

Sommario

PREMESSA.....	3
1. FORMULAZIONE LOTTI.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA	4
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE	10
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE	19
5. STATO DI OCCUPAZIONE, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, REGIME VINCOLISTICO	22
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	23
7.CONCLUSIONI.....	25
8.ALLEGATI.....	25



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, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, REGIME VINCOLISTICO
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 staggiti, con riguardo allo stato di commerciabilità e di fruibilità, come meglio esplicitato allo specifico paragrafo, si propone la formulazione di un unico Lotto di vendita.

❖ **Lotto UNICO_ LOCALI ADIBITI AD UFFICI, ALLO STATO GREZZO, CON ANNESSE PERTINENZE, in Pontecagnano Faiano (SA)_ via Leonardo Da Vinci, 35**

- ✓ **Fg.6 p.lla 2147 sub.85 – 87 - 88, Ctg. A/10**
- ✓ **Fg.6 p.lla 2147 sub.32 – 33, Ctg. F/5**
- ✓ **Fg.6 p.lla 2147 sub.76, Ctg. F/4**
- ✓ **Fg.6 p.lla 2147 sub.90, Ctg. C/6**

La proposta formulazione tiene conto, inoltre, dell'attuale stato dei luoghi, ovvero della non accessibilità dei locali adibiti ad ufficio, sub.87 e sub.88, in cui le porte di caposcala risultano murate.

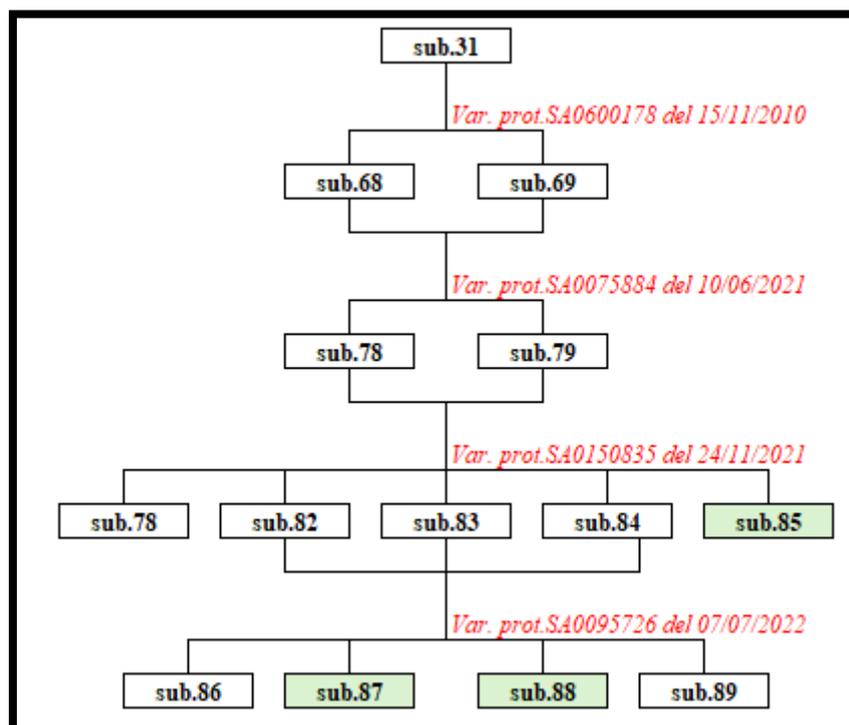
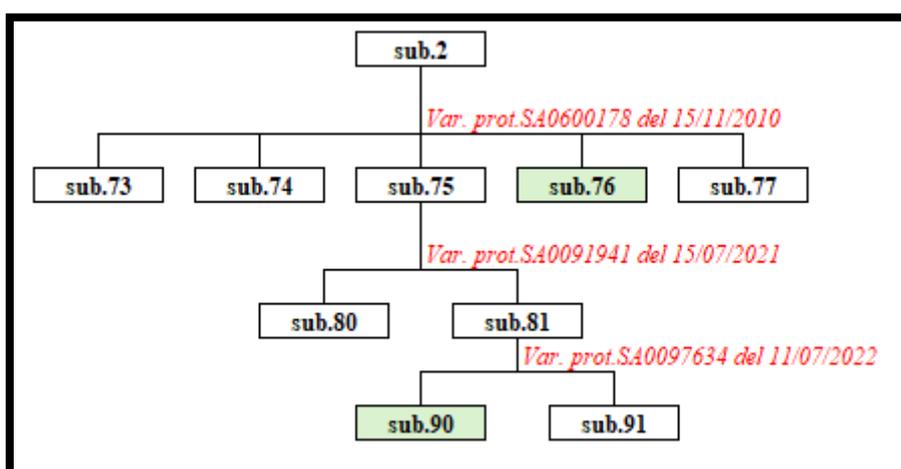
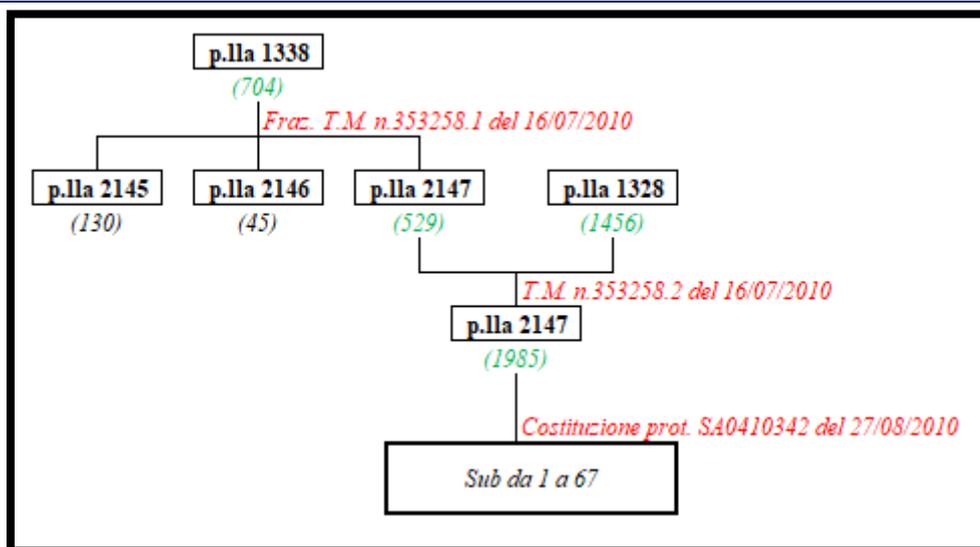


2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

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) I beni in esame, retrocessi alla società **omissis** (C.F.: **omissis**), dalla società **omissis**, C.F.: **omissis**, con atto di transazione a rogito notaio Sonia Di Marino, rep.5188 del 15/01/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30/01/2025 ai nn.3342 R.P. e 4082 R.G., pervennero alla società debitrice a mezzo decreto di trasferimento, rep.1181 del 31/05/2018, emesso nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare incardinata presso il Tribunale di Salerno, recante RGE n.747/2013, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 20/06/2018 ai nn.18961 R.P. e 24412 R.G., in danno della società **omissis**, C.F.: **omissis**. All'epoca del trasferimento i cespiti di cui alla presente relazione risultavano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio 6, p.lla 2147, sub.68 (ctg. A/10) - sub.69 (ctg. A/10) – sub.75 (ctg. F/4) – sub.76 (ctg. F/4) – sub.32 (ctg.F/5) – sub.36 (ctg.F/5).
- B) Alla **omissis**, i beni pervennero in virtù di atto di scissione societaria della **omissis**, a rogito notaio Stefano Campanella, rep.30998 del 29/09/2020, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 08/10/2020 ai nn.24461 R.P. e 31477 R.G.
- C) Alla **omissis**, la proprietà del suolo su cui sorge il complesso edilizio cui afferiscono i beni staggiti, all'epoca identificato al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio 6 p.lle 1328 (1.456 mq) e 1338 (704 mq), pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Luigi Capobianco, rep.17917 del 26/02/2007, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 13/03/2007 ai nn.8380 R.P. e 13738 R.G., per acquisto fattone dalla società **omissis**, C.F. **omissis**.
- D) Alla **omissis**, la proprietà del suolo pervenne a mezzo atto di compravendita rogito notaio Donata Maria Biase, rep.21426 del 26/11/2003, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 03/12/2003 ai nn.30628 R.P. e 41826 R.G., per acquisto fattone dalla società **omissis**, C.F. **omissis**, e successivo atto di rettifica, rep.22147 del 01/07/2004, trascritto in data 08/07/2004 ai nn.21765 R.P. e 28865 R.G.

~oOo~



Layout – cronistoria catastale



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

<i>Comune</i>	G834 - PONTECAGNANO FAIANO		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Foglio</i>	6	<i>Particella</i> 2147	<i>Subalterno</i> 32
<i>Natura</i>	F/5 – LASTRICO SOLARE <i>Consistenza</i> 494 mq <i>Rendita</i> -		
<i>Indirizzo</i>	VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC <i>piano</i> 7		

<i>Comune</i>	G834 - PONTECAGNANO FAIANO		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Foglio</i>	6	<i>Particella</i> 2147	<i>Subalterno</i> 33
<i>Natura</i>	F/5 – LASTRICO SOLARE <i>Consistenza</i> 27 mq <i>Rendita</i> -		
<i>Indirizzo</i>	VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC <i>piano</i> 8		

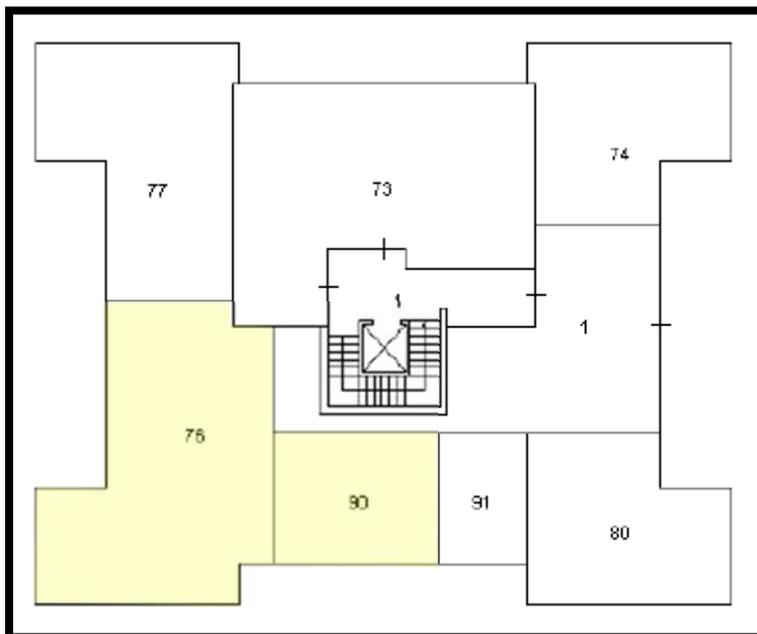
<i>Comune</i>	G834 - PONTECAGNANO FAIANO		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Foglio</i>	6	<i>Particella</i> 2147	<i>Subalterno</i> 76
<i>Natura</i>	F/4 – UNITÀ IN CORSO <i>Consistenza</i> - <i>Rendita</i> -		
	DI DEFINIZIONE		
<i>Indirizzo</i>	VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC <i>piano</i> T		

<i>Comune</i>	G834 - PONTECAGNANO FAIANO		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Foglio</i>	6	<i>Particella</i> 2147	<i>Subalterno</i> 85
<i>Natura</i>	A/10 – UFFICI E STUDI PRIVATI <i>Consistenza</i> 70 mq <i>Rendita</i> 1.309,22		
<i>Indirizzo</i>	VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC <i>piano</i> 6		

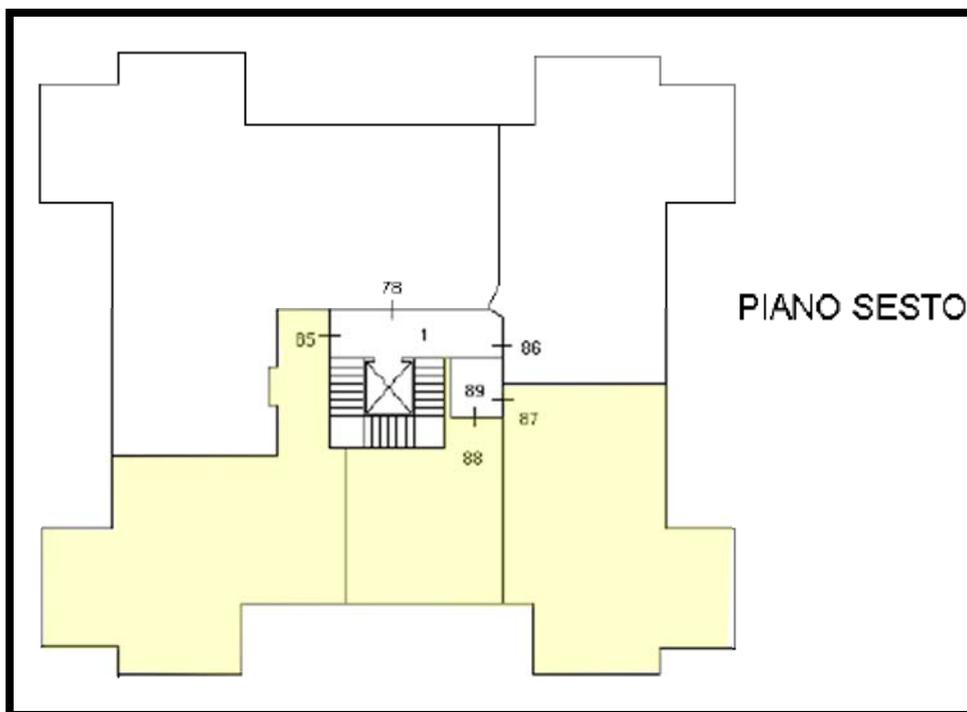
<i>Comune</i>	G834 - PONTECAGNANO FAIANO		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Foglio</i>	6	<i>Particella</i> 2147	<i>Subalterno</i> 87
<i>Natura</i>	A/10 – UFFICI E STUDI PRIVATI <i>Consistenza</i> 59 mq <i>Rendita</i> 1.309,22		
<i>Indirizzo</i>	VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC <i>piano</i> 6		

<i>Comune</i>	G834 - PONTECAGNANO FAIANO		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Foglio</i>	6	<i>Particella</i> 2147	<i>Subalterno</i> 88
<i>Natura</i>	A/10 – UFFICI E STUDI PRIVATI <i>Consistenza</i> 41 mq <i>Rendita</i> 1.091,02		
<i>Indirizzo</i>	VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC <i>piano</i> 6		

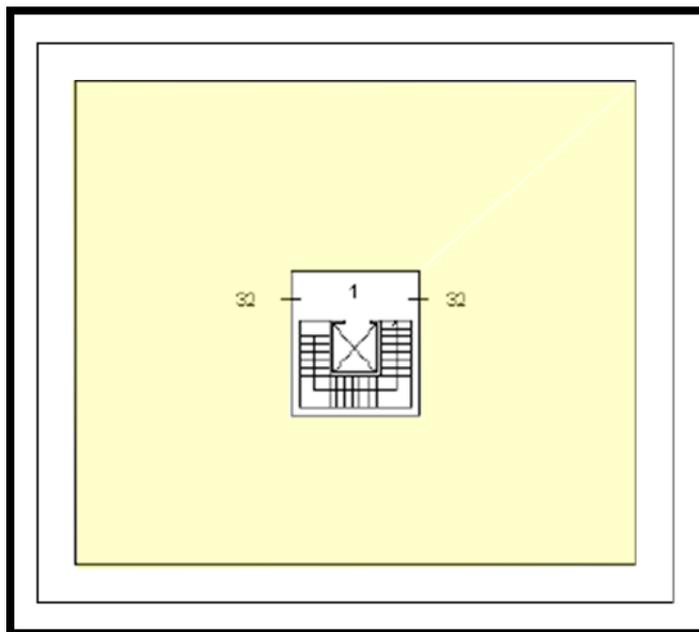
<i>Comune</i>	G834 - PONTECAGNANO FAIANO		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Foglio</i>	6	<i>Particella</i> 2147	<i>Subalterno</i> 90
<i>Natura</i>	C/6 – STALLE, SCUDERIE, <i>Consistenza</i> 33 mq <i>Rendita</i> 80,98		
	RIMESSE, AUTORIMESSE		
<i>Indirizzo</i>	VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC <i>piano</i> T		



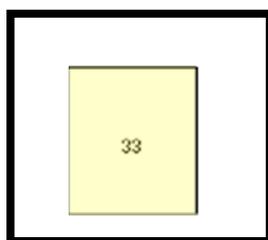
Stralcio elaborato planimetrico catastale p.lla 2147
Prot. SA0107498 del 28/07/2022
Piano TERRA
SUBB.76-90



Stralcio elaborato planimetrico catastale p.lla 2147
Prot. SA0107498 del 28/07/2022
Piano SESTO
SUBB.85-87-88



**Stralcio elaborato planimetrico catastale p.lla 2147
Prot. SA0107498 del 28/07/2022
Piano SETTIMO
SUB.32**



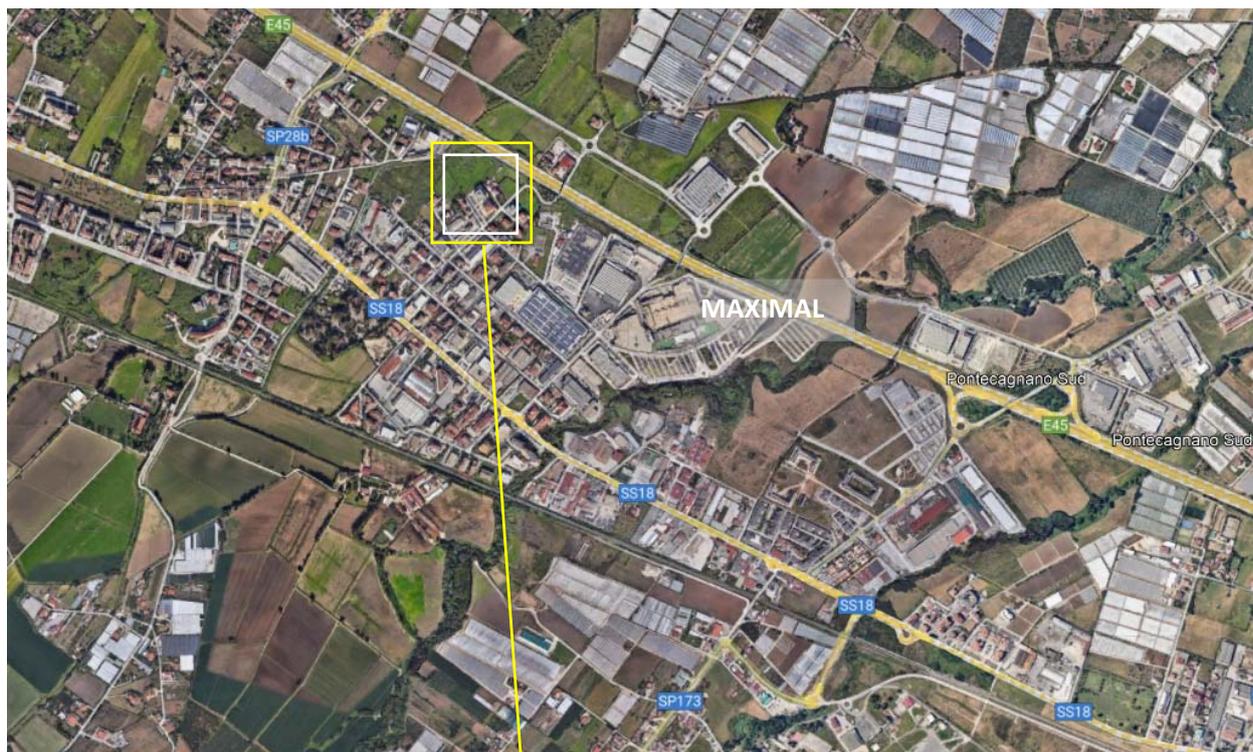
**Stralcio elaborato planimetrico catastale p.lla 2147
Prot. SA0107498 del 28/07/2022
Piano OTTAVO
SUB.33**

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

Il complesso immobiliare di cui trattasi afferisce al Condominio “Area 7”, situato nella zona industriale del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), in località Scontrafata, alla via Leonardo Da Vinci, con accesso dal civico n.35.

Il fabbricato cui i beni staggiti afferiscono è ubicato a circa 2 km dal centro cittadino, nelle immediate vicinanze del centro commerciale “Maximal”, in una zona agevolmente raggiungibile dallo svincolo autostradale “Pontecagnano Sud”.

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

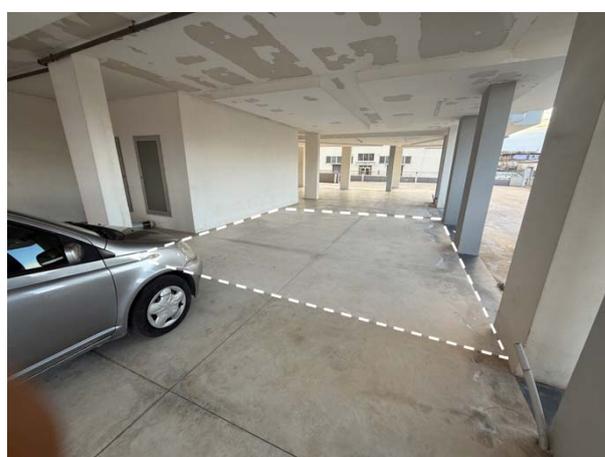
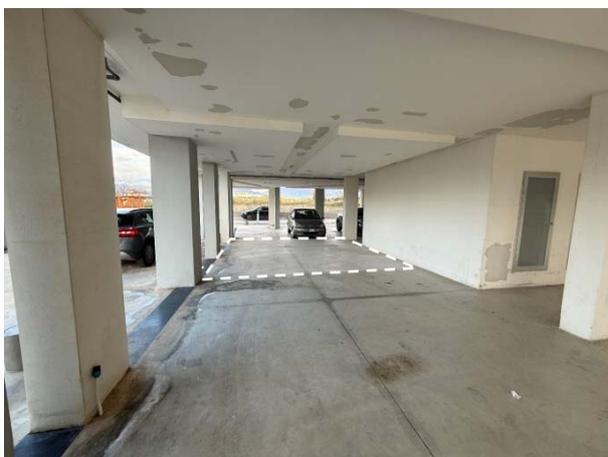
L'accesso al complesso immobiliare avviene dallo stradone privato che, dipartendosi dalla via Leonardo Da Vinci, penetra, perpendicolarmente, verso Nord-Ovest, attraverso le p.lle di terreno contraddistinte con i mappali nn.1329-1330-1332-1333-1339-1340, di altrui proprietà, sino a giungere all'area urbana contraddistinta con il mappale n.2147, su cui sorge lo stabile in parola. L'accesso allo stabile, attraverso il detto stradone, di altrui proprietà, è regolato dalla servitù di passaggio carrabile e di acque, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 16/07/2002 ai nn.19578 R.P. e 26470 R.G.

Le unità immobiliari staggite sono ubicate:

- al pianterreno del corpo di fabbrica, per quanto attiene alle aree di parcheggio di cui ai subb.76-90,
- al piano sesto, per quanto concerne i locali adibiti ad ufficio di cui ai subb.85-87-88,
- ai piani settimo e ottavo, per quanto attiene al terrazzo/lastrico ed alla copertura del torrino di cui ai sub.32-33, rispettivamente.

Le unità ubicate al piano sesto, destinate ad uffici ed accatastate in categoria A/10 (*incoerentemente con lo stato di completamento rilevato*), risultano allo stato grezzo, prive di impianti, di pavimentazione, divisori e finiture e trovano accesso dal vano scala, censito con il subalterno n.1, ovvero dalla porzione di pianerottolo indicata con il subalterno n.89, comune solo alle unità di cui ai subb.86-87-88. All'attualità, i varchi di accesso dal sub.89 risultano murati.

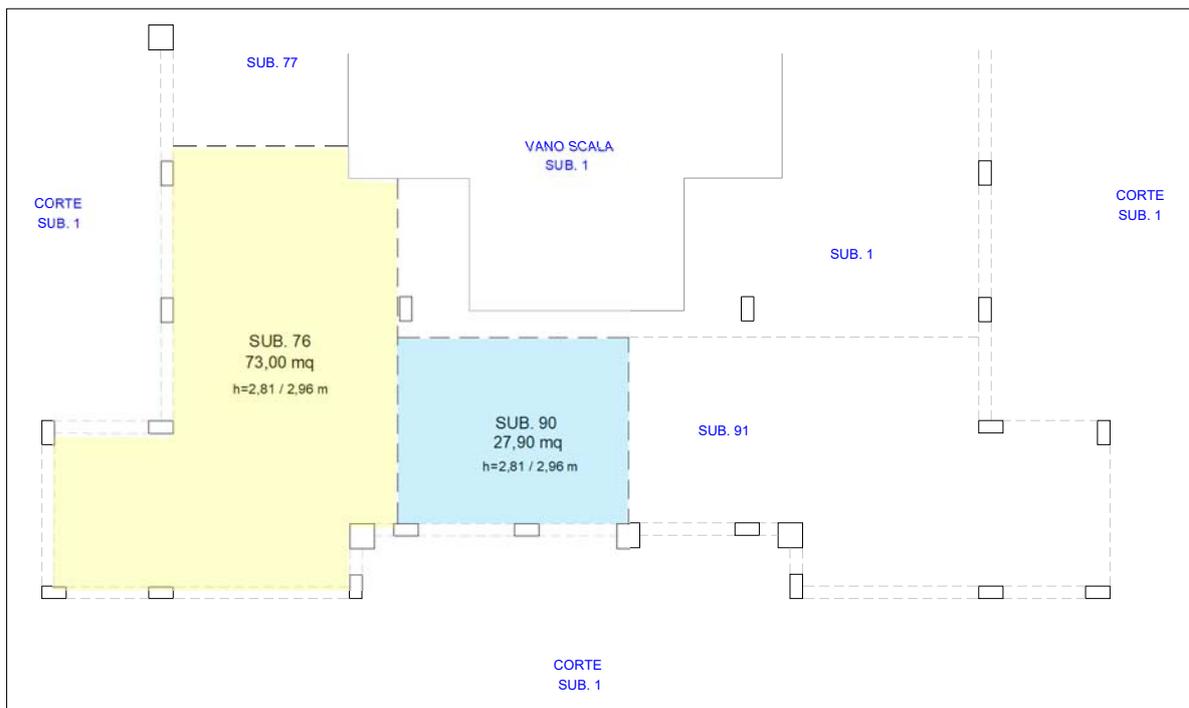
PIANO TERRA



Subalterno n.90



Subalterno n.76



Stato di fatto – Piano TERRA

PIANO SESTO



Vista dal vano scala sub.1



Subalterno n.85



Balcone



Balcone - vista accesso sub.85



Balcone – vista accesso sub.88



Subalterno n.88



Subalterno n.88



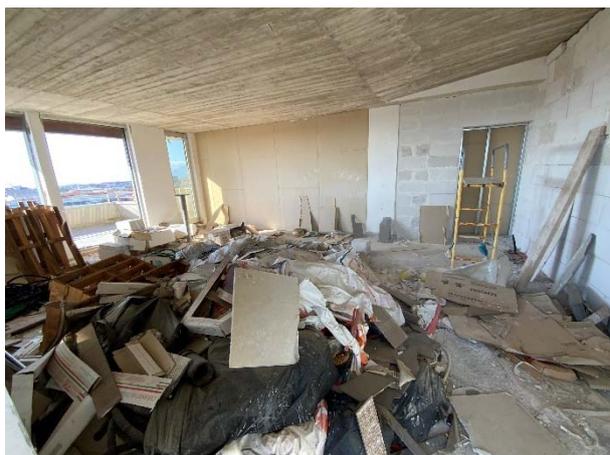
Subalterno n.88



Balcone – vista accesso sub.87



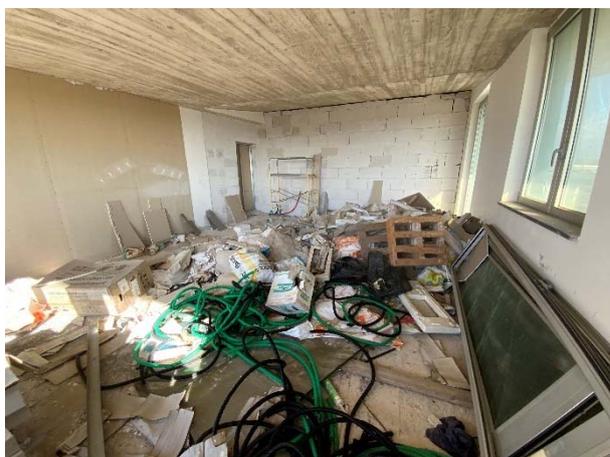
Balcone – vista accesso sub.87



Subalerno n.87



Subalerno n.87

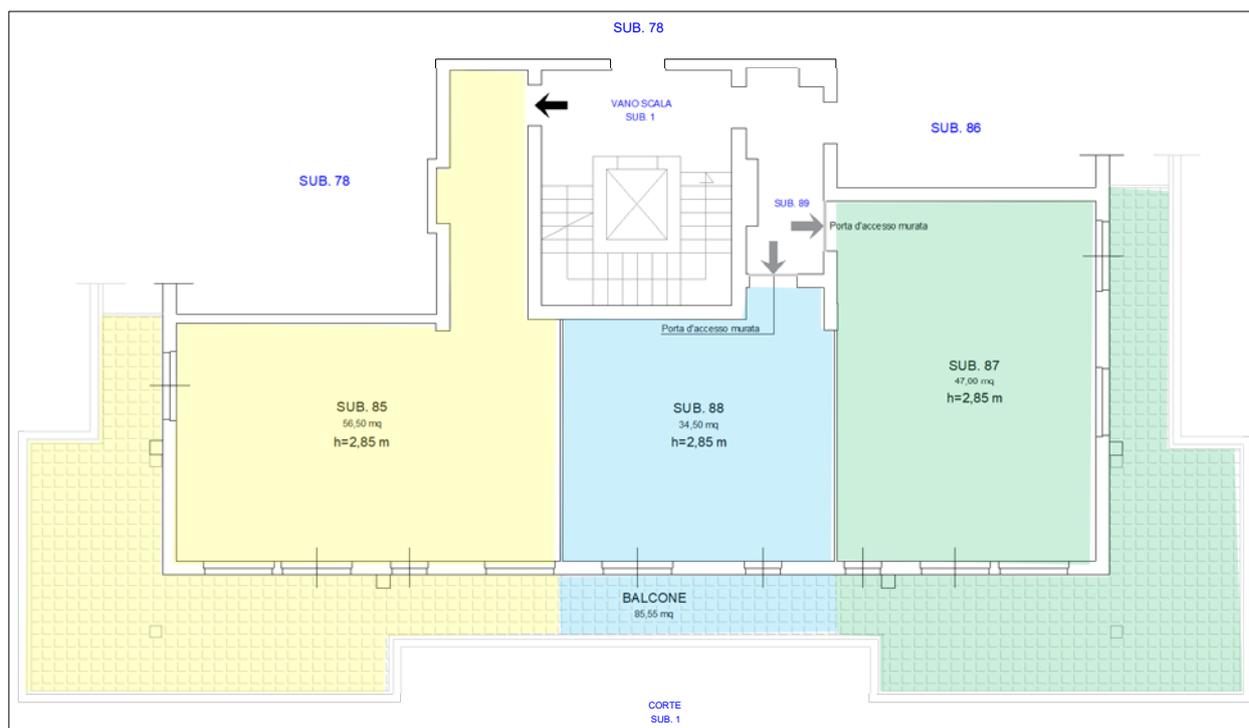


Subalerno n.87



Balcone

Dalle immagini su riportate, è possibile osservare la presenza di masserizie e materiali da costruzione, dislocati nelle tre distinte unità immobiliari.



Stato di fatto – Piano SESTO

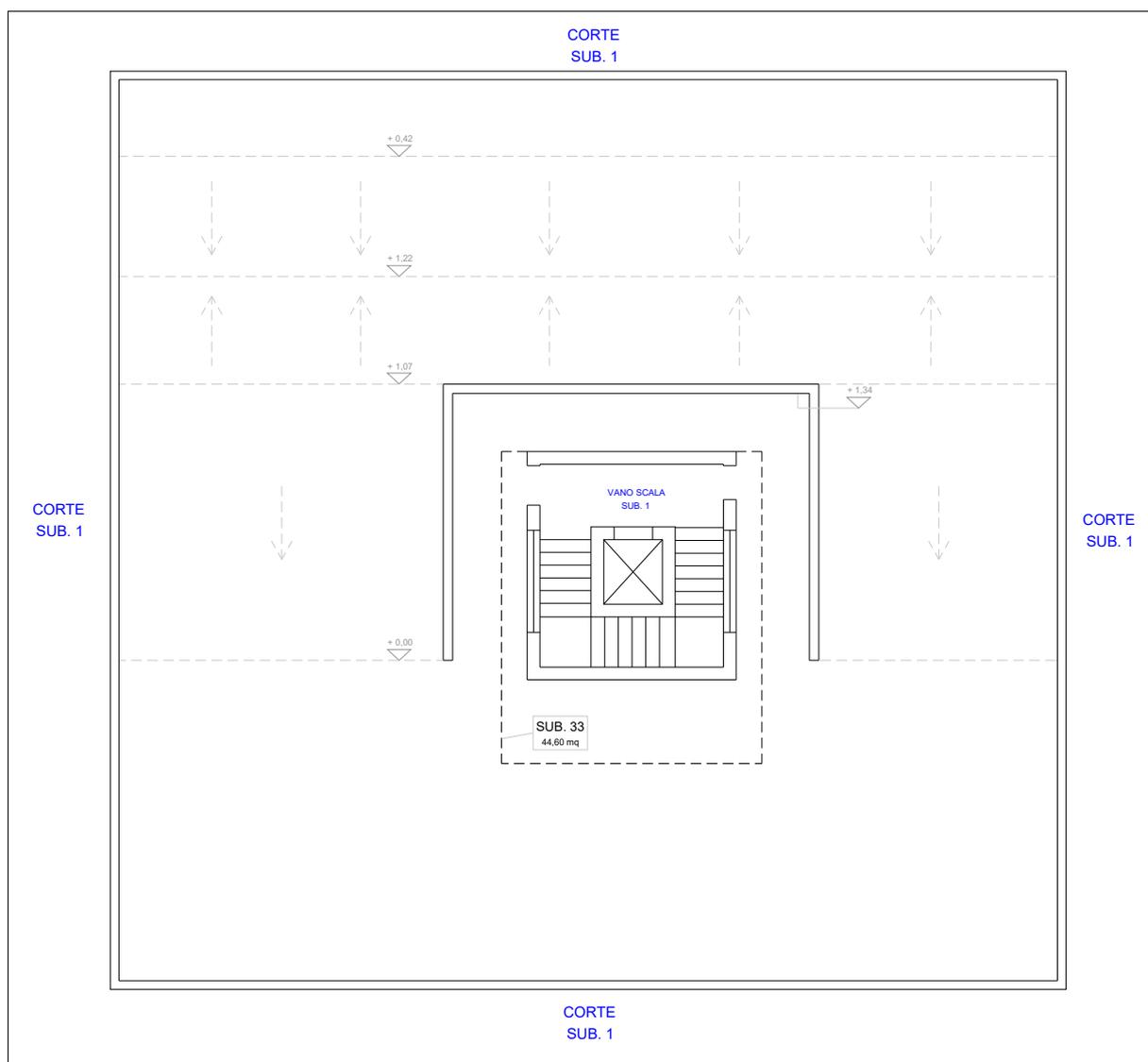
PIANO SETTIMO / OTTAVO



TERRAZZO / LASTRICO Subalterno n.32

Il terrazzo posto al piano settimo presenta un solaio semi curvo e risulta pavimentato, con piastrelle in ceramica, nella sola parte pianeggiante.

Dalle immagini riportate è possibile osservare lo scarso stato di conservazione/manutenzione del pavimento, il quale presenta disconnessioni in più punti.



Stato di fatto – Piano SETTIMO / OTTAVO

~oOo~

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

~oOo~

COERENZE

PIANO TERRA

SUBALERNO N.76

NORD : altra unità sub.77
 EST : porticato sub.1, unità sub.90
 SUD : corte comune sub.1
 OVEST : corte comune sub.1

SUBALERNO N.90

NORD : porticato sub.1
 EST : altra unità sub.91
 SUD : corte comune sub.1
 OVEST : unità sub.76



PIANO SESTO

SUBALERNO N.85

NORD : vano scala sub.1, altra unità sub.78
EST : unità sub.88
SUD : corte comune sub.1
OVEST : corte comune sub.1

SUBALERNO N.87

NORD : altra unità sub.86
EST : corte comune sub.1
SUD : corte comune sub.1
OVEST : unità sub.88

SUBALERNO N.88

NORD : vano scala sub.1, sub.89
EST : unità sub.87
SUD : corte comune sub.1
OVEST : unità sub.85

PIANO SETTIMO

SUBALERNO N.32

NORD : corte comune sub.1
EST : corte comune sub.1
SUD : corte comune sub.1
OVEST : corte comune sub.1

PIANO OTTAVO

SUBALERNO N.33

NORD : unità sub.32
EST : unità sub.32
SUD : unità sub.32
OVEST : unità sub.32

~oOo~

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.

Sub.	Destinazione	S.U. [mq]	S.L. [mq]	S.N.R. [mq]	Coeff %	S.C. [mq]
32	Terrazzo/lastrico	-	-	438,00	0,25	109,50
33	Lastrico	-	-	44,60	0,25	11,15
76	Parcheggio	-	-	73,00	0,25	18,25
85	Ufficio	56,50	154,35	86,55	1,00	168,01
87	Ufficio	47,00			0,3 S.U < 25 mq	
88	Ufficio	34,50			0,1 S.U > 25 mq	
90	Parcheggio	-	-	27,90	0,25	6,98

Totale 314 mq in c.t.

4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE

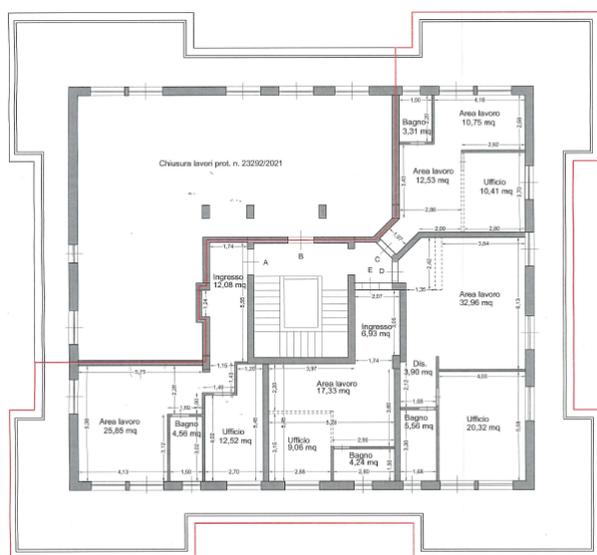
Dall'esame della documentazione rintracciata presso il preposto ufficio comunale, si desume che il complesso edilizio, cui i beni staggiti afferiscono, veniva edificato in forza dei seguenti titoli edilizi.

- PdC n.34 rilasciato in data 03/04/2007, per la realizzazione di un opificio industriale
- PdC n.86 rilasciato in data 26/10/2007 in variante al PdC n.34/2007
- DIA prot.32530 del 29/11/2007, in sanatoria per opere interne
- PdC n.39 rilasciato in data 21/05/2009 in variante al PdC n.86/2007
- PdC n.62 rilasciato in data 10/07/2012 in sanatoria ex art.36 D.P.R. 380/01
- PdC n.12/2013 rilasciato in data 14/02/2013, ad integrazione del PdC n.62/2012

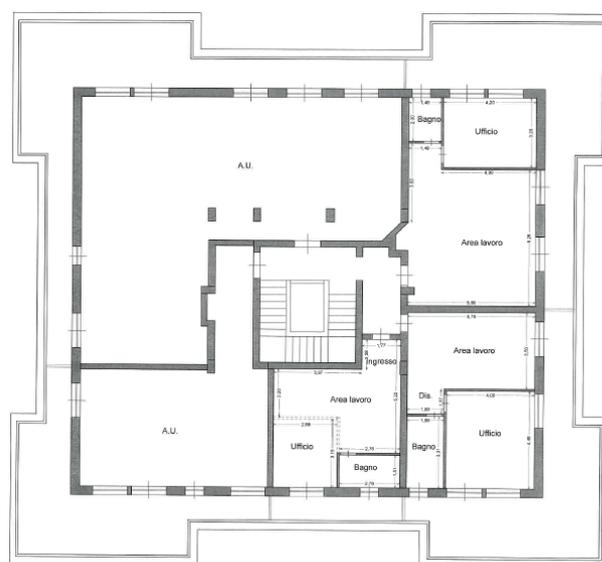
Con riferimento alle unità ubicate al piano sesto dello stabile, individuate con i subalterni nn.85-87-88, risultano i seguenti ulteriori titoli edilizi.

- SCIA prot.11210/2021 per il frazionamento delle unità ubicate al piano sesto (ex sub.68-69);
- CILA prot.12657/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni alle unità (ex sub.82);
- SCA prot.50350/2021 per le unità sub.82-83-84-85;
- SCA prot.24588/2021 per l'unità sub.78;
- SCA prot.30632/2022 per le unità sub.86-87-88.

Nel premettere che le dette unità immobiliari sono da ritenersi prive di agibilità, atteso che, contrariamente a quanto dichiarato con le già menzionate segnalazioni certificate di agibilità, i cespiti staggiti risultano allo stato grezzo, privi di pavimenti ed impianti, ai fini della verifica di conformità edilizia, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui alla SCIA prot.11210/2021, per quanto concerne l'unità sub.85, nonché all'elaborato grafico di cui alla CILA prot.12657/2022, per quanto attiene alle unità sub.87-88.



S.C.I.A. prot.11210/2021

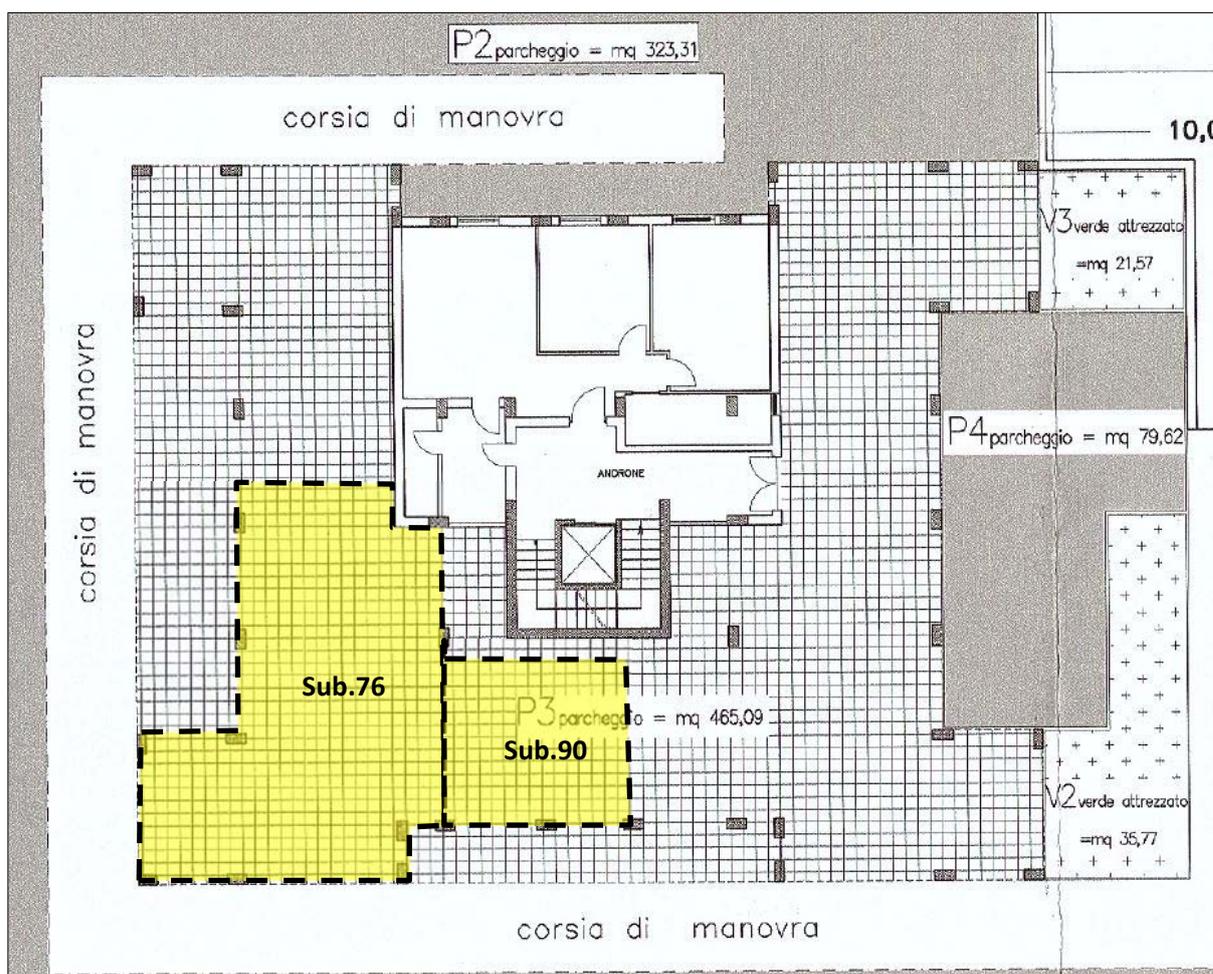


C.I.L.A. prot.12657/2022

Dal raffronto tra i richiamati elaborati grafici e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente ingegnere, si rileva una differente distribuzione degli spazi interni, atteso che, all'attualità, le unità ubicate al piano sesto risultano allo stato grezzo, prive di divisori, di impianti, di pavimenti, di finiture.

Sul punto, si è del parere che la piena commerciabilità possa essere conseguita a mezzo comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) per il completamento dei lavori non ultimati.

Con riferimento alle ulteriori unità staggite, ubicate al pianterreno (sub.76-90) ed ai piani settimo (sub.32) ed ottavo (sub.33), occorre osservare che, dal punto di vista autorizzativo, il complesso edilizio, cui i detti beni afferiscono, veniva assoggettato, in tema di standard urbanistici, ai parametri imposti dal P.R.G. di Pontecagnano Faiano vigente all'epoca (zona D per insediamenti produttivi industriali, artigianali o commerciali) così come recepiti dall'art. 5, comma 1, del D.M. 1444/68. Con la variante per l'edificazione di un edificio direzionale, in luogo di un opificio industriale, l'intervento, oltre a prevedere superfici da destinare a standard urbanistici prescritti dal PRG (10% della superficie dell'insediamento), doveva soddisfare le prescrizioni dell'art.5, comma 2 del D.M. 1444/68: l'area da destinare a spazi pubblici (standards) per attività collettive, verde pubblico/parcheggi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento prevista, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici (aree soggette alla cessione diretta o all'asservimento ad uso pubblico delle aree), in aggiunta alla superficie da destinare a parcheggio ex L.122/89 (la verifica del soddisfacimento di tale ultimo parametro veniva eseguita con la realizzazione dell'autorimessa interrata).



Stralcio della planimetria generale PdC n.39/2009



		RIEPILOGO	
Verde attrezzato	V1=mq 372,10	D.M. 1444/68, art. 5, comma 2 da realizzare	
	V2=mq 35,77	Verde attrezzato di progetto	
	V3=mq 21,57	esterno = mq. 429,44	
Totale	=mq 429,44	<u>terrazzo</u> = mq. 520,78	
Parcheggio	P1=mq 81,90	TOTALE = mq. 950,220 > 949,60	
	P2=mq 323,31	Parcheggio di progetto esterno = mq. 949,92 > 949,60	
	P3=mq 465,09		
	P4=mq 79,62		
Totale	=mq 949,92		

Dall'analisi del PdC n.39/2009, si desume che i beni in esame (subb.32-32-76-90) venivano adibiti a standards ex art.5, comma 2 del D.M.1444/68, ovvero, le aree esterne, posizionate al piano terra, adibite a parcheggio (subb. 76-90), contribuiscono allo specifico soddisfacimento del 50% della superficie ex art.5 comma 2, per parcheggi ad uso pubblico, ricadendo all'interno dell'area di Parcheggio P3, mentre le aree dei lastrici solari (subb. 32 e 33) contribuiscono allo specifico soddisfacimento del 50% della restante superficie ex art. 5 comma 2, per verde pubblico attrezzato.

Ne consegue che i beni anzidetti (subb.32-33-76-90), ricompresi nel presente lotto di vendita, risultano asserviti all'uso pubblico, quali standard urbanistici minimi previsti dall'art. 5, comma 2 ex D.M. 1444/68 e s.m.i.

Occorre precisare, inoltre, che lo svincolo dalla destinazione ad uso pubblico, ferma restando la destinazione a parcheggio privato (sub.76-90) e a verde attrezzato (sub.32-33), è conseguibile mediante monetizzazione degli standard urbanistici, con il pagamento di un importo, alternativo alla cessione diretta o all'asservimento ad uso pubblico, commisurato al costo di acquisizione di aree equivalenti. Con Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 26/05/2020, il Comune di Pontecagnano Faiano ha approvato il "Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici", modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.5 del 27/02/2023, che disciplina le modalità di attuazione della monetizzazione, in alternativa alla cessione diretta al Comune, o all'asservimento ad uso pubblico di aree per standard urbanistici.

All'art. 3, comma 3.2 del Regolamento, si stabilisce, quale presupposto essenziale per la monetizzazione, la stipula di una convenzione/scrittura privata che preveda, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione alla P.A. di una somma determinata in accordo con quanto disposto all'art.4.

Per la zona omogenea D1, ove ricade il complesso edilizio, il prezzo unitario da corrispondere per la monetizzazione degli standard urbanistici è pari a 51,43 €/mq (cfr. tabella allegata alla "Verifica aggiornamento valori aree fabbricabili ai fini IMU" prot.1679 del 17/01/2017).

All'art.6 del Regolamento si legge: "Le aree oggetto di monetizzazione, che resteranno di proprietà privata, non potranno avere in futuro destinazione diversa da quella di verde, eventualmente attrezzato, e parcheggio privato a raso, funzionalmente collegati all'insediamento edilizio e non suscettibili di autonoma utilizzazione".

CALCOLO MONETIZZAZIONE

SUB.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	PREZZO UNITARIO €/mq	IMPORTO
32	Verde attrezzato	438,00	51,43	22.526,34 €
33	Verde attrezzato	44,60	51,43	2.293,78 €
76	Parcheggio	73,00	51,43	3.754,39 €
90	Parcheggio	27,90	51,43	1.434,90 €

Totale 30.009,41 €



5. STATO DI OCCUPAZIONE, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, REGIME VINCOLISTICO

Stato di occupazione

I beni risultano nella disponibilità della curatela.

Oneri di natura condominiale

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

Denominazione	:	CONDOMINIO AREA 7 Via L. Da Vinci, 35, Pontecagnano Faiano
Codice fiscale	:	95131840654
Amministratore	:	[REDACTED]
Millesimi	:	sub.32 (46,864) – sub.33 (2,573) – sub.76 (9,147) – sub.85 (30,515) – sub.87 (26,486) – sub.88 (12,943) – sub.90 (3,667)
Quota ordinaria annuale	:	circa € 4.600,00
Spese straordinarie deliberate	:	NO
Debitoria	:	€ 21.950,19
Contenzioni in corso	:	NO

Formalità pregiudizievoli

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle entrate -Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno, a tutto il 05/02/2025, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

TRASCRIZIONE del 29/07/2024 per DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - Registro Particolare 27237 Registro Generale 33280 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3198/2024 del 08/07/2024. La formalità veniva trascritta in favore della LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE ENGEL ITALIA S.R.L. TRIBUNALE DI SALERNO N.16/24.

Usi civici

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

Regime vincolistico

Secondo il vigente strumento urbanistico, P.R.G. approvato dal Presidente della Regione Campania con decreto n.18 del 07/01/1988 e successive modifiche, il complesso edilizio ricade in zona omogenea D1 "Zona industriale esistente e di completamento".



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		PONTECAGNANO FAIANO		Comune		PONTECAGNANO FAIANO		Comune		PONTECAGNANO FAIANO	
Zona OMI		D1/Periferia/VIRNO - V.PICENTINO - V.VERDI - C.SO ITALIA - V.C.COLOMBO - V.S.PERTINI - S.ANTONIO		Zona OMI		D1/Periferia/VIRNO - V.PICENTINO - V.VERDI - C.SO ITALIA - V.C.COLOMBO - V.S.PERTINI - S.ANTONIO		Zona OMI		D1/Periferia/VIRNO - V.PICENTINO - V.VERDI - C.SO ITALIA - V.C.COLOMBO - V.S.PERTINI - S.ANTONIO	
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)		Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)		Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.050	1.550	Abitazioni civili	Normale	3,6	5,3	Abitazioni civili	Normale	4,11%	4,10%
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000	1.500	Abitazioni di tipo economico	Normale	3,1	4,6	Abitazioni di tipo economico	Normale	3,72%	3,68%
Autorimesse	Normale	600	750	Autorimesse	Normale	2,3	3,2	Autorimesse	Normale	4,60%	5,12%
Box	Normale	750	1.000	Box	Normale	3,2	4,1	Box	Normale	5,12%	4,92%
Capannoni tipici	Normale	540	720	Capannoni tipici	Normale	3,3	4,2	Capannoni tipici	Normale	7,33%	7,00%
Negozi	Normale	900	1.400	Negozi	Normale	5,5	8,3	Negozi	Normale	7,33%	7,11%
Uffici	Normale	1.200	1.600	Uffici	Normale	5,7	7,5	Uffici	Normale	5,70%	5,63%
Ville e villini	Normale	1.100	1.650	Ville e villini	Normale	3,7	5,4	Ville e villini	Normale	4,04%	3,93%

Da una ricerca eseguita su base ipotecaria, sono stati rintracciati i seguenti n.2 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 1.500,00 in c.t., in linea con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) su riportate.

Notaio	Rep.	Data	Sub.	Ctg.	Piano	Sup. mq	prezzo	S.C. mq	V.M.u €/mq
C. Dentato	5176	07/10/2024	18	A/10	3	85	129.000,00 €	90,5	1.425,41 €
			49	C/6	S1	22			
R. Laudisio	79082	15/04/2024	20	A/10	3	57	100.000,00 €	62	1.612,90 €
			37	C/6	S/1	20			

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 determinabile dalla media dei valori unitari estraibili da i citati atti di compravendita.

$$V.M.U. = \text{€/mq } 1.500,00$$



Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, si ottiene il seguente valore di stima, con V_M (valore di mercato).

✓ **LOTTO UNICO (sub. 32-33-76-85-87-88-90)**

S.C.	:	mq	314,00
V_{MU}	:	euro/mq	1.500,00
V_M	:	euro	471.000,00

Al contempo, il valore di mercato va adeguato allo stato di funzionalità dei cespiti staggiati, in parte al grezzo (uffici sub.85-87-88), privi di impianti, pavimenti e non ultimati nelle finiture, mediante l'applicazione di una decurtazione pari a circa il 25%, in considerazione della superficie utile complessiva degli uffici, pari a circa 138 mq.

$$V_M = V_M \times 0,75 = \text{€ } 353.250,00$$

Al valore qui calcolato va sottratto il costo necessario alla monetizzazione degli standards, pari a circa € 30.000,00, come determinato al paragrafo 4, al fine conseguire lo svincolo dalla destinazione ad uso pubblico delle pertinenze (sub.32-32-76-90).

$$V_M = V_M - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 323.250,00$$

Al valore innanzi calcolato V_M va apportata, inoltre, una decurtazione pari al 20%, in via cautelativa, al fine di tener conto della mancanza di garanzia per vizi occulti e per la presenza di masserizie e materiali da costruzione rinvenuti nei locali ufficio ubicati al piano sesto.

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

$$\begin{aligned} \text{Val}_{\text{LOTTO}} &= V_M \times 0,80 = \text{€ } 258.600,00 \\ &\text{arrotondato a } \text{€ } \mathbf{259.000,00} \\ &(\text{diconsi euro duecentocinquantanovemila/00}) \end{aligned}$$



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'univo lotto costituito sia pari a:

Lotto UNICO (Fg.6 p.lla 2147 sub.32-33-76-85-87-88-90) : € 259.000,00

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 13 febbraio 2025

Esperto
ing. Adriano Ardia

8.ALLEGATI

1. Copia titoli di provenienza
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione Urbanistica
5. Elaborati grafici stato di fatto
6. Versione per la privacy