

Tribunale Civile di SALERNO

Sez. Fallimentare

FALLIMENTO N. 32/2019

G.D. dott.ssa Enza Faracchio

Curatore dott.ssa Stefania Forino

RELAZIONE DI STIMA

Esperto

Ing. Adriano Ardia

Firmato digitalmente da: Ardia

Adriano

Data: 13/02/2025 12:44:36

Sommario

PREMESSA	3
1. FORMULAZIONE LOTTI.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA	4
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE	8
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE	16
5. STATO DI OCCUPAZIONE, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	19
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	20
7. CONCLUSIONI.....	23
8. ALLEGATI.....	23

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno (SA) alla via Costanzella Calenda 10, nominato Esperto per la stima dei beni nella presente procedura concorsuale, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di stima

PREMESSA

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE
5. STATO DI OCCUPAZIONE, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE E FORMALITÀ
6. PREGIUDIZIEVOLI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
7. CONCLUSIONI
7. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1. FORMULAZIONE LOTTI

Attesa la specifica connotazione strutturale e funzionale dei cespiti staggiti, si propone la formulazione di n.2 distinti lotti di vendita.

- ❖ **Lotto UNO_ Locale commerciale in Salerno (SA)_ via Salvador Allende 136**

/// Fg.46 p.la 597 sub.7 ///

- ❖ **Lotto DUE_ Locale commerciale in Salerno (SA)_ via Salvador Allende 136**

/// Fg.46 p.la 597 sub.9 ///

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

L'identificazione dei beni è avvenuta sulla base dell'oggetto dell'incarico, dei titoli di provenienza acquisiti, nonché a seguito dell'indagine ipocatastale condotta.

A) Con sentenza n.1603/2024, pubblicata il 21.03.2024, il Tribunale di Salerno - Terza sezione civile, in persona del giudice Dott.ssa Francesca Sicilia, definitivamente pronunciando sulla domanda revocatoria RG n.9545/2019, proposta dal Fallimento [REDACTED], nei confronti di [REDACTED] e del [REDACTED], così provvedeva: ACCOLTO la domanda di revocatoria ex art. 66 L.F. e 2901 c.c. proposta dal Fallimento [REDACTED], nei confronti di tutte le parti convenute e per l'effetto: DICHIARATO l'inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 c.c. e art.66 L.F., nei confronti della massa dei creditori del Fallimento [REDACTED], dell'atto denominato "Dazione in pagamento avente ad oggetto beni immobili di un terzo" per notar Paolo Califano del 29/09/2014 rep.25150/13672 e per l'effetto dell'atto per notar Giuseppe Monica del 24/07/2017 rep. 57056/23636 relativamente alle parti sub. C/d), articolo 1/C .

B) I beni staggiti pervennero alla [REDACTED], a mezzo di dazione in pagamento avente ad oggetto beni di un terzo, a rogito notaio Paolo Califano, rep. 25150 del 29/09/2014, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 06/10/2014 ai nn.27524 R.P. e 32884 R.G., per acquisto fattone dalla società [REDACTED] e successivo atto di identificazione catastale a rogito notaio Giuseppe Monica, rep.57056 del 24/07/2017, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 28/07/2017 ai nn.23266 R.P. e 30083 R.G.

Con il detto atto, le società [REDACTED]

[REDACTED] identificavano le unità immobiliari attribuite in piena proprietà con l'atto di permuta (cfr. rogito notaio Monica, rep.52107 del 19/01/2011) alla [REDACTED] e successivamente alienate alla [REDACTED]

[REDACTED] in comune di Salerno, alla via Allende:

- locale con destinazione commerciale in corso di costruzione posto in piano terra sottostante l'edificio denominato "Torre del Sole 3", della superficie lorda di mq.144, confinante con detta via Allende, beni di cui in catasto alla p.lla 597 sub.6 e corte esclusiva, salvo se altri; riportato in catasto fabbricati, in ditta della medesima società [REDACTED] al foglio 46 particella 597 subalterno 7, via Generale Salvador Allende, piano T, ctg. F/3;
- locale con destinazione commerciale in corso di costruzione posto in piano terra sottostante l'edificio denominato "Torre del Sole 4", della superficie lorda di mq.161, confinante con detta via Allende, beni di cui in catasto alla p.lla 597 sub.145 e corte esclusiva, salvo se altri; riportato in catasto fabbricati, in ditta della medesima società [REDACTED]



al foglio 46 particella 597 subalterno 9, via Generale Salvador Allende, piano T, ctg. F/3;

- C) Alla società [REDACTED] la proprietà del suolo edificatorio, ove insistono i corpi di fabbrica, cui i beni staggiti afferiscono, pervenne in forza di atto permuta a rogito notaio Monica Giuseppe, rep. 52107 del 19/01/2011, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 03/02/2011 ai nn.3391 R.P. e 4443 R.G. Con il detto atto, la società [REDACTED] trasferiva alla società [REDACTED] il suolo in Comune di Salerno, alla via Salvatore Allende, della complessiva superficie catastale di mq. 13.556, con entrostante capannone e piccolo fabbricato destinato ad abitazione, già riportato in Catasto Terreni al foglio 46 p.lle n.78 (3271 mq), n.108 (3398 mq), n.223 (2266 mq), n.224 (456 mq), n.225 (2137 mq) en. 226 (2028 mq) e in Catasto Fabbricati al n.108 subb. 2 e 3, area ricadente nel Comparto Edificatorio "CR_32". A titolo di corrispettivo dell'area ricevuta, la [REDACTED] trasferiva in permuta di bene presente con bene futuro alla [REDACTED] il diritto di piena proprietà su porzioni del complesso a costruirsi sull'area c.d. "ATR 32", e più precisamente (fra altre) sulle porzioni del costruendo complesso di seguito descritte: - FABBRICATO DENOMINATO "TORRE DEL SOLE 3" - intero piano terra, della consistenza al lordo delle mura, come dal grafico ad allegare, avente destinazione commerciale, a confinare a nord con area fondiaria di progetto ad uso pubblico, a sud con locali commerciali in aderenza della "TORRE DEL SOLE 4" di progetto, a est con porticato condominiale e vano scala condominiale di progetto, a ovest con marciapiede e sovrastante porticato comunale di progetto; - FABBRICATO DENOMINATO "TORRE DEL SOLE 4" - intero piano terra, della consistenza al lordo delle mura, come dal grafico ad allegare, avente destinazione commerciale, a confinare a nord con locali commerciali in aderenza della "TORRE DEL SOLE 3" di progetto, a sud con locali commerciali in aderenza della "TORRE DEL SOLE 5" di progetto, est con porticato condominiale e vano scala condominiale di progetto, a ovest con marciapiede e sovrastante porticato comunale di progetto; - FABBRICATO DENOMINATO "TORRE DEL SOLE 5" - intero piano terra, della consistenza al lordo delle mura, come dal grafico ad allegare, avente destinazione commerciale, a confinare con locali commerciali in aderenza della "TORRE DEL SOLE 4" di progetto, a sud con area fondiaria di progetto a uso pubblico, a est con porticato condominiale e vano scala condominiale di progetto, a ovest con marciapiede e sovrastante porticato comunale di progetto.

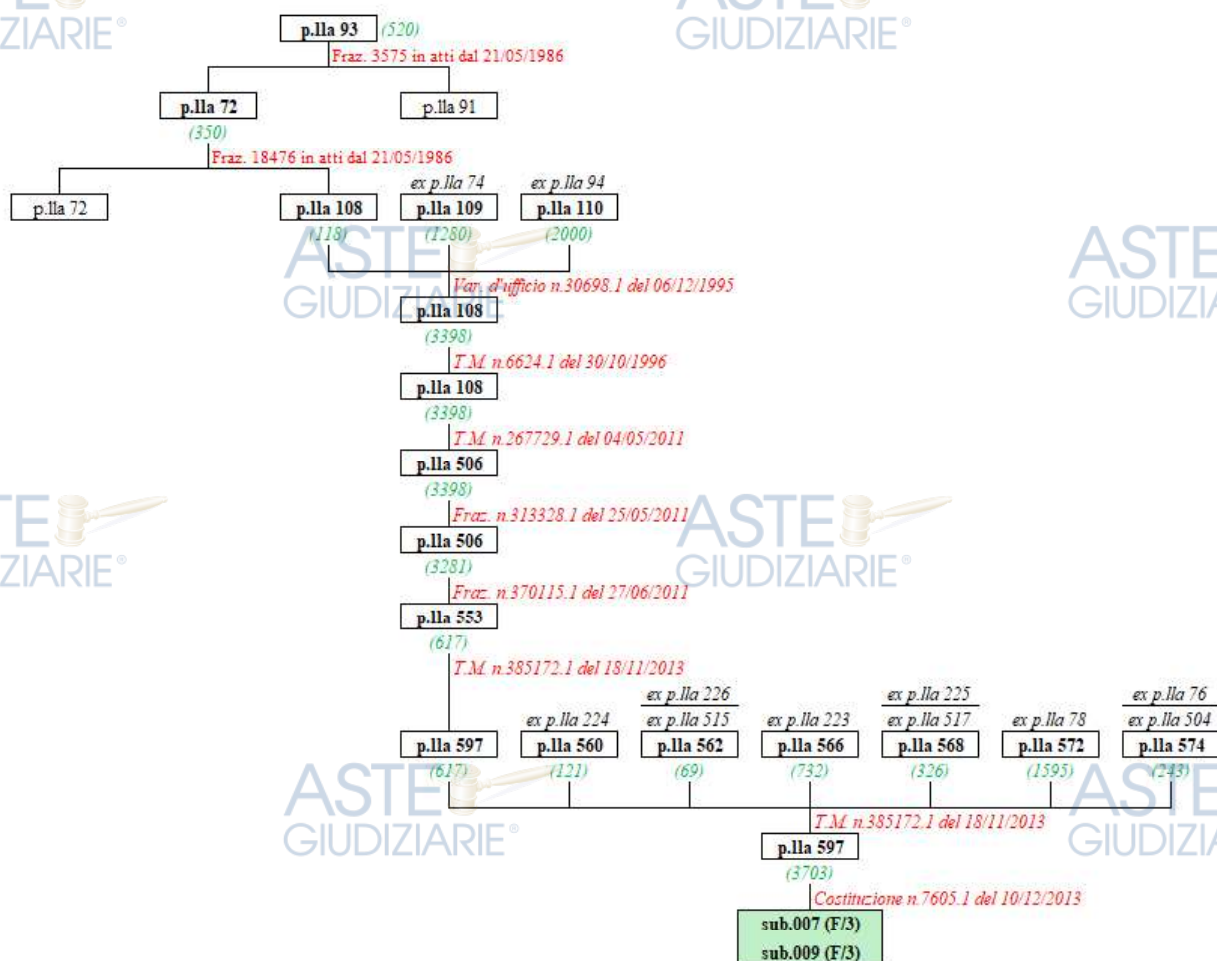
- D) Alla [REDACTED]
- i cespiti censiti al C.T. al foglio 46 p.lle 224 (456 mq), 226 (2028 mq) e al C.F. al foglio 46 p.lle 108 subb.2-3, pervennero a mezzo atto di trasformazione società a rogito notaio Arturo Errico, rep. 23755 del 31/01/1994, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 24/02/1994 ai nn.3803 R.P. e 4857 R.G., per mutazione della società [REDACTED]
 - le p.lle di terreno censite al C.T. al foglio 46 nn.78-223-225 pervennero a mezzo Decreto di Trasferimento emesso dal tribunale di Salerno, rep. 1821/13 del 18/05/1995, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 15/06/1995 ai nn.13008 R.P. e 16466 R.G. in danno [REDACTED]



ASTE GIUDIZIARIE®
226 (2028 mq) perve

- le p.lle di terreno foglio 46 n.224 (456 mq), 226 (2028 mq) pervennero a mezzo atto di compravendita a rogito Alberto Moroni, rep. 37455 del 09/01/1992, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 10/01/1992 ai nn.1198 R.P. e 1274 R.G., per acquisto fattone da [REDACTED]
- la p.lla di terreno ed i sovrastanti corpi di fabbrica, censiti al C.T. al foglio 46 n.108 (118 mq), 109 (1280 mq), 110 (2000 mq), pervennero a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Noli, rep. 11697 del 26/01/1989, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 16/02/1989 ai nn.3858 R.P. e 4800 R.G., per acquisto fattone da [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

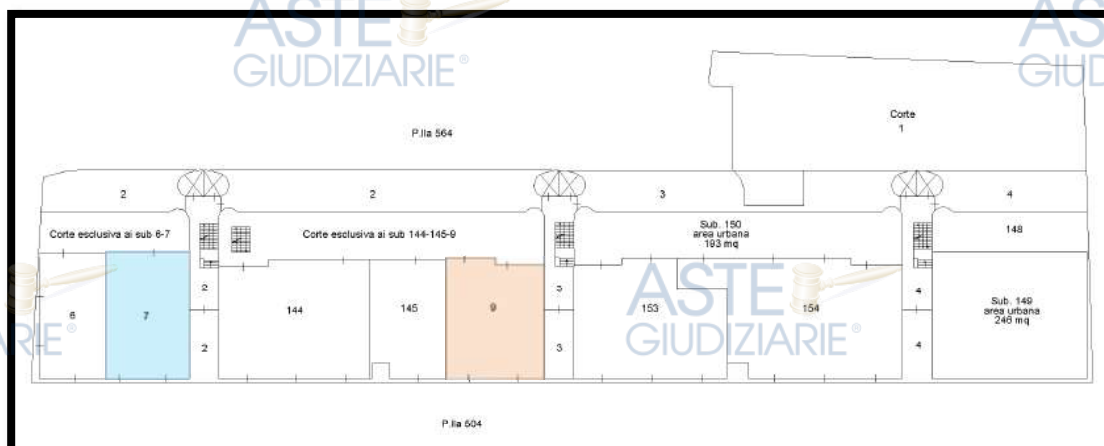


ASTE GIUDIZIARIE®

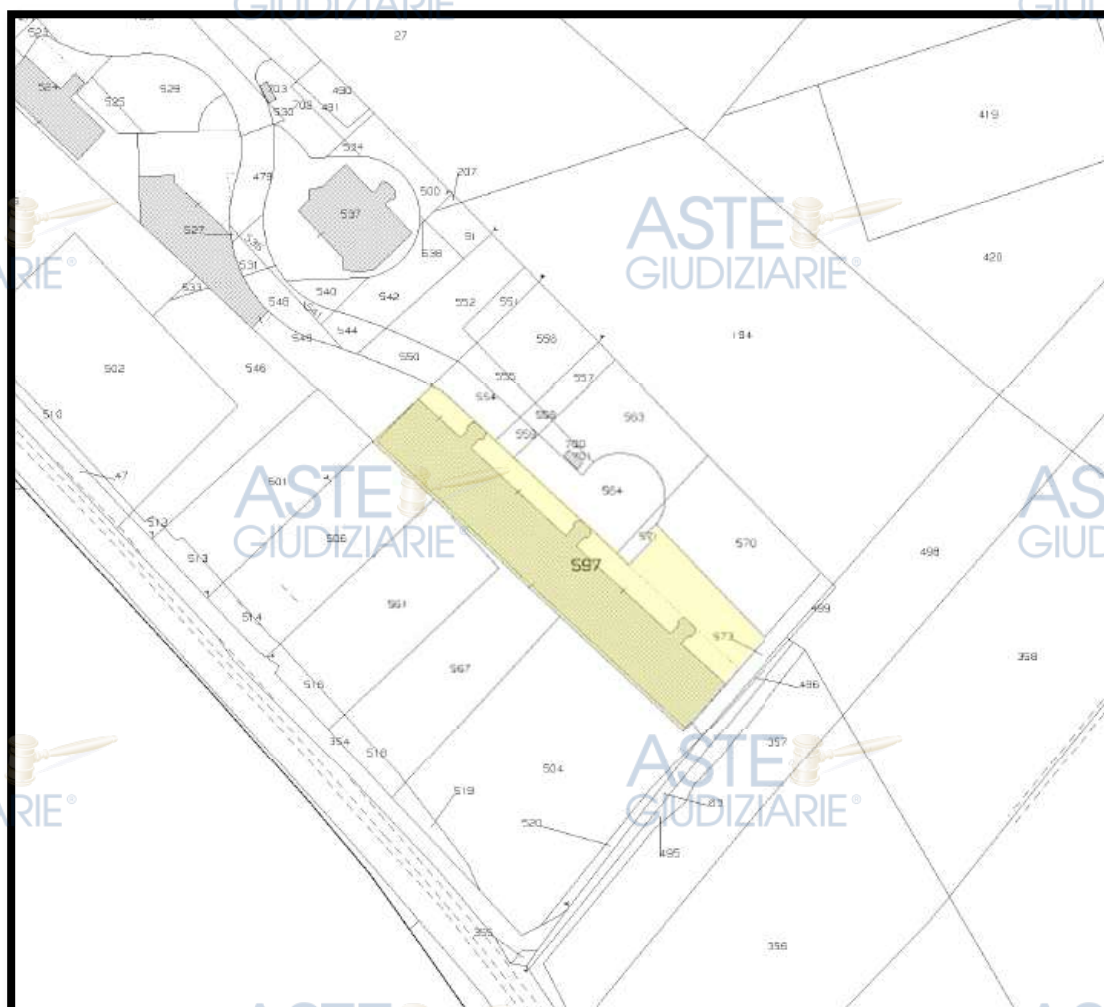
ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune	H703 - SALERNO		
Catasto	FABBRICATI		
Foglio	46	Particella 597	Subalterno 7
Natura	F/3 – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE		Consistenza - Rendita -
Indirizzo	VIA GENERALE SALVATORE ALLENDE n. 136 piano T		

Comune H703 - SALERNO
Catasto FABBRICATI
Foglio 46 **Particella** 597 **Subalterno** 9
Natura F/3 – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE **Consistenza - Rendita -**
Indirizzo VIA GENERALE SALVATORE ALLENDE n. 136 piano T



Stralcio elaborato planimetrico catastale p.lla 597 –
Prot. SA0153644 del 27/10/2020
Piano Terra

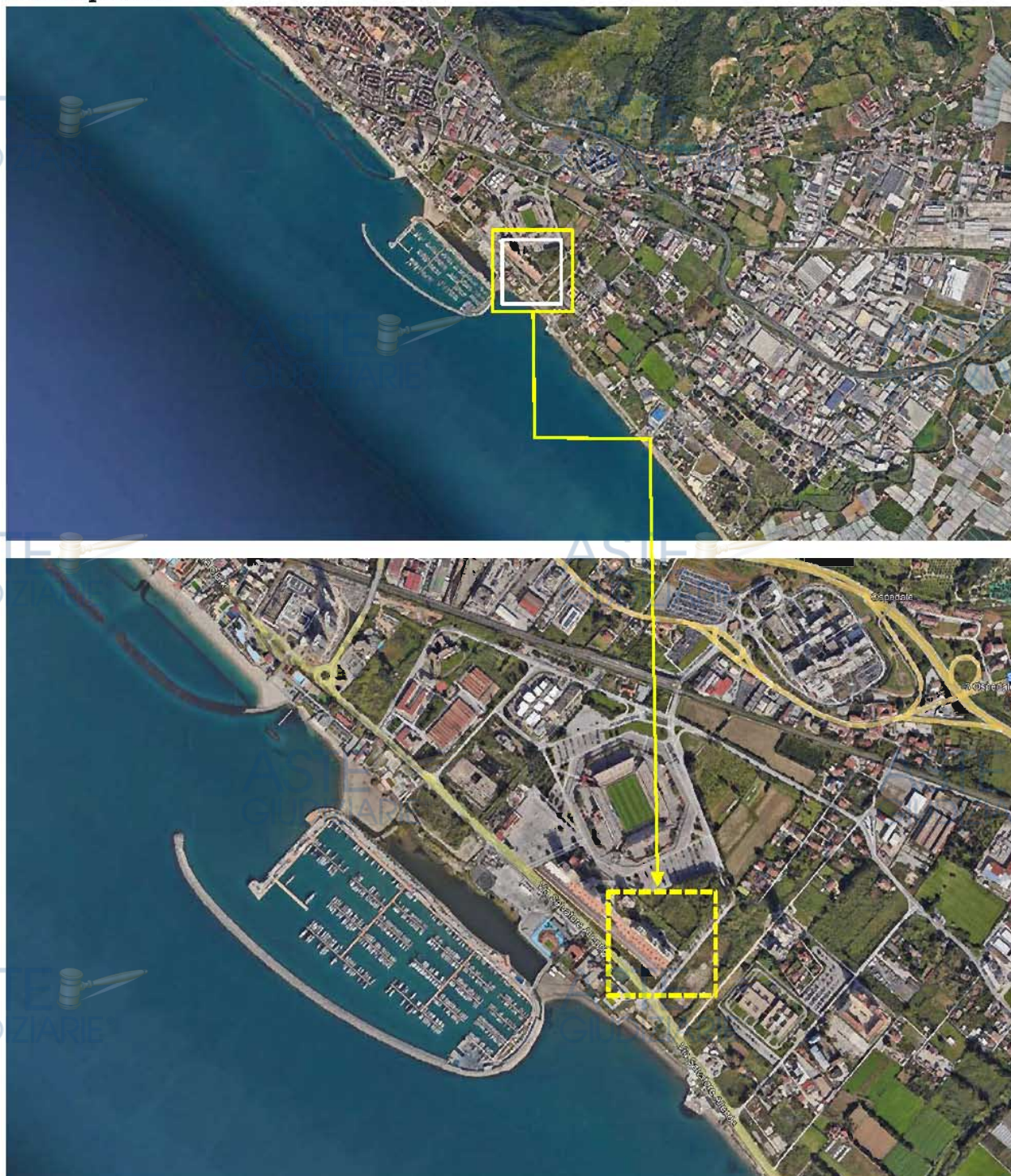


Stralcio E.D.M. Fg.46 p.lla 597

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

Il complesso immobiliare di cui trattasi, con destinazione commerciale, è situato nel Comune di Salerno, in via Salvador Allende, con accesso dal vialetto (via Agostino De Bartolomei) che, dipartendosi dalla detta via, penetra, perpendicolarmente, verso Nord-Est, sino a giungere all'area urbana contraddistinta con il mappale n.597, ubicata sul lato sinistro, nel verso di percorrenza. Il fabbricato ospitante le unità staggite, poste al pianterreno dello stesso, è ubicato nella zona orientale, in prossimità dello stadio "Arechi" e del porto turistico "Marina d'Arechi", nelle vicinanze degli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione del compendio.



INQUADRAMENTO SATELLITARE



**INQUADRAMENTO SATELLITARE
VISTA AEREA**



VISTA DA SUD-OVEST



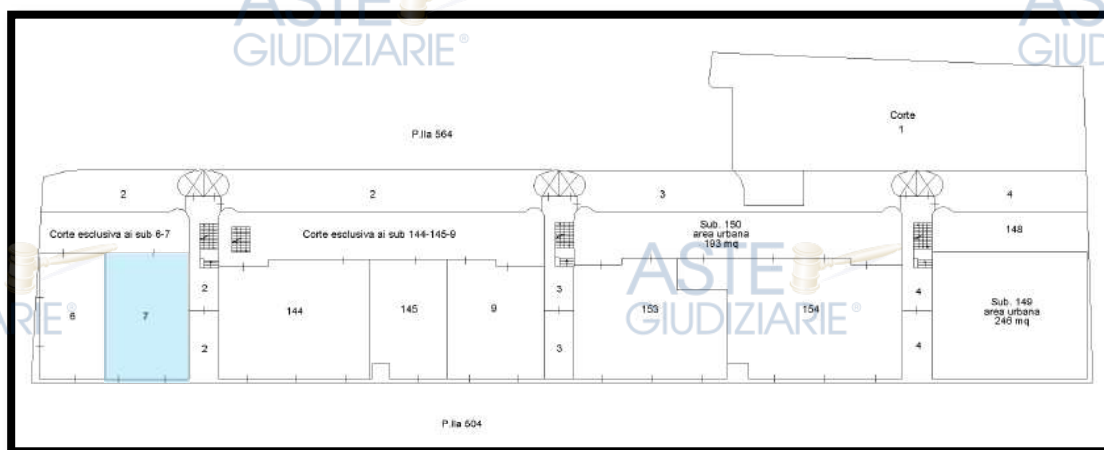
VISTA SUD-EST

Con riferimento alle immagini su riportate, le unità immobiliari staggite sono ubicate al pianterreno del corpo di fabbrica denominato “**Torre del Sole 3**”, per quanto attiene al **Lotto n.1** (subalterno n.7), e del corpo di fabbrica denominato “**Torre del Sole 4**”, per quanto concerne il **Lotto n.2** (subalterno n.9), entrambe afferenti al comparto edificatorio “**CR 32**”.

Entrambe le unità risultano allo stato grezzo, prive di impianti, di pavimentazione e finiture e trovano accesso dal versante Ovest, tramite due porte vetrate, e dal versante Est, dalla corte interna al complesso edilizio.

LOTTO N.1 (Subalterno n.7)

L’unità immobiliare di cui al presente lotto di vendita è ubicata al pianterreno della “Torre del Sole 3” e prende accesso dal lato di via Allende, dalla 2° e 3° porta a partire dallo spigolo Ovest.



Stralcio elaborato planimetrico catastale p.la 597 –

Prot. SA0153644 del 27/10/2020

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 46 p.lla 597 sub.7, in categoria F/3 in corso di costruzione, coerentemente con lo stato di completamento rilevato.



VISTA DA VIA ALLENDE



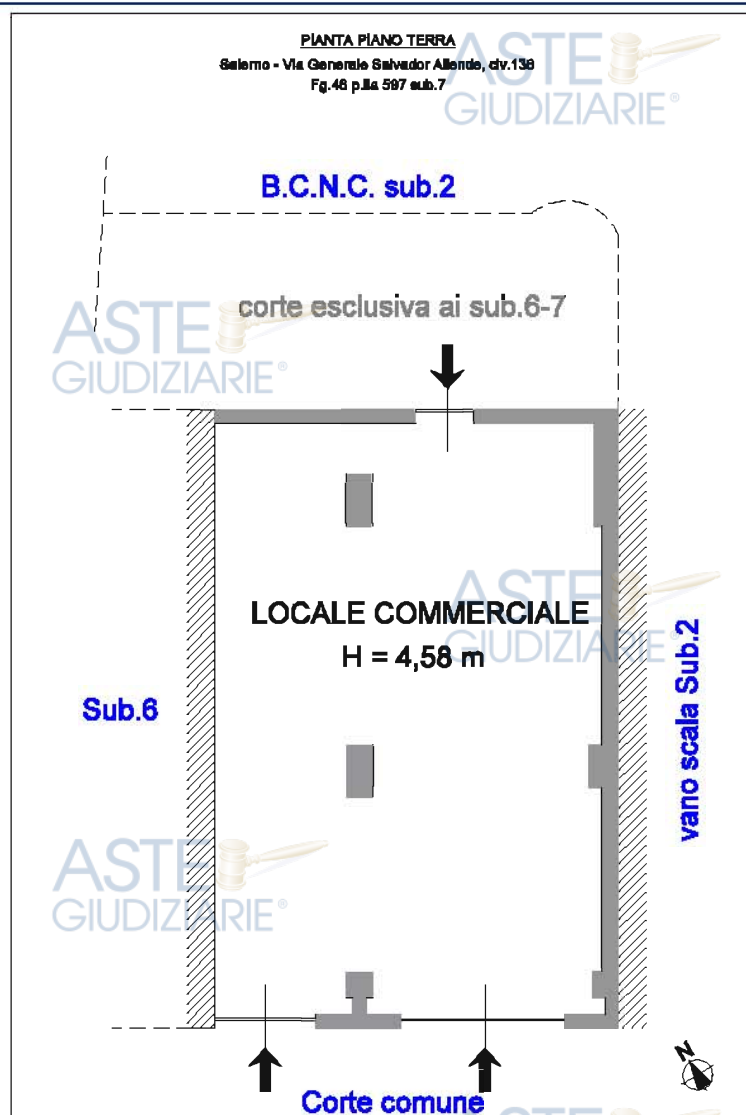
VISTA DALLA CORTE INTERNA



STATO DI FATTO

Sul versante Est, l'unità è accessibile dalla corte interna al complesso edilizio, ove è ubicata la porzione di porticato all'esclusivo servizio dei subalterni n.6 (estraneo alla presente procedura) e n.7.

Segue una rappresentazione grafica del cespite, come rilevato dallo scrivente esperto.



Per i dettagli di quanto sopra esposto, il rimando è alla documentazione fotografica.

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della superficie commerciale, calcolata con riferimento al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

Piano	Destinazione	S.U. [mq]	S.L. [mq]
T	Commerciale	129,73	150,77

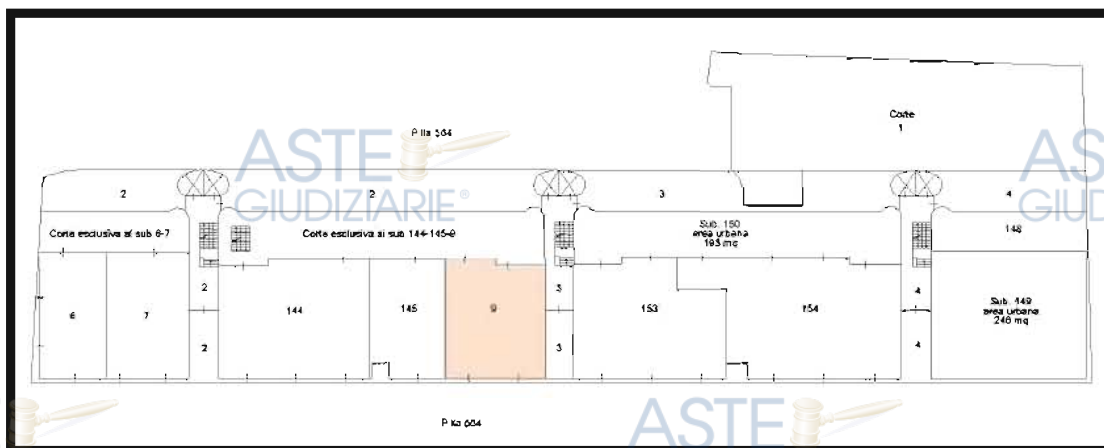
S.C.LOTTO 1 = 151,00 mq in c.t.

Coerenze

NORD : corte esclusiva ai subb.6-7
EST : vano scala sub.2
SUD : corte comune su via Allende
OVEST : altra unità sub.6

LOTTO N.2 (Subalterno n.9)

L'unità immobiliare di cui al presente lotto di vendita è ubicata al pianterreno della "Torre del Sole 4" e prende accesso dal lato di via Allende, dalla 8° e 9° porta a partire dallo spigolo Ovest.



**Stralcio elaborato planimetrico catastale p.lla 597 –
Prot. SA0153644 del 27/10/2020**

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 46 p.lla 597 sub.9, in categoria F/3 in corso di costruzione, coerentemente con lo stato di completamento rilevato.



VISTA DA VIA ALLENDE



VISTA DALLA CORTE INTERNA



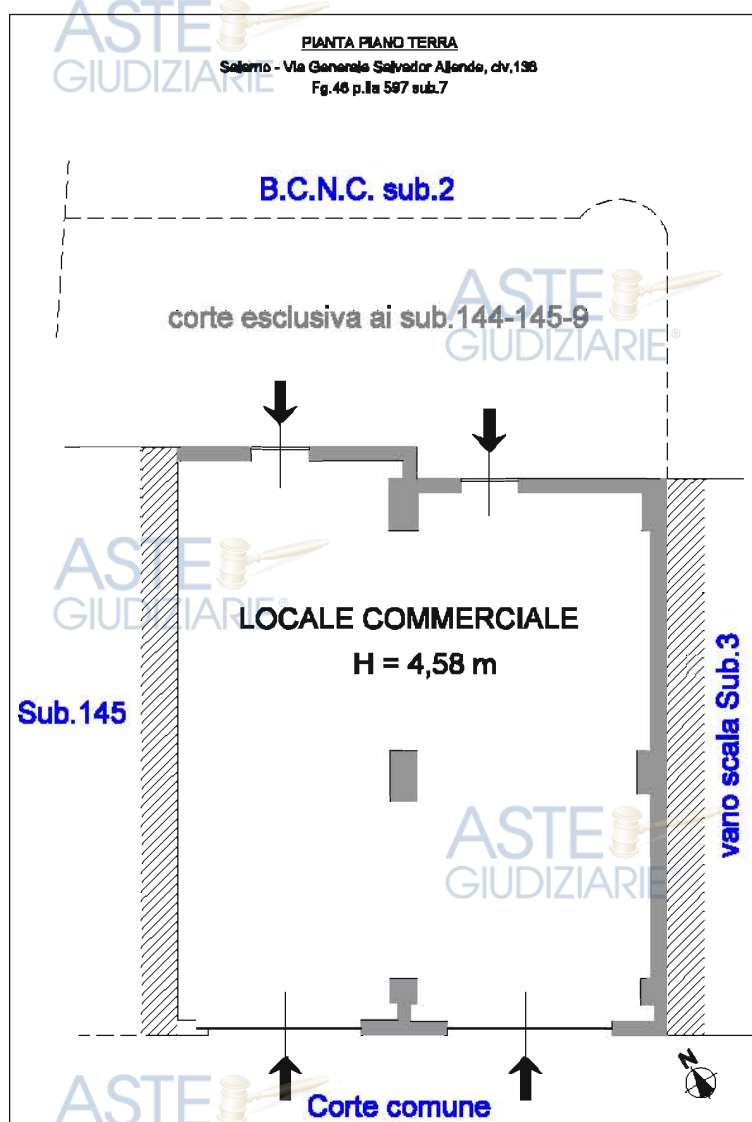
STATO DI FATTO



STATO DI FATTO

Sul versante Est, l'unità è accessibile dalla corte interna al complesso edilizio, ove è ubicata la porzione di porticato all'esclusivo servizio dei subalterni n.144-145 (estranei alla presente procedura) e n.9.

Segue una rappresentazione grafica del cespite, come rilevato dallo scrivente esperto.



Per i dettagli di quanto sopra esposto, il rimando è alla documentazione fotografica.

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della superficie commerciale, calcolata con riferimento al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

Piano	Destinazione	S.U. [mq]	S.L. [mq]
T	Commerciale	144,54	166,82

S.C.LOTTO 2 = 167,00 mq in c.t.

Coerenze

NORD : corte esclusiva ai subb.144-145-9
 EST : vano scala sub.3
 SUD : corte comune su via Allende
 OVEST : altra unità sub.145

4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE

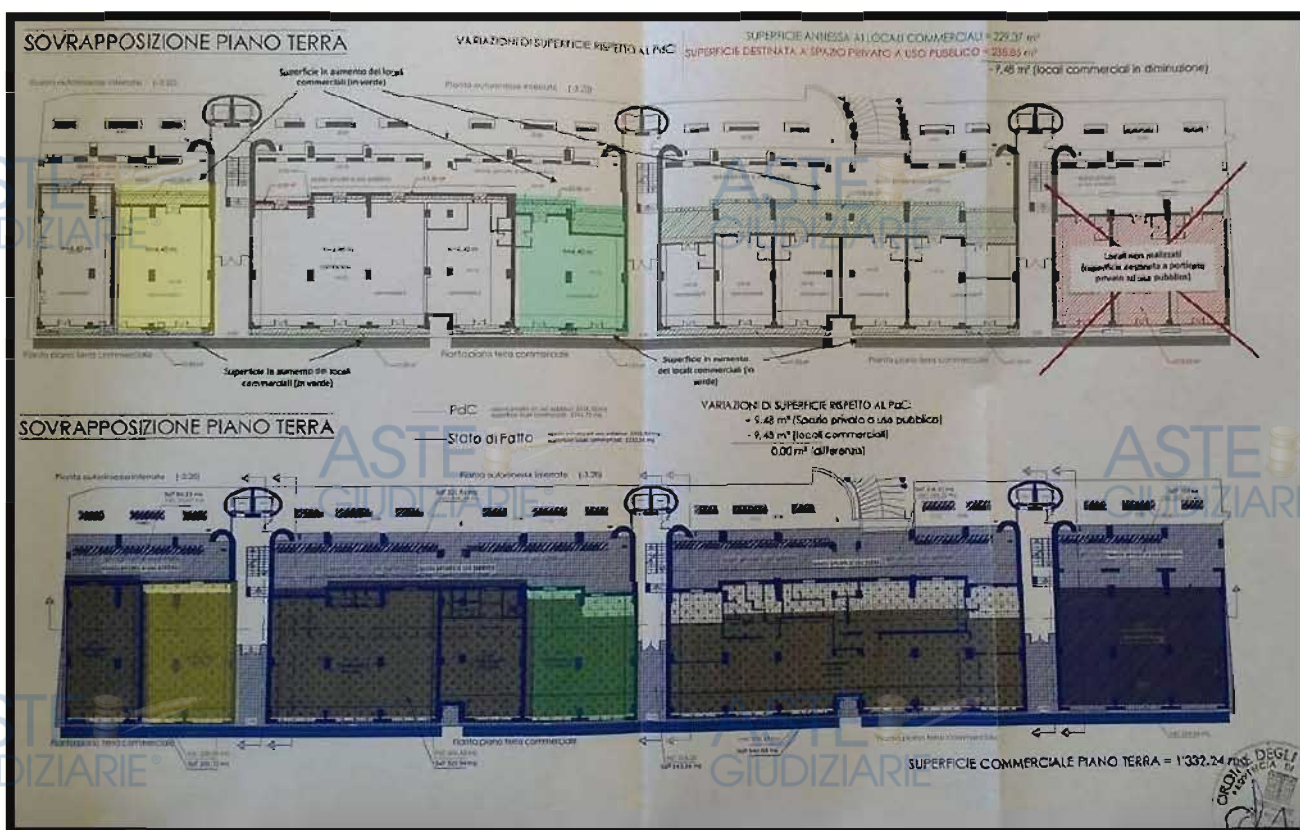
Dall'esame della documentazione rintracciata presso i preposti uffici comunali, si desume che il complesso edilizio cui i beni staggiti afferiscono, veniva edificato in forza dei seguenti titoli edilizi.

- PdC n.10/2011 prot.91820 rilasciato in data 03/08/2011, inerente all'insediamento residenziale denominato Torri del Sole 3, 4 e 5 all'interno dell'Area di Trasformazione del [REDACTED]
- PdC n.9/2013 prot.22235 del 03/09/2013, in variante
- PdC n.10/2014 prot.10447 del 03/07/2014, in variante
- CILA prot.114436/2016 del 06/07/2016 e successiva integrazione prot.146576 del 15/09/2016
- CILA prot.120329/2016 del 15/07/2016
- PdC n.12/2017 rilasciato in data 17/07/2017, in sanatoria per opere eseguite in parziale difformità al PdC 10/2014

In data 20/09/2016 veniva richiesto il rilascio del certificato di agibilità con nota prot.149400.

Vi è certificato di collaudo delle opere in c.a. e S.C.I.A. antincendio.

Dal raffronto tra l'elaborato grafico di cui all'ultimo titolo edilizio rilasciato (cfr. PdC n.12/2017) e lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente ingegnere, emerge la conformità edilizia e urbanistica, con evidenziazione che, allo stato attuale, le unità staggite risultano incomplete e che, pertanto, occorrerà confermare la destinazione d'uso assentita (commerciale) mediante l'attuazione di opere di completamento.



STRALCIO TAVOLA PDC 2017



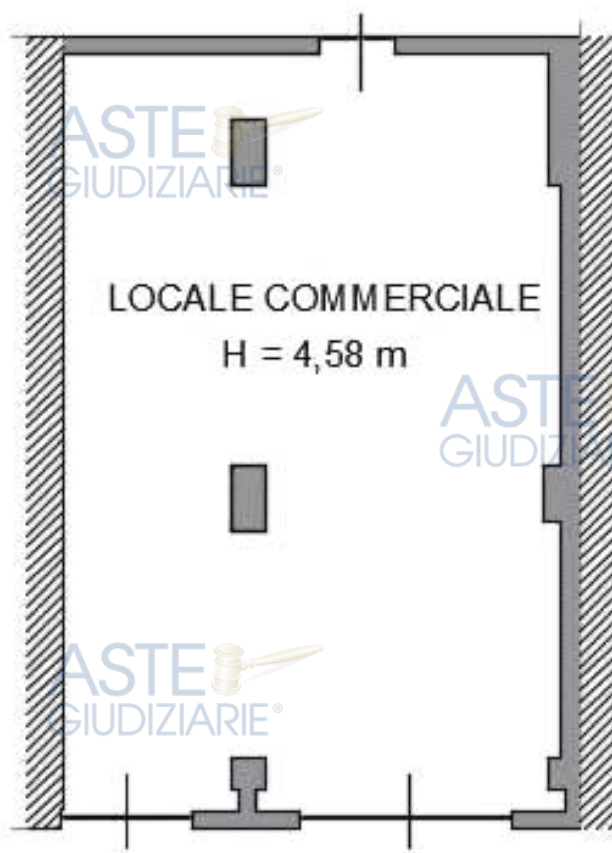
ASTE GIUDIZIARIE 

LOTTO 1-SUB.7

ASTE GIUDIZIARIE®



PdC 12/2017



Stato di fatto



PdC 12/2017



Stato di fatto

Nel premettere che l'intero complesso immobiliare risulta sprovvisto di certificato di agibilità, atteso il mancato completamento dei lavori e delle opere di urbanizzazione, occorre evidenziare che con nota del 31/12/2023, trasmessa al protocollo del Comune di Salerno, il [REDACTED] comunicava l'intenzione di avvalersi della proroga biennale prevista dall'art.10-septies, comma 1 lett.b), D.L.vo n.21/2022, come modificato dall'art.10, comma 11-decies, lett.a), D.L.vo n.198/2022, convertito, con modificazioni, dalla L. n.14 del 24/02/2023, estendendo a tutto il 21/04/2026 la validità delle Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Salerno con atto a rogito notaio Giuseppe Monica, rep.52349 del 21/04/2011, già precedentemente prorogata.

Con nota prot.n.8844 del 14/01/2025, il [REDACTED] trasmetteva la Comune di Salerno la relazione sulla consistenza dei lavori delle opere di urbanizzazione, a firma del R.U.P. arch. Michele Mascolo, dalla quale si evince che, all'attualità, la percentuale dei lavori eseguiti, in relazione alle opere di urbanizzazione, è pari a circa il 72%, come risultante dagli stati di avanzamento lavori.

5. STATO DI OCCUPAZIONE, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo eseguito, congiuntamente al curatore fallimentare, i beni risultavano nella disponibilità della società [REDACTED]

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'attestazione prodotta dall'amministratore del condomino ospitante i beni staggiti si rileva quanto segue:

Denominazione	:	[REDACTED] Via Generale Salvador Allende, 161 - Salerno
Codice fiscale	:	[REDACTED]
Amministratore	:	[REDACTED]
Email	:	[REDACTED]
Millesimi	:	sub.7 (27,08) – sub.9 (31,30)
Quota ordinaria annuale	:	sub.7 (circa € 310,80) – sub.9 (circa € 360,00)
Spese straordinarie deliberate	:	NO
Debitoria	:	sub.7 (€ 2.316,97) – sub.9 (€ 2.589,73)
Contenzioni in corso	:	NO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 14/01/2025, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONE del 19/12/2023 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Registro Particolare 5149 Registro Generale 52218 – Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3789 del 02/10/2023. La formalità veniva trascritta, per la somma complessiva di euro 10.000,00, di cui euro 2.544,55 per sorta capitale, in favore del [REDACTED], in danno della società [REDACTED]. La formalità grava sul bene di cui al **LOTTO n.2, fg.46 p.la 597 sub.9.**

ISCRIZIONE del 19/12/2023 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Registro Particolare 5150 Registro Generale 52219 – Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 291 del 07/01/2021. La formalità veniva trascritta, per la somma complessiva di euro 10.000,00, di cui euro 1.283,74 per sorta capitale, in favore del [REDACTED], in danno della società [REDACTED]. La formalità grava sul bene di cui al **LOTTO n.1, fg.46 p.la 597 sub.7.**

USI CIVICI

In relazione alla presenza di censi o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Scopo della presente consulenza è la determinazione del valore dei cespiti appresi alla procedura espropriativa.

La valutazione è eseguita nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare, gli International Valuation Standards IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Ove possibile, dunque, la valutazione è eseguita con il metodo del Market Comparison Approach (MCA) [metodo del confronto di mercato], che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente, di prezzo e di caratteristiche note.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare [subject] con quelle degli immobili simili [comparabili] e si basa sul principio che stabilisce che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Fonti di riferimento

***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2024 - SEMESTRE 1

Valori OMI 2024/1				Valori OMI 2024/1				Valori OMI 2024/1			
Comune	SALERNO			Comune	SALERNO			Comune	SALERNO		
Zona OMI	D9/Periferica/SAN LEONARDO - MARINA D'ARECHI - ZONA INDUSTRIALE			Zona OMI	D9/Periferica/SAN LEONARDO - MARINA D'ARECHI - ZONA INDUSTRIALE			Zona OMI	D9/Periferica/SAN LEONARDO - MARINA D'ARECHI - ZONA INDUSTRIALE		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.500	1.950	Abitazioni civili	Normale	3,2	4,6	Abitazioni civili	Normale	2,56%	2,83%
Abitazioni civili	Ottimo	2.000	3.000	Abitazioni civili	Ottimo	3,9	5,9	Abitazioni civili	Ottimo	2,34%	2,36%
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000	1.500	Abitazioni di tipo economico	Normale	2,4	3,5	Abitazioni di tipo economico	Normale	2,88%	2,80%
Box	Normale	570	760	Box	Normale	1,8	2,6	Box	Normale	3,79%	4,11%
Capannoni tipici	Normale	530	780	Capannoni tipici	Normale	2,4	3,4	Capannoni tipici	Normale	5,43%	5,23%
Centri commerciali	Normale	780	1.200	Centri commerciali	Normale	2,5	4,3	Centri commerciali	Normale	3,85%	4,30%
Negozi	Normale	880	1.400	Negozi	Normale	3,0	5,2	Negozi	Normale	4,09%	4,46%
Uffici	Normale	1.400	2.100	Uffici	Normale	5,9	8,2	Uffici	Normale	5,06%	4,69%
Uffici strutturati	Normale	1.500	1.950	Uffici strutturati	Normale	5,1	7,8	Uffici strutturati	Normale	4,08%	4,80%
Ville e villini	Normale	1.500	2.150	Ville e villini	Normale	3,4	4,8	Ville e villini	Normale	2,72%	2,68%

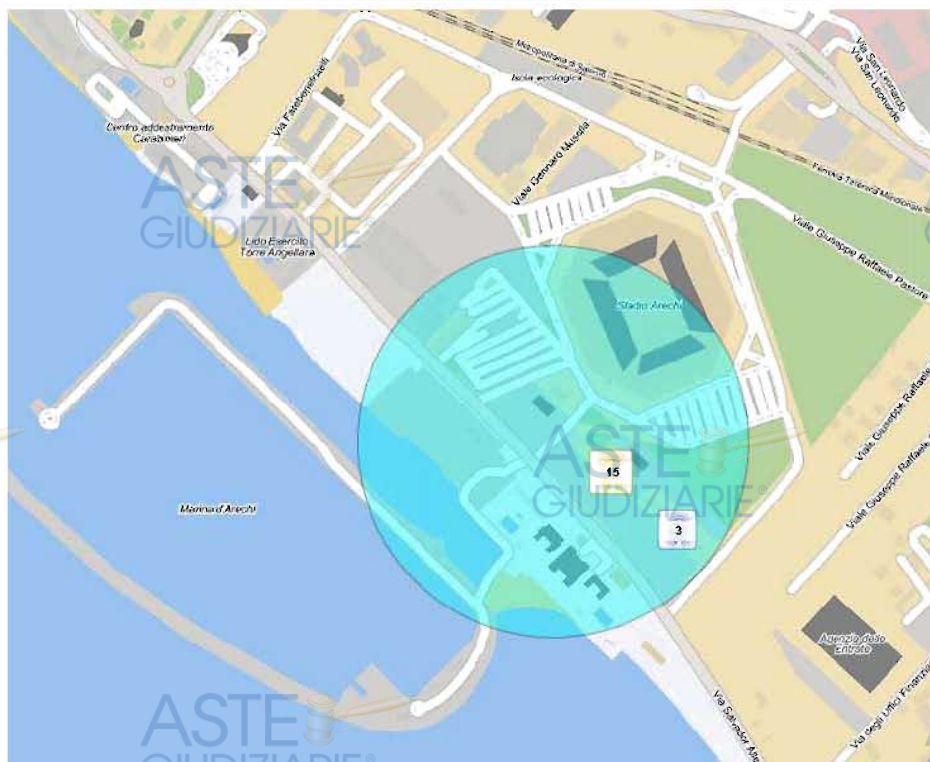
***BORSINO IMMOBILIARE

Negozii		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 867	Euro 1.100	Euro 1.333

Al fine di determinare il valore unitario da attribuire ai cespiti d'interesse, occorre rilevare che l'eterogeneità del tessuto commerciale, ricompresa nelle quotazioni OMI e nei borsini immobiliari non consente una diretta comparazione con il caso di specie. All'uopo, la determinazione del parametro di mercato unitario è posta in relazione ai prezzi medi di zona, ricavabili dal portale dell'Agenzia delle Entrate, alla sezione "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ovvero a mezzo Market Comparison Approach, attraverso una disamina dei comparabili rintracciati.

L'indagine di mercato condotta ha consentito di rintracciare i seguenti valori di traslazione, attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate, alla sezione valori immobiliari dichiarati.

MAPPA INDICATIVA COMPRAVENDITE ESEGUITE



Da una ricerca eseguita su base ipotecaria, sono stati rintracciati i seguenti n.4 atti traslativi (comparabili). Gli atti hanno riguardato unità immobiliari afferenti a edifici limitrofi a quello d'interesse, posti nelle strette vicinanze del subject e dalla caratteristica costruttiva analoga, da cui si ricava un valore unitario pari ad €/mq 2.100,00 in c.t.

Notaio	Rep	Data	Fg.	P.lla	Sub.	Ctg.	Cons.	Piano	S.C. mq	Euro	V.M.u €/mq
Pellegrino D'amore	231457	21/06/2023	46	549	4	C/1	291 mq	T	439,5	636.364,00	1.447,93
					5	C/1	74 mq	1			
					6	C/1	71 mq	1			
					43	C/2	14 mq	S/1			
					44	C/2	5 mq	S/1			
	229855	15/06/2022	46	549	2	C/1	178 mq	T	276	490.000,00	1.775,36
					3	C/1	98 mq	T			
	228381	19/05/2021	46	524	4	C/1	69 mq	T	78,75	200.000,00	2.539,68
11					C/2	39 mq	1				
Giuseppe Iervolino	8909	11/12/2020	46	524	5	C/1	69 mq	T	78,75	200.000,00	2.539,68
					12	C/2	39 mq	1			

media 2.100,00 in c.t.

Attesa la specifica connotazione strutturale ed architettonica dell'opera, si è del parere che, ai fini della presente stima, possa applicarsi il parametro di mercato unitario su esposto, in considerazione della caratteristica dimensionale e di destinazione dei beni.

Al contempo, il parametro unitario va adeguato allo stato di funzionalità dei cespiti staggiati, tuttora al grezzo, privi di impianti, pavimenti, divisori, e non ultimati nelle finiture, mediante l'applicazione di una decurtazione pari a circa il 20%.

V.M.U. = €/mq 1.700,00

Con riferimento alle superfici commerciali esposte in precedenza, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato).

✓ LOTTO UNO (subalterno n.7)

S.C.L1	:	mq	151,00
V_{MU}	:	euro/mq	1.700,00
V_{M1}	:	euro	256.700,00

✓ LOTTO DUE (subalterno n.9)

S.C.L2	:	mq	167,00
V_{MU}	:	euro/mq	1.700,00
V_{M2}	:	euro	283.900,00

Per la determinazione del valore da porre a base d'asta, occorre rilevare, al contempo, che i cespiti in esame risultano sforniti di espresso provvedimento di agibilità e che, pertanto, il relativo stato di commerciabilità/fruibilità resta subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla richiamata convenzione edilizia (cfr. paragrafo 4).

Sul punto, occorre precisare che il valore da porre a base d'asta va calibrato in relazione all'alea, di maggior rilievo, consistente nell'impossibilità per l'aggiudicatario di perseguire, autonomamente, la piena commerciabilità dei cespiti, la quale rimane subordinata alla disponibilità al completamento delle opere di urbanizzazione da parte di terzi, estranei alla procedura.

Al valore innanzi calcolato V_M vanno, pertanto, apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - **10 %** in via cautelativa, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi occulti;
- B. - **15%**, in via cautelativa, al fine di tener conto dell'alea, di maggior rilievo, sottesa al completamento delle opere di urbanizzazione ed all'attuale stato di fruibilità dei cespiti.

Pertanto, il valore ultimo da porre a base d'asta è pari a:

✓ LOTTO UNO (subalterno n.7)

$$\text{Val}_{\text{LOTTO 1}} = V_{M1} \times 0,75 = € 192.525,00$$

arrotondato a € **193.000,00**
(diconsi euro centonovantatremila/00)

✓ LOTTO DUE (subalterno n.9)

$$\text{Val}_{\text{LOTTO 2}} = V_{M2} \times 0,75 = € 212.925,00$$

arrotondato a € **213.000,00**
(diconsi euro duecentotredicimila/00).

7.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei lotti costituiti sia pari a:

Lotto UNO (Fg.46 p.lla 597 sub.7)	:	€ 193.000,00
Lotto UNO (Fg.46 p.lla 597 sub.9)	:	€ 213.000,00

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, lì 13 febbraio 2025

Esperto

ing. Adriano Ardia

