

COMUNE DI EBOLI  
PROVINCIA DI SALERNO

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA

Fallimento n. 03/2011 del 17/01/2011 – Palladino Antonio

Immobilie sito alla Località Scorziello snc, cap. 85025 Eboli (SA)  
N.C.E.U. Foglio 41 - particella n.449 - sub.3, piano terra, Categoria D/1

Il Tecnico:

*Arch. Antonella Troia*



**OGGETTO: STIMA DELLA QUOTA IDEALE DEL 50% DEI DIRITTI DI PROPRIETA' VANTATI DAL FALLIMENTO SUL BENE IMMOBILE IN OGGETTO.**

## PREMESSA

La sottoscritta **arch. Antonella Troia**, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n.2157, con studio in Salerno alla via Sichelmanno, 22, ha ricevuto incarico in data 06/03/2024 (cfr. Allegato 1 - Istanza di ratifica di nomina stimatore beni immobili).

La stima richiesta è finalizzata alla stima della quota ideale del 50% dei diritti di proprietà vantati dal fallimento su un bene immobile sito nel Comune di Eboli alla Località Scorziello, Foglio 41, particella 449, sub 3, Piano T, Int. 1, Cat. D/1.

A tal fine la sottoscritta si è recata sul posto per prendere visione dello stato dei luoghi e procedere ai rilievi ed agli accertamenti necessari alla redazione della presente perizia di stima.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

### Dati catastali

L'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Eboli (Sa) alla Località Scorziello n. snc è riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Eboli (Sa) al **Foglio 41 - particella n.449 - sub.3**, piano terra, Interno 1, Categoria D/1, rendita catastale 4.762,00, intestato al Consorzio Produttori Ortofrutticoli Salernitani APOC SALERNO- Società Agricola Cooperativa a.r.l., P.IVA / C.F. 00680210655.

L'opificio industriale era destinato ad un'ampia cella frigorifera per la conservazione e movimentazione di derrate agricole.

### Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale, a meno della mancata indicazione sulla planimetria catastale di una porta di 2,80 m di larghezza che funge da collegamento tra l'area di deposito/movimentazione del sub. 3 e l'adiacente particella, sub. 4 (cfr. foto 1 e 2 Allegato 2- Documentazione fotografica e rilievo metrico), ottenuta attraverso il taglio della pannellatura sandwich (cfr. Allegato 3 - Documentazione Catastale).

### Operazioni Peritali

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di interesse in data 21/03/2024 coadiuvata dall'assistenza del proprio collega, Arch. Paolo Calderaro, dando corso alle operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile in oggetto.

L'accesso è avvenuto previa autorizzazione della APOC Salerno Società Agricola a.r.l. alla presenza del Sig. Giovanni Piscitella (cfr. Allegato 4 - Verbale di Sopralluogo).

Presso l'Area servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate, in data 26/03/2024 è stata acquisita la documentazione catastale (cfr. Allegato 3 - Documentazione Catastale).

In data 16/04/2024, la sottoscritta ha richiesto, tramite pec, all'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli, l'accesso agli atti relativi alla documentazione urbanistica inerente il fabbricato in oggetto, prot. 18030 del 18/04/2024 (cfr. Allegato 5 – Pec e ricevute documentate).

La documentazione, vagliata dalla sottoscritta e fornita in copia (documenti digitalizzati) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli tramite il centro copie Zito, in data 03/06/2024 è la seguente:

- A. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 146 del 10/11/2009 (P.D.C. ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 – istanza prot. 35678 del 02/09/2009 presentata dal sig. Palladino Antonio, nato a San Marzano sul Sarno (Sa) il 21/06/1952, per la sanatoria di una cella frigorifera a servizio dell'Azienda Agricola sita alla loc. Scorziello del Comune di Eboli (Sa), sull'area identificata al catasto al foglio 41, part. n. 449 (cfr. Allegato 6 - Richiesta di accesso agli atti e documentazione acquisita presso il Comune di Eboli);
- B. Certificato di Agibilità per l'unità immobiliare iscritta al N.C.E.U. del Comune di Eboli al foglio 41, part. 449, sub. 3, sita alla loc. Scorziello del Comune di Eboli (Sa) (presentata in data 18/11/2009 prot. 46326 dal sig. Palladino Antonio e successive integrazioni) del 26/11/2009 prot. 48891. (cfr. Allegato 7 - Certificato di Agibilità del 26/11/2009 prot. 48891)

### **Provenienza**

Come si evince dalla documentazione acquisita l'unità immobiliare in oggetto, corrispondente ad una cella frigorifera per la conservazione dei prodotti freschi e lavorati dall'Azienda agricola impiantata dal Sig. Palladino Antonio nel Comune di Eboli (Sa) negli anni 80', venne costruita tra gli anni 1995 e 1997 su terreni di proprietà acquistati dall'imprenditore nel 1979.

La realizzazione della cella frigorifera avvenne senza le necessarie autorizzazioni urbanistiche, sui terreni in località Scorziello, individuati al foglio 41, p.lle 27, 186 e 185, all'epoca dell'abuso. Su tali terreni, che occupavano una superficie di 162.226,00 mq, insistevano all'epoca due annessi rustici realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 20396 del 1985 e Variante n. 2188 del 1987 ed in forza di Concessione Edilizia n. 13844 del 1990 e Variante n. 20695 del 1991, aventi una volumetria complessiva pari a 12.467,90 mc.



**Foto 1: vista aerea dell'opificio industriale all'interno del lotto**

## Descrizione del fabbricato

Il lotto all'interno del quale sorge l'opificio industriale oggetto di stima è parte dell'area produttiva del territorio comunale e risulta delimitato, rispetto alle aree circostanti, con un accesso unico dalla via Le Fioche.

All'interno di suddetta area si individuano vari corpi di fabbrica oltre a terreni destinati alla coltivazione dei prodotti da commercializzare.

Lo stabilimento, oggetto d'interesse è caratterizzato da una forma regolare, rettangolare in pianta, le cui dimensioni rilevate sono di circa 27,90 m x 21,50 m, per una superficie totale pari a 599,85 mq, oltre ad un volume chiuso su tre lati da pannellature in lamiera grecata, occupato dagli impianti a servizio dell'unità immobiliare, di dimensione in pianta pari a circa 5,15 m x 8,80 m, per complessivi 45,32 mq.

Destinazione	Lunghezza m	Larghezza m	Altezza m	Superficie mq	Volume mc	Piano
CELLA FRIGO	27,90	21,50	5,75	599,85	3.449,14	Terra
LOCALE IMPIANTI	8,80	5,15	3,40	45,32	154,09	Terra

L'opificio è libero sia sul fronte nord-ovest e su quello sud-ovest ma sorge in aderenza al fabbricato adiacente con i prospetti nord-est (per una parte) e sud-est.

Il fabbricato, che è costituito da un unico piano fuori terra, presenta un'altezza interna di 5,60 m, ed è accessibile sia dall'esterno, attraverso un portone sezionale posto sul prospetto sud-ovest, che dall'interno del fabbricato confinante (part.449, sub.4), a cui è collegato da una seconda porta sezionale scorrevole.

Entrando dall'edificio identificato catastalmente con il sub.4, ci si immette nel fabbricato oggetto di interesse, composto da un'area molto ampia di circa 293,35 mq netti a cui è collegata una zona filtro, di circa 48,80 mq, che conduce all'esterno. Sul filtro si aprono quattro celle frigo, di cui due, di dimensione maggiore, di lunghezza 9,10 m e larghezza 8,00 m, e due più piccole di lunghezza 8,00 m e larghezza 6,00 m.

Il capannone è costituito da una struttura portante verticale realizzata in profilati di acciaio incastrati in un cordolo perimetrale in calcestruzzo, chiaramente visibile dall'esterno, chiusa da pannellature sandwich coibentate, in poliuretano espanso con giunti schiumati in opera, rivestiti da paramenti metallici, particolarmente indicati per la costruzione di celle frigorifere industriali a bassa e media temperatura o ad atmosfera controllata che garantiscono i valori di isolamento termico richiesto, oltre alla resistenza strutturale. Nelle celle e nell'anticella è visibile il sistema di refrigerazione utilizzato, costituito da aeroevaporatori collegati all'impianto esterno. Le celle sono dotate di porte scorrevoli non più automatizzate, il pavimento interno è del tipo in battuto di cemento.

All'esterno il capannone si presenta come un volume monoblocco sormontato da una fascia di circa 1,50 m di altezza, tracciata da un rivestimento in copertura lievemente aggettante rispetto alle pareti sottostanti.

L'altezza rilevata, misurata dal piano del cordolo perimetrale al punto inferiore della fascia di copertura è pari a 5,75 m.

Il locale impianti è coperto da un tetto piano inclinato in lamiera zincata con altezza media di 3,40 m.

L'impianto elettrico interno alla cella è realizzato con apposite canaline esterne in pvc, quadri elettrici, prese e punti luce a soffitto. Si evidenzia che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertare il regolare funzionamento degli impianti.

Nei locali ispezionati non viene svolta alcuna attività e gli stessi risultano chiaramente in disuso da diverso tempo, visto lo stato di abbandono in cui riversano.

### **Condizioni generali dell'immobile.**

Lo stato attuale del corpo di fabbrica oggetto di stima è in una condizione sufficiente di utilizzo ma necessita sicuramente di interventi di adeguamento funzionale e tecnologico con lavorazioni di manutenzione straordinaria. All'interno della struttura sono stati depositati diversi materiali e rifiuti di varia natura, tra cui scaffalature, sedie, muletti.

### **METODO DI STIMA ADOTTATO**

Il metodo di stima adottato, per la valutazione dell'immobile in argomento, è quello sintetico basato sulla determinazione del più probabile valore di mercato. Tale valore viene ricavato mediante confronto del bene oggetto di stima con altri similari per tipologia, ubicazione e caratteristiche, che siano stati oggetto di recenti compravendite o che comunque costituiscano oggetto di un mercato reale.

La costruzione oggetto di stima, così come l'area esterna a suo servizio, rientra nella categoria di beni "non ordinari" definiti più precisamente immobili "speciali". Nella categoria di immobili "speciali" particolare interesse rivestono quelle tipologie di beni il cui valore per il mercato, risulta intrinsecamente vincolato alla funzione che questi rivestono di beni strumentali ad un'attività produttiva.

L'immobile in oggetto, rientrando nella categoria catastale D/1 (opifici), destinato quindi ad un preciso utilizzo, è per definizione un fabbricato a destinazione terziaria utilizzata come attività produttiva in cui convivono una componente immobiliare (bene strumentale) ed una attività di impresa.

In base a quanto premesso si è ritenuto opportuno procedere alla stima del valore dell'immobile adottando un criterio estimativo del valore di mercato per comparazione diretta. Tale metodo o procedimento si basa sul confronto e paragone tra beni economici aventi le stesse caratteristiche, ubicate nella medesima zona e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato. Il procedimento sintetico prevede quindi l'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi a quello oggetto di stima, entro la quale collocare il bene medesimo oggetto di valutazione. Il criterio estimativo adottato per comparazione esplicita ed immediata tra parametri che risultano di per sé sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive di beni a confronto. Il parametro è l'unità di misura convenzionale attraverso cui trovano espressione i dati monetari unitari e la quantificazione dei beni, nel caso specifico il parametro sintetico rappresentativo è: euro/mq.

Il valore di un edificio artigianale-industriale è determinato generalmente dal valore della costruzione realizzata, oltre a tutte le spese accessorie (oneri di urbanizzazione, oneri di progettazione, ecc.). Tale valore si presenta prevalentemente condizionato dalle caratteristiche intrinseche (ubicazione, esposizione,

consistenza, conformazione, stato d'uso, vetustà ed ampiezza del manufatto) che, relativamente all'immobile in esame, sono:

- anno di costruzione e tipologia costruttiva;
- livello estetico e qualità architettonica;
- conformazione e destinazione d'uso;
- superficie utile;
- stato di manutenzione e grado di finitura.

In prima istanza è basilare evidenziare che, né nella zona interessata e né nelle zone limitrofe, esistono simili strutture in vendita, oppure che, recentemente, siano state oggetto di compravendita, per cui la ricerca di "comparables" da utilizzare per la presente valutazione non ha dato esito positivo.

Gli unici riferimenti da prendere in considerazione, risultano essere pertanto le piattaforme telematiche disponibili in rete, e cioè dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) per la zona di Eboli – Salerno, oppure i tabulati disponibili su "Requot" (agenzia per rilevamento dati di compravendite immobiliari), oppure ancora i mercuriali del Borsino Immobiliare, il tutto da considerarsi in maniera prudenziale.

Orbene gli opifici industriali in normali condizioni di vendita e conservazione vengono così quotati nella zona di Eboli (Sa):

**Tabulati O.M.I.:** zona Extraurbana/Restante parte del territorio comunale - zona R1- Valore di mercato (€/mq) min. 340,00 €/mq – mass. 435,00 €/mq

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	340	435	L	2	2,5	L

Stampa

Legenda

The screenshot displays a detailed valuation report on the Aste Giudiziarie platform. The main value shown is 176.338 €. The report includes sections for 'Dimensioni dell'immobile', 'Descrizione dell'immobile', 'Caratteristiche', and 'Valore Immobile'. The 'Caratteristiche' section lists: Tipologia (Alto), Superficie Commerciale (556,00 mq), Piano (Terra o Rialzato), Posizione Immobile (Nella media di zona), Qualità dell'Edificio (Standard), Età dell'Edificio (Tra 15 e 30 anni), and Altezza dei Soffitti (Altezza superiore ai 5 m). The 'Valore Immobile' section shows a value of 176.338 €, with a range from 163.994 € (Min) to 188.682 € (Max).

**Borsino Immobiliare:** min. 243,00 €/mq – mass. 388,00 €/mq

This screenshot shows a summary for 'Capannoni tipici'. It lists three value ranges: Valore minimo (Euro 243), Valore medio (Euro 316), and Valore massimo (Euro 388). A green button labeled 'Valuta questo immobile' is visible. A small note below states: '\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita attività imprenditoriali artigianali o agricole.'

Come può osservarsi, esiste una corrispondenza in un'area ben definita, per cui il valore della struttura può, senza dubbio, essere inquadrato all'interno dei valori sopra indicati.

Peraltro, l'immobile in esame nasce prettamente come area destinata allo stoccaggio delle merci deperibili dotati di impianti di refrigerazione, le porzioni di immobile sono interamente coibentate con pannelli isolanti, per cui dal punto di vista funzionale, la struttura andrebbe allineata sul valore massimo; ma, l'appartenenza ad un centro urbano lontano dalle città più importanti porterà la scrivente ad allineare il valore commerciale nella media di quelli rilevati dalle piattaforme telematiche oltre che di minor valore rispetto a quelli in vendita in altri posti.

Pertanto visto che i valori delle piattaforme telematiche stimano gli opifici industriali fra gli Euro 387,50 - Euro 176,50 - Euro 315,50 si ritiene di potersi allineare alla media tra questi valori e cioè pari a 293,16 €/mq. Nell'ambito della valutazione del compendio immobiliare in esame è necessario evidenziare che trattasi di una struttura avente una destinazione particolare, per cui la sua valutazione risentirà, inevitabilmente, di tale peculiarità che ne limiterà il reale valore intrinseco, conducendo lo stesso ad un valore di vendita prudenziale oltre che, la difficoltà di collocazione del bene sul mercato ordinario, costituisce una forte limitazione alla vendita nel breve periodo.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche proprie del complesso immobiliare in oggetto, quali l'ubicazione, l'accessibilità, la dotazione di parcheggio e gli spazi di manovra, lo stato di conservazione (da considerarsi mediocre), i vantaggi e gli svantaggi intrinseci ed estrinseci dell'immobile stesso in rapporto alla destinazione d'uso dei medesimi, alla luce dei prezzi di mercato accertati, prendendo in considerazione anche il mercato contenuto nella banche dati delle quotazioni immobiliari è ritenuto corretto stimare:

- Il valore di vendita stimato è di Euro 293,16 €/mq. **La pubblicazione ufficiale della presente relazione è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Dalle analisi svolte, moltiplicando i valori elencati per le superfici convenzionali di calcolo, si giunge a stimare, per l'intero complesso immobiliare in esame, per una superficie complessiva di circa mq 645,17, un valore totale di Euro 189.138,00 (centottantanovemilacentotrentotto/00 euro).

Esaminate tutte le caratteristiche fin qui elencate, ed in modo particolare quelle afferenti allo stato manutentivo, al mercato odierno delle aree industriali in Eboli (SA) e agli oneri di trasformazione, sono applicabili i seguenti coefficienti correttivi prudenziali di stima in diminuzione:

- Stato manutentivo = mediocre ..... -10,00 %
- Collocazione sul mercato attuale..... -5,00 %
- Oneri di trasformazione.....-5,00 %

E, quindi, sono in grado di affermare che il complesso industriale in esame ha un valore commerciale pari a:

**Euro 151.310,00 (Euro centocinquantunomilatrecentodieci/00)**

## CONCLUSIONI

### Quota ideale del 50 % dei diritti di proprietà

La tabella mostra il riepilogo delle operazioni di valutazione dell'opificio sito ad Eboli (Sa) alla località Scorziello snc, cap. 85025 Eboli (SA) N.C.E.U. Foglio 41 - Particella n.449 - Sub.3, Piano terra, Categoria D/1, la cui stima è pari a:

STIMA [Euro]	
OPIFICIO A DESTINAZIONE SPECIALE quota ideale del 50 % dei diritti di proprietà	€ 75.655,00
<b>(EURO SETTANTACINQUEMILASEICENTOCINQUANTACINQUE/00)</b>	

La sottoscritta, dopo aver eseguito sopralluogo in sito, aver visionato in dettaglio la documentazione acquisita, dopo aver stimato il bene immobile sito alla località Scorziello del Comune di Eboli (SA) ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione qualsiasi chiarimento.

Salerno 19 giugno 2024

## Il Tecnico

Arch. Antonella Troia

### Alla presente relazione sono allegati:

- Allegato 1 - Istanza di ratifica di nomina stimatore beni immobili;
- Allegato 2- Documentazione fotografica e rilievo metrico;
- Allegato 3 - Documentazione Catastale;
- Allegato 4 - Verbale di Sopralluogo;
- Allegato 5 - Pec e ricevute documentate;
- Allegato 6 - Richiesta di accesso agli atti e documentazione acquisita presso il Comune di Eboli;
- Allegato 7 - Certificato di Agibilità del 26/11/2009 prot. 48891.





**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**Sezione**  
**Fallimentare/Concorsuale**

**RF n. 03/2011**

**ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO**

La sottoscritta *arch. Antonella Troia* nata a Salerno il 09/12/1975, residente a Salerno, alla via Sichelmanno n.22, preso atto della nomina a c.t.u., disposta dal Dott. Aldo Perriello nella qualità di curatore del fallimento **n. 03/2011 del 17/01/2011- PALLADINO ANTONIO**, ratificata con provvedimento del G.D.

Dott. ssa Sara Serretiello del 06/03/2024

visto il contenuto dell'incarico conferito con il relativo provvedimento di nomina;

**DICHIARA**

di non versare in alcuna situazione di incompatibilità ex artt. 51 e 63 c.p.c.;  
letto l'art. 193 c.p.c.,

consapevole dell'importanza dell'incarico ricevuto,

**GIURA**

di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidategli al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità;

Sottoscrive il presente atto con firma digitale, provvedendo a inviarlo per via telematica alla cancelleria della Sezione Fallimentare/Concorsuale e, per conoscenza, al curatore fallimentare all'indirizzo pec della procedura concorsuale [f3.2011salerno@pecfallimenti.it](mailto:f3.2011salerno@pecfallimenti.it)

Salerno, 19.06.2024

Il C.T.U.



