

Tribunale Civile di SALERNO

Sez. Fallimentare

FALLIMENTO N. 4/2018

OMISSIS

G.D. dott.ssa Giuseppina Valiante

Curatore dott. Gerardo De Filippo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Esperto

Ing. Adriano Ardia

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	15
5. STATO DI OCCUPAZIONE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	18
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	20
7. CONCLUSIONI.....	22
8. ALLEGATI.....	22





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 E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1. FORMULAZIONE LOTTI

Attesa la specifica connotazione strutturale e funzionale dei cespiti staggiati, i quali costituiscono di fatto porzione di un più ampio fabbricato industriale, si propone la formulazione di un unico lotto di vendita.

- ❖ **Lotto UICO_ Porzione di magazzino industriale in Badia Calavena (VR)_ località Sant'Andrea _ Fg.6 p.lla 348**

Destinazione	Identificativo	quota
Porzione di Magazzino	subb. 7 - 8 - 9 - 10	1/1
Cabina elettrica	sub.2	2/3
Piazzale/area esterna	sub.3	2/3



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.4360/2023, pubblicata il 11/10/2023 - RG n. 2857/2019 Rep. n.5136/2023 del 12/10/2023, il Tribunale di Salerno accoglieva la domanda di revocatoria ordinaria promossa dal fallimento OMISSIS contro gli atti di disposizione con cui la società fallita aveva trasferito la proprietà di distinte porzioni del proprio capannone ubicato in Badia Calavena (VR) alle società OMISSIS SRL, OMISSIS SRL, OMISSIS SRL. A mezzo il detto dispositivo, gli atti di trasferimento venivano dichiarati inefficaci nei confronti del Fallimento della OMISSIS e le società convenute venivano condannate alla restituzione dei beni oggetto degli atti revocati:

- 1) atto di compravendita a rogito notaio Generoso Granese, rep. 18887 del 14/04/2014, concluso dalla OMISSIS S.R.L. con la OMISSIS S.R.L.; il trasferimento riguardava le porzioni di capannone individuate con i subb.9-10 della p.lla 348;
- 2) atto di compravendita a rogito del notaio Generoso Granese, rep. 18889 del 14/04/2014, concluso dalla OMISSIS S.R.L. con OMISSIS S.R.L.; il trasferimento riguardava le porzioni di capannone individuate con i subb.11-12 della p.lla 348;
- 3) atto a rogito del notaio Generoso Granese del 14.04.2014, repertorio 18891, con cui la OMISSIS S.r.l. ha sottoscritto quote della OMISSIS S.r.l. conferendo nella stessa il proprio ramo d'azienda denominato "Lottizzazione La Quercia"; il conferimento riguardava le porzioni di capannone individuate con i subb.7-8 della p.lla 348.

Con Sentenza n.216/2025 pubbl. il 17/03/2025 - RG n.1190/2023 Rep. n.188/2025 del 18/03/2025, cronol. 763/2025 del 17/03/2025, passata in giudicato, la Corte d'Appello di Salerno, I Sezione civile, definitivamente pronunciando nella controversia, disattesa ogni diversa domanda, difesa o eccezione, rigettava l'appello e confermava, per l'effetto, la sentenza impugnata.

B) I beni staggiti, identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Badia Calavena (VR) al foglio 6 p.lla 348, subb.7-8-9-10, unitamente alle restanti porzioni del complesso immobiliare, pervennero (nella loro originaria consistenza) alla società fallita OMISSIS, C.F.: OMISSIS, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Generoso Granese, rep.n.13948 del 02/11/2011, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 16/12/2011 ai nn.30271 R.P. e 47514 R.G. e successiva nota in rettifica in data 20/12/2013 ai nn.43029/29609. Con l'atto di rettifica, la società OMISSIS **in liquidazione** (OMISSIS) C.F.: OMISSIS trasferiva alla OMISSIS la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Badia Calavena (VR), alla Località Sant'Andrea, e precisamente:

- *capannone artigianale con retrostante cabina elettrica non ancora ultimato ed area scoperta di pertinenza, beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Calavena al Foglio 6, mappale 348 sub 1, categoria D/1, piano T, rendita catastale Euro 22.402,00 (capannone) e al Foglio 6, mappale 348 sub 2, categoria D/1, piano T, rendita catastale Euro 196,00 (cabina elettrica), al Catasto Terreni del Comune di Badia Calavena al Foglio 6, mappale 348, ente urbano, ha 0.90.63, il tutto confinante con i mappali 292,*



ASTE GIUDIZIARIE®

311, 405, 343 e 345 del foglio 6, salvo altri e, comunque, l'intera consistenza immobiliare di proprietà della "OMISSIS" in liquidazione.

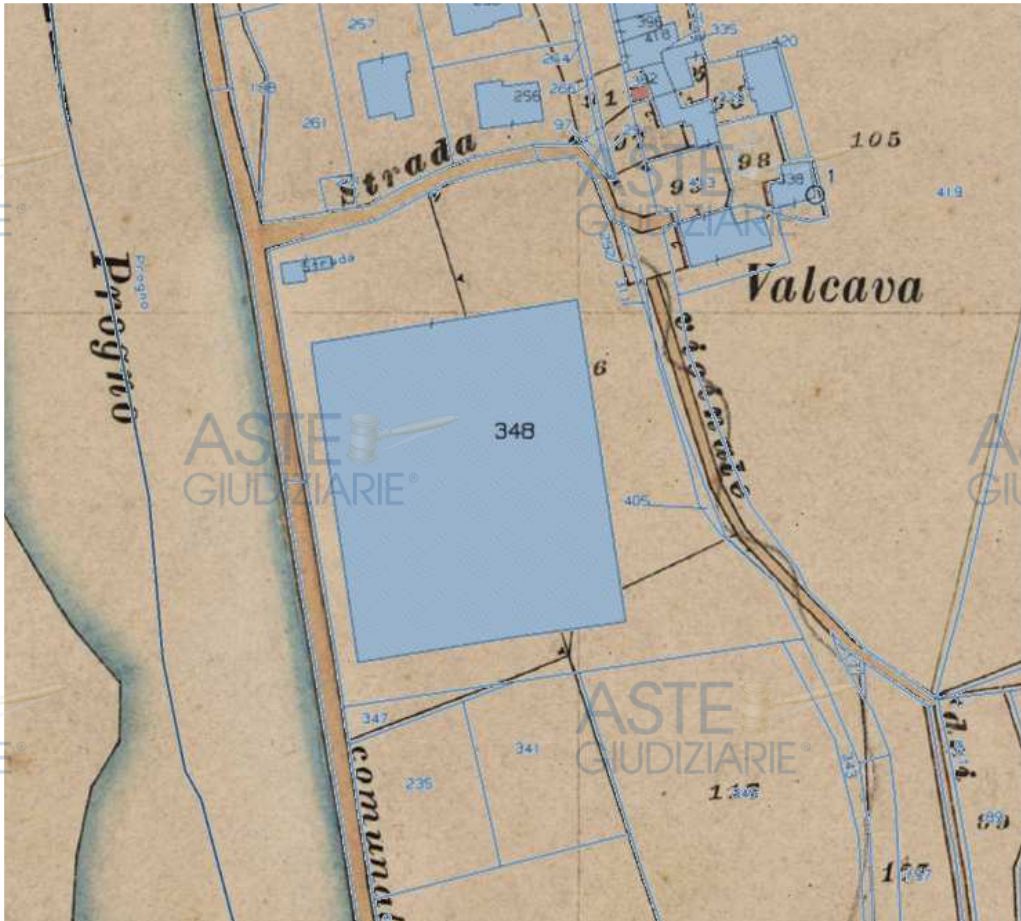
ASTE GIUDIZIARIE®

C) Alla OMISSIS, il terreno su cui venne edificato il complesso in parola, a suo tempo identificato nel Catasto Terreni del Comune di Badia Calavena al Fg.6 p.lle 115-116-176-233-234-235-236-268-301-316-317-318-319-326-328 pervenne in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Ciro Raiola, rep. n.9730 del 25/10/1994, trascritto a Verona il 29/10/1994 ai nn.19805 R.P. e 30105 R.G., per acquisto fattone dalla Società OMISSIS C.F.: OMISSIS.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

~oOo~



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione WEGIS attuale alla mappa catastale d'impianto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

~oOo~

Comune	A540 - BADIA CALAVENA (VR)		
Catasto	FABBRICATI		
Foglio	6	Particella 348	Subalterno 7
Natura	D1 - OIIFICI Consistenza -		Rendita 3.692,00
Indirizzo	VIA VALCAVA 15 piano T		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune	A540 - BADIA CALAVENA (VR)		
Catasto	FABBRICATI		
Foglio	6	Particella 348	Subalterno 8
Natura	D1 - OIIFICI Consistenza -		Rendita 3.692,00
Indirizzo	VIA VALCAVA 15 piano T		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



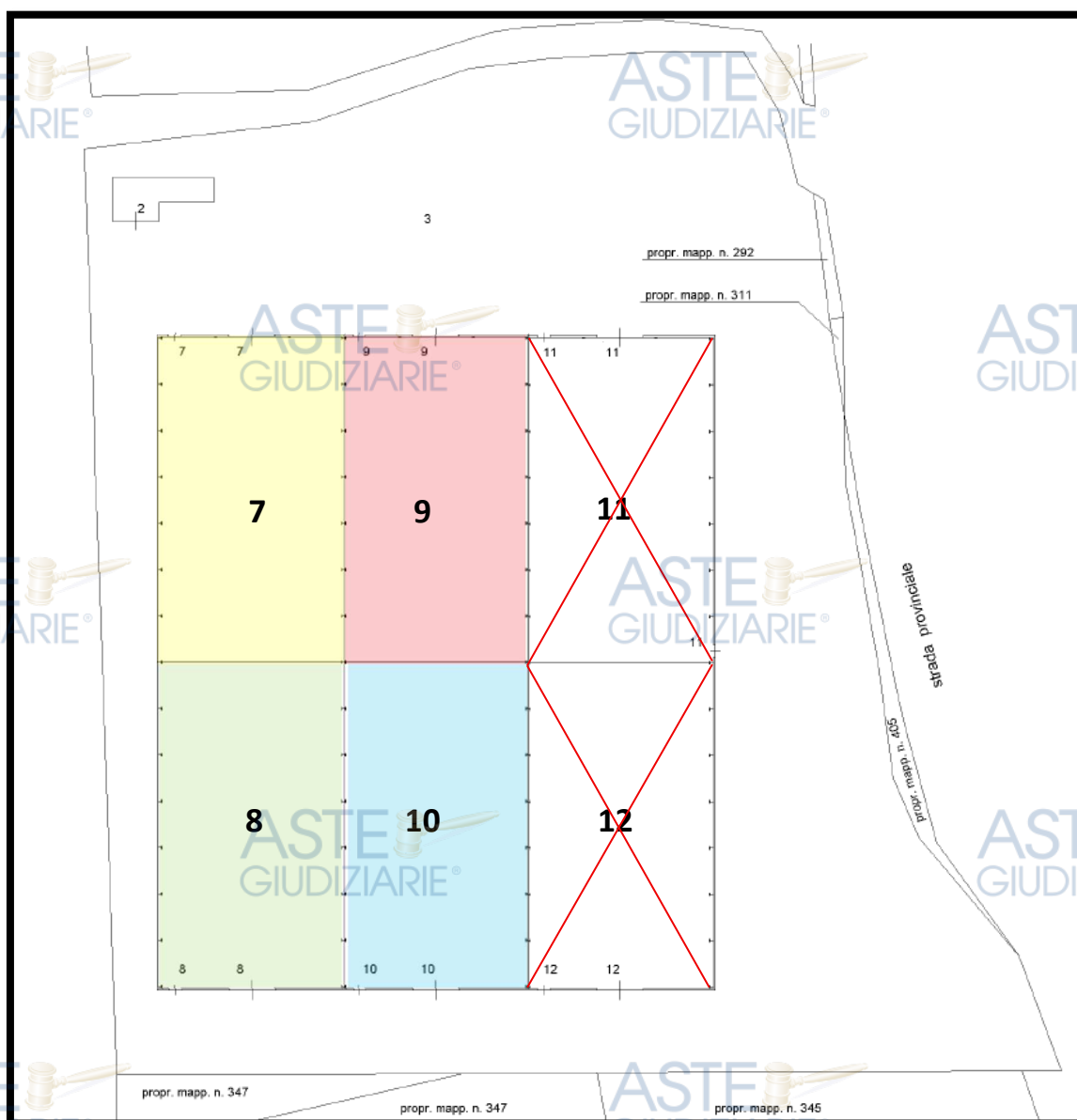
ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune A540 - BADIA CALAVENA (VR)
Catasto FABBRICATI
Foglio 6 Particella 348 Subalterno 9
Natura D1 - OIIFICI Consistenza - Rendita 3.692,00
Indirizzo VIA VALCAVA 15 piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune A540 - BADIA CALAVENA (VR)
Catasto FABBRICATI
Foglio 6 Particella 348 Subalterno 10
Natura D1 - OIIFICI Consistenza - Rendita 3.692,00
Indirizzo VIA VALCAVA 15 piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio elaborato planimetrico catastale p.lla 348

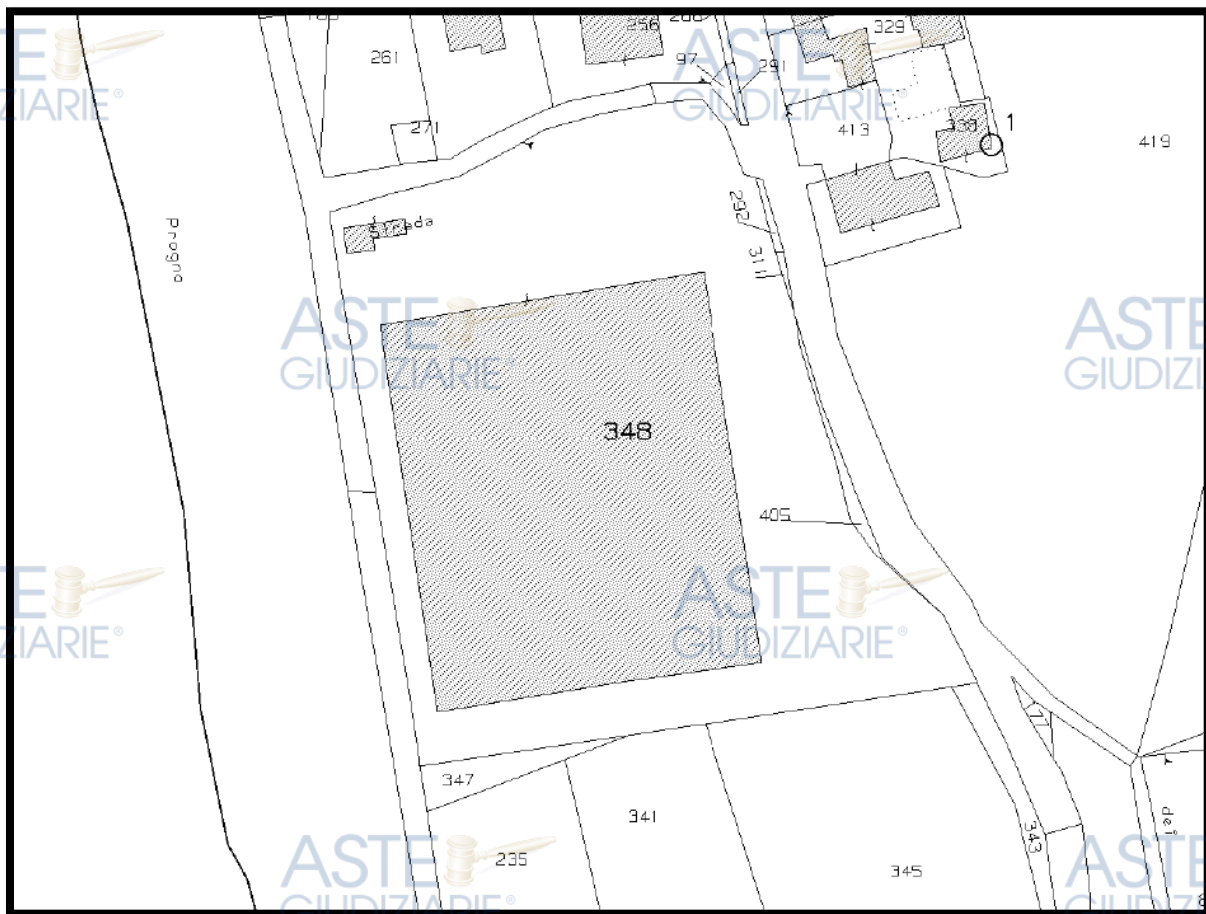
Prot. VR0343013 del 08/10/2013

Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



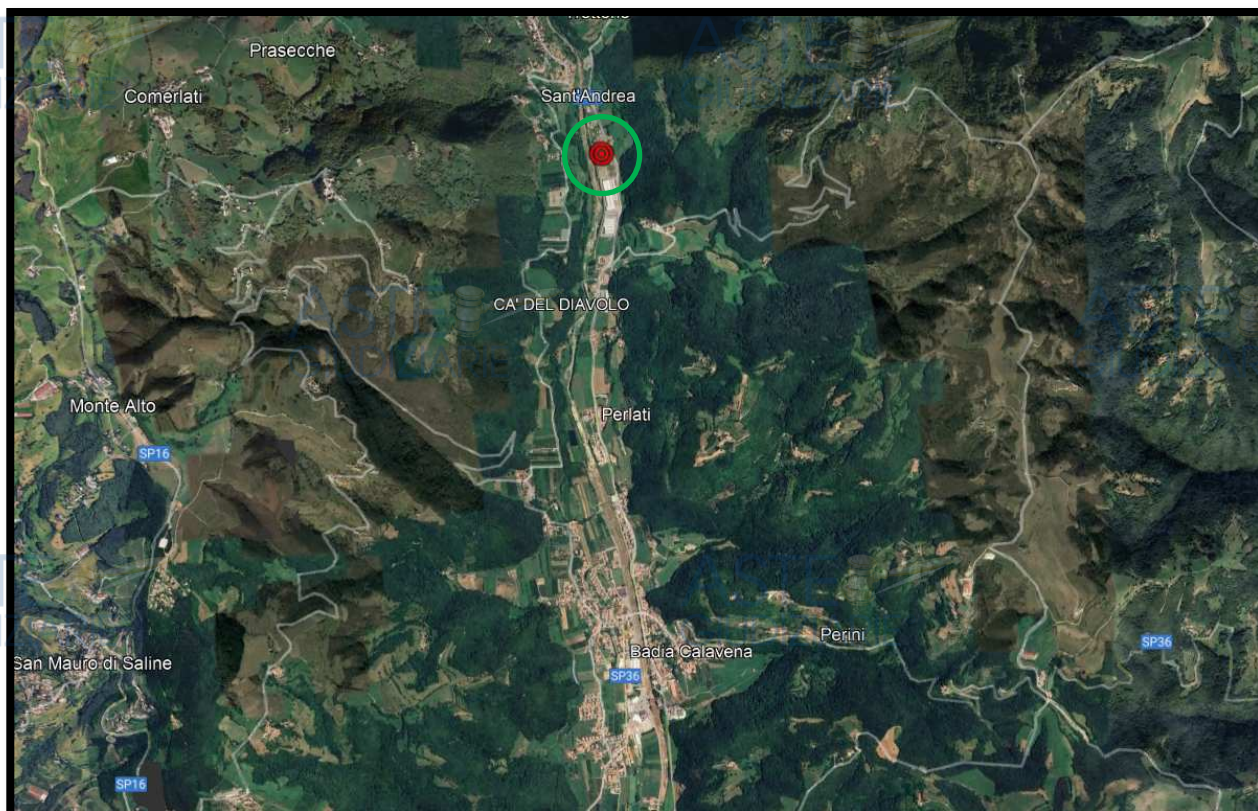
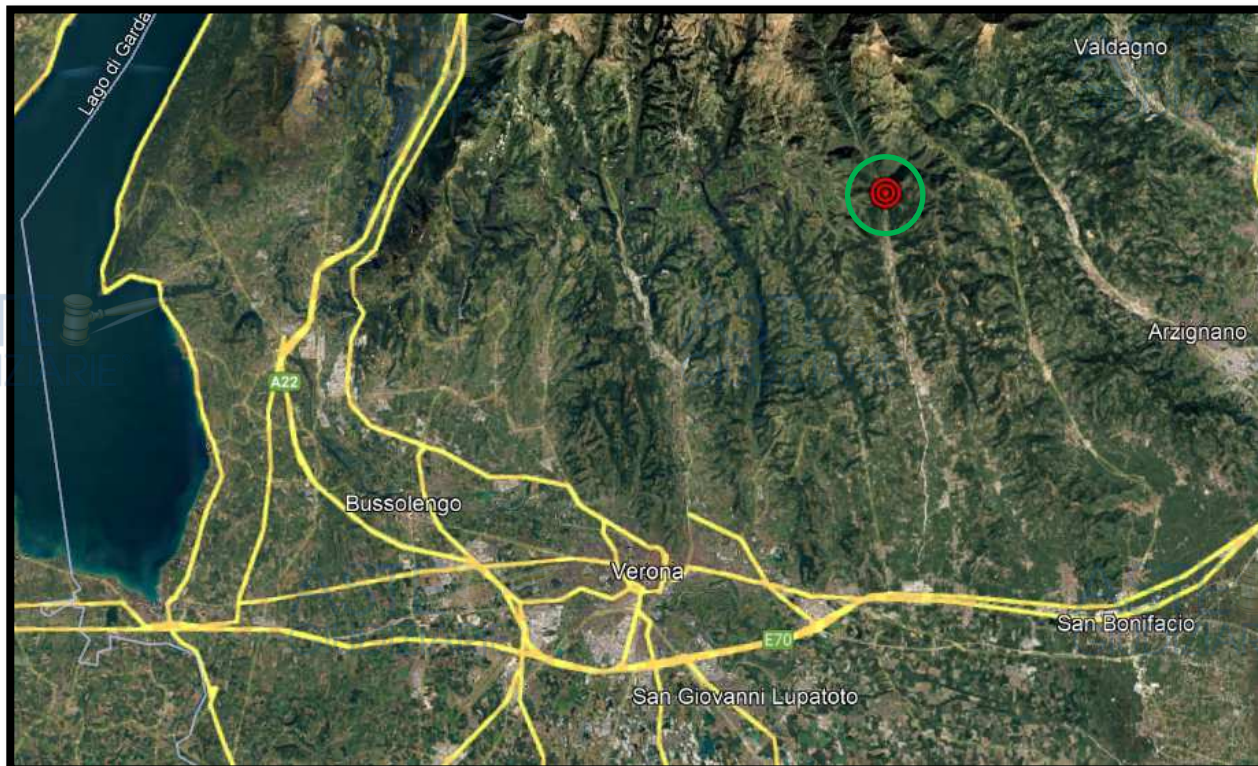
Stralcio E.D.M. Fig.6 p.lla 348

PRECISAZIONE

Il compendio staggito, come catastalmente individuato alle pagine che precedono, non include la restante porzione del capannone, contraddistinta con i subalterni n.11-12, la quale risulta alienata a mezzo decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Verona in data 16/09/2023, trascritto in data 30/10/2023 ai nn.32960 R.P. e 44117 R.G., nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare incardinata in danno della società OMISSIS S.R.L. Venivano ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, nonché le servitù attive e passive preesistenti, con i diritti pro quota pari a 1/3 (un terzo) sulla cabina elettrica riportata al Catasto Fabbricati al foglio 6 p.lla 348 sub 2, ctg. D/1.

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

Il complesso immobiliare di cui trattasi, con destinazione artigianale, è situato nel Comune di Badia Calavena (VR), in località Sant'Andrea, lungo la via Valcava, in un'area posta a margine del tessuto residenziale della frazione e immediatamente connessa alla viabilità principale della Val d'Illasi, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Badia Calavena e a breve distanza da Tregnago.



Inquadramento satellitare – fonte Google Earth



ASTE GIUDIZIARIE

INQUADRAMENTO SATELLITARE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

Vista da via Valcava_Nord-Est

ASTE GIUDIZIARIE



Vista dal piazzale (sub.3)



Vista da Sud



Blocco servizi (esterno)



Campata sub-9-10



Campata sub-7-8

Il fabbricato oggetto di stima è un capannone produttivo a pianta rettangolare, realizzato con struttura portante in acciaio costituita da pilastri e travi metallici, disposti secondo una maglia regolare, con copertura a falde inclinate. L'edificio, pur configurandosi come un unico corpo di fabbrica, è catastalmente suddiviso in sei unità autonome, identificate dai subalterni 7 a 12. **Le porzioni interessate dalla presente valutazione corrispondono ai subb. 7-8-9-10, collocati nella parte centrale e occidentale del complesso.**

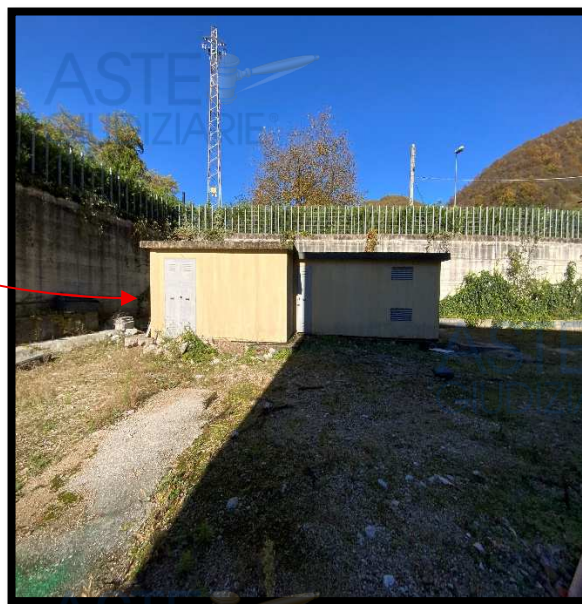
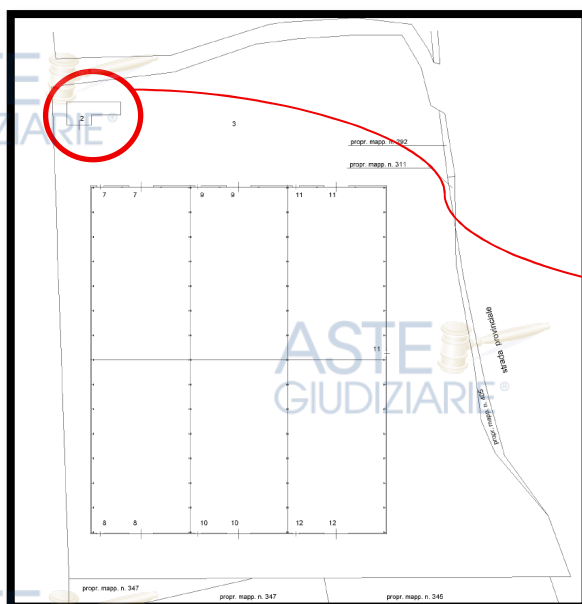
L'accesso al capannone avviene da via Valcava, lungo il fronte Nord, dove si apre un ampio ingresso carrabile che immette nel piazzale di manovra antistante il fabbricato. Su questo fronte si attestano i portoni industriali che servono le singole unità, permettendo un accesso diretto e indipendente a ciascuna porzione oggetto di stima. L'area antistante è in parte pavimentata e in parte ghiaiosa, e consente agevoli manovre per mezzi pesanti e veicoli commerciali.

Il capannone presenta tamponamenti perimetrali prefabbricati e una fascia continua di superfici vetrate, poste in alto, che garantiscono illuminazione naturale diffusa all'interno. La copertura è composta da pannelli metallici con elementi traslucidi integrati, idonei a favorire l'illuminazione degli spazi di lavoro. L'altezza interna pari a 10,77 m, ovvero 9,07 m sotto trave, è uniforme e tipica dei capannoni prefabbricati a uso produttivo, con luce utile che permette il transito e l'operatività di mezzi e scaffalature.

Gli ambienti interni delle unità 7-8 e 9-10, così come per le unità 11-12, si presentano come ampi open space privi di suddivisioni fisse, a costituire n.2 campate, ciascuna dotata di carroponete. I pavimenti sono in calcestruzzo industriale e risultano idonei alle normali attività artigianali e di deposito. L'immobile non risulta dotato di impianti tecnologici complessi, ma presenta predisposizioni e dorsali per eventuali installazioni.

Le aree esterne sui lati Sud e Ovest si estendono in continuità con il fabbricato e risultano non urbanizzate, costituite prevalentemente da terreno incolto o stabilizzato. Sul lato Est, il fabbricato è distaccato da un fronte naturale in pendenza, mediante una fascia di rispetto che corre parallelamente al perimetro dell'edificio. Esternamente, in prossimità dello spigolo Sud-Ovest del corpo di fabbrica è presente un monoblocco prefabbricato, destinato ad ospitare i servizi igienici.

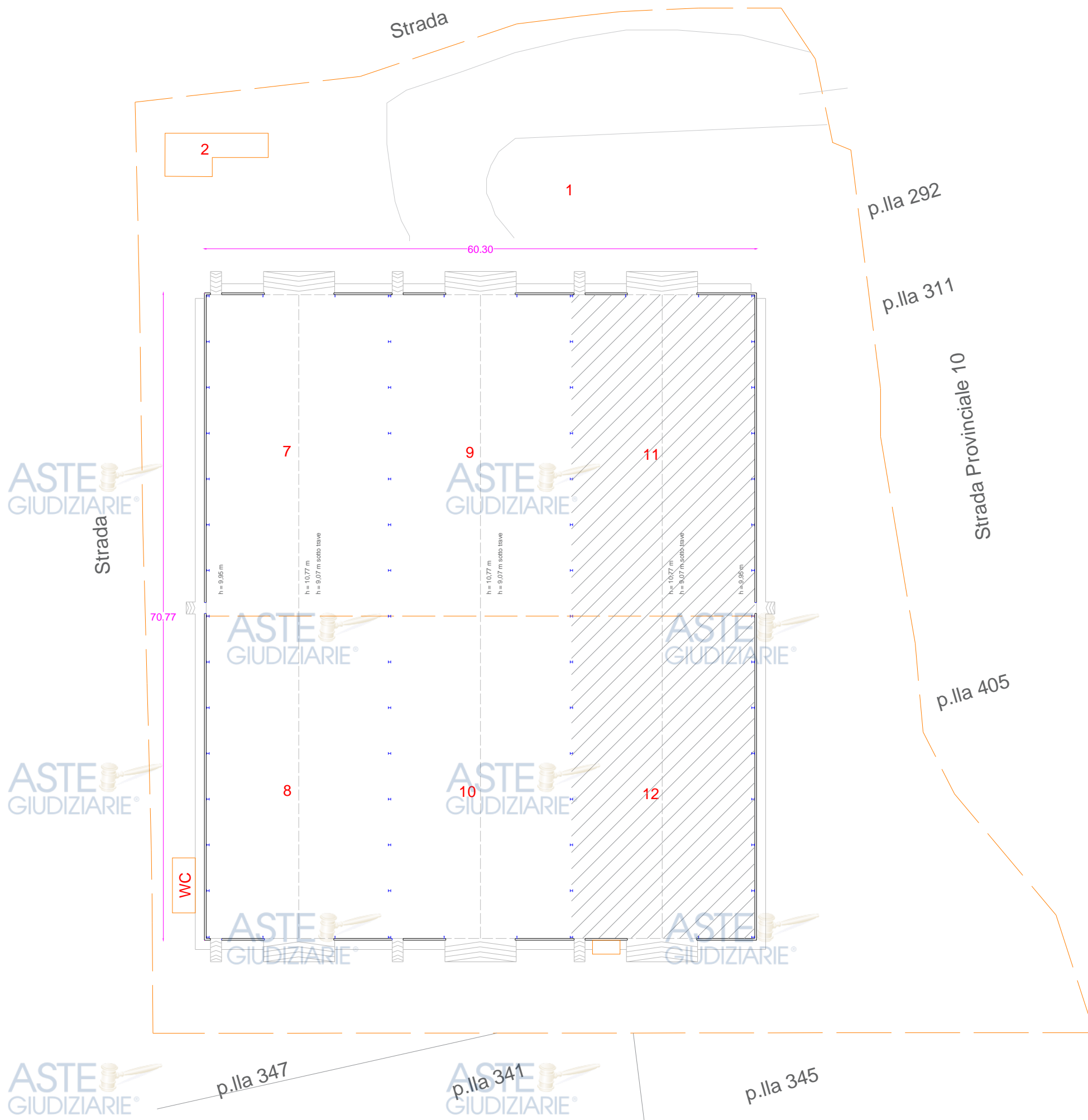
Costituiscono pertinenza non esclusiva ai beni staggiti, per complessivi 2/3 del diritto di proprietà, la cabina elettrica (sub.2) e l'area/piazzale esterno (sub.3).



Cabina elettrica

Nel complesso, il capannone si configura come una struttura moderna e razionale, con buona accessibilità carrabile, spazi interni funzionali e una distribuzione modulare che consente un utilizzo flessibile delle porzioni oggetto di stima.

Segue una rappresentazione grafica dei cespiti, come rilevati dallo scrivente esperto.





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

Nel seguito si riporta il prospetto del calcolo della superficie commerciale, eseguito con riferimento al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ove si è tenuto conto delle pertinenze non esclusive: le unità sub 7-8 e sub 9-10 godono di un diritto di comproprietà pari a complessivi 2/3 sulle pertinenze comuni, costituite dal piazzale esterno e dal locale tecnico destinato a cabina elettrica. Poiché tali superfici non sono attribuite in uso esclusivo ma risultano condivise tra i comproprietari, esse concorrono alla superficie commerciale in misura proporzionale alla quota di diritto e con l'applicazione di un coefficiente riduttivo, in conformità ai criteri estimativi correnti utilizzati nelle valutazioni immobiliari di tipo produttivo.

La superficie commerciale delle pertinenze è pertanto determinata mediante il prodotto tra la superficie reale delle aree comuni, la quota di comproprietà (1/3) e un coefficiente di incidenza pari al 10%.

L'area pertinenziale esterna è costituita dalla porzione scoperta risultante dalla consistenza catastale complessiva del lotto, identificato al Catasto Terreni per una superficie pari a 9.063 m², dalla quale va detratta la superficie in pianta del capannone, pari a circa 4.267 m². La superficie scoperta effettivamente disponibile risulta pertanto di circa 4.796 m², distribuita lungo i lati Nord, Sud, Est e Ovest del fabbricato, con configurazione mista tra piazzale di manovra, fasce di arretramento e aree incolte di pertinenza.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda (m²)</i>	<i>Quota di spettanza</i>	<i>Coeff. SC</i>	<i>Sup. comm.le (m²)</i>
<i>Superficie coperta lorda</i>	2.826	1,00	1,00	2.826
<i>Aree esterne pertinenziali comuni (piazzale e scoperti)</i>	4.796	2/3	0,10	≈ 320
<i>Totale superficie commerciale lotto</i>	–	–	–	≈ 3.146

Le porzioni oggetto di stima (sub 7, 8, 9 e 10) insistono su due campate strutturali, ciascuna catastalmente articolata in due subalterni, che tuttavia non risultano fisicamente separate tra loro, né dalla restante porzione di capannone estranea alla procedura (sub.11-12), ma costituiscono un unico spazio interno comunicante, privo di divisori fissi. Tale configurazione planimetrica unitaria, pur in presenza di una distinta articolazione catastale, giustifica la considerazione delle quattro unità come un unico lotto funzionale e commerciale, ai fini sia della determinazione della superficie commerciale complessiva sia dell'individuazione del più probabile valore di mercato.

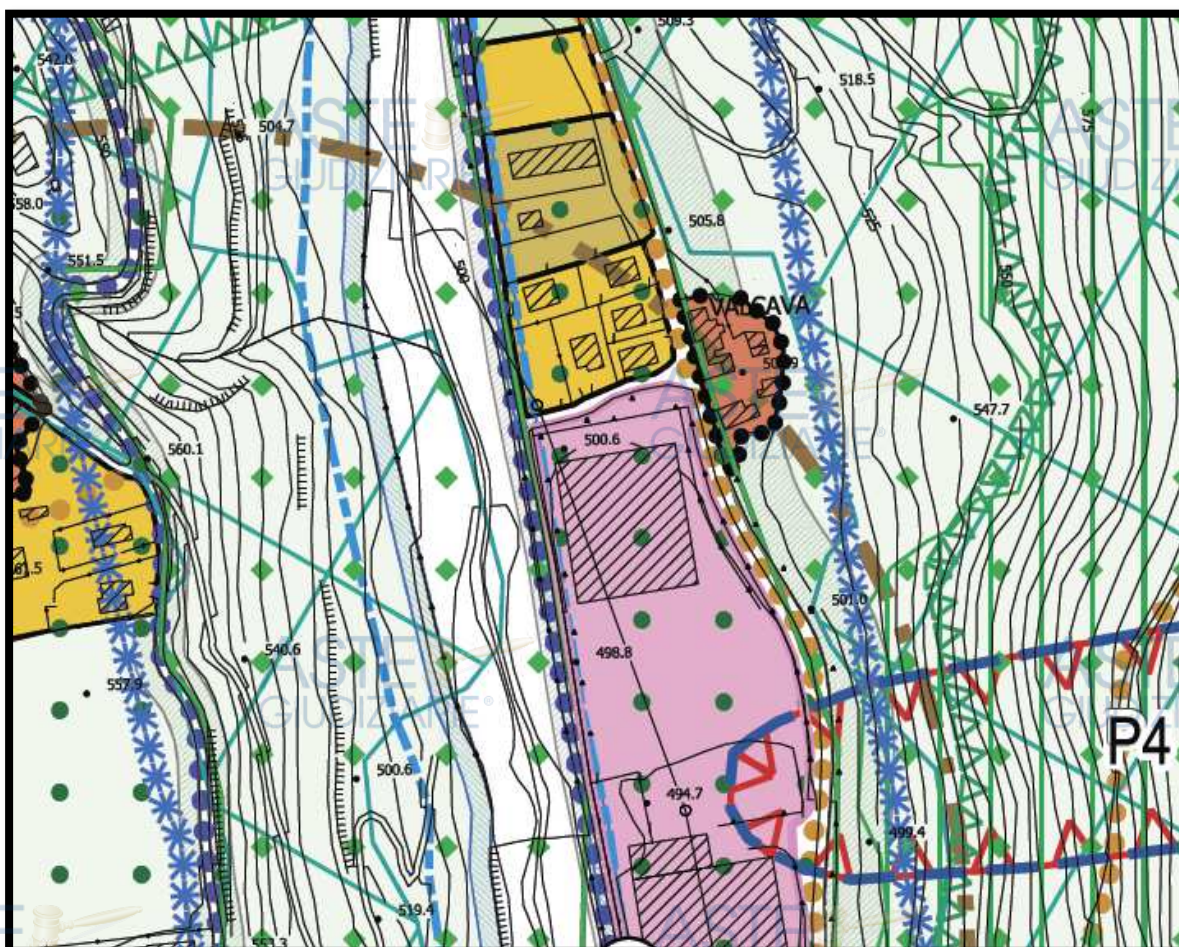
S.C.LOTTO = 3.146 m² in c.t.

Coerenze

NORD : corte esterna indivisa (sub.3)
EST : altre unità sub.11-12
SUD : corte esterna indivisa (sub.3)
OVEST : corte esterna indivisa (sub.3)

4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Badia Calavena, il fabbricato ospitante le unità stagiate ricade in zona omogenea D1 “Zona produttiva di completamento”, art.41 N.T.A.



Zone D1
Produttive di completamento

ART. 41 ZONA “D1” – PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

- 1) Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi e commerciali.
- 2) In tali zone è ammesso l'insediamento di industrie, depositi, centri servizi, magazzini e attività artigianali e commerciali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
- 3) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.
- 4) Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
- 5) L'intervento diretto è ammesso quando esistono le principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un apposito strumento da convenzionare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti.

		ZONA "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	ZONA "D2" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq.	—	—
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq.	—	—
Superficie minima del lotto	mq.	—	—
Superficie massima del lotto	mq.	—	—
Rapporto di copertura massimo	mq/mq.	50%	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 (solo per le abitazioni isolate)	2 (solo per le abitazioni isolate, vedi nome)
Altezza massima dei fabbricati	ml/ml.	7.50 (solo per le abitazioni isolate)	7.50 (solo per le abitazioni isolate, vedi nome)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq/mq.	20%	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq/mq.	80%	70%
Cavedi	-	Ammessi	Ammessi
Cortili chiusi	-	Esclusi	Esclusi

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

- C.E. n.3 del 03/02/1992 per la costruzione di un capannone a destinazione magazzino; l'inizio dei lavori veniva denunciato con nota prot.1089 in data 09/03/1992; autorizzazione sismica n.208 del 05/11/1991;
- C.E. n.14 del 15/05/1992 per la costruzione di cabina elettrica;
- C.E. n.36 del 15/12/1992 in variante alla C.E. n.3/92 per la costruzione di un capannone ad uso magazzino industriale; autorizzazione sismica prot.12204/93 del 11/01/1994;
- C.E. n.37 del 15/12/1992 per la recinzione delle aree di proprietà; l'inizio dei lavori veniva denunciato con nota prot.627 in data 09/02/1993; autorizzazione sismica n.187 del 30/12/1992;
- C.E. n.16 del 02/06/1993 in variante alla C.E. n.36/92 per la costruzione di un capannone ad uso industriale;
- C.E. n.2 del 09/02/1994 in variante con volturazione delle C.E. n.36/92 e 16/93 per la costruzione di capannoni ed uffici da realizzare in ampliamento su terreni limitrofi posti a sud del capannone;
- C.E. n.41 del 20/06/2001 per l'ampliamento di capannoni artigianali da realizzare in ampliamento su terreni limitrofi posti a sud del capannone;
- D.I.A. prot.4933 del 14/06/2013 per il riassetto del piazzale e la costruzione di una nuova recinzione sul versante nord dell'area; l'inizio dei lavori veniva denunciato con nota prot.5164 in data 21/06/2013.

Nel premettere che agli atti dell'Ufficio comunale non si rinveniva il rilascio del certificato di agibilità, né la relativa richiesta di rilascio, occorre precisare che dal punto di vista sismico, per quanto attiene al corpo di fabbrica di interesse, posto sul versante Nord dell'area (su cui era prevista inoltre la realizzazione di un ulteriore opificio con annessi uffici, non realizzati), i lavori di costruzione risultano regolarmente denunciati presso il Genio Civile e risultano rilasciate le relative autorizzazioni N.187/92, Prot.9564 del 05/11/1991 e



N.208/91, Prot.13864 del 30/12/1992. A mezzo PEC in data 05/11/2025, lo scrivente ingegnere instava al Genio Civile di Verona chiedendo di ricevere copia del certificato di collaudo e della relazione a strutture ultimate, non rinvenuti nei fascicoli esaminati presso l'Ufficio Tecnico comunale. Con nota prot.615382 del 10/11/2025 gli uffici interpellati comunicavano allo scrivente l'impossibilità di eseguire la ricerca sulla base delle informazioni fornite.

Da una disamina delle pratiche edilizie visionate, ai fini della richiesta verifica di conformità inerente alla definizione dello stato di commerciabilità dei beni staggiati, occorre raffrontare l'attuale stato dei luoghi con gli elaborati grafici assentiti con la C.E. n.41/2001.

Dall'esame dei detti elaborati emerge la sostanziale conformità edilizia/urbanistica del complesso immobiliare, mentre si rilevano le seguenti difformità:

- mancata realizzazione dei servizi previsti in prospicenza della mezzeria del capannone, sui lati Ovest ed Est;
- presenza di un manufatto amovibile, adibito a servizi igienici, ubicato nello spigolo sud-Ovest del fabbricato;
- differente posizionamento dei varchi di accesso/portoni al capannone;
- frazionamento della struttura in più unità immobiliari.

Al fine di riferire circa la sanabilità delle difformità riscontrate, occorre innanzitutto premettere che, con riferimento alla rilevata modifica di prospetto, dovuta al differente posizionamento dei portoni/varchi di accesso, questi risultano correttamente riportati nella D.I.A. prot.4933/2013, la quale, al contempo, inerente a differenti lavorazioni, non può essere ritenuta sanante delle difformità riscontrate.

Con riferimento al frazionamento riscontrato, il quale risulta consolidato per effetto dei differenti atti di trasferimento della proprietà (non già sulla sola base delle avvenute variazioni catastali), è da osservare che lo stesso non ha comportato incrementi di volume, modifiche strutturali, variazioni di sagoma o aumento della superficie utile, configurandosi come una mera redistribuzione interna degli spazi, finalizzata alla definizione delle singole unità produttive.

Alla luce della vigente disciplina introdotta dal D.L. 69/2024 ("Decreto Salva Casa"), il frazionamento interno dell'originario capannone in più unità funzionali, pur non rappresentato nei titoli edilizi assentiti, rientra tra le difformità minori sanabili anche in assenza del requisito della doppia conformità. L'intervento, infatti, non ha determinato incrementi di volume o superficie, non ha inciso sulla sagoma dell'edificio né ha comportato modifiche strutturali, configurandosi come una redistribuzione interna, oggi astrattamente regolarizzabile tramite CILA o SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

Tuttavia, affinché la sanatoria possa essere validamente presentata, è necessario che le singole unità immobiliari risultino autonome dal punto di vista edilizio, impiantistico e funzionale. L'attuale configurazione del capannone — costituito da un unico ambiente comunicante, privo di separazioni fisiche e con impianti non sezionati — impone preliminarmente la realizzazione di opere edilizie minime, destinate alla delimitazione delle porzioni e alla loro autonomia impiantistica (quadri elettrici separati, predisposizioni idrico-sanitarie individuali, compartimentazioni leggere).

Di conseguenza, sarà onere dell'aggiudicatario, in coordinamento con la proprietà delle restanti porzioni del capannone non oggetto della presente procedura concorsuale, provvedere alla regolarizzazione edilizia, previa esecuzione delle opere necessarie a rendere gli spazi conformi ai requisiti di autonomia funzionale e impiantistica richiesti dalla normativa vigente. Tale attività comporterà sia la presentazione della pratica in sanatoria, sia una fase operativa relativa all'esecuzione delle opere interne, con un costo quantificabile prudenzialmente in circa euro 30.000,00, calcolato sommando le singole voci di costo:

- oneri per sanatoria: € 5.000,00 comprensivi di spesetecniche;
- costi per separazione degli ambienti: € 15.000,00;
- costi per la separazione degli impianti: € 10.000,00.

5. STATO DI OCCUPAZIONE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, eseguito congiuntamente al curatore fallimentare, i beni risultavano parzialmente nella disponibilità della società OMISSIS, utilizzati quale ricovero/sosta camper.

In particolare, l'area afferente al corpo centrale del capannone, catastalmente individuata con i subalterni n.9-10 risultava occupata dalla società OMISSIS (CF. OMISSIS), in ragione di contratto di locazione stipulato in data 15/02/2017, registrato il 12/02/2019 presso l'Ufficio DPVR UT di Soave al n.622 serie 3T, con decorrenza 01/01/2017 e scadenza al 31/12/2022, già prorogato fino al 31/12/2026, al canone pattuito di euro 4.300 annui oltre IVA.



Campata sub-9-10

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Verona, a tutto il 02/12/2025, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONE del 20/07/2017 per IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da RINNOVO IPOTECA A GARANZIA DI DEBITI - Registro Particolare 4915 Registro Generale 30021 - Pubblico ufficiale SCADUTO VINCENZO Repertorio 9551 del 21/07/1997. La formalità veniva trascritta in rinnovazione all'Iscrizione n.4021 del 1997 per la somma complessiva di euro 1.549.370,69 in favore di BANCA IFIS SPA, C.F. 02505630109, in danno delle società OMISSIS, C.F. OMISSIS, OMISSIS, C.F. OMISSIS, limitatamente ai beni [Fig.6 p.lla 348 sub.2](#) per la quota di 1/3, [Fig.6 p.lla 348 sub.9-10](#) per l'intera proprietà, OMISSIS, C.F. OMISSIS, limitatamente ai beni [Fig.6 p.lla 348 sub.2](#) per la quota di 1/3, [Fig.6 p.lla 348 sub.7-8](#) per l'intera proprietà.

ISCRIZIONE del 19/01/2021 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 192 Registro Generale 1474 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 465/2020 del 17/02/2020. La formalità veniva trascritta, per la somma complessiva di euro 938.576,50, pari alla sorta capitale, in favore del FALLIMENTO OMISSIS, C.F. OMISSIS, in danno della società OMISSIS, C.F.: OMISSIS. La formalità grava, fra altri, sui beni [Fig.6 p.lla 348 sub.7-8](#).

TRASCRIZIONE del 10/05/2021 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 14507 Registro Generale 20093 -



Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD.RIO TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 6 del 06/04/2021. La formalità veniva trascritta, per la somma complessiva di euro 1.374.166,26 oltre spese ed interessi, in favore del FALLIMENTO OMISSIS, C.F. OMISSIS, in danno della società MYONA S.R.L., C.F.: 04054060233. La formalità grava, fra altri, sui beni [Fig.6 p.lla 348 sub.7-8](#).

ISCRIZIONE del 13/09/2022 per IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Registro Particolare 6750 Registro Generale 38626 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3830/12222 del 09/09/2022. La formalità veniva trascritta, per la somma complessiva di euro 1.792.888,98, di cui € 896.444,49 per sorta capitale, in favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, C.F. 13756881002, in danno della società OMISSIS, C.F.: OMISSIS. La formalità grava sui beni [Fig.6 p.lla 348 sub.9-10](#).

ISCRIZIONE del 13/06/2024 per IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Registro Particolare 3422 Registro Generale 24238 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4615/12224 del 10/06/2024. La formalità veniva trascritta, per la somma complessiva di euro 1.350.199,08, di cui € 675.099,54 per sorta capitale, in favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, C.F. 13756881002, in danno della società OMISSIS, C.F.: OMISSIS. La formalità grava, fra altri, sui beni [Fig.6 p.lla 348 sub.7-8](#).

ISCRIZIONE del 16/09/2024 per IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Registro Particolare 5525 Registro Generale 37046 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4672/12224 del 16/08/2024. La formalità veniva trascritta, per la somma complessiva di euro 909.072,70, di cui € 454.536,35 per sorta capitale, in favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, C.F. 13756881002, in danno della società OMISSIS, C.F.: OMISSIS. La formalità grava sui beni [Fig.6 p.lla 348 sub.9-10](#).

FORMALITÀ OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

- servitù di elettrodotto a favore di ENEL SPA in forza dell'atto del 23 dicembre 1992, rep.n.4560, a rogito del notaio Vincenzo Scaduto, trascritto a Verona il 15 gennaio 1993 ai nn.1149/830;
- servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo a favore di ENEL SPA in forza dell'atto del 21 dicembre 1992 e 23 dicembre 1992 rep.nn.4527-4561, autenticato nelle firme dal notaio Vincenzo Scaduto, trascritto a Verona il 15 gennaio 1993 ai nn.1150/831
- servitù di elettrodotto per locale ad uso cabina a favore di ENEL SPA in forza dell'atto del 23 dicembre 1992, rep. n.4562, a rogito del notaio Vincenzo Scaduto, trascritto a Verona il 19 gennaio 1993 ai nn.1512/1119.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Premessa metodologica

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si adotta un criterio di valutazione di tipo reddituale, basato sulla capacità del bene di generare un flusso di reddito annuo, derivante dall'attività di rimessaggio camper attualmente svolta e coerente con le caratteristiche strutturali e funzionali del capannone.

Tale approccio risulta il più idoneo in quanto, nel caso specifico, non sussistono le condizioni operative per applicare metodi alternativi. In particolare, il metodo comparativo non risulta praticabile, poiché il mercato locale non offre un numero sufficiente di transazioni recenti e attendibili, relative a immobili con caratteristiche analoghe, sia per dimensione, per configurazione interna, per destinazione d'uso. La ricerca eseguita sul portale dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Valori dichiarati" non ha prodotto, infatti, alcun risultato.

Alla luce di tali considerazioni, l'unico criterio in grado di restituire un valore di mercato realistico è il metodo reddituale, che quantifica il valore del bene in funzione della sua effettiva attitudine a generare utilità economica, determinando il reddito operativo netto derivante dall'attività di rimessaggio insediata (stimato sulla base delle tariffe di mercato e del tasso di occupazione atteso) e capitalizzando tale reddito con un saggio congruente con il rischio operativo e con le condizioni dell'immobile.

Stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato della porzione immobiliare oggetto di stima (sub 7-8-9-10 con relative pertinenze indivise), si è proceduto anzitutto alla definizione di un canone unitario annuo per posto camper, coerente con il mercato del rimessaggio coperto. Diverse fonti specialistiche e siti di operatori del settore indicano, per il rimessaggio di camper e caravan, canoni annuali generalmente compresi tra circa 600 e 1.000 euro, a seconda che la sosta avvenga allo scoperto o al coperto e del livello di servizi accessori offerti. In particolare, alcuni tariffari pubblici riportano, per posti al coperto, valori di listino dell'ordine di 980-1.100 euro/anno per camper fino a 6 metri di lunghezza, con quote inferiori per i posti scoperti o sotto tettoia.

Camper - Autocaravan - Mortorhome			
LUNGHEZZA	INTERNO	ESTERNO COPERTO	ESTERNO SCOPERTO
< 5 mt Annuale	€ 980,00	€ 770,00	€ 610,00
< 5 mt Semestrale	€ 600,00	€ 450,00	€ 400,00
< 6 mt Annuale	€ 1.000,00	€ 770,00	€ 610,00
< 6 mt Semestrale	€ 620,00	€ 450,00	€ 400,00
6 mt > Annuale	€ 1.100,00	€ 770,00	€ 640,00
6 mt > Semestrale	€ 700,00	€ 500,00	€ 450,00

Fonte <https://www.rimessaggio.it/rimessaggio-camper-prezzi/>

Alla luce di tali indicazioni, e considerata la natura coperta dei posti ricavabili all'interno del capannone, si assume come riferimento prudente un canone medio annuo pari a 800,00 euro, atteso inoltre che al momento del sopralluogo la società attiva presso il capannone applicava canoni annui pari ad euro 600,00/posto.

Sulla base delle informazioni raccolte in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rese, si è ritenuto che l'intero capannone possa ospitare, a regime, circa 120 camper; poiché la porzione oggetto di



stima rappresenta approssimativamente i due terzi del corpo di fabbrica, si è stimata per essa una capacità ricettiva pari a circa 80 mezzi. Ne deriva un reddito lordo potenziale annuo pari a 64.000 euro (80 posti per 800 euro/anno). Considerato tuttavia che, nella pratica, non si può ragionevolmente ipotizzare una saturazione continua al 100% dei posti, sia per fisiologici periodi di vacanza contrattuale, sia per rotazione degli utenti, si è adottato un tasso di occupazione medio prudenziale dell'ordine dell'80%.

Applicando tale tasso di occupazione, il reddito lordo effettivo atteso si riduce a circa 51.200 euro annui.

L'incidenza dei costi è determinata in via prudenziale, assumendo che le spese complessive (assicurazioni, manutenzioni interne ed esterne, energia elettrica, videosorveglianza, amministrazione) si attestino intorno al 20% dei ricavi lordi effettivi, in linea con la prassi delle valutazioni reddituali per immobili a reddito di analoga tipologia. Applicando tale coefficiente al reddito lordo di 51.200 euro, i costi di gestione sono stimati in circa 10.240 euro/anno, con un reddito operativo netto (NOI) pari a circa 40.960 euro/anno.

Per la trasformazione del reddito operativo netto in valore di mercato si adotta il metodo della capitalizzazione diretta del reddito, individuando un saggio di capitalizzazione coerente con il profilo di rischio dell'investimento.

La forbice dei tassi di capitalizzazione, tra il 6% e l'8%, applicabile all'immobile è ricondotta ai valori coerenti con immobili produttivi secondari, localizzati in ambiti non metropolitani e destinati a usi specifici, ove il rischio operativo risulta mediamente superiore e la capacità di assorbimento del mercato più contenuta. All'interno di questa forbice, si assume un saggio di riferimento pari al 7%, che rappresenta il punto di equilibrio tra le condizioni di base dell'immobile — funzionale, coperto e in grado di generare un reddito stabile nel tempo — e gli elementi che ne aumentano la rischiosità complessiva, quali la collocazione territoriale decentrata, l'assenza di caratteristiche logistiche specialistiche.

L'applicazione di tale saggio al reddito operativo netto conduce a un valore di mercato pari a circa 585.000 euro.

Valore base d'asta

Nel determinare il valore da porre a base d'asta, occorre considerare che l'immobile oggetto di vendita non costituisce un capannone autonomo e indipendente, ma una porzione strutturale e funzionale di un edificio più ampio, all'interno del quale sono presenti unità di proprietà di terzi, estranei alla procedura. Tale circostanza incide sensibilmente sulla commerciabilità del bene, poiché l'aggiudicatario, per poter conseguire l'utilizzo pieno e regolare della porzione acquisita, dovrà necessariamente coordinarsi con il proprietario della restante parte del capannone, sia per la definizione degli assetti funzionali, sia per la regolarizzazione delle difformità edilizie e per l'esecuzione delle opere necessarie alla compartimentazione fisica della struttura.

La presenza di tale alea gestionale riduce l'attrattività dell'investimento e rappresenta un fattore correttivo autonomo rispetto ai costi di regolarizzazione edilizia. Infatti, anche qualora si considerino i costi tecnici e amministrativi stimati in circa 30.000 euro per la sanatoria delle difformità e la realizzazione delle opere interne, permane l'incertezza derivante dal necessario coinvolgimento del comproprietario, dal coordinamento degli interventi comuni e dalla possibile difformità di interessi o tempistiche operative. Si ritiene quindi necessario applicare preliminarmente una riduzione proporzionale del valore di mercato, volta a riflettere la minore appetibilità commerciale di una porzione di edificio produttivo non integralmente autonomo.

Sulla base dell'esperienza estimativa relativa agli immobili produttivi frazionati e delle consuete dinamiche di mercato per beni che richiedono accordi intersoggettivi per la piena fruibilità, si ritiene congruo applicare una riduzione prudenziale pari al 10% del valore di mercato precedentemente determinato. Tale aliquota consente di rappresentare l'incertezza strutturale derivante dalla contitolarità dell'edificio, senza giungere a penalizzazioni eccessive non giustificate dallo stato oggettivo dei luoghi o dalle caratteristiche costruttive del bene.



Applicata tale riduzione, il valore stimato pari a circa 585.000 euro viene ridotto a circa 526.500 euro. Su tale importo va quindi detratto il costo stimato di 30.000 euro, necessario per la regolarizzazione edilizia e per le opere di separazione fisica e funzionale della porzione estranea. Al valore risultante, pari a 496.500 euro va, inoltre, applicata una ulteriore decurtazione del 10% al fine di tener conto, in via cautelativa, dell'assenza della garanzia per vizi occulti ai sensi dell'art.2922 c.c.

Pertanto, il valore ultimo da porre a base d'asta è pari a 447.000 euro in c.t. (*diconsi euro quattrocentoquarantasettemila/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 dell'unico lotto costituito sia pari a:

Lotto UNICO : € 447.000,00

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, li 10 febbraio 2026

Esperto

ing. Adriano Ardia

8.ALLEGATI

1. Copia titolo di provenienza
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione Urbanistica
5. Elaborati grafici e Report fotografico
6. Versione per la privacy