

N. RAs

1273/16



STIMA DEI BENI DI PROPRIETÀ della Cooperativa a r.l. "Restructura" in liquidazione in Atena Lucana (SA)

Consulente Tecnico:  **Ing. Renato De Martino**

via Irno n° 84 C – 089 796263 335 5224421
84135 SALERNO

L'INCARICO

In data 16/07/2013 il sottoscritto ing. Renato De Martino iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 2061 ed all'Albo dei Consulenti e dei Periti del Tribunale di Salerno, riceveva incarico dal prof. avv. Sergio Perongini – *commissario liquidatore della cooperativa a s.r.l. Restructura* – di procedere:

- «... a) *alla individuazione degli immobili di proprietà della cooperativa;*
- b) *alla valutazione dell'immobile sito in Atena Lucana (SA), contrada Fuorchì, adibito a sede legale ed operativa della Restructura e dei beni mobili e dell'arredamento della stessa. ...»*

In data 1° 10.2015 riceveva l'ulteriore incarico di procedere

- «... a) *alla verifica e stima del terreno innanzi meglio specificato [in Atena Lucana al Fg. 8 p.lla n° 46]. ...»*

Quesito

individuazione degli immobili di proprietà della cooperativa;

La società cooperativa Restructura è proprietaria dei seguenti immobili in Atena Lucana (SA):

- a.1. Fabbricato produttivo-commerciale alla via Fuochi realizzato in virtù della Concessione Edilizia n° 68/98 del 30.09.1998, Iscritto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Allegato 1)

al FG 8
alla p.lla n° 806



ing. Renato De Martino ■ via Irno n° 84/C ■ 84135 SALERNO

☎ 089 796263 ■ 📞 335 5224421

✉ renato.demartino@tiscali.it

a.2. Terreno adiacente il fabbricato produttivo commerciale
individuato nel Nuovo Catasto Terreni (Allegato 2)

al FG 8

alla p.lla n° 46

Quesito

*valutazione dell'immobile sito in Atena Lucana (SA), contrada
Fuorchi, adibito a sede legale ed operativa della Restruttura e
dei beni mobili e dell'arredamento della stessa.*

1. Fabbricato produttivo commerciale

Per il fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n° 02/1994 del 06.07.1995
- Concessione Edilizia n° 68/98 del 30.09.1998, in variante
rispetto alla C. E. n° 02/1994 rilasciata il 06.07.1995
(Allegato 3)
- Concessione Edilizia n° 14/2000 del 04.10.2002, in variante
rispetto alla C. E. n° 68/98 del 30.09.1998
- Deposito all'Ufficio Prov.le del Genio Civile di Salerno del
13.11.1998 prot. n° 24698 Reg. 48226 e successiva variante
n° del 27.12.1990 prot. n° 24541
- Denuncia al N.C.E.U. - Sportello di Padula (SA) - del
25.02.2000 coerente con la C.E. n° 68/98 del 30.09.1998
(Allegato 4) e la successiva del 16.07.2003 coerente con la
C.E. n° 14 del 04.10.2002, salvo qualche leggera variazione
per spostamenti di tramezzi (Allegato 5)
- Certificato di Collaudo del 09.12.2003 prot. n° 759384



Ing. Renato De Martino ■ via Irno n° 84/C ■ 84135 SALERNO

☎ 089 796263 ■ ☎ 335 5224421

✉ renato.demartino@tiscali.it

(Allegato 6)

Per il fabbricato è stato rilasciato anche il Certificato di Agibilità formatosi *per silentium* avendo provveduto la società cooperativa Restructura ad inoltrare tutti i documenti previsti dagli artt. 24 e 25 del DPR n° 389/2001 (Allegato 7).

La C.E. n° 68/98 del 30.09.1998 prevedeva al piano terra del corpo uffici un magazzino mentre con la 14/2000 del 04.10.2002 sono stati realizzati ulteriori locali destinati ad uffici

DESCRIZIONE

Il fabbricato produttivo commerciale è ubicato fuori dal Centro Abitato del Comune di Atena Lucana nelle vicinanze dello svincolo autostradale della "Salerno - Reggio Calabria" su di un lotto di mq 2977 caratterizzata dai seguenti parametri:

- superficie coperta mq 393
- area per deposito materiali mq 219
- piazzali di manovra mq 1.875
- parcheggio mq 500

Inoltre, il fabbricato dista

- circa 3 km dallo svincolo stradale
- circa 1 km dalla viabilità locale pubblica

Parametri edilizi - Consistenza

Il fabbricato presenta

- ▶ una parte destinata ad uffici su tre livelli realizzata in opera con strutture in cemento armato con altezza di interpiano pari a m 3,00, con altezza alla gronda di m 9,60 circa
- ▶ una destinata alle attività produttive con strutture in profilati di acciaio, con altezza netta pari a m 7,20 ivi compreso un



Ing. Renato De Martino ■ via Irno n° 84/C ■ 84135 SALERNO

☎ 089 796263 ■ 📞 335 5224421

✉ renato.demartino@tiscali.it

soppalco con altezza da terra di m 3,20, con un'altezza al colmo di m 7,40 ed al colmo di m 8,50 circa.

Le superfici risultano avere la seguente consistenza (Allegato 8):

- uffici mq 132
- servizi mq 57
- capannone mq 278
- soppalco mq 117



il tutto per un volume lordo pari a mc 4.213

Tipologia delle finiture ed impianti

Gli **UFFICI** presentano un grado di finitura paragonabile a quello dei fabbricati per civili abitazione:

- pavimenti in gres porcellanato cm 30 × cm 60 in colore acquamarina
- bagni con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato cm 10 × cm 10
- porta d'ingresso scorrevole ed infissi interni in colore noce tanganica con invetriata
- infissi in alluminio preverniciato di colore verde con vetro-camera
- pareti divisorie in cartongesso
- scale di collegamento dei piani in marmo bianco
- climatizzazione con pompa di calore

Per quanto riguarda il **CAPANNONE** lo stesso presenta:

- ▶ un pavimento industriale
- ▶ tompagnature modulari



Ing. Renato De Martino ■ via Irno n° 84/C ■ 84135 SALERNO

☎ 089 796263 ■ 📞 335 5224421

✉ renato.demartino@tiscali.it

- ▶ finestre a nastro di altezza pari a m 1,20
- ▶ il soppalco ha una struttura principale in profili IPE 360 e quella secondaria IPE 220, calpestio in tavole di abete da cm 4

Gli **IMPIANTI** presenti sono i seguenti:

- energia elettrica dalla rete pubblica
- acqua da pozzo in proprietà aliena
- fossa settica per gli scarichi, per la quale – però – non risulterebbe alcuna autorizzazione
- anello della rete antincendio, con relative manichette, non collegato alla rete pubblica e senza collaudo

Conformità edilizia

Rispetto alla Concessione Edilizia n° 14/2000 del 04.10.2002 risultano le seguenti piccole difformità:

1. realizzazione di tramezzature interne al piano terra del corpo Uffici diversamente da quanto assentito con la C.E. n° 14/2000 del 04.10.2002
2. realizzazione di una parete divisoria nel capannone

Sanabilità delle opere difformi

La normativa urbanistica vigente consente la sanatoria di queste opere perché inquadrabili nella tipologia della manutenzione straordinaria, attività secondo la Corte Costituzionale sempre assentibili, poiché mirano al mantenimento del bene in efficienza

(¹). Attualmente l'art. 6 – comma 7° – DPR n° 380/2001 prevede

¹) *Sono possibili interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche in caso di vincolo di inedificabilità* (C. cost. 29 dicembre 1995, n° 529)

che la mancata presentazione della CILA comporta la sanzione pecuniaria di €. 1.000,00 ⁽²⁾.

Stima

Data la particolare congiuntura economica si ritiene di non utilizzare i metodi classici di stima, *per comparazione indiretta (analitica) o stima per comparazione diretta (sintetica)*, ma di fare riferimento ai valori forniti dall'Osservazione del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che tiene conto sia dei volumi di compravendita sia dei prezzi di trasferimento, sia dell'ubicazione all'interno di ogni comune.

Ai fini della determinazione il fabbricato è stato diviso tra uffici e zona produttiva.

Per la zona suburbana "SERRONE - ATENA SCALO - TAVERNE - SAN GIUSEPPE" (Allegato n° 9), l'O.M.I. fornisce per il primo semestre dell'anno 2015 i seguenti valori:

Uffici (Allegato 10)

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq × mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	710	870	L	3,2	3,6	L

²⁾ **DPR 6 giugno 2001, n° 380** "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

Art. 6. Attività edilizia libera

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. ...



Ing. Renato De Martino ■ via Irno n° 84/C ■ 84135 SALERNO

☎ 089 796263 ■ 📞 335 5224421



✉ renato.demartino@tiscali.it

Capannone (Allegato 11)

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq × mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	270	350	L	1,7	2,1	L

Il valore di mercato indicato si riferisce alla superficie catastale.

Pertanto, dato il buon stato di conservazione e tenendo conto che il capannone è ubicato in zona defilata si possono fissare i seguenti valori:

Uffici	€/mq (710 + 870)/2 =	€/mq 790,00
Capannone	€/mq (270 + 350)/2 =	€/mq 310,00
Soppalco	costo di costruzione	€/mq 100,00
Terreno		€/mq 30,00
Pavimentazione esterna		€/mq 20,00

Pertanto, risultano i seguenti valori

- uffici e bagni € /mq 790,00 × mq 189 = € . 149.310
- capannone € /mq 320,00 × mq 278 = € . 86.180
- soppalco € /mq 100,00 × mq 117 = € . 11.700
- terreno € /mq 30,00 × mq 2.584 = € . 77.520
- pavimentazione esterna € /mq 25,00 × mq 2.584 = € . 64.600

Per valore totale di **€ . 389.310**





2. I beni immobili e gli arredamenti

Data la vetustà ed il valore riportato nel Registro dei Beni Ammortizzabili il valore può essere forfettariamente fissato pari a **€. 5.000,00.**

2. Il fondo confinante col fabbricato produttivo-commerciale

DESCRIZIONE

Il fondo è adiacente il fabbricato produttivo commerciale nell'area pianeggiante tra la linea ferroviaria e l'autostrada Salerno-Reggio Calabria.

Dalla visura catastale allegata si rileva che ha un'estensione di mq 3.417 di tipo seminativo arborato di classe 3^a.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 22.10.2015 (Allegato 12) si rileva che «... Il suddetto terreno ricade in zona "E1" agricola normale, inoltre ricade nell'area a pericolosità frana potenziale P_{utr1} , rischio frana potenziale R_{utr2} e in zona di attenzione idraulica aree inondate dall'alluvione del fiume Sele nel novembre 2012, come da vincolo imposto dall'Autorità di Bacino Fiume Sele; ...».

Per quanto riguarda i vincoli di natura paesaggistica «... il Comune di Atena Lucana non ricade nei vincoli della zona Parco "Cilento - Vallo di Diano" ma è zona contigua e limitrofo a detto Parco e al parco della "Val d'Agri". ... [Inoltre, secondo] la carta di destinazione d'uso della Comunità Montana "Vallo di Diano", del PTCP approvato dalla Provincia di Salerno e del PTR approvato dalla Regione Campania, che il terreno di cui trattasi ricade in aree per la valorizzazione delle aree



Ing. Renato De Martino ■ via Irno n° 84/C ■ 84135 SALERNO

☎ 089 796263 ■ 📞 335 5224421

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agroalimentari locali, della tutela della biodiversità, così come patrimonio culturale e del paesaggio rurale, ai sensi dell'art. 12 comma 7 del D.Lgs n° 387/03.».

Purtroppo, non esiste una banca dati immobiliare dei terreni agricoli, dal momento che gli investimenti nei terreni agricoli non attrae il mercato dei capitali, cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Dal momento che non è stato possibile individuare valori di mercato, visto che gli unici trasferimenti di terreni, di cui si ha notizia, sono avvenuti per donazione, per una valutazione oggettiva può farsi riferimento al valore maggiore tra:

a) Valore agricolo medio

Applicabili nel caso di esproprio di un'area non edificabile.

L'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

I Valori Agricoli Medi sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327 art. 40-42 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"*
- L. 22-10-1971 n° 865 art. 16 *"Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità"*.

I Valori Agricoli Medi, espressi in Euro per ettaro, sono stabiliti dalle Commissioni Provinciali e pubblicati sul BUR.



L'ultima pubblicazione risalente all'anno 2015 sul BUR Campania n° 34 del 1°.06.2015 (Allegato 13) fissa per terreni seminativi asciutti della Zona n° 7 della Provincia di Salerno un valore di €. 35.721,00 per ettaro (mq 10.000).

Dalla visura catastale risulta che il fondo ha una estensione di mq 3.417, con il conseguente valore pari a:

$$\text{€. } 35.721,00 \times \frac{10.000}{3.417} = \text{€. } 10.454$$

b) Criteri di valutazione automatica

Il d.P.R. 131/1986 (Testo unico delle imposte di registro), per i terreni agricoli prevede che il valore di trasferimento possa essere determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali moltiplicando il reddito dominicale per un coefficiente aggiornato periodicamente.

Attualmente il coefficiente è pari a 112,50.

Il reddito dominicale è pari ad €. 34,41, di conseguenza il valore del terreno de quo è pari a:

$$\text{€. } 34,41 \times 112,50 = \text{€. } 3.871.$$

Di conseguenza si assume come valore più probabile di mercato il valore desunto dai valori agricoli medi, ovvero **€. 10.454**

CONCLUSIONI

I beni siti in Atena Lucana presentano i seguenti valori di mercato:

- | | |
|--|------------|
| 1. Fabbricato comprensivo del piazzale | €. 389.310 |
|--|------------|



Ing. Renato De Martino ■ via Irno n° 84/C ■ 84135 SALERNO

☎ 089 796263 ■ ☎ 335 5224421

✉ renato.demartino@tiscali.it

2. Beni mobili ed arredamento	€. 5.000
3. Terreno agricolo confinante	€. 10.454
	€. 404.764

Al momento, visto che gli atti di assenso sono scaduti, non vi è conformità con i precedenti titoli e nemmeno con le planimetrie catastali depositate in precedenza.

Per procedere alla vendita del capannone è necessario:

- procedere all'accertamento di compatibilità urbanistica, ai sensi dell'art. 37 del DPR n° 380/2001, per la diversa destinazione del piano terra della palazzina uffici e la realizzazione della tramezzatura nel capannone
- procedere alla denuncia dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio delle nuove unità immobiliari oggetto di variazione, ai sensi dell'art. 19 - comma 4° - del decreto legge n° 78
- redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi del D.M. 26.06.2009.

ing. Renato De Martino



ing. Renato De Martino ■ via Irno n° 84/C ■ 84135 SALERNO

☎ 089 796263 ■ ☎ 335 5224421

✉ renato.demartino@tiscali.it

N. RAS
1273/16



VERBALE di GIURAMENTO

L'anno duemilasedici il giorno _____ del mese di novembre si è presentato innanzi a Noi, **Funzionario di Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Salerno**, l'ing. Renato De Martino iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 2061, con studio in Salerno alla via Irno n° 84/c, che ha chiesto di prestare giuramento per la presente perizia e relativi allegati nell'interesse del Commissario Liquidatore della Cooperativa a r.l. "Restructura" in persona del prof. avv. Sergio Perongini, per beni ubicati nel Comune di Atena Lucana (SA).

Dopo gli ammonimenti di rito il suddetto perito ha pronunciato la seguente frase: **"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto al mandato affidatomi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità"**.

Il perito
ing. Renato De Martino



Ing. Renato De Martino ■ via Irno n° 84/C ■ 84135 SALERNO

☎ 089 796263 ■ 📠 335 5224421

✉ renato.demartino@tiscali.it

ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Visura catastale capannone – scheda planimetrica catastale
- ALLEGATO 2: Visura catastale terreno – stralcio di mappa
- ALLEGATO 3: Concessione Edilizia n° 68/98 del 30.09.1998, in variante rispetto alla C. E. n° 02/1994 rilasciata il 06.07.1995
- ALLEGATO 4: Denuncia al N.C.E.U. - Sportello di Padula (SA) - del del 25.02.2000
- ALLEGATO 5: Denuncia al N.C.E.U. - Sportello di Padula (SA) - del 16.07.2003
- ALLEGATO 6: Certificato di Collaudo del 09.12.2003 prot. n° 759384
- ALLEGATO 7:- Inoltro richiesta rilascio Certificazione di Agibilità
- ALLEGATO 8: Planimetrie quotate del capannone
- ALLEGATO 9: Perimetrazione della zona suburbana "SERRONE - ATENA SCALO - TAVERNE - SAN GIUSEPPE"
- ALLEGATO 10: Valutazione O.M.I. per gli uffici per il primo semestre dell'anno 2015
- ALLEGATO 11: Valutazione O.M.I. per i capannoni per il primo semestre dell'anno 2015
- ALLEGATO 12: Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 22.10.2015
- ALLEGATO 13: Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciali per l'anno 2015 pubblicati sul BUR Campania n° 34 del 1° .06.2015
- ALLEGATO 14: Fotografie



Ing. Renato De Martino ■ via Irno n° 84/C ■ 84135 SALERNO

☎ 089 796263 ■ 📞 335 5224421

✉ renato.demartino@tiscali.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009