

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Sezione Fallimentare

R.F. n. 2 / 2015 -

Concordato preventivo ‘██████████’
██████████

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Perizia di Stima

Giudice Delegato: dott.ssa Michela Eligiato

Perito Estimatore: ing. Stefania Buonocore



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it



Indice

1.	Premessa	3
2.	Fatto e diritto.....	3
3.	Operazioni peritali	4
4.	Descrizione dei beni immobili	6
5.	Prövenienza dei beni immobili	20
6.	Situazione edilizio – urbanistica	21
7.	Stato dei beni.....	23
7.1.	Stato di possesso degli immobili siti in Agropoli	23
7.2.	Vincoli, formalità e oneri giuridici a carico degli immobili siti in Agropoli	24
8.	Risposte ai quesiti – Stima degli immobili	25
8.1.	<i>Stima del bene immobile edificio commerciale sito in Agropoli fg. 2 p.la 78 sub 15</i>	27
8.2.	<i>Valutazione degli immobili come da proposta di concordato preventivo</i>	33
8.3.	<i>Stima dei beni immobili unità residenziali site in Agropoli fg. 2 p.la 78 sub. 9, 13 e 16.....</i>	42
8.4.	<i>Stima dei beni mobili.....</i>	47
9.	Conclusioni	54
	Formazione dei Lotti:.....	56
	ELENCO ALLEGATI:.....	58



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefaniabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it



1. Premessa

La sottoscritta ing. Stefania Buonocore, con studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 6134, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Concordato Preventivo in epigrafe, giusta nomina del Giudice Delegato di data 30 giugno 2016, è stata incaricata di redigere la presente perizia di stima dei beni di proprietà della Società "██████████", e in tale ambito, di rispondere ai seguenti quesiti, come formulati dalla Spett.le Giudice:

1. "...rilevato che deve disporsi la nomina di un esperto per la valutazione dei beni mobili e immobili indicati nella predetta istanza".

2. Fatto e diritto

La società "██████████", iscritta nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Salerno con codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione ██████████, a seguito della crisi aziendale e della decisione da parte dei Soci, formalizzata in data 24.11.2015 con verbale dal Notaio ██████████ (Repertorio n. 17681 Raccolta n. 4857), presentava in data 15.12.2015 al Tribunale di Vallo della Lucania, competente per territorio, istanza di ammissione alla procedura di concordato preventivo, riservandosi di presentare la proposta, il piano e la documentazione di cui ai commi 2 e 3, ai sensi dell'art. 161 comma 6 l.f..

Il Tribunale di Vallo della Lucania con Decreto del 18.12.2015, "accertata la sussistenza dei presupposti, nominava Commissario Giudiziale il dott. Gianpiero Vecchio e concedeva termine fino al 26 aprile 2016 per la presentazione della proposta concordataria del piano e della suddetta documentazione".

In data 23.04.2016 la società "██████████" depositava la documentazione necessaria, oltre la relazione del Professionista dott. Gaetano Cerino attestante la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano concordatario preventivo con continuità aziendale, adempiendo agli obblighi informativi intermedi ai sensi dell'art. 161, commi 6 e 8 l.f..

In data 29 giugno 2016 veniva depositata istanza da parte del Commissario Giudiziale per la nomina di un esperto per la valutazione dei beni mobili e immobili indicati nella predetta istanza.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordinagsa.it

In sintesi lo stato di disequilibrio finanziario in cui attualmente si trova la ~~società~~ deriva da un insieme di fattori che hanno determinato progressivamente uno peggioramento della situazione economica della stessa società.

In ordine a tale istanza la scrivente C.T.U. è chiamata a verificare il valore dei beni afferenti sia al compendio immobiliare sia a quello mobiliare della società in epigrafe.

3. Operazioni peritali

Accettato l'incarico, la scrivente ha proceduto ai preliminari accertamenti finalizzati all'acquisizione di tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato ricevuto; sulla scorta della documentazione reperita, ed a seguito dei sopralluoghi esperiti (cfr. Allegato 0), sono stati individuati i beni immobili e mobili oggetto di analisi e valutazione, in particolare:

- immobili siti in Agropoli (SA) alla via Mattine e censite nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati identificativi:
 - Fg. 2 – p.lla n. 78 sub 9 – categoria catastale: A/2 ;
 - Fg. 2 – p.la n. 78 sub 13 – categoria catastale: A/2 ;
 - Fg. 2 – p.la n. 78 sub 15 – categoria catastale: D/8 ;
 - Fg. 2 – p.la n. 78 sub 16 – categoria catastale: A/2 ;
- immobili siti in Agropoli (SA) alla via Mattine e censite nel N.C.T dello suddetto Comune con i seguenti dati identificativi:
 - ✓ Fg. 2 – p.lla n. 162 – Seminativo di 2^a classe;
 - ✓ Fg. 2 – p.lla n. 164 – Seminativo di 2^a classe;
 - ✓ Fg. 2 – p.lla n. 166 – Seminativo di 2^a classe;
 - ✓ Fg. 2 – p.lla n. 173 – Seminativo di 3^a classe;
 - ✓ Fg. 2 – p.lla n. 78 – Ente Urbano;

tutte in testa alla ditta:

[REDACTED] con sede in Agropoli –
CF: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

Per ottemperare all'incarico del Giudice la scrivente esaminava preliminarmente il fascicolo di parte con tutta la documentazione agli atti e comunicava a mezzo P.E.C., previo accordo tra le parti, la data di accesso del 1° sopralluogo relativo ai beni immobili siti in Agropoli (SA).

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordinagsa.it

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 18.07.2016, presso gli immobili oggetto di stima, siti alla via Mattine del Comune di Agropoli (SA) attualmente via Vincenzo Gregorio (via Madonna della Pace) – Località Mattine di Agropoli (S.R. ex S.S. 267).

In sede di primo accesso, sono convenuti sui luoghi il dott. Gianpiero Vecchio, n. q. di Commissario Giudiziale nominato dal Tribunale di Vallo della Lucania, e il Sig. [REDACTED], n. q. di Amministratore e Socio Accomandatario della ditta “[REDACTED]”

La scrivente C.T.U., alla presenza dei suddetti convenuti, ha potuto visionare ed eseguire una ricognizione generale dei luoghi sia all'esterno che all'interno dei manufatti; successivamente ha proceduto ad un primo rilievo fotografico (cfr. Allegato 2) e a una verifica metrica degli ambienti interni, rilevando in tale sede alcune difformità in relazione alle planimetrie catastali (cfr. Allegato 6) rappresentative dei beni oggetto di stima.

Tali difformità sono state evidenziate in rosso nelle planimetrie di rilievo dello stato di fatto (cfr. Allegato 7).

Esperite le opportune indagini ed ottenute le notizie necessarie all'espletamento dell'incarico affidatogli, la sottoscritta, alla presenza dei convenuti, concludeva le operazioni peritali, riservandosi di contattare nuovamente le parti per il prosieguo delle stesse.

La sottoscritta, previo accordo tra le parti, comunicava a mezzo P.E.C. le date dei successivi sopralluoghi che si sono effettivamente svolti sempre presso gli immobili di via Mattine in Agropoli (SA), così come dai verbali redatti e sottoscritti (cfr. Allegato 0).

Nel corso delle operazioni peritali, la scrivente C.T.U., alla presenza dei convenuti e coadiuvata dal suo collaboratore, procedeva ai rilievi fotografici e all'assunzione di documentazione utile alla valutazione in oggetto, precisando quanto segue:

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

- l'attività commerciale e la vendita al dettaglio di materiali da costruzione della ditta in epigrafe si svolge nella sede di via Mattine all'interno di un'area che comprende un corpo di fabbrica principale, oggetto di numerosi interventi e modifiche nel tempo, in parte adibito a unità abitative, sul quale si innestano i corpi di fabbrica di recente costruzione e/o integrazione che comprendono zona uffici, sale espositive, depositi e laboratorio per l'assemblaggio dei materiali (superficie del lotto di circa 5.132,00 mq catastali).

Per la definizione specifica delle caratteristiche tecniche e funzionali del compendio immobiliare, si rimanda al paragrafo 4.

Considerata la finalità dell'attività peritale, tutte le valutazioni e analisi estimative sono state improntate a criteri di prudenza.

Nel corso delle operazioni peritali, la sottoscritta procedeva all'assunzione di informazioni e documentazione utili ai fini della valutazione, anche in considerazione dell'effettiva consistenza e tipologia dei beni, il tutto come meglio specificato e descritto al successivo paragrafo 4.

Sono state acquisite le necessarie informazioni catastali e ipocatastali e, pertanto, dati identificativi, titoli di provenienza, titolarità sull'entità immobiliare, licenze edilizie e/o varianti in corso d'opera che hanno interessato la costruzione degli immobili, conformità urbanistica, categorie e classamenti catastali che sono stati desunti dalla ricerca di documentazione presso l'Amministrazione Comunale di Agropoli e telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Settore Territorio.

Sono stati, inoltre, effettuati rilievi metrici, accertamenti in ordine a servitù attive e passive, usufratti o altri diritti reali, eventualmente gravanti sul compendio immobiliare.

Inoltre, sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, oltre all'acquisizione di tutti gli elementi necessari per ottemperare all'incarico conferito.

4. Descrizione dei beni immobili

- **Dati catastali**

I beni oggetto di stima sono ubicati nel **Comune di Agropoli (SA)** e sono censiti nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti identificativi (cfr. Allegato 5):

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefanabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Catasto fabbricati

N.	COMUNE	VIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	RENDITA
1	Agropoli	Mattine SNC piano T	2	78	9	A/2	€ 160,10
in ditta:		[REDACTED]					
[REDACTED]		AGROPOLI- CF: [REDACTED] * proprietà per 1/1					
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							
N.	COMUNE	VIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	RENDITA
2	Agropoli	Mattine SNC piano 1 - 2	2	78	13	A/2	€ 1.080,68
in ditta:		[REDACTED] con sede in					
[REDACTED]		AGROPOLI- CF: [REDACTED] * proprietà per 1/1					
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							
N.	COMUNE	VIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	RENDITA
3	Agropoli	Mattine SNC piano S1 - T - 1	2	78	15	D/8	€ 12.550,33
in ditta:		[REDACTED] con sede in					
[REDACTED]		AGROPOLI- CF: [REDACTED] * proprietà per 1/1					
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							
N.	COMUNE	VIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	RENDITA
4	Agropoli	Mattine SNC piano 1	2	78	16	A/2	€ 520,33
in ditta:		[REDACTED] con sede in					
[REDACTED]		AGROPOLI- CF: [REDACTED] proprietà per 1/1					
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							

nel N.C.T. di detto Comune con i seguenti identificativi (cfr. Allegato 5):

Catasto terreni

N.	COMUNE	VIA	FOGLIO	PARTICELLA	MQ	QUALITA' CLASSE	
5	Agropoli	Mattine SNC	2	162	751	Seminativo 2	
in ditta:		[REDACTED] con sede in					
[REDACTED]		AGROPOLI- CF: [REDACTED] * proprietà per 1000/1000					
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							
N.	COMUNE	VIA	FOGLIO	PARTICELLA	MQ	QUALITA' CLASSE	
6	Agropoli	Mattine SNC	2	164	20	Seminativo 2	
in ditta:		[REDACTED] con sede in					
[REDACTED]		AGROPOLI- CF: [REDACTED] * proprietà per 1/1					
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

N.	COMUNE	VIA	FOGLIO	PARTICELLA	MQ	QUALITA' CLASSE
7	Agropoli	Mattine SNC	2	166	10	Seminativo 2
in ditta:		[REDACTED] con sede in AGROPOLI- CF: [REDACTED] * proprietà per 1/1 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria				
N.	COMUNE	VIA	FOGLIO	PARTICELLA	MQ	QUALITA' CLASSE
8	Agropoli	Mattine SNC	2	173	399	Seminativo 3
in ditta:		[REDACTED] con sede in AGROPOLI- CF: [REDACTED] * proprietà per 1000/1000 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria				
N.	COMUNE	VIA	FOGLIO	PARTICELLA	MQ	QUALITA' CLASSE
9	Agropoli	Mattine SNC	2	78	3.952	Ente Urbano
in ditta:		[REDACTED] con sede in AGROPOLI- CF: [REDACTED] * proprietà per 1000/1000 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria				

• Confini

Dalla mappa catastale (cfr. Allegato 5) si rileva che la particella in esame confina:

- a nord con la strada via Vincenzo Gregorio (via Madonna della Pace - S.R. ex S.S. 267) identificata dalle p.lle 157 e 158;
- a est con le p.lle 720 ([REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], e 508 ([REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED]);
- a sud con le p.lle 176 ([REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] 67) e 177 ([REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED]);
- a ovest con le p.lle 161 ([REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED]) e 172 ([REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED]).

• Descrizione generale dell' immobile

L'immobile e il relativo lotto di terreno pertinenziale ricadono nel vigente strumento urbanistico, nella zona "E" Agricola del Programma di Fabbricazione del Comune di Agropoli approvato in data 06.12.1972 con decreto n. 821 del Presidente della Regione Campania; più precisamente il cespite oggetto di stima consiste in un manufatto, area di corte e lotto di pertinenza ubicati nel Comune di

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefaniabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Agropoli alla via Vincenzo Gregorio - (via Madonna della Pace) S.R. ex S.S. 267 (ex via Mattine), in una zona agricola del Programma di Fabbricazione, sottoposta al Vincolo Idrogeologico a ridosso della fascia costiera.

Il manufatto nel suo complesso, di tre piani fuori terra , oltre il livello interrato, con annessa corte in parte comune e in parte in esclusiva, si sviluppa su un lotto avente una superficie di 5.132,00 mq; il fabbricato ha una superficie massima di ingombro di circa 1.650,00 mq e un'area di pertinenza in parte corte esclusiva e in parte corte comune di circa 3.482,00 mq; la morfologia del lotto è pianeggiante con quota appena superiore rispetto a quella del piano stradale.

L'intero lotto, incluse corte esclusiva e comune, sul quale insiste il complesso immobiliare, proprietà della [REDACTED], risulta completamente delimitato da muri in c.a. e sovrastante struttura (ringhiera) metallica ed è servito da n. 2 accessi carrabili prospicienti la Strada Regionale ex S.S. 267; tali accessi di larghezza pari a circa 8,00 mt sono dotati di n°2 cancelli metallici con apertura automatica, mentre il piazzale risulta completamente asfaltato e dotato di area parcheggi. Gli accessi suddetti sono utilizzati anche per l'attività, insediata nel corpo di fabbrica (sub. 15 - D/8), " [REDACTED]" dedicata al commercio di prodotti afferenti ai "complementi di arredo per interni" che gode della disponibilità di parte dell'immobile a fronte del fitto del ramo di azienda stipulato con scrittura privata.

I beni immobili oggetto di stima sono costituiti da un fabbricato articolato, composto da più unità destinate all'attività commerciale e da tre unità abitative distinte, oggetto nel tempo di diversi interventi di ampliamento e in epoca recente di una ristrutturazione generale; la maggior consistenza è determinata dall' unità destinata all'attività commerciale e individuata in catasto fabbricati dal sub. 15 categoria D/8 – fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Il complesso immobiliare risulta realizzato dall'ampliamento nel tempo del fabbricato principale al quale sono stati annessi gli altri corpi di fabbrica. Gli ampliamenti sono costituiti da un corpo di fabbrica dedicato all'esposizione che funge da collegamento tra il deposito materiali e la palazzina nella quale si trovano le abitazioni e gli uffici; inoltre, altro corpo di fabbrica è stato realizzato in aderenza al prospetto nord dell'U.I. originaria costituente l'attuale sede della Società " [REDACTED]".

Tali corpi di fabbrica sono frutto di opere di ristrutturazione, nonché di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti, come ad esempio l'originario deposito in ferro e muratura con copertura in lamiera grecata situato sul lato nord-ovest del lotto e il manufatto sito lungo il confine ovest.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Le volumetrie suddette sono asservite alla costruzione dei nuovi corpi di fabbrica che attualmente risultano identificati dalla consistenza del subalterno 15.

Il fabbricato all'attuale risulta, quindi, in struttura mista realizzato parte in muratura portante (fabbricato originario piano terra e primo), parte in conglomerato c.a. (fabbricato originario ampliamento al piano terra, primo ed intero piano secondo mansardato, realizzazione dei piani interrato e terra sub. 15) e, infine, parte in acciaio (fabbricato piano secondo e depositi). La copertura è realizzata per lo più con tetto a falde inclinate che lasciano spazio a diverse zone di terrazzo praticabile. La pavimentazione dell' accesso, dell' area di manovra e del deposito esterno ricavato sotto la il portico è di tipo industriale, realizzata in battuto di cemento, mentre la restante parte è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato.

Il Lotto è dotato di:

- Impianto Idrico:

l'impianto idrico potabile è stato realizzato allacciandosi direttamente all'acquedotto comunale;

- Impianto di distribuzione gas metano:

l'impianto di distribuzione gas metano è stato realizzato con tubazioni collegate direttamente al alla rete di distribuzione comunale;

- Impianto elettrico:

l'impianto elettrico è stato realizzato con tubazioni e corpi illuminanti collegati direttamente al soffitto; l'impianto elettrico è collegato alla rete di distribuzione ENEL;

- Impianto fognario:

l'impianto di smaltimento delle acque nere avviene tramite la fognatura comunale.

Sul prospetto nord prospiciente la strada regionale sono presenti alcuni elementi architettonici come una fioriera, una fontana e ampie vetrate che al primo piano realizzano l'intero prospetto; questo risulta costituito da una vetrata ancorata alla struttura in ferro, a vista, realizzata con travi e pilastri in acciaio. Gli infissi che formano, pertanto, quasi una fascia perimetrale continua, sono costituiti da pannelli di vetro apribili a vasistas.

Il prospetto est del fabbricato è caratterizzato da una parete inclinata in mattoncini rossi che segue l'andamento del vano scala interno atto al collegamento dei vari livelli – seminterrato, terra e primo; la copertura della scala interna è realizzata con vetrate ancorate alla struttura, mentre quella del corpo di fabbrica principale da pannelli del tipo sandwich isolanti.



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Il prospetto ovest è caratterizzato da tompagnature rifinite con intonaco civile liscio, parte in mattoncini rossi e parte in lastre di marmo; su tale lato si affacciano le vetrate della zona filtro creata dal disimpegno che serve il vano ascensore al secondo livello e la terrazza.

Al livello terra dello stesso prospetto si snoda la rampa che consente l'accesso ai locali disposti a quota superiore al piano stradale da parte dei soggetti diversamente abili lungo la facciata ovest; sempre sulla stessa facciata è collocata a quota del livello interrato l'uscita di sicurezza a servizio di tale sala espositiva.

Il prospetto ovest viene caratterizzato dall'accesso dalla corte esterna dell'unità immobiliare inserita nel corpo di fabbrica principale, nel quale trovano anche collocazione le unità abitative (sub. 9, 13 e 16). Tale corpo di fabbrica ha l'aspetto di una casa plurifamiliare con struttura mista di muratura e c.a. e tetto a falde.

Sul lato sud del lotto si collocano il magazzino/deposito e il laboratorio per l'assemblaggio dei materiali da costruzione.

La sala esposizione (zona di collegamento), posizionata centralmente nel lotto, è intermedia tra il fabbricato principale e il deposito, occupa una superficie la cui distribuzione spaziale segue l'andamento dei muri principali.

L'ampliamento del fabbricato principale, che ha consentito l'integrazione nel corpo di fabbrica della sala espositiva di collegamento suddetta, ha reso necessario l'inglobamento della scala a chiocciola che risultava in origine esterna al fabbricato, la stessa è stata liberata dai muri perimetrali di cui si sono conservati solo alcuni setti portanti.

La scala a chiocciola suddetta, che termina con un lucernai semicircolare, consente l'accesso al secondo livello dedicato alla zona amministrazione con uffici, nonché zona archiviazione della Ditta [REDACTED].

La zona espositiva dedicata ai camini è stata realizzata a doppia altezza con tetto a un'unica falda inclinata in c.a.; l'area è dotata sia di grandi vetrate che si affacciano sul giardino realizzato sul lato est del lotto che da vetrate finestrate poste sul lato ovest del lotto, caratterizzandone i prospetti.

Il deposito, comunicante con la sala esposizione camini, risulta con uno sviluppo planimetrico pressoché trapezoidale costituito da uno scheletro indipendente in c.a. con lucernai centrale a doppia falda sorretto da travi in acciaio che svetta sul solaio di copertura piano in c.a..

Il lato del deposito che si affaccia lungo il versante sud del lotto è caratterizzato da un porticato con pensilina in c.a. che funge anche da protezione per gli ingressi dedicati ai mezzi di movimentazione delle merci.



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

All'interno del deposito, lungo il lato nord, si snoda la scala in ferro di collegamento al soppalco dove trovano sede anche le uscite di sicurezza collegate sul lato est mediante scala esterna che funge da via di fuga.

Adiacente al fabbricato principale nella zona deposito lato ovest del fabbricato è stato realizzato il "nuovo" laboratorio che consta solo del piano terra con copertura a terrazza, illuminato da finestre che si affacciano a ovest e a nord del fabbricato, questo è dotato di servizi igienici e zona spogliatoio.

Il rivestimento esterno del deposito è caratterizzato da cemento bocciardato, mentre il laboratorio e la sala espositiva sono rivestiti in mattoncini rossi e/o lastre di travertino.

Il fabbricato è quasi interamente dotato, ad eccezione della porzione di più recente realizzazione, utilizzata dalla Ditta "██████████", di impianto antincendio, impianto di climatizzazione e impianto antintrusione; gli accessi in alluminio e/o pvc sono dotati di dispositivo antipanico e porte REI.

Il complesso edificato può essere suddiviso in ragione delle diverse categorie catastali, tenendo presente che, come già riferito in precedenza, la parte di maggior consistenza è quella aferente al sub. 15 categoria D/8 che a sua volta può essere differenziato attraverso le tre zone di utilizzo a servizio delle attività commerciali: ██████████

Edificio commerciale (sub. 15 – D/8):

L'immobile di cui trattasi ha uno sviluppo planimetrico articolato in ragione, come accennato in premessa, dei diversi interventi di ampliamento e completamento a carico del fabbricato principale; l'edificato segue l'andamento delle direttive principali del lotto ed è costituito dal livello interrato oltre i due livelli fuori terra.

All'interno del fabbricato sono distinguibili, come già accennato in premessa, diverse zone di utilizzo a servizio sia della ██████████ che della ditta ██████████:

- la prima zona del sub. 15 è rappresentata dall'unità di più recente realizzazione, collocata a nord del lotto, con il fronte principale prospiciente la Strada Regionale (ex S.S. 267) ed è costituita dall'intero piano interrato, piano terra e primo.
Tale corpo di fabbrica è adibito principalmente ad attività commerciale/artigianale per il fitto del ramo d'azienda a favore della ditta "██████████".

Al piano interrato trovano collocazione la sala espositiva, n. 2 locali adibiti a deposito, n. 1 locale tecnico e il vano ascensore. Al piano primo, a quota leggermente superiore al piano

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Il collegamento tra i piani avviene mediante scala interna posta sul lato est dell'edificio, l'impianto di elevazione al momento risulta non utilizzabile.

- la seconda zona del sub. 15, che risulta dedicata all'attività commerciale/artigianale della ditta [REDACTED], è collocata al piano terra e primo; il piano terra, con quota superiore rispetto al piano di calpestio stradale, è caratterizzato dall'accesso principale della corte esterna sul lato ovest del fabbricato che serve il vano adibito alla vendita al dettaglio; a seguire, mediante un disimpegno, realizzato in difformità rispetto alla planimetria assentita (cfr. Allegato 7) e ricavato dalla maggior consistenza della seconda sala espositiva [REDACTED] [REDACTED], si raggiunge la sala espositiva dedicata ai camini sempre in gestione della ditta [REDACTED] posta sul lato sud del manufatto. Il vano suddetto, adibito alla vendita della [REDACTED], risulta collegato mediante serramento in legno (porta) con la seconda sala espositiva ad utilizzo della ditta "[REDACTED]".

Nella zona di collegamento (disimpegno) suddetta, precisamente a confine tra la l'edificato recente e il fabbricato originario, si colloca la scala a chiocciola che consente l'accesso al secondo livello dedicato alla zona amministrazione con uffici e zona archivio della Ditta suddetta.

Una rampa interna collega tale zona con la sala esposizione camini consentendo l'accesso ad eventuali soggetti a mobilità ridotta.

- la terza zona del sub. 15 viene individuata nel corpo di fabbrica collocato a sud del manufatto costituito da piano terra e primo con area esterna definita da un porticato e si compone del magazzino/deposito e del laboratorio; il primo piano con annesso terrazzo al livello è anch'esso adibito a magazzino deposito.

Il terrazzo posto sul lato ovest è a servizio del deposito a primo piano, mentre la scala esterna di emergenza, qualificata come via di fuga, è posta sul lato est.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordinagsa.it

Al piano terra del deposito si individua un ufficio che dovrebbe essere dedicato al controllo qualità delle merci.

Il collegamento tra il piano terra e il primo piano è garantito da una scala metallica collocata nella zona antistante l'ufficio controllo merci.

Il laboratorio è dotato di accesso indipendente sia dal lato della corte ovest che dal porticato sul retro (lato sud) ed è servito da servizio igienico con antibagno e zona spogliatoi dedicata ai dipendenti con accesso dal vano laboratorio.

Nella tabella seguente si riportano le superfici scaturite dai rilievi / misurazioni dell' immobile oggetto della presente stima:

Superfici fg. 2 p.lla 78 sub 15			
ID	destinazione	livello	Superficie lorda [mq]
TOTALE LOTTO			
DI CUI:			
1	Sub. 15 Sala esposizione e accessori	S1	235
2	Sub. 15 Sale espositive e accessori (████████ + ██████████) ████████	T	704
3	Sub. 15 deposito/magazzino	T	532
4	Sub. 15 laboratorio	T	134
5	Sub. 15 portico	T	91
6	Sub. 15 Area esterna – percorsi, scale e rampe	T	131
7	Sub. 15 Hall, sala riunioni e accessori	1°	205
8	Sub. 15 uffici amministrazione	1°	57
9	Sub. 15 terrazzi	1°	180
10	Sub. 15 deposito/magazzino soppalco	1°	124
11	Sub. 15 scala di emergenza esterna	1°	25
Superficie Lorda			2418

Tab. 1 – Superficie Lorda Fabbricato D/8 sub. 15

L'immobile è in un buono stato di conservazione, anche in considerazione della recente ristrutturazione operata a carico della quasi totalità dell'immobile costituente il sub. 15.

A seguito delle indagini effettuate e dei sopralluoghi esperiti, si sono potute rilevare diverse difformità, evidenziate in rosso nelle planimetrie di rilievo dello stato di fatto Allegato 7, sia rispetto alle planimetrie indicate ai titoli autorizzativi sia rispetto alle planimetrie depositate in catasto fabbricati (cfr. Allegato 6); la maggior parte delle difformità riguardano la diversa

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

distribuzione degli spazi interni, riorganizzata, in gran parte mediante la realizzazione di "nuove" tramezzature divisorie.

Nello specifico, in relazione alla planimetria catastale del sub. 15 (cfr. Allegato 6), si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni mediante introduzione di nuove pareti; al fine di creare una differenziazione tra la zona dedicata all'esposizione della ditta "██████████" e quella di pertinenza della ditta ██████████ è stato realizzato un disimpegno che consente il collegamento della zona front-office dedicata alla vendita della ditta da ██████████ con la sala esposizione camini, disimpegno in cui trova collocazione la scala a chiocciola che consente l'accesso al piano primo del fabbricato originario - zona dedicata all'amministrazione della ditta stessa. Tale difformità si evidenzia dal confronto della planimetria di rilievo (cfr. Allegato 7) sia con quella catastale (cfr. Allegato 6), sia con quella che correddia il Permesso di Costruire in Sanatoria (Legge n. 724/94 e succ. mm. e ii.) prot. n. 9889/3532 del 08/01/2009 relativo all'ampliamento di un fabbricato in difformità alla Licenza Edilizia n. 20/P del 06.07.1996 e alle Autorizzazioni Edilizie n. 2579 del 06.07.1988 e n. 2783 del 29.11.1988 relative alla realizzazione di un capannone industriale adibito a deposito/esposizione.

Edificio unità abitative (sub. 9, 13 e 16 – A/2):

Le tre unità abitative distinte, così come individuate in catasto, si collocano all'interno del fabbricato principale originario al piano terra, primo e secondo.

Il fabbricato ha l'aspetto di una casa plurifamiliare ed è costituito da struttura mista in muratura e c.a. con copertura di tetto a falde contrapposte.

Lo sviluppo planimetrico del fabbricato è pressoché rettangolare, parte della corte comune viene utilizzata come pertinenza esclusiva a carico del sub. 9 (tavernetta) collocato sul lato ovest del fabbricato.

Di fatto gli immobili di tipo residenziale risultano inseriti in un contesto di tipo non urbano.

L'ingresso principale al fabbricato residenziale avviene mediante un portone in alluminio che consente l'accesso al vano scala comune ai sub. 9, 13, 15 e 16; solo il sub. 9 mediante porte – finestra in pvc, che si affacciano sulla terrazza ricavata a livello della corte comune, ha accesso indipendente oltre quello convenzionale.

L'intero edificio, composto da due livelli fuori terra, oltre il piano mansardato, risulta servito da un corpo scala interno che consente l'accesso alle diverse unità abitative, non di meno vi è la possibilità di accedere anche al sub. 15.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Le facciate esterne del fabbricato principale risultano in parte intonacate e tinteggiate, in relazione ai recenti lavori di ristrutturazione delle parti dedicate all'attività commerciale, e in parte lasciate a grezzo. Al momento del sopralluogo esperito dalla scrivente si rileva che sulla porzione di corte comune utilizzata esclusivamente dalla tavernetta identificata dal sub. 9 è in corso di realizzazione un pergolato in legno per il quale non è stata richiesta autorizzazione all'esecuzione sia per le modeste dimensioni dello stesso sia perché riconducibile in opere temporanee attesa la possibilità di montaggio e smontaggio dell'elemento architettonico.

Abitazione di tipo civile A/2 sub 9:

L'unità immobiliare è sita al piano terra del corpo di fabbrica principale articolato su più livelli; trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione adibito a tavernetta, avente una superficie di circa 39 mq con area esterna ricavata dalla corte comune, come descritto in premessa.

La tavernetta ha accesso sia dal livello della corte comune del complesso residenziale a quota leggermente superiore al livello stradale, che dal vano scale del fabbricato.

L'unità immobiliare di pianta regolare è composta da una locale adibito a cucina/tavernetta e da un servizio igienico.

Nella tabella seguente si riportano le superfici scaturite dai rilievi / misurazioni dell' immobile oggetto della presente stima:

Superfici fg. 2 p.lia 78 sub 9 - Piano T		
ID	destinazione	Superficie lorda [mq]
1	Abitazione	40
	Superficie Lorda	40

Tab. 2 – Superficie Lorda sub. 9

Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle usuali porzioni piastrellate delle pareti della cucina e del bagno, che sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, mentre le finestre e le porte – finestra sono in alluminio/pvc e vetro camera.

Gli elementi scaldanti sono costituiti da un camino/stufa; l'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Gli impianti tecnici installati, quali, idrico- sanitario, elettrico e termico, risultano funzionanti.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato manutentivo buono con finiture di medio livello; i rilievi effettuati hanno, inoltre, rilevato rispondenza con la planimetria catastale (cfr. Allegato 6).

Abitazione di tipo civile A/2 sub 16:

L'unità immobiliare è sita al piano primo del corpo di fabbrica principale articolato su più livelli; trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, avente una superficie di circa 108 mq con area esterna di pertinenza di circa 128 mq.

All'appartamento si accede dal vano scale del fabbricato mediante porta di ingresso caposcala in legno.

L'unità immobiliare di pianta regolare è composta da una zona d'ingresso – soggiorno che comunica con il vano cucina (attualmente adibito a camera da letto); tali locali si affacciano sul terrazzo di pertinenza posto a nord.

Un piccolo disimpegno serve il bagno e la camera da letto principale nella quale è stata ricavata, mediante l'introduzione di una tramezzatura, una cabina armadio; tali locali si affacciano su un balcone posto a est nel quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Nella tabella seguente si riportano le superfici scaturite dai rilievi / misurazioni dell' immobile oggetto della presente stima:

Superfici fg. 2 p.lla 78 sub 16 - Piano 1		
ID	destinazione	Superficie lorda [mq]
1	Vano scala	17
2	Abitazione	109
3	Terrazzo e balcone (121mq + 8 mq)	129
	Superficie Lorda	255

Tab. 3 – Superficie Lorda sub. 16

Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle usuali porzioni piastrellate delle pareti della cucina e del bagno, che sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato, mentre le finestre e le porte – finestra sono in alluminio/pvc e vetro camera, alcune dotate di tenda parasole.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefaniabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Gli elementi scaldanti sono costituiti da split a pompa di calore; l'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce, ad eccezione della cabina armadio.

Gli impianti tecnici installati, quali, idrico- sanitario, elettrico e termico, risultano funzionanti.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato manutentivo sufficiente con finiture di medio livello; i rilievi effettuati hanno, inoltre, rilevato alcune lievi difformità, evidenziate in rosso nella planimetria di rilievo dello stato di fatto (cfr. Allegato 7), in relazione alla planimetria catastale (cfr. Allegato 6).

Allo stato di fatto la camera da letto principale è stata ricavata dall'accorpamento delle originarie camere mediante la demolizione di un tramezzo interno, sopprimendo uno degli accessi ai vani originari; inoltre, a mezzo della realizzazione di una parete divisoria all'interno del nuova camera è stata creata una cabina armadio; infine, come si evince dalla planimetria catastale allegata, l'unità immobiliare era dotata di un ulteriore vano il cui accesso è stato chiuso al fine di annettere lo stesso alla zona dedicata all'amministrazione della ditta Palumbo SAS (sub. 15 piano 1°).

Abitazione di tipo civile A/2 sub 13:

L'unità immobiliare è sita al piano secondo e primo del corpo di fabbrica principale; trattasi di un appartamento, in parte mansardato, destinato a civile abitazione, avente una superficie di circa 185 mq con area esterna di pertinenza di circa 61 mq.

All'appartamento si accede dal vano scale comune del fabbricato mediante porta di ingresso caposcala in legno.

L'unità immobiliare di pianta forma regolare è composta al piano secondo da una zona d'ingresso – soggiorno, con annesso ripostiglio, che comunica con il vano cucina nel quale trova collocazione una piccola lavanderia, segue un piccolo disimpegno che è a servizio della zona notte costituita da il bagno padronale e un bagno di servizio ceco, la cui areazione è garantita mediante serramento posto sulla sommità della parete di confine con il bagno padronale, e da n.2 camere da letto nelle quali è stata ricavata, mediante l'introduzione di una tramezzatura una piccola cabina armadio.

I vani al secondo piano si affacciano sui terrazzi/balconi di pertinenza posti lungo i lati nord, est e sud.

Il disimpegno suddetto consente l'accesso ad un piccolo vano che ospita la scala a chiocciola con struttura metallica che dà accesso al vano posto al piano primo adibito a camera da letto padronale finestrata con annesso bagno ad uso esclusivo che risulta essere privo di aperture e quindi dotato di aerazione forzata al fine di garantire la salubrità degli ambienti.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordinagsa.it

Il vano posto al piano primo è privo di balconi e riceve luce naturale a mezzo di serramento – finestra (infissi) di ampie dimensioni con affaccio lungo il lato ovest del fabbricato.

Lo sviluppo planimetrico della camera suddetta è irregolare, dettato dall'andamento del tramezzo di suddivisione con la zona confinante e di pertinenza del sub. 15 (dedicata alla zona amministrazione della ditta Palumbo SAS) realizzato a 45° rispetto alla muratura perimetrale.

Nella tabella seguente si riportano le superfici scaturite dai rilievi / misurazioni dell' immobile oggetto della presente stima:

Superfici fig. 2 p.lia 78 sub 13 - Piano 1 e 2		
ID	destinazione	Superficie linda [mq]
1	Vano scala	17
2	Abitazione livello 1°	34
3	Abitazione livello 2°	152
4	Balconi (48 mq + 26 mq)	74
Superficie Linda		277

Tab. 4 – Superficie Linda sub. 13

Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle usuali porzioni piastrellate delle pareti della cucina e del bagno, che sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato, mentre le finestre e le porte – finestra sono in alluminio/pvc e vetro camera.

Gli elementi scaldanti sono costituiti da un camino/stufa e da elementi radianti in alluminio; l'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Gli impianti tecnici installati, quali, idrico- sanitario, elettrico e termico, risultano funzionanti.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato manutentivo buono con finiture di medio livello ad eccezione del bagno ad uso esclusivo della camera da letto padronale posto al livello primo del fabbricato che presenta alcuni problemi di infiltrazione con scoloritura e scrostatura degli intonaci.

I rilievi effettuati hanno, inoltre, rilevato rispondenza con la planimetria catastale (cfr. Allegato 6), ad eccezione di piccole difformità sanabili (realizzazione a mezzo tramezzatura di cabina armadio nella camera da letto collocata al secondo piano evidenziate in rosso nella planimetria di rilievo dello stato di fatto - cfr. Allegato 7).

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefanabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

5. Provenienza dei beni immobili

La consistenza immobiliare, attualmente in testa alla [REDACTED]

[REDACTED], è stata realizzata negli anni '60/70 con titolo abilitativo di Licenza Edilizia prot. n° 20/P del 06.07.1966 e successivi ampliamenti e modifiche riportati nello specifico al paragrafo 6. Gli immobili, composti all'epoca da suolo adibito a piazzale aziendale e terreno di natura seminativo acquistato dai [REDACTED] (Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in Agropoli rep. n. 790 del 14.03.1964 e trascritto a Salerno il 20.03.1964 al n. 7303/6607 individuato in catasto al foglio 2 p.lle 42/b e 49/b), venivano conferiti da [REDACTED] nella [REDACTED]

[REDACTED] l'epoca [REDACTED] Nome Collettivo, con atto di costituzione della Società in Nome Collettivo a rogito del Notaio [REDACTED] in Agropoli registrato del 05/04/1983 al n. 420 e trascritto a Salerno il 12/04/1983 con il n. 8179. La società è stata poi trasformata in società in accomandita semplice con atto del medesimo Notaio [REDACTED]

[REDACTED] in data 14/12/1995 (repertorio n. 53017), assumendo l'attuale ragione sociale.

Di fatto con Atto suddetto [REDACTED] conferiva nella Società l'azienda di sua proprietà che svolgeva commercio al dettaglio di materiali da costruzione (cfr. Allegato 3) e tutte le sue proprietà immobiliari, ad esclusione delle particelle 162 e 173.

Le particelle 162 e 173 del fg. 2 giungevano in testa alla Società in Nome Collettivo [REDACTED] [REDACTED] con Atto del 18.10.1988 Voltura in atti dal 11.05.1989 Rep. n. 33231 a rogito del Notaio [REDACTED] in Agropoli n. 744 del 25/10/1988 (n. 981688).

Nel 2005 la [REDACTED] acquista da [REDACTED] il terreno identificato in catasto terreni al fg. 2 p.la 175 (ex p.la 49/G) e il terreno identificato in catasto terreni al fg. 2 p.la 164 (ex p.la 42/N) con Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in Salerno rep. n. 76551/31706 del 15/12/2005 e trascritto a Salerno al n. 63342 del Registro Generale e al n. 41117 del Registro particolare in data 23.12.2005.

Nel 2009 la Società [REDACTED] acquista da [REDACTED] e [REDACTED] il terreno identificato in catasto terreni al fg. 2 p.la 166 con Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in Agropoli rep. n. 15666/3418 del 30.11.2009 e trascritto a Salerno al n. 54034 del Registro Generale e al n. 43153 del Registro particolare in data 02.12.2009.

La soppressione della p.la 175 fg.2 ha originato la p.la 79, la p.la 174 e la p.la 78 tutte del fg. 2 con variazione del 05/06/2006 protocollo n. SA0188418 in atti dal 05/06/2006 (n. 188418.1/2006).

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

6. Situazione edilizio – urbanistica

Il compendio immobiliare di cui trattasi è stato realizzato dall'ampliamento nel tempo dell'originario corpo di fabbrica principale, così come già descritto al paragrafo 4, che risulta realizzato alla fine degli anni '60 in forza di Licenza Edilizia prot. n° 20/P del 06.07.1966 rilasciata a

[REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra e piano primo serviti da un vano scala comune. In seguito venivano rilasciate dal Comune di Agropoli Autorizzazione Edilizia n. 2579 del 06.07.1988 per la costruzione di un portico sul lato nord del fabbricato principale e Autorizzazione Edilizia n. 2783 del 29.11.1988 per la realizzazione di un sottotetto di pertinenza all'unità abitativa collocata al primo livello del fabbricato principale.

La licenza Edilizia prot. n° 20/P del 06.07.1966 era relativa alla costruzione di un fabbricato di due livelli fuori terra, costituenti un'unica unità abitativa, in struttura mista di muratura e conglomerato cementizio con copertura a terrazzo praticabile sul terreno individuato in catasto nella p.la 49/b del foglio di mappa n. 2.

Tuttavia l'attuale configurazione del complesso immobiliare è scaturita dagli interventi edilizi che si sono susseguiti negli anni, oltre ad una serie di opere realizzate in assenza di concessione edilizia ed oggetto di domande di sanatoria, in particolare:

- ✓ Richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 Prot. n. 13014/1802 del 31.07.1986 per opere abusive relative ad un capannone (costruito nel 1974) adibito a deposito prospiciente la strada regionale (ex S.S. 267) alla via Mattine riportato in catasto, all'epoca dei fatti, al foglio 2 p.la 78 quota parte del sub. 8 e sub. 12, sono, inoltre, oggetto di condono ampliamenti realizzati a carico del fabbricato principale;
- ✓ Richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/94 Prot. n. 9889/3532 del 31.03.1995 per opere abusive relative ad immobili commerciali fg. 2 p.la 78 sub. 8, 9 e 11. Nello specifico l'abuso da sanare riguardava la realizzazione, in assenza di concessione edilizia, di un capannone industriale (ante marzo 1985) adibito a deposito/esposizione ubicato sul confine sud del lotto; inoltre, oggetto di condono erano anche piccole strutture edilizie di modesta entità adibite a depositi e/o tettoie (realizzate tra il 1985 e il 1983) e gli ampliamenti a carico del piano terra e del primo piano del fabbricato principale realizzati nello stesso periodo;
- ✓ Richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/94 Prot. n. 9890/3533 del 31.03.1995 per opere abusive relative ad una mansarda destinata a civile abitazione fg. 2 p.la 78 sub. 13;

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefaniabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

- ✓ Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 13014/1802 rilasciato in data 18/04/2008 con cui venivano sanate la costruzione di un capannone in ferro edificato nel 1974 ed altre modeste opere di ampliamento eseguite sul fabbricato principale in assenza di titolo abilitativo;
- ✓ Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 9889/3532 rilasciato in data 08/01/2009 con cui venivano sanate le opere abusive di ampliamento, in difformità alla Licenza Edilizia n. 20/P del 06.07.1996 ed alle Autorizzazioni Edilizie n. 2579 del 06.07.1988 e n. 2783 del 29.11.1988, relative alla realizzazione di un capannone industriale adibito a deposito/esposizione individuato al fg. 2 p.la 78 – sub. 12 e sub. 14 categoria D/8 (attuale sub. 15);
- ✓ Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 9890/3533 rilasciato in data 19/11/2010 con cui venivano sanate le opere abusive eseguite in via Mattine relative all'ampliamento di un fabbricato in difformità alla Licenza Edilizia n. 263 del 25.11.1988 censito in catasto, all'epoca dei fatti, al fg. 2 p.la 78 sub. 7, 8, 9, 12 e 13;
- ✓ Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) per Variante in corso d'opera Prot. n. 9505 in data 03/04/2012 relativa alle opere di manutenzione straordinaria sull'immobile a destinazione commerciale di proprietà della ditta [REDACTED] (ultimo stato assentito).

In merito al controllo delle opere e alla regolarità delle stesse (cfr. Allegato 9), la sottoscritta C.T.U.

ritiene doveroso segnalare che relativamente al compendio immobiliare in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] si sono rilevate diverse difformità in confronto alle planimetrie catastali; tali difformità, evidenziate in rosso nelle **planimetrie di rilievo dello stato di fatto** (cfr. **Allegato 7**), sono facilmente sanabili ad eccezione di quella riscontrata a carico del immobile identificato con il sub. 15 nel quale mediante la creazione di una parete esterna si è proceduto alla separazione delle zone in utilizzo all'attività della ditta [REDACTED] e da quelle della ditta " [REDACTED]" che opera nell'immobile a fronte del fitto del ramo d'azienda.

La separazione suddetta a carico di una porzione del sub. 15 non risulta autorizzata con titolo abilitativo e pertanto bisognerà procedere a sanare l'abuso edilizio mediante la messa in pristino dei luoghi allo stato originario, nonché, ai fini della compravendita della porzione del sub. 15 suddetta a favore della ditta [REDACTED], la progettazione di una differente soluzione tecnica che consenta il frazionamento dell'unità commerciale.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordimgsa.it

7. Stato dei beni



7.1. Stato di possesso degli immobili siti in Agropoli

Per fronteggiare la crisi è stato stipulato l'affitto di un ramo dell'azienda, avente ad oggetto il commercio della linea di prodotti dei "complementi di arredo per interni", alla società "████████", con sede legale ██████████ partita IVA, codice fiscale e n. di iscrizione al Registro delle Imprese ██████████.

Detto contratto, stipulato con scrittura privata del 30.11.2015, prevede oltre che il fitto del ramo d'azienda anche la futura cessione in favore della società "████████" del predetto ramo, comprensivo dell'unità immobiliare, descritta al paragrafo 4, di taluni beni strumentali, di cui al paragrafo 8, e dell'avviamento commerciale ad esso afferente.

La cessione predetta è subordinata all'omologa del concordato ed all'approvazione degli Organi della Procedura di concordato della ██████████, anche a seguito dell'espletamento delle procedure competitive previste dall'art. 163-bis della legge fallimentare.

Il contratto stipulato tra la ricorrente ██████████ e la società "████████", affollato alla documentazione procedurale, prevede in particolare il fitto del ramo di azienda della linea "complementi di arredo per interni" dalla società ██████████ ██████████ ad un canone di locazione di euro 1.000,00 mensili e la promessa di vendita e di acquisto, rispettivamente della società locatrice e di quella locataria, del medesimo ramo di azienda entro quattro anni dalla data di omologa del concordato preventivo della ██████████ ad un prezzo stabilito in complessivi euro 850.000,00, di cui euro 825.000,00 per l'immobile, euro 10.000,00 per i beni mobili ed euro 15.000,00 per l'avviamento.

Il prezzo della futura compravendita sarà regolato nel modo seguente:

- mediante versamento di canoni di locazione di euro 1.000,00 mensili, imputati per l'80% in acconto del prezzo di compravendita, a partire dal mese di maggio 2016;
- mediante saldo del residuo prezzo alla data di stipula del rogito notarile di compravendita.

Si precisa che ove l'accordo (il preliminare di compravendita) non dovesse essere approvato dagli Organi della procedura di concordato della ██████████, anche a seguito di eventuali migliori condizioni ottenute in sede di espletamento delle procedure competitive di cui all'art. 163-bis l.f., le somme versate dalla società ██████████ in acconto del prezzo di vendita saranno trattenute dalla ██████████ a titolo di canone di locazione del ramo di azienda.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

I beni immobili riconducibili al sub. 15 D/8 di proprietà della [REDACTED], come più volte richiamato in premessa e nello specifico al paragrafo 4, sono attualmente utilizzati non soltanto dall'attività commerciale in testa alla Ditta [REDACTED] suddetta, ma in parte risultano messi a disposizione dell'attività commerciale della Società ‘[REDACTED]’ che svolge la propria attività in una porzione del suddetto immobile (come evidenziato nella planimetria allegata 7); entrambe le ditte utilizzano per l'accesso al piano terra i cancelli carrabili decritti in premessa.

Per completezza di trattazione, la sottoscritta segnala che, per quanto riguarda le unità residenziali in testa alla ditta [REDACTED] queste sono utilizzate ad abitazioni personali del Sig. [REDACTED] e del nucleo familiare (sub. 9 – sub. 13) dal figlio Sig. [REDACTED] (sub. 16).

7.2. Vincoli, formalità e oneri giuridici a carico degli immobili siti in Agropoli

In riferimento all'esistenza di vincoli gravanti sul bene, la sottoscritta, effettuate le dovute ricerche presso le sedi competenti delle P.A. ha verificato che l'immobile e il relativo lotto di terreno pertinenziale ricadono nel vigente strumento urbanistico, nella zona “E” agricola del Programma di Fabbricazione del Comune di Agropoli approvato in data 06.12.1972 con decreto n. 821 del Presidente della Regione Campania e rientra nella perimetrazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/23 , il tutto come attestato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal' ufficio tecnico del Comune di Agropoli (SA) e allegato alla presente perizia di stima. (cfr. Allegato 4).

Inoltre, con riferimento alle previsioni di cui al Piano Stralcio per l'Aspetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino Regionale Campania SUD ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, che nasce dall'accorpamento del territorio delle Autorità di bacino Regionali Destra Sele e Sinistra Sele e dell'Autorità di Bacino Interregionale del Sele, il lotto sul quale insiste il bene oggetto di stima è classificato (cfr. Allegato 10):

- ✓ Con riferimento alla **Carta del Danno**: “D4 – molto elevato” ovvero nuclei urbani e centri urbani, aree urbanizzate ed edificate con continuità, con una densità abitativa elevata.
- ✓ Con riferimento alla **Carta del Rischio Idraulico**: “Area bianca – Non interessata” ovvero come aree priva di una classificazione/identificazione specifica di rischio.
- ✓ Con riferimento alla **Carta delle arre Inondabili**: “Area bianca – Non interessata” ovvero come aree priva di una classificazione/identificazione specifica di rischio.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

- ✓ Con riferimento alla **Carta della Pericolosità da Frana**: "Pa2 – Pericolosità d'ambito media" ovvero come aree caratterizzata da una "propensione" media all'innesco dei fenomeni franosi.
- ✓ Con riferimento alla **Carta del Rischio da Frana**: "Area bianca – Non interessata" ovvero come aree priva di una classificazione/identificazione specifica di rischio;

L'area, inoltre non risulta sottoposta a vincolo di protezione dei beni paesaggistici e ambientali ai sensi e per gli effetti della Parte Terza – Beni Paesaggistici del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 Codice dei beni Culturali e del Paesaggio.

8. Risposte ai quesiti – Stima degli immobili

"...rilevato che deve disporsi la nomina di un esperto per la valutazione dei beni mobili e immobili indicati nella predetta istanza".

Premessa

Per determinare il valore dei beni immobili oggetto di stima e di proprietà della [REDACTED] materiali da costruzione di [REDACTED] è stato necessario effettuare approfondite ricerche di mercato con metodi e procedimenti appropriati, analizzando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene e, quindi, condizionare "la legge della domanda e dell'offerta" in un regime di libera contrattazione.

Sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, tenendo in debita considerazione che l'immobile ha subito nel tempo diverse trasformazioni ad opera della proprietà, come indicato ai paragrafi precedenti, che ha modificato la destinazione d'uso di una parte del sub. 15 in autonoma attività artigianale – commerciale.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare non residenziale, con particolare riferimento a quello industriale e commerciale, si trova in fase di contrazione e, soprattutto, in ragione della crisi economica che si prolunga da diversi anni, manifesta un calo degli investimenti. Un'analisi di settore riferita al territorio ha evidenziato che, in questo momento il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 9% inferiore alla quotazione media regionale ed è anche di circa l'1% inferiore alla quotazione media provinciale; i prezzi nel comune di Agropoli sono diversificati e il valore degli appartamenti in vendita è tale che in circa il 50% dei casi è compreso tra 1.600 €/m² e 2.100 €/m².

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita nel comune di Agropoli mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (-0,51%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato immobiliare nel comune di Agropoli, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da immobili a destinazione residenziale bilocali; di fatto, le quotazioni mostrano un incremento di circa il 6% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da locali commerciali: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 16% negli ultimi 3 mesi.

Non potendo prescindere dalla regolarità urbanistica, la scrivente valuterà la consistenza immobiliare originaria costituita dai richiamati subalterni e i relativi oneri per la messa in pristino delle difformità richiamate ai paragrafi precedenti.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno svolgere l'analisi del mercato immobiliare in relazione alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni oggetto di stima con riferimento sia alle tipologie edilizie tipiche del settore residenziale per l'abitazione che del settore commerciale e terziario, nonché del settore produttivo per determinare il valore commerciale dell'edificio sede dell'attività commerciale.

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato degli immobili, attesa la disponibilità di dati riferiti alle compravendite di beni analoghi, tale da caratterizzare per la tipologia di beni in oggetto nel processo di stima il trend negativo che caratterizza il mercato immobiliare, è il procedimento estimativo denominato "sintetico comparativo", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e altri beni similari presenti sul territorio dei quali è stato possibile desumere il prezzo medio di compravendita.

La scelta finale del valore unitario da adottare terrà conto sia delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili che di tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell' immobile in questione che possono influire positivamente e/o negativamente sullo stesso.

I parametri di riferimento per la stima sono:

1. *il più probabile valore di mercato del costo unitario "Cu" €/mq,*
2. *la superficie commerciale "Sc" che considera la consistenza del bene.*

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Nel determinare il primo parametro ossia il valore unitario di riferimento, la scrivente ha svolto indagini articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima; l'altra dalla consultazione di pubblicazioni relative nel settore immobiliare.

Il secondo parametro, ossia la Superficie Commerciale, si calcola, nel rispetto della norma tecnica del D.P.R. 138/98, considerando:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti
- Area scoperta (parcheggio, carico-scarico merci, etc.)

con i seguenti criteri di misurazione: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dalla muratura. In particolare i tramezzi interni e le tompagnature perimetrali, non in comune con altre proprietà, vengono computate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, per i muri in comunione si considera, invece, la superficie al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; mentre per il computo delle superfici relative a eventuali locali/spazi accessori e/o parti scoperte collegati al vano principale, è utilizzato un criterio di ponderazione. Con tali coefficienti si tiene conto dello specifico utilizzo delle aree e delle pertinenze funzionalmente collegate ai locali principali sia dell'edificio commerciale che delle unità residenziali.

8.1. Stima del bene immobile edificio commerciale sito in Agropoli fg. 2 p.la 78 sub 15

Il mercato immobiliare non residenziale, con particolare riferimento a quello industriale e commerciale, si trova in fase di contrazione e, soprattutto, in ragione della crisi economica che si prolunga da diversi anni, manifesta un calo degli investimenti.

Per analizzare il mercato cui appartiene l'edificio commerciale sito in Agropoli relativo all'anno 2016 di compravendita del suddetto bene si è fatto riferimento, tra l'altro, al Rapporto Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili a destinazione Terziaria, Commerciale e Produttiva per caratterizzare la tendenza del settore; la ricerca è stata estesa al rapporto 2016 che tiene in considerazione gli scambi avvenuti nell'anno 2015.

L'analisi suddetta ha evidenziato una sostanziale stabilità delle compravendite nel 2015 rispetto all'anno precedente nel mercato a destinazione terziaria, commerciale e produttiva; lo stesso, sebbene invariato, risulta fortemente diversificato: le vendite di capannoni in calo del 3,5%, quelle dei negozi, invece, incrementano del 2,7% e gli uffici chiudono l'anno con un -1,7%.



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Si riporta per maggiore chiarezza la tabella di corrispondenza tra le denominazioni adottate per le tipologie edilizie esaminate nel suddetto studio e le relative categorie catastali.

	Terziario		Commerciale			Produttivo
Tipologie Edilizie	Uffici	Istituti di Credito	Negozi	Edifici Commerciali	Alberghi	Capannoni
Categorie Catastali	A10	D5	C1 e C3	D8	D2	D1 e D7

Tab. 5 – Tipologie Edilizie esaminate

Resta inteso che questa classificazione costituisce anche un limite, in quanto non sempre le diverse categorie riflettono fedelmente l'uso effettivo dell'immobile; in particolare il gruppo D (immobili speciali), è caratterizzato da un fattore di promiscuità della destinazione d'uso tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario e la categoria che più risente di tale fattore è la D/8, in cui rientrano, oltre agli immobili destinati al commercio (e per questo associati ai negozi, categoria C1), anche immobili destinati al terziario.

Nello studio dell'Agenzia del Territorio, in relazione all'andamento nazionale del mercato con riferimento alle tipologie non residenziali e in termini di volumi di compravendita, si evidenzia che le compravendite riferite al complesso del non residenziale (terziario, commerciale e produttivo), diversamente a quanto osservato per il settore residenziale, nel corso del 2015 non hanno consolidato i risultati positivi del II e III trimestre, ma anzi hanno subito un'inversione di tendenza nell'ultimo trimestre dell'anno attestandosi su un trend negativo.

L'analisi di settore evidenzia la contrazione dei volumi di compravendita cominciata nel 2006 per le tipologie uffici e negozi e nel 2007 per i capannoni e sottolinea come tutte le tipologie, poi, hanno subito una decisa diminuzione dei volumi scambiati nel 2008 e nel 2009. Successivamente al biennio 2010-2011, nel quale le compravendite contengono le perdite, nel 2012 gli scambi sono nuovamente in forte diminuzione e tale trend negativo si protrae, anche se con minore intensità, fino al 2013. Nel 2014 le compravendite di capannoni e negozi subiscono un'inversione di tendenza e si attestano nuovamente su valori positivi, mentre risultano ancora in perdita gli acquisti di uffici. Nel 2015 le compravendite diminuiscono per gli uffici ed i capannoni ed aumentano per i negozi, con un effetto netto per il totale del non residenziale pressoché simile al valore del 2014.

Nell'analisi di settore, per la definizione dei valori di mercato è presa in considerazione una quotazione media, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel 1° e 2° semestre dell'anno 2015 e pesandole sullo stock immobiliare.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Sui dati del 2015 ha influito la revisione delle zone OMI. Le modifiche intervenute, in molti comuni, comportano una difficoltà ad individuare, per le quotazioni, la continuità della serie storica e a confrontare i valori medi di riferimento calcolati nella serie storica del mercato immobiliare non residenziale con quelli pubblicati nell'analisi in oggetto.

In sintesi i dati nazionali e per area territoriale mostrano un calo generalizzato dei valori sia per gli uffici, sia per i capannoni e, in modo più accentuato, per i negozi.

I dati per l'area territoriale SUD sono riportati nella Tabella seguente:

Area Territoriale	Quotazione media Negozi (€/mq)	Variazione % 2014/2015	Quotazione media Uffici (€/mq)	Variazione % 2014/2015	Quotazione media Capannoni (€/mq)	Variazione % 2014/2015
SUD 2015	1.181,00	-1,6%	1.406,00	-2,8%	426	-1,1%

Tab. 6 – Quotazioni OMI Area Territoriale Sud

Analizzando gli studi riferiti al territorio e nello specifico quelli riferiti alla provincia di Salerno con particolare attenzione alla macroarea "Cilento Costa", di cui Agropoli rappresenta uno dei principali comuni di riferimento, si può affermare che l'anno 2015 è stato caratterizzato da una ripresa generalizzata delle compravendite a livello provinciale sia nel primo che nel secondo semestre dell'anno, ma la stessa tendenza non è stata registrata in tutte le macroaree provinciali; di fatto la zona "Cilento Costa", tra l'altro, ha registrato una riduzione delle compravendite rispetto al secondo semestre dell'anno 2014. Per quanto riguarda le quotazioni, queste hanno registrato una lieve diminuzione nel primo semestre del 2015, mentre nel secondo semestre si sono attestate su valori stazionari.

Per rispondere in maniera esaustiva al mandato ricevuto, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la stima dei beni immobili (cfr. Allegato 12) in relazione alla situazione catastale assentita poiché, come già espresso ai paragrafi precedenti, la suddivisione riscontrata nello stato di fatto del sub. 15 (creazione mediante pareti divisorie di un corridoio di collegamento tra la zona front-office della ditta [REDACTED] e la sala espositiva dedicata ai camini) e la realizzazione di una nuova volumetria, costruita esterna al fabbricato lungo il lato ovest tra il vano scala e l'ufficio front-office, sono state entrambe eseguite in assenza di titolo abilitativo; di fatto, gli interventi suddetti risultano abusivi per cui si dovrà procedere alla richiesta di frazionamento per la suddivisione dell'U.I. sub. 15 e alla demolizione della volumetria realizzata al fine di consentire il ripristino dei luoghi.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefanabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordimgsa.it

Tuttavia, la scrivente per ottemperare all'incarico ricevuto ed al fine di accertare il valore delle consistenze di cui al fitto del ramo d'azienda in favore della società "██████████" ha proceduto a svolgere un'ulteriore valutazione a carico del sub. 15, considerando le aree che verranno compravendute come da scrittura privata sottoscritta tra le parti, visto il piano di concordato preventivo, che tra l'altro comprende l'acquisto della medesima porzione di immobile da parte "██████████" in cui svolge attualmente l'attività commerciale.

Valutazione dell'immobile commerciale come da situazione catastale:

Come già evidenziato in premessa il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile è il procedimento estimativo denominato "sintetico comparativo", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e altri beni simili presenti sul territorio dei quali è stato possibile desumere il prezzo medio di compravendita.

La scelta finale del valore unitario da adottare terrà conto sia delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera che di tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, delle U.I.U. in questione che possono influire positivamente e/o negativamente sulle stesse.

I parametri di riferimento per la stima sono:

1. *il più probabile valore di mercato del costo unitario "Cu" €/mq,*
2. *la superficie commerciale "Sc" che considera la consistenza del bene.*

Per la determinazione del primo parametro, la sottoscritta ha ritenuto opportuno estendere le ricerche anche al secondo semestre 2015.

Nelle analisi svolte per la definizione del valore unitario di riferimento, si è potuto constatare che i valori di mercato proposti dall' Osservatorio Mobiliare Immobiliare (OMI) dell' Agenzia del Territorio, primo semestre 2016 e secondo semestre 2015, per la specifica zona di interesse R1, comprendente tra l'altro la via/località Mattine, per i fabbricati ad uso Commerciale e Terziario di cui si riporta di seguito sinteticamente il dato (cfr. Allegato 11):

destinazione d'uso Commerciale			
Fonte	Tipologia	Valore di mercato (sup. lorda) Minimo €/mq	Valore di mercato (sup. lorda) Massimo €/mq
OMI 1° semestre 2016	Negozi	880	1100
OMI 2° semestre 2015	Negozi	860	1100

Tab. 7 – Quotazioni OMI destinazione d'uso commerciale zona R1

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

destinazione d'uso Produttiva			
Fonte	Tipologia	Valore di mercato (sup. linda) Minimo €/mq	Valore di mercato (sup. linda) Massimo €/mq
OMI 1° semestre 2016	Capannoni Tipici	430	510
OMI 2° semestre 2015	Capannoni Tipici	420	500

Tab. 8 – Quotazioni OMI destinazione d'uso produttiva zona R1

Considerando valori prossimi a quelli medi degli intervalli come rappresentati in tabella per tener conto dello stato di conservazione e del contesto di ubicazione degli immobili, la scrivente ha individuato per la zona R1 quale **valore di mercato medio unitario [Vm.u.]** l'importo di **990,00 €/mq**; tale parametro “Vm.u.” è relativo all’unità di superficie linda.

Tale valore si ritiene che non possa essere pienamente rappresentativo del valore commerciale del compendio immobiliare oggetto di valutazione atteso che la zona ad uso produttiva R1 è collocata in area periferica del Comune di Agropoli.

Per adeguare il Valore Medio alle reali condizioni della zona dove è situato il bene oggetto di valutazione sarà utilizzato un coefficiente correttivo che possa tenere in considerazione sia i fattori incrementali che quelli di contrazione del Valore di Mercato Unitario ricercato; tali fattori sono rappresentati dall’ubicazione del fabbricato nell’area del mercato locale di riferimento e dalle caratteristiche dello stesso.

infatti, il coefficiente correttivo individuato esprime da una parte l’appetibilità commerciale del bene principalmente nel rispetto della ristrutturazione e delle caratteristiche intrinseche del fabbricato in oggetto, ma dall’altra non tralascia la caratteristica posizionale.

La caratteristica posizionale è riferita alla zona in cui è ubicato l’edificio commerciale, sito nelle immediate vicinanze di uno snodo importante di traffico che ne determina una buona logistica.

Esperite dette indagini, la sottoscritta con serena coscienza può affermare, ritenendo congruo riferirsi a quanto desumibile dalla Consultazione di dati OMI, che il parametro unitario debba essere individuato con un valore prossimo alla media dell’intervallo degli scambi del primo semestre 2016:

- **Valore di Mercato Unitario = 900,00 €/mq.**

Il valore commerciale dell’opificio industriale sarà ricavato dal prodotto del Valore di Mercato Unitario e della Superficie Commerciale dell’immobile.



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Per il calcolo della Superficie Commerciale si è proceduto a suddividere l'intera consistenza dei subalterni, così come rilevata e indicata nel paragrafo 4.1, in aree omogenee per la destinazione d'uso. Nel computo della superficie suddetta si terrà conto delle zone adibite a funzione principale o assimilabile alla principale e di quelle con funzione complementare oltre che delle aree scoperte.

Nella tabella n. 9 si riportano le superfici lorde ed i coefficienti di ragguaglio applicati per il calcolo delle superfici commerciali (cfr. Planimetria Allegata 7):

ID	Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. ragguaglio	Sup. Com. [mq]
1	Sub. 15 Sala esposizione e accessori	235	1	235
2	Sub. 15 Sale espositive e accessori (██████████ + ██████████)	704	1	704
3	Sub. 15 deposito/magazzino	532	0,4	212,80
4	Sub. 15 portico	91	0,10	9,10
5	Sub. 15 laboratorio	134	0,7	93,80
6	Sub. 15 Area esterna – percorsi, scale e rampe	131	0,10	13,10
7	Sub. 15 Hall, sala riunioni e accessori	205	1	205
8	Sub. 15 uffici amministrazione	57	1	57
9	Sub. 15 terrazzi	180	0,10	18,0
10	Sub. 15 deposito/magazzino soppalco	124	0,4	49,6
11	Sub. 15 scala di emergenza esterna	25	0,10	2,5
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1599,90
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.			1600

Tab. 9 – Coefficienti di ragguaglio - calcolo superfici commerciali

Il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente stima è ottenuto applicando le seguenti formule:

Valore commerciale [V.comm.]

[V.comm.] = $S_c \times V_{m.u.} = 1600 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = € 1.440.000,00$ che in cifra tonda sono pari ad € 1.440.000,00 (euro unmilionequattrocentoquarantamila/00).

Valore Commerciale Complesso Immobiliare – Stima sintetico comparativo (s.s.c.)		
Superficie commerciale - Sc	mq	1.600
Valore di mercato unitario– $V_{m.u.}$	[€/mq]	900
$V. \text{ comm.} = Sc \times V_{m.u.}$	[€]	1.440.000,00
Valore Commerciale in c.t.	[€]	1.440.000,00

Tab. 10 – Calcolo valore commerciale del bene – stima sintetico - comparativa

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Il valore così determinato in base alla stime condotte, non risulta ancora essere rappresentativo dello stato di fatto del compendio immobiliare in quanto dovranno essere considerati ulteriori oneri necessari alla messa in pristino del cespite rispetto ai grafici descrittivi dello stato dei luoghi di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Agropoli .

In particolare, avendo assunto quale ipotesi di base che lo stato dei luoghi fosse conforme a quanto richiamato nei grafici a corredo della domanda di condono edilizio, l'unica difformità da considerare è il frazionamento in assenza di titolo abilitativo per il quale le operazioni tecniche necessarie per ricondurre il bene alla consistenza originaria possono essere considerate a corpo per un importo pari a € 4.000,00 che determinano un Valore Commerciale pari ad euro 1.436.000,00 (euro unmilionequattrocentotrentaseimila/00).

Altri abusi ad oggi esistenti e rilevati nel corso del sopralluogo, così come evidenziato al paragrafo 4.1, sono stati considerati non sanabili e resta inteso che, per il ripristino dello stato originario dei luoghi, dovranno essere computati a corpo in misura pari ad euro 6.000,00 e nell'ottica di una eventuale vendita futura decurtati dall'importo staggito determinando un Valore Commerciale pari ad euro 1.430.000,00 (euro unmilionequattrocentotrentamila) (cfr. Allegato 12).

8.2. Valutazione degli immobili come da proposta di concordato preventivo

La sottoscritta, per ottemperare all'incarico ricevuto ed al fine di accertare il valore delle consistenze di cui al fitto del ramo d'azienda in favore della società "██████████" e delle restanti porzioni ad utilizzo dell'attività della "██████████", ha proceduto, come dichiarato in premessa, a svolgere un'ulteriore valutazione a carico del sub. 15, considerando le aree che verranno compravendute come da scrittura privata sottoscritta tra le parti, visto il piano di concordato preventivo, che tra l'altro comprende l'acquisto della medesima porzione di immobile da parte "██████████" in cui svolge attualmente l'attività commerciale.

Valutazione della porzione di immobile commerciale ad utilizzo della ditta "Dentro & Fuori Casa SRL"

Nella tabella seguente si riportano le superfici scaturite dai rilievi / misurazioni dell' immobile della porzione dell'edificio commerciale (sub. 15 D/8) ad utilizzo della ditta "██████████" oggetto della presente stima:



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Superfici fg. 2 p.lia 78 sub 15			
ID	destinazione	livello	Superficie lorda [mq]
TOTALE LOTTO			
DI CUI:			
1	Sub. 15 Sala esposizione e accessori	S1	235
2	Sub. 15 Sale espositive e accessori	T	421
3	Sub. 15 Area esterna – percorsi, scale e rampe	T	100
4	Sub. 15 Hall, sala riunioni e accessori	1°	205
5	Sub. 15 terrazzi	1°	36
Superficie Lorda			997

Tab. 11 – Superficie Lorda fabbricato commerciale ad utilizzo “[REDACTED]”

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato della porzione di immobile suddetta è il medesimo di quello utilizzato per la valutazione dell’immobile commerciale sub. 15 D/8 come da situazione catastale assentita e condotta in precedenza.

Anche in questo caso, nel computo della superficie suddetta si terrà conto delle zone adibite a funzione principale o assimilabile alla principale e di quelle con funzione complementare oltre che delle aree scoperte.

Nella tabella n. 12 si riportano le superfici lorde ed i coefficienti di ragguaglio applicati per il calcolo delle superfici commerciali della porzione dell’edificio commerciale ad utilizzo della ditta ‘[REDACTED]’ (cfr. Planimetria Allegata 7):

ID	Descrizione	Sup. londa [mq]	Coeff. ragguaglio	Sup. Com. [mq]
1	Sub. 15 Sala esposizione e accessori	235	1	235
2	Sub. 15 Sale espositive e accessori [REDACTED]	421	1	421
3	Sub. 15 Area esterna – percorsi, scale e rampe	100	0,1	10
4	Sub. 15 Hall, sala riunioni e accessori	205	1	205
5	Sub. 15 terrazzi	36	0,1	3,60
6	Area esterna (utilizzata a deposito merci)	382	0,02	7,64
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				882,24
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.				882

Tab. 12 – Coefficienti di ragguaglio - calcolo superfici commerciali

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefanabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Per completezza di trattazione, la sottoscritta ritiene doveroso specificare che nella valutazione eseguita è stata computata una quota parte della superficie esterna comune a tutte le U.I. in considerazione che, allo stato di fatto, tale superficie viene utilizzata come area di stoccaggio dei materiali della ditta [REDACTED].

Il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente stima è ottenuto applicando le seguenti formule:

Valore commerciale [V.comm.]

[V.comm.] = $S_c \times V_{m.u.} = 882 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = € 793.800,00$ che in cifra tonda sono pari ad € 794.000,00 (euro settecentonovantaquattromila/00).

Valore Commerciale edificio commerciale ad utilizzo [REDACTED] -		
Stima sintetico comparativo (s.s.c.)		
Superficie commerciale - Sc	mq	882
Valore di mercato unitario - $V_{m.u.}$	[€/mq]	900
$V. \text{ comm.} = S_c \times V_{m.u.}$	[€]	793.800,00
Valore Commerciale in c.t.	[€]	794.000,00

Tab. 13 – Calcolo valore commerciale fabbricato commerciale ad utilizzo “[REDACTED]”
– stima sintetico – comparativa

Il valore così determinato in base alla stime condotte, non risulta ancora essere rappresentativo dello stato di fatto del compendio immobiliare in quanto dovranno essere considerati ulteriori oneri necessari alla divisione dell’unità immobiliare propedeutica alla futura vendita.

In particolare, avendo assunto quale ipotesi di base che lo stato dei luoghi fosse conforme a quanto richiamato nei grafici a corredo della domanda di condono edilizio, si valuta che il costo relativo alla pratica di frazionamento comprensivo delle spese tecniche e degli oneri e diritti comunali / catastali necessari può essere considerato in maniera forfettaria pari a € 1.500,00 (quota parte dell’importo di euro 4.000,00 a carico dell’intero sub. 15 come da stima precedente paragrafo 8.1) che sottratto al prezzo di stima dell’U.I. determinano un **Valore Commerciale** pari ad euro 792.500,00 (euro settecentonovantaduemilacinquecento/00); infine, in relazione agli abusi considerati non sanabili, così come evidenziato al paragrafo 4.1 e nella stima dell’intero sub. 15 precedente, vengono computati in maniera forfettaria nella quota del 50% (quota parte dell’importo di euro 6.000,00

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefaniabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

evidenziato nella precedente stima paragrafo 8.1) ulteriori euro 3.000,00 per il ripristino dello stato originario dei luoghi che decurtati dall'importo staggito determinando un **Valore Commerciale** pari ad euro **789.500,00 (euro settecentoottantanove mila cinquecento/00)**.

Valutazione della porzione di edificio commerciale adibito a laboratorio come da proposta di concordato preventivo:

La sottoscritta, per ottemperare all'incarico ricevuto ed al fine di accertare il valore delle consistenze di cui alla proposta di concordato preventivo, ha proceduto, come dichiarato in premessa, a svolgere un'ulteriore valutazione a carico del sub. 15, nello specifico a carico della porzione di subalterno adibita a laboratorio per l'assemblaggio dei materiali da costruzione.

Nella tabella seguente si riportano le superfici scaturite dai rilievi / misurazioni dell' immobile della porzione dell'edificio commerciale (sub. 15 D/8) adibito a laboratorio oggetto della presente stima:

Superfici fg. 2 p.lla 78 sub 15			
ID	destinazione	livello	Superficie lorda [mq]
TOTALE LOTTO			
DI CUI:			
1	Sub. 15 laboratorio	T	134
	Superficie Lorda		134

Tab. 14 – Superficie Lorda fabbricato commerciale adibita a laboratorio

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato della porzione di immobile suddetta è il medesimo di quello utilizzato per la valutazione dell'immobile commerciale sub. 15 D/8 come da situazione catastale assentita e condotta in precedenza.

Anche in questo caso, nel computo della superficie suddetta si terrà conto delle zone adibite a funzione principale o assimilabile alla principale e di quelle con funzione complementare.

Nella tabella n. 15 si riportano le superfici lorde ed i coefficienti di ragguaglio applicati per il calcolo delle superfici commerciali della porzione dell'edificio commerciale adibito a laboratorio (cfr. Planimetria Allegata 7):

ID	Descrizione	Sup. londa [mq]	Coeff. ragguaglio	Sup. Com. [mq]
1	Sub. 15 laboratorio	134	0,7	93,80

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordinhsa.it

	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	93,80
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	94

Tab. 15 – Coefficienti di ragguglio - calcolo superfici commerciali

Il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente stima è ottenuto applicando le seguenti formule:

Valore commerciale [V.comm.]

[V.comm.] = $S_c \times V_{m.u.}$ = 94 mq x 900 €/mq = € 84.600,00 che in cifra tonda sono pari ad € 85.000,00 (euro ottacinquemila/00).

Valore Commerciale edificio commerciale adibito a laboratorio –		
Stima sintetico comparativo (s.s.c.)		
Superficie commerciale - Sc	mq	94
Valore di mercato unitario– $V_{m.u.}$	[€/mq]	900
V. comm. = $S_c \times V_{m.u.}$	[€]	84.600,00
Valore Commerciale in c.t.	[€]	85.000,00

Tab. 16 – Calcolo valore commerciale fabbricato commerciale adibito a laboratorio

Il valore così determinato in base alla stime condotte, non risulta ancora essere rappresentativo dello stato di fatto del compendio immobiliare in quanto dovranno essere considerati ulteriori oneri necessari alla divisione dell’unità immobiliare propedeutica alla futura vendita.

In particolare, avendo assunto quale ipotesi di base che lo stato dei luoghi fosse conforme a quanto richiamato nei grafici a corredo della domanda di condono edilizio, si valuta che il costo relativo alla pratica di frazionamento comprensivo delle spese tecniche e degli oneri e diritti comunali / catastali necessari può essere considerato in maniera forfettaria pari a € 1.000,00 (quota parte dell’importo di euro 4.000,00 a carico dell’intero sub. 15 come da stima precedente paragrafo 8.1) che sottratto al prezzo di stima dell’U.I. determinano un **Valore Commerciale pari ad euro 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)**.

Valutazione della porzione di edificio commerciale ad utilizzo dell’attività [REDACTED] come da proposta di concordato preventivo:

La sottoscritta, per ottemperare all’incarico ricevuto ed al fine di accertare il valore delle consistenze di cui alla proposta di concordato preventivo, ha proceduto, come dichiarato in premessa, a svolgere un’ulteriore valutazione a carico del sub. 15, nello specifico a carico della

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefaniabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

porzione di subalterno utilizzata per l'attività della "██████████".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella tabella seguente si riportano le superfici scaturite dai rilievi / misurazioni dell' immobile della porzione dell'edificio commerciale (sub. 15 D/8) ad utilizzo dell'attività della ditta "██████████" oggetto della presente stima:

Superfici fg. 2 p.lia 78 sub 15			
ID	destinazione	livello	Superficie lorda[mq]
TOTALE LOTTO			
DI CUI:			
1	Sub. 15 Sale espositive e accessori	T	283
2	Sub. 15 deposito/magazzino	T	532
3	Sub. 15 portico	T	91
4	Sub. 15 Area esterna – percorsi, scale e rampe	T	31
5	Sub. 15 uffici amministrazione	1°	57
6	Sub. 15 terrazzi	1°	144
7	Sub. 15 deposito/magazzino soppalco	1°	124
8	Sub. 15 scala di emergenza esterna	1°	25
	Superficie lorda		1287

Tab. 17 - Superficie Lorda fabbricato commerciale ad utilizzo della ditta "██████████".

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato della porzione di immobile suddetta è il medesimo di quello utilizzato per la valutazione dell'immobile commerciale sub. 15 D/8 come da situazione catastale assentita e condotta in precedenza.

Anche in questo caso, nel computo della superficie suddetta si terrà conto delle zone adibite a funzione principale o assimilabile alla principale e di quelle con funzione complementare oltre che delle aree scoperte.

Nella tabella n. 18 si riportano le superfici lorde ed i coefficienti di ragguglio applicati per il calcolo delle superfici commerciali della porzione dell'edificio commerciale ad utilizzo della ditta "██████████" (cfr. Planimetria Allegata 7):

ID	Descrizione	Sup. londa [mq]	Coeff. ragguglio	Sup. Com. [mq]
1	Sub. 15 Sala esposizione e accessori	283	1	283
2	Sub. 15 deposito/magazzino	532	0,4	212,80



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefanabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

3	Sub. 15 portico	91	0,1	9,10
4	Sub. 15 Area esterna – percorsi, scale e rampe	31	0,1	3,10
5	Sub. 15 uffici amministrazione	57	1	57,00
6	Sub. 15 terrazzi	144	0,1	14,40
7	Sub. 15 deposito/magazzino soppalco	124	0,4	49,60
8	Sub. 15 scala di emergenza esterna	25	0,1	2,50
9	Area esterna (utilizzata a deposito merci)	1.555	0,02	31,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				662,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.				663

Tab. 18 – Coefficienti di ragguaglio - calcolo superfici commerciali

Per completezza di trattazione, la sottoscritta ritiene doveroso specificare che nella valutazione eseguita è stata computata una quota parte della superficie esterna comune a tutte le U.I. in considerazione che, allo stato di fatto, tale superficie viene utilizzata come area di stoccaggio dei materiali della ditta “[REDACTED]”.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente stima è ottenuto applicando le seguenti formule:

Valore commerciale [V.comm.]

[V.comm.] = $S_c \times V_{m.u.} = 663 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = € 596.700,00$ che in cifra tonda sono pari ad **€ 597.000,00 (euro cinquecentonovantasettemila/00)**.

Valore Commerciale edificio commerciale ad utilizzo della ditta [REDACTED] –		
Stima sintetico comparativo (s.s.c.)		
Superficie commerciale - Sc	mq	663
Valore di mercato unitario– $V_{m.u.}$	[€/mq]	900
V. comm. = Sc x V_{m.u.}	[€]	596.700,00
Valore Commerciale in c.t.	[€]	597.000,00

Tab. 19 - Calcolo valore commerciale fabbricato commerciale ad utilizzo della [REDACTED]

Il valore così determinato in base alla stime condotte, non risulta ancora essere rappresentativo dello stato di fatto del compendio immobiliare in quanto dovranno essere considerati ulteriori oneri necessari alla divisione dell'unità immobiliare propedeutica alla futura vendita.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordinqsa.it

In particolare, avendo assunto quale ipotesi di base che lo stato dei luoghi fosse conforme a quanto richiamato nei grafici a corredo della domanda di condono edilizio, si valuta che il costo relativo alla pratica di frazionamento comprensivo delle spese tecniche e degli oneri e diritti comunali / catastali necessari può essere considerato in maniera forfettaria pari a € 1.500,00 (quota parte dell'importo di euro 4.000,00 a carico dell'intero sub. 15 come da stima precedente paragrafo 8.1) che sottratto al prezzo di stima dell'U.I. determinano un **Valore Commerciale pari ad euro 595.500,00 (euro cinquacentonovantacinquemilacinquecento/00)**; infine, in relazione agli abusi considerati non sanabili, così come evidenziato al paragrafo 4.1 e nella stima dell'intero sub. 15 precedente, vengono computati in maniera forfettaria nella quota del 50% (quota parte dell'importo di euro 6.000,00 evidenziato nella precedente stima paragrafo 8.1) ulteriori euro 3.000,00 per il ripristino dello stato originario dei luoghi che decurtati dall'importo staggito determinando un **Valore Commerciale pari ad euro 592.500,00 (euro cinquecentonovantaduemilacinquecento/00)**.

Sintesi della valutazione delle unità immobiliari afferenti alla proposta di concordato preventivo:

- porzione di edificio commerciale ad utilizzo “**[REDACTED]**” - ovvero porzione foglio 2 p.lla 78 sub. 15 piano S1, T e 1° e area di pertinenza esterna:

Valore Commerciale

- *porzione edificio commerciale adibito a laboratorio - ovvero porzione foglio 2 p.lla 78 sub. 15 piano T:*

Valore Commerciale € 84.000,00;

- porzione edificio commerciale ad utilizzo della “ - porzione foglio 2 p.lla 78 sub. 15 piano T e 1°e area di pertinenza esterna;

Valore Commerciale € 592.500,00,

Per completezza di trattazione, in ordine alla proposta di concordato preventivo, la sottoscritta specifica che anche l'unità immobiliare residenziale identificata dal sub. 9, benché non riportato nel concordato, gode di una porzione di corte esclusiva adibita a terrazzo a livello a danno della maggiore consistenza della corte comune per un totale di 145 mq.

Nella tabella n. 20 si riportano le superfici lorde ed i coefficienti di ragguaglio applicati per il calcolo della superficie commerciale relativa al sub. 9 coma da proposta di concordato preventivo:

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpi n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordinqsa.it

ID	Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. ragguaglio	Sup. Com. [mq]
1	Sub. 9 Abitazione piano T	40	1	40
2	Sub. 9 area esterna	40	0,10	4
3	Sub. 9 area esterna	105	0,05	2,1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 9			46,1	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 9 in c.t.			46	

Tab. 20 - Coefficienti di ragguaglio - calcolo superfici commerciali

Il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente stima è ottenuto applicando le seguenti formule:

Valore commerciale [V.comm.]

[V.comm.] = $S_c \times Vm.u.= 46 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} = \text{€ } 55.200,00$ che in cifra tonda sono pari ad **€ 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)**.

Valore Commerciale unità residenziale sub. 9		
Superficie commerciale – Sc	mq	46
Valore di mercato unitario– V _{m.u.}	[€/mq]	1.200
V. comm. = Sc x V_{m.u.}	[€]	55.200,00
Valore Commerciale in c.t.	[€]	55.000,00

Tab. 21 - Calcolo valore commerciale unità residenziale sub. 9

Per quanto concerne la definizione del parametro relativo al Valore di mercato unitario Vm.u., la sottoscritta rimanda all'analisi svolta al successivo paragrafo 8.3.

Inoltre, come meglio specificato al paragrafo successivo, sebbene la caratteristica posizionale in relazione al contesto non urbano nel quale si collocano le unità residenziali, è già stata compresa nei parametri che hanno portato alla definizione del Valore di Mercato Unitario suddetto, la sottoscritta ritiene che gli immobili residenziali debbano essere ancora oggetto di analisi relativamente alla loro specifica collocazione all'interno del lotto commerciale che ne determina caratteristiche di scarsa appetibilità sul mercato da parte di un potenziale acquirente esterno; pertanto, la sottoscritta ritiene di applicare un ulteriore coefficiente correttivo nella misura del 20% che tenga in giusta considerazione tali fattori negativi;

- Valore Commerciale del sub. 9 A/2 al netto della decurtazione € 44.160,00 (euro quarantaquattromilacentosessanta/00) che in c.t. sono pari a € 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00).

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefaniabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

8.3. Stima dei beni immobili unità residenziali site in Agropoli fig. 2 p.lta 78 sub. 9, 13 e 16

Per quanto concerne la determinazione del valore commerciale dei beni immobili residenziali siti in Agropoli alla via Mattine (cfr. Allegato 12), al fine di avere una conoscenza approfondita del mercato immobiliare, si sono svolte opportune analisi di studi di settore.

Da quanto emerge dagli studi settore, come già citato al paragrafo 8, il mercato delle compravendite si è rafforzato continuando a mostrare la tendenza positiva iniziata nel corso del 2015; il trend positivo si riscontra nell'anno 2016 e soprattutto nel periodo aprile - giugno 2016 nel quale il numero degli scambi immobiliari ha visto un incremento complessivo del 21,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, e del 17,3% rispetto al primo trimestre 2016.

Il dato positivo registrato relativamente alla quantità scambiate nel mercato immobiliare nazionale trova motivazione soprattutto nei tassi di interesse dei mutui bancari che permangono particolarmente bassi e nella diminuzione dei prezzi nominali intervenuta negli ultimi trimestri, così come registrato dall'ISTAT.

Sempre a livello nazionale, il volume di compravendite residenziali ha registrato un incremento del 6,5% rispetto al 2014, figurando il secondo anno di rialzo dopo tre anni di perdite consecutive.

Dal rapporto immobiliare 2016 dell'Agenzia delle Entrate si comprende l'andamento del mercato residenziale dell'ultimo decennio comprendendo che fino al 2006 si registrava una crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo mentre il mercato dei capoluoghi subiva la prima flessione. Successivamente dal 2009 si nota la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi mentre le compravendite residenziali subiscono un ridimensionamento per i comuni minori. Nel 2012 si assiste ad un crollo generalizzato delle compravendite in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi fino al 2013 che mostra ancora volumi di scambi in contrazione, ma a ritmi meno sostenuti rispetto a quelli osservati nel 2012. Nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in nuova fase di ripresa generalizzata delle compravendite sia per i capoluoghi, sia per i comuni non capoluoghi. Nel 2015 le compravendite continuano a crescere in modo generalizzato sia nei capoluoghi, sia nei comuni minori di tutte le aree del paese. In riferimento alla ripresa del mercato residenziale mostrata non è da escludere, come sottolineato anche nell'analisi condotta da Nomisma, che sostengono fattori potenzialmente critici ad ostacolare il consolidamento nel tempo di tale ripresa, basti pensare all'ulteriore indebolimento del quadro macroeconomico e al surplus di offerta che rappresentano solo alcuni dei motivi da cui potrebbe scaturire una battuta d'arresto del processo di graduale risalita.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Anche in questo caso la valutazione dell'immobile è avvenuta con il metodo sintetico – comparativo con la valutazione dei parametri di riferimento:

1. *il più probabile valore di mercato del costo unitario "Cu" €/mq,*
2. *la superficie commerciale "Sc" che considera la consistenza del bene.*

L'analisi del primo parametro è stata condotta tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare con riferimento al 1° semestre 2016 e al 2° semestre 2015.

destinazione d'uso Residenziale			
Fonte	Tipologia	Valore di mercato (sup. lorda) Minimo €/mq	Valore di mercato (sup. lorda) Massimo €/mq
OMI 1° semestre 2016	Abitazioni Civili	1000	1400
OMI 2° semestre 2015	Abitazioni Civili	990	1400

Tab. 22 – Quotazioni OMI destinazione d'uso residenziale zona R1

Esperite dette indagini, la sottoscritta con serena coscienza può affermare, ritenendo congruo riferirsi a quanto desumibile dalla Consultazione di dati OMI, che il parametro unitario del più probabile valore di mercato va individuato nell'intorno del valore massimo degli scambi riferiti al primo semestre 2016, per tale tipologia di beni.

Premesso che la posizione e la tipologia sono caratteristiche già assimilate nei valori definiti dall'OMI per l'epoca in esame, la sottoscritta C.T.U., considerando le caratteristiche intrinseche dell'abitazione, lo stato di conservazione più frequente in zona e il contesto di ubicazione dell'immobile, ha individuato quale **valore di mercato unitario [Vm.u.]** l'importo di **1.200,00 €/mq** per il sub 9 e il sub 16, l'importo di **1.000,00 €/mq** per il sub 13; tale parametro "Vm.u." è relativo all'unità di superficie lorda.

Il valore dell'immobile sarà ricavato dal prodotto del Valore di Mercato Unitario e della Superficie Commerciale dell'immobile.

Per il calcolo della Superficie Commerciale si terrà conto delle superfici con funzione principale e di quelle con funzione complementare oltre che delle aree scoperte pertinenziali (cfr. Planimetria Allegata 7)

Nella tabella n. 23 si riportano le superfici lorde ed i coefficienti di ragguaglio applicati per il calcolo delle superfici commerciali:

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

ID	Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. ragguaglio	Sup. Com. [mq]
1	Sub. 9 Abitazione piano T	40	1	40
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 9			40
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 9 in c.t.			40
2	Sub. 13 Abitazione piano 1°	34	1	34
3	Sub. 13 Abitazione piano 2°	152	1	152
4	Sub. 13 balconi/terrazze piano 2°	74	0,25	18,50
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 13			204,50
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 13 in c.t.			205
5	Sub. 16 Abitazione piano 1°	109	1	109
6	Sub. 16 balconi/terrazze piano 1°	129	0,25	32,25
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 16			141,25
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 16 in c.t.			141

Tab. 23 - Coefficienti di ragguaglio - calcolo superfici commerciali

Il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente stima è ottenuto applicando le seguenti formule:

- **Valore commerciale sub. 9 [V.comm.]**

[V.comm.] = $S_c \times Vm.u. = 40 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = € 48.000,00$ che in cifra tonda sono pari ad **€ 48.000,00 (euro quarantottomila/00)**.

- **Valore commerciale sub. 13 [V.comm.]**

[V.comm.] = $S_c \times Vm.u. = 205 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = € 205.000,00$ che in cifra tonda sono pari ad **€ 205.000,00 (euro duecentocinquemila/00)**.

- **Valore commerciale sub. 16 [V.comm.]**

[V.comm.] = $S_c \times Vm.u. = 141 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = € 169.200,00$ che in cifra tonda sono pari ad **€ 169.000,00 (euro centosessantanove mila/00)**.

I valori così determinati non risultano ancora essere rappresentativi dello stato di fatto del compendio immobiliare residenziale in quanto dovranno essere considerati ulteriori oneri per sanare alcune difformità relative alla diversa suddivisione degli spazi interni; le spese tecniche e gli oneri necessari a sanare le difformità sono quantificabili forfettariamente in euro 4.000,00.



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Inoltre, sebbene la caratteristica posizionale in relazione al contesto non urbano nel quale si collocano le unità residenziali, è già stata compresa nei parametri che hanno portato alla definizione del Valore di Mercato Unitario suddetto, la sottoscritta ritiene che gli immobili residenziali debbano essere ancora oggetto di analisi relativamente alla loro specifica collocazione all'interno del lotto commerciale che ne determina caratteristiche di scarsa appetibilità sul mercato da parte di un potenziale acquirente esterno.

Le abitazioni, così come descritto in precedenza, sono inserite nel fabbricato originario in posizione centrale rispetto all'edificato dedicato all'attività commerciale e l'accesso alle stesse è collocato nella corte comune del lotto prospiciente la zona di manovra e stoccaggio esterna dei materiali della ditta [REDACTED]

Tali caratteristiche determinano una promiscuità in relazione alle destinazioni d'uso degli immobili che inevitabilmente contribuisce a deprezzare le unità residenziali suddette; pertanto, la sottoscritta ritiene di applicare un ulteriore coefficiente correttivo nella misura del **20%** che tenga in giusta considerazione tali fattori negativi (cfr. Allegato 12):

- **Valore Commerciale del sub. 9 A/2 al netto della decurtazione € 38.400,00 (euro trentottomilaquattrocento/00) che in c.t. sono pari a € 38.400,00 (euro trentottomilaquattrocento/00);**
- **Valore Commerciale del sub. 13 A/2 al netto della decurtazione € 164.000,00 (euro centosessantaquattromila/00) che in c.t. sono pari a € 164.000,00 (euro centosessantaquattromila/00);**
- **Valore Commerciale del sub. 16 A/2 al netto della decurtazione € 135.360,00 (euro centotrentacinquemilatrecentosessanta/00) che in c.t. sono pari a € 135.400,00 (euro centotrentacinquemilaquattrocento/00).**

Completano la consistenza immobiliare del Lotto di proprietà della [REDACTED] la superficie esterna della corte comune a tutte le U.I. (cfr. Allegato 12), anche se in alcuni casi di uso esclusivo all'esercizio commerciale e/o alla U.I. sub. 9 come da grafico di utilizzo degli spazi esterni Allegato n. 8.

La corte esterna del Lotto ha una estensione di mq. 3.482,00, in particolare individuate nel N.C.T. con le seguenti porzioni: mq. 2.302,00 relativi alla p.lia 78 (Ente Urbano), mq. 1.180,00 relativi alle



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpi n. 2
mail: stefaniabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

p.lle 162, 164, 166 e 173 (Seminativo) meglio identificate al paragrafo 4. In definitiva, in relazione al criterio di stima utilizzato con riferimento alla situazione catastale assentita, l'area esterna viene valutata tenendo conto che la superficie annessa al lotto ha un utilizzo promiscuo da parte delle U.I. commerciali e residenziali, tralasciando, in questa prima analisi, l'utilizzo della stessa allo stato di fatto. Si applicheranno a carico della superficie esterna dei coefficienti di ponderazione così come effettuato per le stime fino ad ora condotte; per quanto riguarda il valore di Mercato Unitario si conferma il parametro di € 900,00 al mq./commerciale stabilito. La corte esterna del Lotto viene computata applicando il coefficiente correttivo pari la 10% per la quota parte di superficie fino alla consistenza linda del corpo di fabbrica (mq. 1.650,00), mentre per la quota parte eccedente tale superficie (mq. 1.832,00) verrà computata mediante il coefficiente correttivo del 2 %.

ID	Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. ragguaglio	Sup. Com. [mq]
1	Area esterna fino alla consistenza del corpo di fabbrica (1650 mq)	1.650	0,1	165
2	Area esterna eccedente la consistenza del corpo di fabbrica	1.832	0,02	36,64
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				201,64
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.				202

Tab. 24 – Coefficienti di ragguaglio - calcolo superfici commerciali area esterna

Valore commerciale [V.comm.]

[V.comm.] = $S_c \times V_{m.u.} = 202 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = € 181.800,00$ che in cifra tonda sono pari ad **€ 182.000,00 (euro centottantaduemila/00)**.

Valore Commerciale Area esterna – Stima sintetico comparativo (s.s.c.)		
Superficie commerciale - Sc	mq	202
Valore di mercato unitario – $V_{m.u.}$	[€/mq]	900
$V. comm. = Sc \times V_{m.u}$	[€]	181.800,00
Valore Commerciale in c.t.	[€]	182.000,00

Tab. 25 – Calcolo valore commerciale del bene – stima sintetico – comparativa

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefanabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Riepilogo dei valori stimati dell'intero compendio immobiliare di proprietà [REDACTED]:

VALORI DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE	
Edificio Commerciale in Agropoli - foglio 2 p.la 78 sub. 15 piano S1, T e 1°	
Valore Commerciale	€ 1.430.000,00
Unità abitative in Agropoli - foglio 2 p.la 78 sub. 9 piano T, sub. 13 piano 1° e 2°, sub. 16 piano 1°	
Valore Commerciale sub. 9	€ 38.400,00
Valore Commerciale sub. 13	€ 164.000,00
Valore Commerciale sub. 16	€ 135.400,00
Area esterna - foglio 2 p.la 78 e p.lle 162, 164, 166 e 173	
Valore Commerciale	€ 182.000,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE COMPENDIO IMMOBILIARE	
Valore Commerciale totale dei beni immobili	€ 1.949.800
Valore Commerciale totale dei beni immobili in c.t.	€ 1.950.000

Tab. 26 – Sintesi valori di stima dell'intero compendio immobiliare

8.4. Stima dei beni mobili

Premessa metodologica

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei beni mobili rientranti nella procedura di concordato preventivo, la sottoscritta effettuava differenti sopralluoghi, così come meglio specificato al paragrafo 2 della presente perizia di stima.

Tutti gli impianti fissi, installati presso gli immobili adibiti ad uffici e zone espositive (impianti elettrici forza motrice, impianti elettrici illuminazione ed uffici, impianti distribuzione aria compressa, cablaggi della rete informatica, cablaggi della rete telefonica, impianti idro-termo-sanitari con relativi gruppi termici ed accessori sanitari, impianti di distribuzione del gas combustibile di rete, impianti antincendio fissi, impianti d'allarme ed antintrusione laddove presenti, ecc.) devono intendersi ricompresi nel compendio immobiliare.

Attesa la vastità dell'edificio commerciale e del deposito/magazzino annesso e le condizioni di stoccaggio di molti materiali presso la Società, che risultano talvolta allocati in maniera confusa con presenza di accumuli di beni vari, la sottoscritta ha provveduto a distinguere e analizzare i beni mobili strumentali alla continuità aziendale della Ditta [REDACTED], che non sono ricompresi nel piano di concordato preventivo presentato, e i beni mobili che sono oggetto della procedura in epigrafe.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Per la stima del compendio mobiliare, il riferimento principale risultava costituito dai listati inseriti nella documentazione allegata al Ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo ai sensi dell'art. 160 della Legge Fallimentare, presentato dalla società [REDACTED] presso il Tribunale di Vallo della Lucania.

Valutazione beni mobili strumentali all'attività della [REDACTED]

Per quanto concerne i beni mobili strumentali alla prosecuzione dell'attività della ditta [REDACTED] si è proceduto a verificarne l'esistenza e la quantità in relazione alla documentazione allegata e per quanto possibile e probabilmente identificabile, sono stati indicati i beni posseduti con contratto leasing; tali beni sono rappresentati per lo più da arredi e autoveicoli aziendali.

La sottoscritta specifica di aver visionato il veicolo Opel Antara in consegna presso il deposito dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vallo della Lucania.

Il compendio mobiliare dei beni strumentali alla suddetta attività è composto principalmente da arredi, autoveicoli e macchinari aziendali il cui valore è stato stimato in relazione alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione in impresa, nonché ai valori correnti ed alle quotazioni rilevate in mercati regolamentari nazionali ed esteri.

Per gli arredi e le macchine da ufficio la stima è stata condotta prendendo in considerazione il costo storico del bene modificato in base al deprezzamento che tiene conto della vetustà, della obsolescenza e dello stato di manutenzione e conservazione.

Nella stima degli automezzi aziendali si è usato il valore di mercato, ovvero il valore del presunto realizzo in una vendita dell'usato. Si è fatto riferimento ai dati presi dai rispettivi libretti di circolazione ed allo stato apparente di conservazione degli automezzi.

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori di macchinari ed impianti periziatati, la maggior parte dei quali è allocata nel laboratorio per l'assemblaggio dei materiali da costruzione, si è tenuto conto del prezzo di mercato dell'usato, in funzione dell'anno di fabbricazione dello stato di funzionamento dichiarato dalla ditta [REDACTED], dello stato di manutenzione del macchinario o impianto; inoltre, per i singoli macchinari univocamente individuati attraverso le targhe identificative documentate con foto ove presenti, si è tenuto in debita considerazione l'eventuale costo di ripristino, in particolare relativamente agli aspetti di antinfortunistica e sicurezza, finalizzato alla successiva messa in commercio ed utilizzo degli stessi.

Per tale categoria di beni mobili strumentali all'attività della [REDACTED], la sottoscritta ritiene doveroso segnalare l'opportunità di far verificare la conformità degli impianti e macchinari,

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

attinenti alla Direttiva Macchine; dal 21 settembre 1996 (dal 01 gennaio 2005 in Europa) la commercializzazione di macchinari in Italia, infatti, avviene con l'obbligo della marcatura CE in accordo a quanto disposto dal D.P.R. 459/96 (recepimento delle direttive comunitarie 89/392/CEE, 91/368/CEE, 93/44/CEE e 93/68/CEE, successivamente riunite nella Direttiva 98/37/CE, concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine) ad oggi abrogato e sostituito dal D.Lgs n.17 del 27.01.2010 che recepisce la nuova Direttiva Macchine 2006/42/CE; le macchine immesse sul mercato antecedentemente a questa data non sono marcate CE e di conseguenza il macchinario non marcato CE non solo è più vetusto, ma potrebbe richiedere, per una nuova commercializzazione, un eventuale adeguamento alle normative di sicurezza. Le indicazioni per l'adeguamento in sicurezza dei macchinari non sono incluse nella presente perizia di stima, escludendo tale aspetto dall'incarico ricevuto.

La sottoscritta, infine, sottolinea la necessità di verificare la **conformità degli apparati, macchinari ed accessori di sollevamento**, quali carrelli elevatori e accessori, e **delle apparecchiature a pressione**, in quanto non è risultata completamente disponibile la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative vigenti. Si evidenzia che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, e, pertanto, non può essere determinata nella presente sede.

La sottoscritta è pervenuta alla conclusione che possa attribuirsi ai beni mobili strumentali di pertinenza della Società [REDACTED] di cui all'allegato 13, nelle condizioni descritte, il seguente valore: € 59.054,00 che in c.t. sono pari a **€ 59.100,00 (euro cinquantanovemilacento/00)** di cui i beni strumentali locati alla Ditta [REDACTED] risultano avere un valore di **€ 9.300,00 (euro novemilatrecento/00)**; tali beni, alcuni dei quali posseduti dalla ditta [REDACTED] con contratto di leasing, saranno oggetto di eventuale futura compravendita così come da scrittura privata del 30.11.2015.

L'elenco dei beni strumentali e il valore attribuito con l'individuazione dei beni in leasing è stato allegato alla presente relazione di stima (cfr. Allegato 13).

Valutazione beni mobili non strumentali [REDACTED]

Quanto sopra premesso, attesa la mole dei materiali stoccati nel deposito e le condizioni non sempre di facile raggiungimento degli stessi, nella data del 20 luglio si dava inizio alle operazioni inerenti alla identificazione, esame e verifica dei beni oggetto della presente perizia e della proposta di concordato preventivo in epigrafe, prendendo a riferimento il listato della [REDACTED]

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

, ed annotando, in relazione allo stesso, le necessarie revisioni e/o rettifiche e/o modifiche e/o integrazioni necessarie a descrivere l'effettivo stato di fatto.

Con riferimento all'inventario allegato 14, si distinguono diversi gruppi merceologici elencati di seguito in riferimento al listato della Ditta [REDACTED]

CODICE GRUPPO MERCEOLOGICO	DENOMINAZIONE GRUPPO MERCEOLOGICO
001	CEMENTO E SIMILARI
002	FERRO E SIMILARI
003	LATERIZI, MATTONI E TEGOLE
004	LEGNAME
005	COTTO TOSCANO
006	TUBI P.V.C. E SIMIL.
007	TUBI ZINCATI
009	IMPERMEABILIZZANTI
010	PIASTRELLE
011	IGIENICI E SANITARI
012	VASCHE DA BAGNO NORM. E IDROMASSAGG
015	RACCORDERIA
016	RUBINETTERIA
018	RISCALDAMENTO
019	FERRAMENTA
021	SCALDABAGNI
022	ELETTROPOMPE E ACC.
023	SERBatoi
025	CANALI-LASTRE e accessori x coperture
030	VETRI E VETROMATTONI
031	BOX DOCCIA E VASCA
032	ARREDO BAGNI E ACC.
034	ARREDO CUCINA
035	CAMINI STUFE FORNI
036	ACCESSORI X PIASTRELLE E COTTO
037	ISOLANTI TERMOACUST.
038	MARMI E PIETRE
039	PORTE-SCALE-FINESTRE
040	MANUFATTI CEMENTO



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

043	DISABILI
045	ARREDO GIARDINO
046	CANNE FUMARIE
047	IGLU
048	PARQUET E LAMINATI

Tab. 27 – Gruppi merceologici beni mobili

Durante i sopralluoghi è stata visionata e raccolta la documentazione relativa alle giacenze di magazzino merci e materie prime. In data 24 novembre 2016 proseguivano e venivano ultimate le operazioni peritali; nel corso dei differenti sopralluoghi veniva peraltro realizzata ampia documentazione fotografica per una migliore identificazione dei beni (cfr. Allegato 2).

Dato l'elevato numero dei prodotti esistenti, si è svolta un'analisi per evidenziare gli articoli più rilevanti per valore globale, per quantità -esistenza e valore unitario.

Sugli articoli più rilevanti per valore e quantità è stato anche fatto un attento controllo delle giacenze a magazzino talvolta con il supporto di mezzi e soggetti della ditta [REDACTED], vista la difficile individuazione e movimentazione di taluni beni nel magazzino/deposito e nell'area di stoccaggio esterna.

I dati sono stati ordinati in tabelle per gruppo merceologico, per codice, per descrizione articolo, per unità di misura, per esistenza, per valore unitario e per valore globale; la sottoscritta specifica che è stata omessa l'indicazione del codice per taluni beni riscontrati in giacenza nel deposito/magazzino e nelle aree esterne di stocaggi, ma non ricompresi nel listato della ditta [REDACTED].

Nell'analisi per unità di misura si sono riscontrate stesse tipologie di materiali misurate secondo diversi parametri di misura, mentre nell'analisi per esistenza si sono riscontrati diversi beni non presenti o con caratteristiche differenti, fattore che si riscontra attesa la prosecuzione dell'attività della Ditta [REDACTED].

Nell'analisi del valore unitario è stata verificata la congruenza dei dati rispetto all'articolo in questione e per la valutazione del valore globale, ottenuto, per ogni codice, come prodotto fra esistenza e valore unitario.

La verifica del magazzino, di fatto, è stata condotta in appositi sopralluoghi, contando fisicamente i pezzi e misurandone le dimensioni, dove possibile; il peso o misura di parte di fogli di lamiera o di barre e profilati è stato calcolato in proporzione al materiale rinvenuto.

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordinhsa.it

La conversione in peso degli articoli a magazzino, dove necessaria, è stata ottenuta dal volume dei materiali, calcolato dalle dimensioni dei pezzi, moltiplicato per il relativo peso specifico.

Come espresso in premessa, lo stato di conservazione di molti dei materiali non è ottimale; con particolare riferimento alle materie stoccate all'esterno del deposito ed esposte alle intemperie (barre, tubi, lamiere, profilati, reti, angolari, pannelli, rivestimenti, laterizi etc.), si rileva che le stesse risultano in parte in un cattivo stato di conservazione soggette in taluni casi ad un rapido deterioramento soprattutto a carico di beni di matrice metallica che risultano parzialmente ossidati e arrugginiti, ma anche i componenti all'interno del magazzino/deposito, non sono sempre immagazzinati in maniera da preservarne l'integrità, con particolare riferimento a prodotti di matrice cementizia, che spesso risultano conservati anche oltre il periodo di conservazione evidenziato dal produttore.

Questi aspetti comportano un decremento di valore nella stima fatta di tali materiali.

Tutto ciò premesso la sottoscritta riporta di seguito in maniera sintetica la valutazione dei singoli gruppi merceologici che compongono il valore complessivo dei beni stimati a magazzino della Ditta Palumbo e ricompresi nella proposta di concordato preventivo.

CODICE GRUPPO MERCEOLOGICO	DENOMINAZIONE GRUPPO MERCEOLOGICO	VALORE DI STIMA
001	CEMENTO E SIMILARI	€ 9.705,48
002	FERRO E SIMILARI	€ 4.134,37
003	LATERIZI, MATTONI E TEGOLE	€ 5.451,77
004	LEGNAME	€ 454,19
005	COTTO TOSCANO	€ 274,53
006	TUBI P.V.C. E SIMIL.	€ 6.080,73
007	TUBI ZINCATI	€ 449,25
009	IMPERMEABILIZZANTI	€ 1400,20
010	PIASTRELLE	€ 109.293,15
011	IGIENICI E SANITARI	€ 17.000,95
012	VASCHE DA BAGNO NORM. E IDROMASSAGG	€ 7.776,37
015	RACCORDERIA	€ 7.817,59
016	RUBINETTERIA	€ 22.724,64
018	RISCALDAMENTO	€ 20.875,99
019	FERRAMENTA	€ 562,04
021	SCALDABAGNI	€ 255,21



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

022	ELETTROPOMPE E ACC.	€ 334,00
023	SERBatoi	€ 1.450,51
025	CANALI-LASTRE e accessori x coperture	€ 2.944,77
030	VETRI E VETROMATTONI	€ 464,80
031	BOX DOCCIA E VASCA	€ 7.076,81
032	ARREDO BAGNI E ACC.	€ 21.074,99
034	ARREDO CUCINA	€ 6.424,49
035	CAMINI STUFE FORNI	€ 95.383,36
036	ACCESSORI X PIASTRELLE E COTTO	€ 4.330,58
037	ISOLANTI TERMOACUST.	€ 6.466,33
038	MARMI E PIETRE	€ 5.662,01
039	PORTE-SCALE-FINESTRE	€ 10.553,41
040	MANUFATTI CEMENTO	€ 3.542,28
043	DISABILI	€ -
045	ARREDO GIARDINO	€ -
046	CANNE FUMARIE	€ 9.452,68
047	IGLU	€ 92,83
048	PARQUET E LAMINATI	€ 74,34
TOTALE STIMATO		€ 389.584,64

Tab. 28 – Sintesi per gruppo merceologico valutazione beni mobili

Il valore totale dei beni mobili relativi ai gruppi merceologici suddetti è stimato in € 389.584,64 che in cifra tonda sono pari a € 390.000,00 (euro trecentonovantamila/00).

I singoli beni mobili che compongono i materiali afferenti ai diversi gruppi merceologici sono contenuti nelle tavole d'inventario indicate (cfr. Allegato 14) alla presente relazione di stima.

La sottoscritta, infine, nell'ottica di una vendita futura, propone che la stessa possa essere condotta secondo la differenziazione dei gruppi merceologici individuati e stimati come da tabella n. 28 suddetta.



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordinqsa.it

9. Conclusioni

La presente relazione di stima ha come oggetto della trattazione e la valutazione del compendio immobiliare e mobiliare della società “[REDACTED]”.

“ oggetto della procedura in epigrafe. L’analisi svolta ha determinato i Valori Commerciali dei beni suddetti e di seguito sinteticamente riportati:

- Valori di stima dell'intero compendio immobiliare di proprietà della '██████████':

VALORI DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE	
<i>Edificio Commerciale in Agropoli - foglio 2 p.la 78 sub. 15 piano S1, T e 1°</i>	
Valore Commerciale	€ 1.430.000,00
<i>Unità abitative in Agropoli - foglio 2 p.la 78 sub. 9 piano T, sub. 13 piano 1° e 2°, sub. 16 piano 1°</i>	
Valore Commerciale sub. 9	€ 38.400,00
Valore Commerciale sub. 13	€ 164.000,00
Valore Commerciale sub. 16	€ 135.400,00
<i>Area esterna - foglio 2 p.la 78 e p.lle 162, 164, 166 e 173</i>	
Valore Commerciale	€ 182.000,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE COMPENDIO IMMOBILIARE	
Valore Commerciale totale dei beni immobili	€ 1.949.800,00
Valore Commerciale totale dei beni immobili in c.t.	€ 1.950.000,00

Tab. 29 – Sintesi Valore Commerciale beni immobili

- Valori di stima del compendio mobiliare:

VALORI DI STIMA COMPENDIO MOBILIARE	
<i>Beni mobili strumentali di pertinenza della "██████████"</i>	
Valore Commerciale beni mobili strumentali	€ 59.100,00
<i>di cui beni strumentali locati alla società ██████████ - compravendita oggetto di procedura in epigrafe</i>	
Valore Commerciale beni mobili strumentali locati a terzi	€ 9.300,00
<i>Beni mobili della "██████████" - deposito/magazzino</i>	
Valore Commerciale beni mobili non strumentali	€ 390.000,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE COMPENDIO MOBILIARE	
Valore Commerciale totale dei beni mobili	€ 449.100,00

Tab. 30 – Sintesi Valore Commerciale beni mobili strumentali e non della ditta [REDACTED]

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefaniabuonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordinagsa.it

Gli importi suddetti corrispondono ai valori di mercato ritenuti equi cui la stima si riferisce considerando le caratteristiche e lo stato di uso e manutenzione in cui si trovano i beni.

La presente relazione di stima, composta da n° 58 pagine dattiloscritte (incluso il frontespizio), a cui sono allegati i rilievi fotografici, le visure catastali e ipocatastali, gli estratti della documentazione tecnico/amministrativa, i grafici e di cui fanno parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta in Salerno il 06.12.2016 dal tecnico incaricato ing. Stefania Buonocore, che, sicura di aver espletato con serena coscienza l'incarico affidatogli in ogni sua parte, rassegna il seguente elaborato peritale e resta a disposizione per ogni chiarimento e/o evenienza.

In fede



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

Formazione dei Lotti:

La sottoscritta, in relazione alla proposta di concordato preventivo presentata dalla [REDACTED] e nell'ottica di una vendita futura, propone la seguente suddivisione in lotti del compendio immobiliare, specificando che per i lotti 1, 2 e 4 sono state considerate le aree ad utilizzo esclusivo delle Unità immobiliari facenti parte della maggiore consistenza dell'area esterna stimata al paragrafo 8.3 di cui all'Allegato grafico n. 8; inoltre per la restante parte di superficie esterna da considerarsi quale utilizzo comune e indivisibile a tutte le unità immobiliari (aree di manovra e parcheggi), al fine di una corretta ripartizione nella divisione redatta, la sottoscritta ha considerato la quota di 1/6 di area esterna per ciascun lotto:

- Lotto 1: porzione di edificio commerciale categoria catastale D/8 sito in Agropoli alla via Mattine snc (attualmente via Vincenzo Gregorio/via Madonna della Pace – Località Mattine di Agropoli) - ovvero porzione del sub. 15 foglio 2 p.lla 78 piano S1, T e 1° con relativa area di pertinenza esterna adibita a deposito – superficie commerciale 882 mq (cfr. tab. 12):

Valore Commerciale	€ 789.500,00
Valore Commerciale area manovra e parcheggi	€ 23.300,00
Totale Valore Commerciale Lotto 1	€ 812.800,00
 - Lotto 2: porzione di edificio commerciale categoria catastale D/8 sito in Agropoli alla via Mattine snc (attualmente via Vincenzo Gregorio/via Madonna della Pace – Località Mattine di Agropoli) adibito a laboratorio artigianale - ovvero porzione del sub. 15 foglio 2 p.lla 78 piano T – superficie commerciale 94 mq (cfr. tab. 15):

Valore Commerciale	€ 84.000,00
Valore Commerciale area manovra e parcheggi	€ 23.300,00
Totale Valore Commerciale Lotto 2	€ 107.300,00
 - Lotto 3: porzione di edificio commerciale categoria catastale D/8 sito in Agropoli alla via Mattine snc (attualmente via Vincenzo Gregorio/via Madonna della Pace – Località Mattine di Agropoli) ad utilizzo della ditta “████████” – ovvero porzione del sub. 15 foglio 2 p.lla 78 piano T e 1° con relativa area di pertinenza esterna adibita a deposito – superficie commerciale 663 mq (cfr. tab. 18):

Valore Commerciale	€ 592.500,00
Valore Commerciale area manovra e parcheggi	€ 23.300,00
Totale Valore Commerciale Lotto 3	€ 615.800,00

ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Vospe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

- Lotto 4: Unità immobiliare residenziale categoria catastale A/2 sita in Agropoli alla via Mattine snc (attualmente via Vincenzo Gregorio/via Madonna della Pace – Località Mattine di Agropoli) – individuata al foglio 2 p.la n. 78 sub 9 piano T con relativa porzione di area esterna esclusiva adibita a terrazzo a livello – superficie commerciale 46 mq (cfr. tab. 20):

Valore Commerciale	€ 44.000,00
Valore Commerciale area manovra e parcheggi	€ 23.300,00
Totale Valore Commerciale Lotto 4	€ 67.300,00

- Lotto 5: Unità immobiliare residenziale categoria catastale A/2 sita in Agropoli alla via Mattine snc (attualmente via Vincenzo Gregorio/via Madonna della Pace – Località Mattine di Agropoli) – individuata al foglio 2 p.la n. 78 sub 13 piano 1° e 2° con accessori – superficie commerciale 205 mq (cfr. tab. 23):

Valore Commerciale	€ 164.000,00
Valore Commerciale area manovra e parcheggi	€ 23.300,00
Totale Valore Commerciale Lotto 5	€ 187.300,00

- Lotto 6: Unità immobiliare residenziale categoria catastale A/2 sita in Agropoli alla via Mattine snc (attualmente via Vincenzo Gregorio/via Madonna della Pace – Località Mattine di Agropoli) – individuata al foglio 2 p.la n. 78 sub 16 piano 1° con accessori – superficie commerciale 141 mq (cfr. tab. 23):

Valore Commerciale	€ 135.400,00
Valore Commerciale area manovra e parcheggi	€ 23.300,00
Totale Valore Commerciale Lotto 6	€ 158.700,00



ing. Stefania Buonocore

+39 328 6124065 Studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 2
mail: stefania.buonocore@hotmail.it, Pec: stefania.buonocore@ordingsa.it

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 0: Verbali di Sopralluogo;
- Allegato 1: Rilievo fotografico beni immobili;
- Allegato 2: Rilievo fotografico beni mobili strumentali e deposito/magazzino;
- Allegato 3: Elenco Formalità e visure ipotecarie;
- Allegato 4: Certificato destinazione urbanistica Comune di Agropoli;
- Allegato 5: Visure catastali ed Estratti di Mappa;
- Allegato 6: Planimetrie catastali immobili siti in Agropoli;
- Allegato 7: Planimetria di rilievo stato di fatto immobili siti in Agropoli;
- Allegato 8: Planimetria del lotto con indicazione di utilizzo delle aree della corte esterna;
- Allegato 9: Titoli Abilitativi Comune di Agropoli;
- Allegato 10: Inquadramento Piano Stralcio Autorità di Bacino Agropoli;
- Allegato 11: Dati OMI immobili siti in Agropoli;
- Allegato 12: inventario beni immobili;
- Allegato 13: elenco beni mobili strumentali all'attività della [REDACTED];
- Allegato 14: inventario beni mobili compresi nella proposta di piano di concordato preventivo;
- Allegato 15: Documentazione autoveicoli aziendali.

