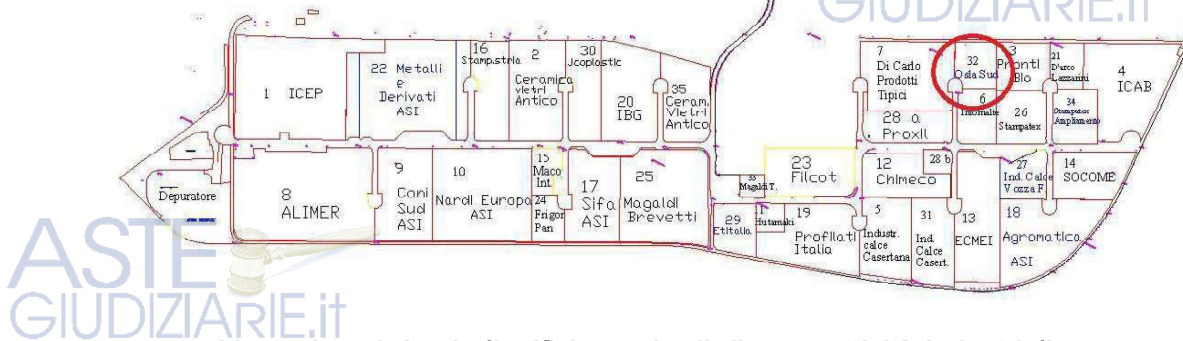
2.0) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

2.1) Collocazione e identificazione del bene

Gli immobili, facenti parte del complesso industriale di proprietà della fallita, appartengono al *lotto n.32* del [REDACTED] (*Area per lo Sviluppo Industriale*) di Salerno e sono ubicati nella zona industriale del Comune di Buccino.

Consorzio ASI di Salerno
Nucleo Industriale di Buccino

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'area in cui ricade l'opificio, sede di diverse attività industriali e commerciali, è agevolmente raggiungibile dalla A-3, Salerno Reggio Calabria, uscita Sicignano; dista 74 Km da Salerno e 126 Km da Napoli.



L'area evidenziata ricomprende, al suo interno, il lotto identificato al Catasto Terreni del Comune di Buccino, al foglio 52,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

particella n. 583, classificata quale Ente Urbano, su cui insistono tutti gli immobili di proprietà della [REDACTED]



L'intero stabilimento si compone, oltre che di un'area scoperta, delle seguenti *parti funzionali*:

- a. *Fabbricato Uffici;*
- b. *Corpo A;*
- c. *Corpo B;*
- d. *Corpo C;*
- e. *Corpo D;*
- f. *Locale tecnologico;*
- g. *Tettoie scoperte;*



2.2) Confini

Il compendio confina: a Nord con la particella n. 481, lotto di proprietà del [REDACTED] e la particella 481, strada consortile; a Sud con la particella n. 546, di proprietà della società [REDACTED] Est con la particella n. 540, di proprietà della società [REDACTED] e ad Ovest con la particella n. 584 di proprietà della società [REDACTED] e con la particella n. 711, strada consortile.





2.3) Dati catastali

Tutti i fabbricati sono censiti come di seguito riportato nel *Catasto Fabbricati (all. 5)*:

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Piano	R.C.
52	583		D/7	T	19.306,00

In ordine all'area scoperta, trattasi di consistenza riportata nel *Catasto Terreni* del Comune di Striano, classificata quale ente urbano.

Foglio	Partic.	Sub.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Partita
52	583		ENTE URBANO	83 28	Area di enti urbani e promiscui

3.0) DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE

3.1) Consistenze

La consistenza del compendio è stata determinata tenendo conto della superficie utile calpestabile:



a) *Fabbricato Uffici*, risulta

Superficie occupata in pianta: 209,10 mq

N. livelli: uno fuori terra

Porticato, risulta

Superficie occupata in pianta: 93,72 mq

b) *Corpo A*, risulta

Superficie occupata in pianta: 1084,29 mq

N. livelli: uno fuori terra

c) *Corpo B*, risulta

Superficie occupata in pianta: 191,30 mq

N. livelli: uno fuori terra

d) *Corpo C*, risulta

Superficie occupata in pianta: 463,72 mq

N. livelli: uno livello fuori terra

e) *Corpo D*, risulta

Superficie occupata in pianta: 463,72 mq

N. livelli: uno livello fuori terra

f) *Locale tecnologico*, risulta

Superficie occupata in pianta: 463,72 mq

N. livelli: uno livello fuori terra

g) *Tettoie scoperte*, risulta

Tettoia lato est

Superficie coperta in pianta: 289,07 mq

Tettoia lato sud

Superficie coperta in pianta: 101,70 mq

h) *Cabine elettriche/trasformatori*, risulta

Superficie cabine elettriche: 9,59 mq + 9,39 mq

Superficie trasformatori: 4,74 mq x 2

i) *Area scoperta*, risulta

Superficie al netto delle aree coperte: 5.056,48 mq

3.2) Descrizione dei singoli corpi di fabbrica e stato di conservazione

Palazzina Uffici

L'immobile di cui al punto a) *Palazzina uffici*, è posizionato sul lato sud-ovest del lotto. Si sviluppa su un solo livello fuori terra ed occupa una superficie, in pianta, di circa 209,10 mq.



Si tratta di un fabbricato isolato dai restanti corpi di fabbrica, realizzato in c.a., con copertura piana e porticato esterno in legno che si sviluppa lungo l'intero perimetro e con una profondità di circa 1,40 m, tale da coprire l'intero marciapiede.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

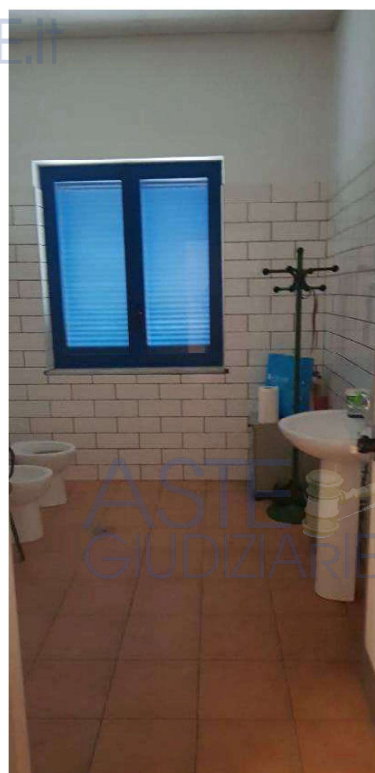
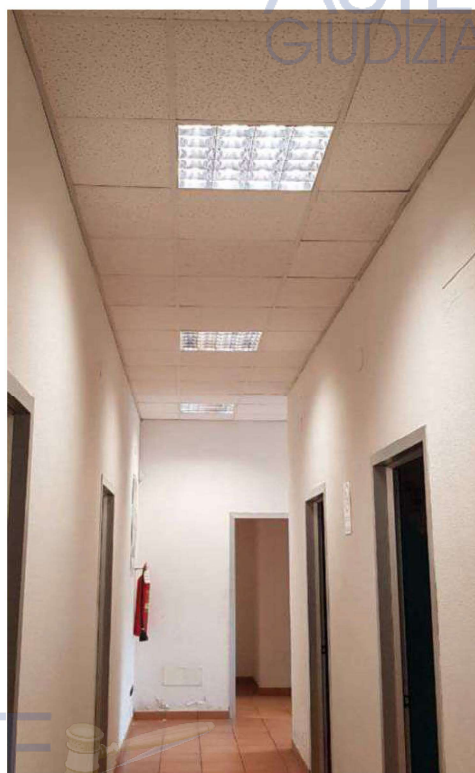
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile comprende, al suo interno, cinque locali adibiti ad ufficio, un locale tecnico, una sala riunioni, tre bagni e il corridoio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera con persiane in ferro del tipo alla *romana*. Le porte interne sono in lega di alluminio.

I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti dei bagni invece sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne risultano intonacate su ambo i lati.

Tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, risultano controsoffittati con pannelli removibili in fibra minerale, dim. 0.60 m x 0.60 m, realizzati a 3,14 m rispetto alla quota del pavimento.

In fase di sopralluogo, in alcuni punti del fabbricato, è stata rilevata la presenza di infiltrazioni, in corrispondenza delle quali risulta danneggiato anche il controsoffitto.



Le pareti dell'ingresso, sul lato est, presentano tracce di umidità nella parte sottostante, tale da danneggiare anche la finitura interna della parete.

Ciascun locale risulta provvisto di impianto di condizionamento e di scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli impianti idrico, elettrico, di condizionamento e di videosorveglianza sono del tipo sottotraccia.

In fase di sopralluogo, l'immobile si presentava, nel complesso, in buono stato e libero dall'occupazione di terzi.

Corpo A

L'immobile di cui al punto b) *Corpo A*, corpo di fabbrica destinato all'attività produttiva, è un capannone a pianta rettangolare che occupa, in pianta, una superficie di circa 1084,29 mq.

Si sviluppa nell'area nord – est del lotto; è direttamente collegato al *corpo B* e alla tettoia chiusa, *corpo D*.



L'immobile è del tipo *prefabbricato*, con copertura a falde inclinate. Si divide in cinque campate con altezza interna, misurata nel punto di colmo, pari a 10,00 m, ed altezza pari a 8,80 m nel punto di gronda. La luce delle campate è regolare e pari ad un minimo di 10,50 m ed un massimo di 10,74 m.



La luce naturale è garantita da ampi lucernari realizzati lungo l'intero perimetro del capannone e posizionati nella parte immediatamente prossima alla copertura.

La pavimentazione è del tipo *industriale*.

Sul lato nord – ovest è presente un piccolo locale adibito a spogliatoio.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

In fase di sopralluogo, l'immobile si trovava in buono stato ed occupato dalla ██████████ impegnata nella produzione di prodotti termoplastici.

Corpo B

L'immobile di cui al punto c), *Corpo B*, si estende nell'area sud – est del lotto ed occupa una superficie in pianta pari a 191,30 mq.

Si sviluppa su un solo livello fuori terra, ha copertura piana ed è direttamente collegato al *Corpo A*.



Si divide in due sezioni, una adibita a magazzino/deposito e l'altra a mensa/spogliatoio con gruppo bagni e docce.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutti i locali risultano controsoffittati, in parte con pannelli di fibra minerale, dim. 0,60x0,60 m, ed in parte con pannellature lisce in cartongesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'altezza interna del fabbricato è pari a 3,10 m, fino alla controsoffittatura.

In fase di sopralluogo, sono state riscontrate tracce di infiltrazioni in corrispondenza delle quali il controsoffitto risulta ammalorato.

Gli infissi interni sono in alluminio, quelli esterni sono in alluminio e vetro, questi ultimi provvisti di grata protettiva in ferro.

Nell'area adibita a magazzino/deposito è stata rilevata la chiusura di un vano porta che consentiva l'accesso verso l'esterno, sul lato est.



L'immobile risulta provvisto di uscite di emergenza con maniglioni antipánico.

In fase di sopralluogo, il fabbricato si presentava, nel complesso, in buono stato ed occupato dalla ██████████

Corpo C

L'immobile di cui al punto d), *Corpo C*, si sviluppa sul lato ovest del lotto ed occupa, in pianta, una superficie di 463,72 mq.



Si sviluppa su un solo livello fuori terra ed è collegato al *Corpo A* da una tettoia chiusa.

La copertura è a falde con altezza interna, nel punto di colmo, pari a 7,47 m e altezza pari a 5,37 m nel punto di gronda.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Maria Rosaria Gallo
Ordine degli Ingegneri di Napoli

La struttura verticale è in cemento armato, sui lati nord, sud ed ovest, fino ad un'altezza di 2,67 m dal pavimento e struttura superiore in ferro e policarbonato.

Sul lato est, il capannone risulta separato dalla tettoia adiacente tramite pannellature scorrevoli e removibili.

La copertura è realizzata con pannelli coibentati autoportati su struttura in ferro costituita da travi reticolari.

La pavimentazione è del tipo *industriale*.

In fase di sopralluogo, l'immobile si presentava in buono stato e libero dall'occupazione da parte di terzi.

Corpo D

L'immobile di cui al punto e), *Corpo D*, è rappresentato da una tettoia che mette in comunicazione il *Corpo A* ed il *Corpo C*.



Occupava una superficie, in pianta, di 463,72 mq e altezza massima interna pari 5,25 m.

La copertura è costituita da pannelli coibentati autoportanti, fissati su struttura in ferro, realizzata con travi reticolari.



L'accesso, dall'esterno, è garantito da due portoni in pvc, avvolgibili verso l'alto.

Le chiusure laterali sono ricavate dagli adiacenti corpi di fabbrica.

In fase di sopralluogo, il locale si presentava occupato da materiale utilizzato dalla ██████████ per l'attività produttiva.

Locale tecnologico

L'immobile di cui al punto f), *locale tecnologico*, si sviluppa sul lato nord del lotto, in adiacenza al *Corpo A* ed occupa una superficie, in pianta, pari a 48,38 mq.

La struttura verticale è interamente realizzata con pannelli coibentati e finestrate nella parte superiore.



La copertura, a falda unica, è costituita da pannelli coibentati autoportanti ed altezza di colmo, dal piano campagna, pari a 4,15 m e altezza di gronda pari a 3,88 m.

Il locale è a servizio del Corpo A, occupato dalla [REDACTED]

Tettoie scoperte

La tettoia, realizzata lungo il lato est del *Corpo A*, copre, in pianta, una superficie di 289,07 mq.



È costituita da copertura in pannelli coibentati autoportanti, fissati ad una struttura in ferro costituita da pilastri e travi reticolari.

In fase di sopralluogo, l'area sottostante era occupata da materiale utilizzato dalla ██████████ nell'attività di produzione.

La tettoia posizionata sul lato sud del lotto, come proseguimento della copertura, verso l'esterno, della tettoia chiusa, *Corpo D*, copre una superficie in pianta di circa 101,70 mq.

È anch'essa realizzata con pannelli coibentati autoportanti, fissati ad una struttura in ferro costituita da pilastri e travi reticolari.

Area scoperta

Il lotto occupa una superficie, al netto delle aree coperte, di circa 5.056,48 mq.

Nel complesso, la pavimentazione si presenta parzialmente asfaltata ma, in diversi punti, dissestata, con evidenti avvallamenti, crescita di vegetazione spontanea e con un inefficace sistema di smaltimento delle acque meteoriche.



Si rileva, inoltre, la presenza di alcune aiuole posizionate in prossimità dei corpi di fabbrica.



Distribuito in maniera sparsa, si rileva la presenza di materiale di vario genere, come pedane in legno, contenitori e ceste in ferro, materiale di risulta, ecc...

Per quanto dichiarato dal referente tecnico della [REDACTED], tale materiale è di proprietà di altra Società che occupava precedentemente parte degli immobili della [REDACTED]

Nell'area nord est, si rileva la presenza di una tettoia mobile a protezione di materiale di vario genere.



Nella propria relazione, il Notaio dr. Luca RESTAINO, iscritto al Collegio Notarile di Salerno, ha certificato la proprietà sulla seguente consistenza immobiliare in Comune di Buccino (Sa) (all. 6)

- *fabbricato a destinazione industriale*

riportato nel Catasto Fabbricati del citato Comune al Foglio 52, Part.IIa 583, Cat. D/7, R.C. Euro 19.306,00

(Ex Catasto Terreni del citato Comune al Foglio 52, Part.IIa 583; ex Catasto Terreni del citato Comune al Foglio 52, Part.IIa. 494; ex Catasto Terreni del citato Comune al Foglio 52, Part.IIa 319).

In particolare, il Notaio ha certificato che la storia dei beni stessi, nell'ultimo ventennio, risulta essere la seguente:

1) in forza di decreto ministeriale di trasferimento emesso dal Ministero dell'Industria Commercio ed Artigianato in data 18 gennaio 1999, rep. N. 5, trascritto a Salerno in data 18 gennaio 2001 ai nn. 1.553/1.305, il diritto di piena proprietà sulla consistenza immobiliare riportata nel Catasto Terreni del citato Comune al Foglio 52, Part.IIa 494, Lotto n. 32, area industriale del Comune di Buccino, viene trasferito al "██████████ per l'area di sviluppo industriale di ██████████";

2) in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Dr. *Giuseppe ██████████*, Notaio in Salerno, in data 27 luglio 2007, Rep. N. 48.786, trascritto a Salerno in data 2 agosto 2007, ai nn. 41.681/25.526, il diritto di piena proprietà sulla consistenza immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del citato Comune al Foglio 52, Part.IIa 583, viene trasferita alla Società ██████████

Sulla consistenza immobiliare, così individuata risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Salerno in data 2 agosto 2007 ai nn. 41.690/11.214, per la somma di Euro 1.500.000,00, a favore della "██"

- ipoteca volontaria iscritta a Salerno in data 2 agosto 2007 ai nn. 41.690/11.215 (in pari grado con la precedente), per la somma di Euro 1.500.000,00, a favore della banca "██"

- ipoteca giudiziale iscritta a Salerno in data 12 maggio 2016 ai nn. 19.206/2.331, per la somma di Euro 98.000,00, a favore di "██"

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Salerno in data 12 gennaio 2017 ai nn. 1.213/963 a favore della banca "██"

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Salerno in data 15 gennaio 2018 ai nn. 1.773/1.475 a favore de "██"

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Salerno in data 7 gennaio 2020 ai nn. 268/193 a favore de "Fallimento n. 67 del 2019 ██ spa società in liquidazione".

5.0) STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

In data 8.11.2016, la ██ stipulavano un contratto di locazione, relativo alla porzione di

immobile sito nell'area industriale di Buccino, individuato come lotto 32, identificabili nei sopra descritti Corpo A, Corpo B e tettoia lato est.

Il contratto prevede una durata di anni 6 dal 15.11.2016, automaticamente rinnovabile, alla scadenza, di sei anni, in assenza di eventuale disdetta della conduttrice, da inviare alla parte locatrice per raccomandata entro tre mesi dalla data prevista per l'abbandono dei locali oggetto di locazione.

Il comma 2 dell'art. 3 prevede la seguente clausola "la [REDACTED] SUD e [REDACTED] riconoscono il diritto reciproco di poter recedere dal presente accordo in qualsiasi momento, comunicando tale propria volontà a mezzo raccomandata, entro tre mesi dalla cessazione della locazione dei locali locati".

6.0) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

6.1) Concessioni edilizie

Il compendio oggetto di perizia si compone, come detto, di diversi corpi di fabbrica, realizzati in epoche diverse e che hanno visto, pertanto, nel tempo, il susseguirsi di diverse concessioni edilizie e Permessi di Costruzione.

Dall'esame della relazione di stima e della relativa documentazione urbanistica, depositati nell'ambito della procedura esecutiva, risultano i seguenti titoli abilitativi (**all. n. 4**):

- *Concessione Edilizia n. 145/1989 del 20/12/1989, rilasciata alla [REDACTED] per la costruzione di uno stabilimento industriale;*

- *Concessione Edilizia n. 55/1990 del 28/06/1990*, rilasciata alla [REDACTED] in variante alla C.E. n. 145/90;

- *Concessione Edilizia n. 89/1991 dell'8/10/1991*, rilasciata alla [REDACTED] in variante alla C.E. n. 145/90, per la realizzazione del **corpo A**, del **corpo B**, della **palazzina uffici** e delle **cabine elettriche**;

- *Permesso di Costruire n. 8/2008 del 12/03/2008*, rilasciato al Sig. [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della ditta [REDACTED] per l'installazione di una tettoia in ferro per il deposito dei materiali e la sosta dei mezzi di trasporto, **corpo D** e **tettoia scoperta lato est**;

- *Permesso di Costruire n. 65/2009 del 15/12/2009*, rilasciato al Sig. [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della ditta [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria della **palazzina uffici** e per la costruzione di una cabina per alloggio **trasformatori**;

- *Permesso di Costruire n. 47/2010 del 29/10/2010*, rilasciato al Sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della ditta [REDACTED], per la costruzione di un capannone industriale;

- *Permesso di Costruire n. 55/2010, in sanatoria*, del 18/11/2010, rilasciato al Sig. [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della ditta [REDACTED] per lavori di ampliamento e chiusura tettoia, **corpo D**, e realizzazione del **locale tecnologico**;

- *Autorizzazione temporanea, di n. 2 anni, Prot. 10482 del 17/12/2010, rilasciata al Sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della ditta [REDACTED], per l'ampliamento del deposito di stoccaggio materiali, non rilevata in fase di sopralluogo;*
- *Permesso di Costruire n. 43/2011 del 23/08/2011, in variante al P.d.C. n. 47/2010, rilasciato al [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della ditta [REDACTED] SUD S.p.a.;*
- *Permesso di Costruire n. 22/2012 in sanatoria, del 23/04/2012, in variante al P.d.C. n. 43/2011, rilasciato al Sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della ditta [REDACTED] per la realizzazione del corpo C.*

6.2) Dichiarazione di agibilità

Dall'esame della relazione di stima, depositata nell'ambito della procedura esecutiva, risulta che l'originario capannone industriale, realizzato dalla [REDACTED] in forza della C.E. n.145/89 veniva dichiarato abitabile con certificato n.323 emesso in data 14/01/1999.

Con certificato n.7, emesso in data 04/03/2009, veniva dichiarata l'agibilità delle opere realizzate in forza di P.d.C. n.8/2008.

Con certificato n.13, emesso in data 15/05/2012, veniva dichiarata l'agibilità delle opere realizzate in forza di P.d.C. in sanatoria n.22/2012.

6.3) Regolarizzazione titoli abilitativi

Dall'analisi della documentazione ricevuta e dal rilievo dello stato di fatto, non si evidenziano irregolarità in merito ai corpi di fabbrica che compongono il compendio.

Tuttavia, dal sopralluogo effettuato, si rileva la presenza di:

- I. una pensilina in policarbonato a protezione dell'ingresso, lato sud, alla mensa, Corpo A;
- II. una tettoia mobile, realizzata nell'area Sud-Est del lotto, nei pressi della *tettoia scoperta* e del *Magazzino*, Corpo B;
- III. una tettoia mobile, posizionata nell'area Nord-Est del lotto.

Non trovando immediato riscontro nei titoli abilitativi, le suddette tettoie e la pensilina si ritengono, presumibilmente, da rimuovere.

Al netto delle opere da demolire, la visura catastale presenta una perfetta rispondenza con quanto realizzato e autorizzato, a meno della tettoia lato est, adiacente al corpo A, che, dal sopralluogo, risulta di dimensioni inferiori, così come riscontrato dalla relativa documentazione urbanistica.

7.0) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

I criteri di stima sono le regole fondamentali per la ricerca del valore di un bene, inteso quale suo equivalente monetario che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita.

I criteri di stima sono elaborati in stretta correlazione con il mercato, che può essere definito come il luogo ideale in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti.

Il mercato tiene conto, tra l'altro, della destinazione degli immobili.

Gli immobili a destinazione industriale sono rappresentati da edifici la cui attività è destinata alla produzione o alla trasformazione di beni.

I fabbricati industriali si suddividono in:

- capannoni industriali;
- capannoni artigianali generici;
- fabbricati speciali.

Sono generalmente costituiti da:

- area pertinenziale;
- fabbricati, anche adibiti ad uffici;
- impianti;
- macchine e attrezzature.

In tale contesto, al fine di determinare il valore dei beni staggiti, ci si è avvalsi dei seguenti criteri di stima:

- Valore di mercato per comparazione diretta:

Il **Valore di mercato per comparazione diretta** mira a determinare il valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, con l'apporto di

coefficienti correttivi, in relazione alle caratteristiche intrinseche di ciascun cespite e alla presenza o meno di eventuali vincoli.

Il metodo per comparazione diretta è detto anche per confronto in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi ottenuti in compravendite avvenute nello stesso periodo storico di riferimento.

Tale confronto consente la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale si deve collocare l'immobile oggetto di stima.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle categorie seguenti:

- *Localizzazione dell'immobile;*
- *Esposizione;*
- *Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, condizioni statiche delle strutture, ecc.)*
- *Presenza di eventuali vincoli (servitù di passaggio, ecc.)*

I Valori di mercato, così individuati, sono stati confrontati con i Valori riportati nell'archivio dell'Osservatorio dei mercati immobiliari (O.M.I.), con riferimento a ciascun corpo di fabbrica facente parte del compendio.

8.0) VALORE DI MERCATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA E VALORI O.M.I.

Il Valore di mercato con il Metodo della Comparazione diretta è stato utilizzato in quanto, per i beni che compongono il compendio staggito, è stato possibile individuare un mercato di riferimento.

La definizione dell'area di mercato è stata condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità delle caratteristiche di localizzazione e di produttività che distinguono gli immobili.

Identificato il mercato omogeneo, si è proceduto alla ricerca dei dati attuali di riferimento.

Al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli dei beni in oggetto, l'indagine per la ricerca di ciascun valore di mercato è stata condotta interrogando diversi siti di compravendita *on line* e consultando i dati registrati sul sito *Borsino Immobiliare* per immobili simili che ricadono sullo stesso territorio in cui sono ubicati i cespiti.

Il valore di mercato dell'immobile, determinato con il metodo della comparazione diretta (V_{md}), viene valutato con la formula:

$$V_{md} = V \times S \times c$$

Dove:

- V è il valore di mercato a metro quadrato;
- S è la superficie dell'immobile;
- c è il coefficiente correttivo

La ricerca ha condotto ad individuare i valori di mercato unitario, e cioè la più probabile quantità di denaro per metro quadrato di

superficie commerciale, con cui, in un possibile atto di compravendita, possono essere scambiati gli immobili.

Individuati i valori unitari, è stato ad essi applicato un *coefficiente correttivo*, indicatore dello stato di conservazione in cui si trovavano gli immobili in fase di sopralluogo e della posizione strategica in cui gli stessi ricadono.

Un ulteriore aspetto di cui si è tenuto conto è che gli immobili che compongono il compendio non si presentano fisicamente separati ma risultano connessi tra loro da un rapporto di complementarità collegato al ciclo produttivo.

In ragione di tale aspetto, nella stima dell'intero complesso industriale, gli immobili sono stati considerati come un unico corpo di fabbrica.

Si riportano di seguito i valori riscontrati sul mercato:

	Denominazione	Mq (sup.u.calp)	Incidenza mq	Coeff. Correttivo	Totale
1	Suolo (Foglio 5, part. 974)				
	Superficie libera	5142,88	20,00 €	0,80	82.286,02 €
2	Uffici				
	Fabbricato	182,79	600,00 €	0,85	93.222,90 €
	Porticato	93,72	100,00 €	0,85	7.966,20 €
3	Corpo A				
		1066,51	350,00 €	0,6	223.967,10 €
4	Corpo B				
	Magazzino	96,14	350,00 €	0,6	31.848,60 €
	Mensa/cucina	44,82			
	Bagno/Spogliatoio/Diimpugno	10,7			
	Sommano	124,19			
5	Corpo C				
		833,38	350,00 €	0,9	262.514,70 €
6	Corpo D				
		393,92	350,00 €	0,9	124.083,76 €
7	Tettoia scoperta				
	lato est	289,068	100,00 €	0,85	24.570,78 €
	lato sud	88,43	100,00 €	0,85	7.516,88 €
8	Locale tecnologico				
		46,86	350,00 €	0,95	15.580,95 €
9	Cabine elettriche a corpo				
				0,6	

	Denominazione	Mq (sup.u.calp)	Incidenza mq	Coeff. Correttivo	Totale
			10.000,00 €		6.000,00 €
	a corpo		10.000,00 €	0,6	6.000,00 €
10	Trasformatori				
	a corpo		6.000,00 €	0,85	5.100,00 €
	a corpo		6.000,00 €	0,85	5.100,00 €
					895.757,89 €

L'area scoperta, che occupa una superficie di circa 5.126,29 mq, è stata stimata pari a 20,00 €/mq, importo al quale è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,8 (consistente in una riduzione di circa il 20% dell'importo), in considerazione del fatto che detto lotto ricade nell'area industriale del Comune di Buccino (SA), attualmente gestita dal ██████████ al quale rimane subordinata qualsiasi decisione in merito a modifiche e/o variazioni delle attività attualmente in essere.

I valori di mercato così individuati sono stati confrontati con i valori **O.M.I. (Osservatorio dei mercati immobiliari)**.

Per ogni zona viene individuato un minimo ed un massimo dei valori di mercato e di locazione, distinti per tipologia immobiliare e stato di conservazione e indicati in euro al metro quadro.

Nel caso in esame, è stata individuata la tipologia di immobile riferita ai *Capannoni industriali a destinazione produttiva*, con stato conservativo *Normale*. La ricerca ha restituito due valori di mercato, uno minimo di 325,00 €/mq ed uno massimo di 405,00 €/mq, riferiti al secondo semestre 2019, ultimo periodo disponibile. Per gli altri corpi di fabbrica, costituenti il compendio, è stato applicato lo stesso valore di mercato al quale è stato applicato un *coefficiente correttivo*, in funzione della tipologia e delle caratteristiche dell'edificio.

Per la tipologia *Uffici*, con stato di conservazione *Normale* e con riferimento al secondo semestre 2018, ultimo periodo disponibile, la ricerca ha restituito un valore minimo di 860,00 €/mq ed un valore massimo di 950,00 €/mq.

Si riportano di seguito i valori così individuati:

	Denominazione	Mq (sup. lorda)	Incidenza mq	Coeff. Correttivo	Totale
1	<i>Suolo (Foglio 5, part. 974)</i>				
	<i>Superficie libera</i>	5142,88	20,00 €	0,80	82.286,02 €
2	<i>Uffici</i>				
	<i>Piano terra</i>	209,10	905,00 €	0,85	160.851,10 €
	<i>Porticato</i>	93,72	100,00 €	0,85	7.965,86 €
3	<i>Corpo A</i>				
		1084,29	365,00 €	0,6	237.459,16 €
4	<i>Corpo B</i>				
	<i>Magazzino</i>	191,30	700,00 €	0,6	80.346,00 €
	<i>Mensa/Cucina</i>				
	<i>Bagno/Spogliatoio/Disimpegno</i>				
	<i>Sommano</i>				
5	<i>Corpo C</i>				
		846,90	365,00 €	0,9	278.206,22 €
6	<i>Corpo D</i>				
		393,92	365,00 €	0,9	129.401,64 €
7	<i>Tettoia scoperta</i>				
		289,07	100,00 €	0,85	24.570,78 €
		88,43	100,00 €	0,85	7.516,88 €
8	<i>Locale tecnologico</i>				
		48,38	365,00 €	0,95	16.774,03 €
9	<i>Cabine elettriche</i>				
	a corpo	9,59	10.000,00 €	0,6	6.000,00 €
	a corpo	9,39	10.000,00 €	0,6	6.000,00 €
10	<i>Trasformatori</i>				
	a corpo	4,74	6.000,00 €	0,85	5.100,00 €
	a corpo	4,74	6.000,00 €	0,85	5.100,00 €
					1.047.577,69 €

9.0) CONCLUSIONI

All'esito delle considerazioni sinora svolte, la sottoscritta ritiene di attribuire all'intero complesso immobiliare il seguente valore di mercato, calcolato tenuto conto della media tra i due criteri selezionati:

Valore di mercato con metodo della comparazione diretta

V₁= 895.757,89 €

Valori O.M.I

V₂= 1.047.577,69 €

Pertanto, si assume il Valore di mercato del compendio staggito

pari a:

$$\mathbf{V.M. = (V_1 + V_2) / 2}$$

$$\mathbf{V.M. = (895.757,89 € + 1.047.577,69 €) / 2 = 971.667,79 €}$$

All'esito delle seguenti considerazioni:

- trattasi di vendita nell'ambito di esecuzione fallimentare, priva delle garanzie che in via ordinaria accompagnano i trasferimenti di beni;
 - tenuto conto della eventuale presenza di materiale di risulta, proveniente dalla particolare attività produttiva svolta da altra impresa che occupava precedentemente parte degli immobili;
 - tenendo conto della impossibilità da parte della scrivente di verificare, presso gli uffici comunali di Buccino, e quindi in maniera diretta, la documentazione urbanistica che avrebbe dovuto essere presente presso tali uffici, invece acquisita solo in maniera indiretta dal CTU nominato nella procedura esecutiva,
- si ritiene di applicare al valore di stima una riduzione, omnicomprensiva, nella misura prudenziale del **5%**, e quindi per

l'importo di **€ 48.583,39.**

Pertanto, il valore di stima dell'intero complesso risulta pari a:

971.667,79 € - € 48.583,39 = € **923.084,40**

(novecentoventitremilaottantaquattro/40)

Nocera Inferiore, 9/04/2021



Il Tecnico

Ing. Maria Rosaria Gallo

Allegati

(all. 1) Verbale di accesso;

(all. 2) Grafici planimetrici di rilievo;

(all. 3) Richieste di accesso agli atti, Comune di Buccino;

(all. 4) Perizia Procedura RGE 9/17;

(all. 5) Visure catastali;

(all. 6) Relazione notarile

