

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

CONCORDATO PREVENTIVO n.2/09

“ [REDACTED] ”

- Ill.mo sig. Giudice Delegato dott. Giorgio JACHIA
- Ill.mo sig. Commissario Giudiziale dott.ssa Alessandra FORLANI

Il sottoscritto ing. Paolo Tabacco, nominato con provvedimento del 6.5.2009 consulente tecnico per la stima dei beni oggetto della procedura, avendo espletato il mandato conferitogli rassegna la seguente relazione di perizia.

A) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto d'interesse sono i seguenti :

- a)- Appezamento di terreno con fabbricato artigianale-industriale e due villini a schiera sito alla frazione Acquamela di Baronissi ;**
- b)- Appezamento di terreno sito alla frazione Acquamela di Baronissi confinante col fondo di cui alla lettera a) ;**
- c)- Rustico di una palazzina uffici in Fisciano ;**
- d)- ½ locale commerciale in Salerno ;**
- e)- ½ locale commerciale in Salerno.**

Passando alla descrizione degli stessi :

-a) Terreno con fabbricati in Acquamela di Baronissi

E' il nucleo principale-originario dell'azienda sito alla fraz. Acquamela di Baronissi con accesso dalla via consortile che si diparte dalla SS.88 "dei due Principati" al civico n.11, dalla quale dista alcune decine di metri.

Si tratta di un appezzamento di terreno a configurazione pentagonale irregolare della superficie complessiva di 2.962 mq sul quale insistono due corpi di fabbrica tra loro separati.

L'intero fondo è catastalmente individuato al NCT di Baronissi al fol. 14, part.1029 sup.2000 mq e part.1063 sup.962 mq. È perimetral

mente recintato con muretto in cls con ringhiera metallica sovrastante e confina ad Est e Nord con la via consortile che lo lambisce e dalla quale si accede sul lato orientale, a Sud con terreno di proprietà della medesima società (part.1064) e propr.aliena (part.1943) e ad Ovest con propr.aliena (partt.1952,1948,1943).

Dei corpi di fabbrica che v'insistono il primo, quello meridionale, è un insediamento produttivo a configurazione irregolare e giacitura Nord-Sud, composto di Piano Seminterrato, Piano Terra e Primo Piano con quest'ultimo che si sviluppa solo nella parte meridionale dell'edificio a ridosso del corpo scale di collegamento verticale.

Mentre il PSI ed il PT individuano l'insediamento produttivo vero e proprio, al PP si trovano due piccole abitazioni e l'accesso alla copertura - piana non calpestabile - della parte settentrionale dell'edificio, quella di più ampie dimensioni.

Tra la recinzione orientale ed il fabbricato corre, parallelamente alla strada consortile ad una quota di +1,50 ml rispetto al piano stradale, un corridoio carrabile (Corridoio orientale) ampio 6.00 ml, alla cui estremità settentrionale è posto un cancello metallico ad apertura elettrica che consente l'accesso al corpo di fabbrica settentrionale.

Il cancello è posto allo spigolo NE del corpo di fabbrica meridionale e, unitamente alla recinzione che dallo spigolo NO raggiunge il muro perimetrale occidentale, separa fisicamente i due corpi di fabbrica con le loro rispettive aree pertinenziali.

L'intero fabbricato è composto delle seguenti unità immobiliari tutte del Fol.14 del Catasto Fabbricati di Baronissi :

- PSI e PT : part.1029/1 Cat.D/7
- PP : part.1029/2 Cat.A/2 e part.1029/3 Cat.A/2

Il secondo corpo di fabbrica, quello settentrionale, è rettangolare regolare a giacitura Est-Ovest, formato da due unità immobiliari identiche, del tipo villini a schiera (semi-detached), ognuna composta di PSI, PR, PP e Sottotetto-mansarda.

Le due UI sono circondate per tre lati (N, S ed E quella orientale e N, S ed O quella occidentale) da giardini privati.

L'accesso ad entrambi i villini è comune per mezzo del corridoio orientale in precedenza definito.

I due villini sono catastalmente individuati :

Villino Est : part.1029/4 Cat.A/7

Villino Ovest : part.1029/5 Cat.A/7

I manufatti sono stati realizzati in virtù della Concessione edilizia n.4 del 18.2.1982 e della Concessione edilizia in Variante n.8 del 3.3.1984.

I villini hanno assunto la destinazione d'uso abitativa grazie alla Concessione edilizia in sanatoria n.3661 del 10.5.2001.

>><<

Passando alla descrizione dettagliata delle fabbriche :

- **CORPO (A)**

Si tratta di un fabbricato con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a.,orizzontamenti latero-cementizi,murature perimetrali diompagno e copertura piana.

Occupa in pianta una superficie di 826 mq e le aree residue di pertinenza sono distribuite tra il **Corridoio orientale** (210 mq ca.) parallelo alla strada consortile,lo **Spiazzo meridionale** (358 mq ca.) nel quale si trovano la rampa ascendente che porta al PT per il carico e scarico delle merci e la rampa discendente che porta ai laboratori del PSI ed infine lo **Spiazzo occidentale** (422 mq) posto tra il corpo di fabbrica ed il muro di recinzione ad Ovest che funge da area di stazionamento e manovra per gli autocarri.

(1) - Il Piano seminterrato (PSI)

Della superficie complessiva di 812 mq ca., con altezza 4.25 ml,è individuato al Catasto dei Fabbricati con la part.1029/1 cat.D/7.

E' raggiungibile dal cancello d'ingresso sulla via consortile per il tramite di una rampa in discesa che porta allo spiazzo occidentale sul quale si aprono gli ingressi.L'accesso allo spiazzo è delimitato da un cancello metallico a due ante con chiusura elettrica.

sono allocati alcuni uffici e servizi e grandi celle frigorifero.

A parte integrante dell'immobile il vano motori di circa 50 mq posto al di sotto del giardino del villino occidentale, con accesso allo Spiazzo occidentale in prossimità dello spigolo NO dello stesso.

(2) - Il Piano Terra (PT)

Nella superficie complessiva di 825 mq ca. con altezza 4,20 ml è individuato al Catasto Fabbricati con la part.1029/1 cat.D/7 e può comodamente essere suddiviso in tre sezioni.

Nella sezione meridionale, all'esterno, si trova la rampa ascendente che porta alla banchina per il carico e scarico delle merci e, all'interno si trovano allo spigolo SE il microscopico ingresso, gli uffici ed i locali per il carico-scarico delle carni e nella zona SO la sezione imballaggio ed alcune celle per le carni.

Al di sotto della rampa si trovano la cabina elettrica e la cabina Enel con accesso dalla rampa discendente verso il PSI.

Nella sezione centrale vi è l'ampio deposito automezzi con ingresso dal corridoio orientale e la sala dei prodotti imballati.

Tra la prima e la seconda sezione, sul fronte orientale si apre l'ingresso al vano scale che collega verticalmente tutti i livelli del fabbricato.

Infine, nella terza sezione, quella settentrionale, con accesso autonomo con porta scorrevole prospiciente il corridoio orientale, si trovano le ampie sale sezionamento e lavorazione delle carni bianche, numerose celle frigorifere, il tunnel di congelamento ed infine gli spogliatoi ed i servizi.

(3) - Il Primo Piano

Vi si accede dalla rampa scale che si diparte dal fronte dell'edificio prospiciente il corridoio orientale e collega verticalmente tutti i piani.

Sul ballatoio si aprono a Sud l'**Appartamento 1**, ad Ovest l'**Appartamento 2** e ad Est l'accesso al lastrico solare.

L'Appartamento 1 è individuato al Catasto Fabbricati di Baronissi dalla part.1029/3 cat.A/2 ,ha superficie di 80 mq ca., si compone di corridoio-living,due vani,cucina e bagno ed è dotato di finestre che si aprono sui fronti Sud ed Est dell'edificio.

E' dotato di finiture civili,intonacato e tinteggiato con pavimentazione in ceramiche.La cucina è piastrellata ed il bagno è dotato delle necessarie attrezzature igienico sanitarie in vitreous-china.Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con persiane alla romana in alluminio anodizzato.

Numerosi sono i segni di condensa alle intersezioni pareti perimetrali-solai del fronte meridionale necessari di bonifica.

E' dotato di impianti elettrico ed idrico e le sue condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete.

L'Appartamento 2 è individuato al Catasto Fabbricati di Baronissi dalla part.1029/2 Cat.A/2,ha superficie di 78 mq ca. ,si compone di ingresso,corridoio di disimpegno,cucina,bagno e due vani. Ed è dotato di finestre che si affacciano sui fronti Nord ed Ovest del fabbricato.

E' dotato di finiture civili,intonacato e tinteggiato con pavimentazione in ceramiche.La cucina è piastrellata ed il bagno è dotato delle necessarie attrezzature igienico-sanitarie in vitreous-china.Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico e le sue condizioni di manutenzione e conservazione sono sufficienti.

Dalla terza porta del ballatoio delle scale,che si apre ad Est,si accede al lastrico solare.

Questo,che copre tutto il solaio di copertura del primo piano,per una fascia da Est ad Ovest di circa 110 mq è ricoperta da massetto sovrastante la guaina impermeabile ed è delimitata per tre lati (N,E,O) da una ringhiera metallica che consente l'affaccio ed impedisce l'accesso alla parte rimanente (523 mq ca.) del lastrico solare che è protetto unicamente dalla guaina di asfalto impermeabilizzante.

abitazioni e consente il parcheggio di autovetture e l'accesso con una ripida rampa inclinata ai locali posti al piano seminterrato.

Il PSI è composto da due vani e da un'ampia autorimessa con servizi al quale si accede dalla rampa veicolare dal fronte Sud e da una scala dal fronte Nord. Sono evidenti, in più punti, gravi e copiose infiltrazioni provenienti dal giardino anti e retro-stante. La differenza di superficie tra i due villini è data appunto dal fatto che i servizi di quello O sono lievemente maggiori di quelli del Villino E.

Il PR, al quale si accede da un'ampia balconata, è composto da veranda-ingresso, cucina-living, salone e bagno. Sul fronte Nord si diparte la scala interna con sobrie ed eleganti modanature in legno con configurazione ad "U" che collega verticalmente i piani soprastanti. I bagni sono dotati delle necessarie apparecchiature igienico-sanitarie in vitreo-china di buona qualità e fattura ed in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Il PP è composto da disimpegno, tre vani e due bagni con balconata sul fronte meridionale. La pavimentazione è in parquet chiaro in buono stato d'uso.

Il ST, a due falde inclinate in verso N-S, ha altezza max al colmo di 3,20 ml ed alla gronda di 1,30 ml e si compone di due vani con bagno e abbaino sul fronte Sud e con piccolo balcone sul fronte laterale (Ovest per il Villino Ovest ed Est per il Villino Est). Gravi sono le infiltrazioni umide provenienti dal tetto e molto precario è il sistema di coibentazione.

Le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato sono decisamente cattive : sono infatti molto evidenti gli intonaci ammalorati ed in più punti caduti, le tinteggiature scrostate in più punti ed il tetto, in tegole canadesi, ridotto in condizioni decisamente precarie e necessario di rifazione.

Per il resto le finiture sono ordinarie con condizioni d'uso mediocri ed entrambi i villini sono dotati di impianti idrici ed elettrici sotto traccia e manifestano in pieno tutti i limiti connessi all'età più che venticinquennale.

L'elemento di gratificazione dei villini sono i giardini che li circondano praticamente per tre lati e nei quali si trovano alcuni alberi (pino, palma) di alto fusto che li rendono ameni e godibili.

terreno in Acquamela di Baronissi

ta di un appezzamento di terreno della superficie complessiva 90 mq a configurazione irregolare lambito per tutto il fronte orientale ed occidentale dalla SS.88 " dei Due Principati" e confina ad Est con la via consortile di ingresso al PIP ed a Nord con l'adempimento di cui alla lettera a) di proprietà della medesima società, proprietà aliene e con il moncone della strada consortile di cui è previsto l'accesso.

Il fondo è catastalmente individuato dalle seguenti partt.del fol.14

Part.1938 sup.1732 mq

Part.1940 sup.416 mq

Part.1944 sup.1904 mq

Part.1064 sup.38 mq

Balza subito evidente che la part.1064 è oggi, in effetti, parte integrante del terreno di cui alla precedente lettera a).

Si tratta di un fondo incolto delimitato, sui fronti in fregio alla importante e trafficata strada di collegamento tra Salerno e la Valle dell'Irno, da un basso muretto in cls che è parte integrante del PIP di Baronissi approvato con DPGRC n.05991 del 6.6.1994.

Il Lotto e' individuato con la sigla "L.4" nello strumento urbanistico esecutivo, è edificabile ed i dati urbanistici caratteristici sono i seguenti :

- Indice di copertura = 0,50 mq/mq
- Distanza dalla strada = 10,00 ml
- Distanza dai confini = 6,00 ml
- Distanza dai fabbricati = 12,00 ml
- Parcheggio = 0,10 mq/mc

La soc. [REDACTED] è proprietaria del Lotto L.4 in virtù degli atti del 28.2.2000 trascritto il 15.2.2003 ai nn.6622/6116 e del 13.1.2003 trascritto il 28.2.2003 ai nn.8387/6348 ed occorre fare rilevare che la medesima società fa parte del "Consorzio PIP Baronissi" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione .

-c) Rustico di una palazzina uffici in Fisciano

Si tratta di una palazzina allo stato rustico (strutture in c.a. e tom pagnature) sita nella Zona industriale di Fisciano a configurazione di trapezio rettangolo composta di PI,PT,tre piani in elevazione e terrazzo piano di copertura (nel quale si trovano dei serbatoi per l'acqua in cls) che occupa in pianta una superficie di 150 mq ca. ed è circondata per tre lati (E,S,O) da una corte di 500 mq ca. di pertinenza dell'edificio.

Al PI si trova un locale di 31 mq ca. , il PT ed il PP hanno una superficie di 150 mq ca. ivi compreso il corpo scale, il SP ha una superficie di 143 mq con una balconata prospiciente i tre fronti liberi di 29 mq ca. ed il TP ha una superficie di 163 mq con una balconata identica a quella del piano precedente.

La terrazza piana calpestabile è,per 38 mq ca. della parte occidentale coperta da vasche per la raccolta delle acque e per la parte rimanente (125 mq) a lastrico solare.

L'edificio è addossato – per il fronte settentrionale – ad un capannone industriale di proprietà aliena di cui, originariamente, era parte integrante per cui è,allo stato,priva di ingresso autonomo. Non vi è allo stato la delimitazione ad oriente dell'area di pertinenza.

Confina per il lato Est e Sud con l'insediamento industriale della CMS srl.

Si accede dalla via Nuova consortile che corre parallela al fronte occidentale del fabbricato attraverso i varchi carrabili dell'opificio limitrofo.

Infatti l'intera consistenza (capannone e palazzina) era originariamente di proprietà della soc. [REDACTED] che,con atto 9.3.2001 per notar Trifuoggi,per motivi contingenti alienò a terzi ([REDACTED]) l'opificio industriale conservando la proprietà della palazzina – destinata ad uffici e servizi del capannone – e dell'area di pertinenza (corte) che la circonda per tre lati.

Traversie di varia natura hanno impedito la conclusione dei lavori di ultimazione del manufatto e solo in tempi relativamente recenti

sono stati intrapresi lavori di finitura del secondo piano (tramezzature,intonaci e tinteggiatura).

L'immobile,essendo incompleto, non ha ancora una classificazione catastale ma,è evidente che sarà ricompresa in Cat.D (industriale) atteso che il lotto su cui insiste fa parte del Consorzio ASI di Salerno-Fisciano.

E' individuato pertanto al Catasto Fabbricati di Fisciano al fol.5 part.450/4 senza altri elementi individuativi perché ancora in via di realizzazione.

- d) ½ locale commerciale in Salerno.

Si tratta di un terraneo a configurazione rettangolare regolare composto di un vano con servizio della superficie di 22 mq sito in Salerno alla via Posidonia,175.

Risulta essere in proprietà per la giusta metà del sig. [REDACTED]

Il piccolo locale commerciale - attualmente locato - è individuato al Catasto Fabbricati di Salerno al fol.35 part.176/9 cat.C/1 ed è parte integrante di un fabbricato condominiale con strutture portanti orizzontali e verticali in c.a,orizzontamenti latero-cementizi e muraure perimetrali diOMPAGNO realizzato intorno alla fine degli anni '60 nella zona orientale di Salerno tra Pastena e Mercatello prospiciente la via Posidonia che rappresenta,nella toponomastica cittadina,la principale via di collegamento tra la zona orientale ed il centro della città.

E' intonacato e tinteggiato con pavimentazione in piastrelle ceramiche con piccolo bagno dotato dei servizi essenziali.

Porta metallica a vetrata d'accesso con protezione di serranda metallica avvolgibile.

E' dotato di impianti idrico ed elettrico e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

- e) 1/2 locale commerciale in Salerno.

Si tratta di un terraneo a configurazione rettangolare regolare composto di un vano con servizio della superficie di 35 mq sito in Salerno alla via C.Guerdile,6.

Risulta essere in proprietà per la giusta metà del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

L'ampio locale commerciale – attualmente locato – è individuato al Catasto Fabbricati di Salerno al fol.35 part.176/6 cat.C/1 ed è parte integrante del medesimo fabbricato condominiale di cui al locale commerciale precedente.

Via C.Guerdile è infatti la traversa di via Posidonia che si diparte verso Nord, circa 5,00 ml dopo il locale commerciale sub d).

E' stato intonacato e tinteggiato recentemente con pavimentazione in piastrelle ceramiche con piccolo bagno dotato dei servizi essenziali e ripostiglio.

Porta in alluminio a vetrata d'accesso con protezione di serranda metallica avvolgibile.

E' dotato di impianti idrico ed elettrico e si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

B) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI.

Per l'individuazione e descrizione dei beni mobili e, più in generale delle attrezzature di corredo dell'attività, si rinvia all'allegato elenco sintetico.

In esso sono riportate tutte le apparecchiature ed i beni mobili con i relativi valori di stima.

L'importo complessivo stimato è di **€.108.205,00 (centoottomila duecentocinque)** ed è scaturito dalle indagini personali effettuate sulle origini e sulla data di acquisizione dei beni dalla società e sulla base di considerazioni estimative sullo stato d'uso e sulla obsolescenza delle apparecchiature.

C) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il valore di mercato dei beni in oggetto d'analisi è il probabile prezzo che essi spunterebbero se fossero messi in vendita ovvero il più probabile prezzo di scambio dei beni messi in vendita così come sono, senza procedimenti di trasformazione.

Per l'attività produttiva/industriale i locali hanno un ruolo secondario rispetto all'importante funzione che invece hanno nell'attività commerciale e l'idoneità dei fabbricati al ciclo produttivo non è il fattore principale che determina la validità economica dell'impresa. Ovvero è possibile prendere in considerazione il suo valore di mercato sia in previsione che i locali potranno essere utilizzati per lo stesso ciclo produttivo sia prevedendosi una trasformazione produttiva degli stessi.

Attesa la collocazione dell'opificio in un'area industriale-artigianale del territorio (Area PIP di Baronissi-Acquamela) il metodo di stima dei beni non può che essere quello di confronto o sintetico ovvero facendo riferimento al valore del metro quadrato di superficie coperta od utile e si esegue confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con l'analoga sintesi delle caratteristiche di beni simili dei quali si conosce il prezzo di vendita.

Il valore degli immobili verrà quindi tratto da fattori di confronto che li rendono indipendenti dall'attuale impiego e rappresenta, con l'introduzione di coefficienti correttivi emergenti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche (statiche, architettoniche, costruttive, impiantistiche) ed estrinseche (climatiche, igieniche, sociali, urbanistiche industriali, economiche), una variabile economica indipendente dall'uso.

Naturalmente tale criterio di stima varrà anche per gli immobili ad uso abitativo in quanto ricompresi in un'area a destinazione d'uso industriale.

Per gli immobili urbani a destinazione commerciale si è tenuto conto sia delle dimensioni che della collocazione fisica degli stessi e del trend del mercato per immobili simili della zona (mediocre-stagnante).

Q.

Per quanto concerne l'immobile sito nella zona ASI di Fisciano a poco valgono le considerazioni tecnico-urbanistiche-commerciali da cui trarre una stima dello stesso : si tratta di un immobile per il quale,attese le circostanze in cui è sorto e in considerazione dell'iter degli eventi, non c'è mercato ,ovvero due soli sono gli acquirenti possibili.

Il proprietario dell'adiacente capannone industriale ([REDACTED]) o l'industria [REDACTED] con la quale confina per due lati.Attese però le caratteristiche e dimensioni di quest'ultima può,con buon margine di certezza,escludersi un suo interessamento per l'immobile in specie per cui il possibile acquirente resta uno solo.

Non è infatti ragionevole - estimativamente e praticamente parlando - ipotizzare che terzi non residenti o comunque in sito diverso possano avere interesse per un edificio direzionale non concretamente configurato posto in area comune ad altri condidenti.

Sono tutte considerazioni che portano,fatalmente, ad una sola conclusione : il valore di mercato della palazzina coincide col costo di costruzione della stessa nello stato di finitura in cui si trova.

Per quanto concerne,infine,i beni mobili,sono state tratte informazioni sui prezzi di costo originario degli stessi e sui correnti prezzi di mercato e da ciò è stato tratto il valore attuale deprezzandoli in considerazione dello stato d'uso e del tempo di vita media utile decorso.

Tanto premesso :

- Immobile a) : superficie complessiva 2962 mq :

CORPO (A)

- Superficie complessiva..... 1.802 mq
- Sup. occupata in pianta dal fabbricato :
 - Piano Seminterrato.....812 mq
 - Piano Terra.....825 mq
 - Primo Piano.....192 mq
 - Appartamento 180 mq
 - Appartamento 278 mq
 - Scale.....22 mq

Disimpegno.....	12 mq
Copertura.....	633 mq
Terrazzo.....	120 mq
Lastrico solare.....	513 mq
- Corridoio orientale.....	210 mq
- Spiazzo meridionale.....	358 mq
- Spiazzo occidentale.....	422 mq

CORPO (B)

- Superficie complessiva.....	1.160 mq
- Sup.occupata in pianta dai fabbricati :	
- Villino orientale PSI.....	97 mq
PR.....	103 mq
PP.....	90 mq
ST.....	87 mq
Giardino privato.....	370 mq
- Villino occidentale PSI.....	99 mq
PR.....	103 mq
PP.....	90 mq
ST.....	87 mq
Giardino privato.....	260 mq
- Spiazzo e rampa di accesso al PSI comuni ad entrambi i villini.....	314 mq

- Stima del CORPO (A)

Il valore dell'immobile è diverso a seconda delle caratteristiche strutturali, dell'uso e delle condizioni dello stesso. Per quanto concerne le dimensioni è stata utilizzata la superficie commerciale mentre per quanto concerne i valori di mercato occorre precisare che essi sono stati tratti da informazioni in zona, dai dati dell'Agenzia del Territorio ed infine da note agenzie immobiliari operanti nell'area.

I valori ottenuti sono stati pesati in considerazione delle caratteristiche strutturali e di finitura degli immobili (sia civili che industriali), delle condizioni generali del mercato immobiliare in generale (al ribasso-stagnante) ed infine del mercato immobiliare della zona (mediocre-in ribasso).

Il valore commerciale in zona per immobili aventi le caratteristiche dell'opificio industriale si aggira in un intorno di €/mq 800-1200

per cui è stato assunto un valore base di €/mq 1000, al quale sono stati applicati dei correttivi a seconda delle specificità emergenti, caso per caso.

Non è da dimenticare poi che, per via della configurazione del lotto industriale L.4 limitrofo (di cui alla lettera b) successiva), il muro di confine meridionale dell'opificio va rimosso per circa 13 ml, sino al cancello d'ingresso, che va anch'esso rimosso, per creare la part. 1064 di 38 mq (che infatti non sono stati considerati nel lotto in esame) che è appunto parte integrante, nel PIP vigente, del Lotto L.4 con la creazione di una nuova recinzione ed un nuovo cancello spostato più a Nord di circa 5,00 ml.

Per quanto concerne le UI esse, a prescindere dalle condizioni di manutenzione e conservazione, sono condizionate dall'essere site all'interno (anzi meglio, soprastanti) l'opificio e quindi, in un mercato immobiliare già al ribasso, per le ben note contingenze, sono ulteriormente penalizzate dalla loro collocazione fisica per cui il valore si colloca in un range di €/mq 800-1200.

Per quanto concerne le aree esterne di servizio pavimentate (batuto di cemento-asfalto) e comprensive delle recinzioni, il valore unitario non supera €/mq 50,00.

Quindi, in conclusione, gli immobili sono così sinteticamente stimati :

- PSI : 812 mq x €/mq 1000 x 0,50.....= € 406.000,00
- PT : 825 mq x €/mq 1000 x 0,75.....= € 618.750,00

- Aree esterne : 990 mq x €/mq 50.....= € 49.500,00

- App.to 1 : 80 mq x €/mq 1000 x 0,80 = € 64.000,00
- App.to 2 : 78 mq x €/mq 1000 x 0,75 = € 58.500,00
- Scale e dis. : 34 mq x €/mq 1000 x 0,50 = € 17.000,00
- Terrazzo : 120 mq x €/mq 1000 x 0,15 = € 18.000,00
- Lastrico solare : 533 mq x €/mq 1000 x 0,10 = € 53.300,00

TOTALE CORPO (A) : € 1.285.050,00.=

Nota :

Siccome bisogna considerare il costo di demolizione e ricostruzione di una parte del muro di confine meridionale e del cancello d'ingresso, il valore di cui in precedenza va ridotto di € 5.050,00 per cui, il valore complessivo potrà porsi pari a € 1.280.000,00.

2) - **Stima del CORPO (B)** 

Valgono, anche in questo caso, le medesime considerazioni stimative già espresse al punto precedente.

Vi sono però da fare alcune considerazioni aggiuntive in ordine al fatto che gli innegabili vantaggi di quella tipologia di abitazioni (vilini con giardino autonomo) sono ampiamente superati dalle caratteristiche del sito di collocazione degli stessi e dalle scadenti condizioni di manutenzione e conservazione.

Un ulteriore elemento di discriminazione è rappresentato dal fatto che essi sono, allo stato, privi di ingresso autonomo : infatti è necessario accedere dal cancello dell'opificio e percorrere il corridoio orientale per raggiungere il cancello elettrico d'ingresso.

Questa limitazione potrebbe comunque superarsi mediante la realizzazione di una rampa ascendente (visto che il piano di calpestio dello spiazzo comune è ad una quota di +1,50 ml ca.) e di un cancello d'ingresso sulla via consortile.

Tutte queste limitazioni portano ad un valore di stima unitaria attendibile di €/mq 1500 (range compreso tra €/mq 1400 e 1600) per cui :

3) **Villino Est**

- PSI : 99 mq x €/mq 1500 x 0,50 = € 74.250,00
- PR : 103 mq x €/mq 1500 x 0,90 = € 139.050,00
- PP : 90 mq x €/mq 1500 x 1,00 = € 135.000,00
- ST : 87 mq x €/mq 1500 x 0,50 = € 65.250,00
- Giardino : 370 mq x €/mq 40 = € 14.800,00
- Area comune: 314 mq x 0,5 x €/mq 75 = € 11.775,00

Totale Villino Est : € 440.125,00



Villino Ovest

- PSI : 97 mq x €/mq 1500 x 0,50 = € 72.750,00
- PR : 103 mq x €/mq 1500 x 0,90 = € 139.050,00
- PP : 90 mq x €/mq 1500 x 1,00 = € 135.000,00
- ST : 87 mq x €/mq 1500 x 0,50 = € 65.250,00
- Giardino : 260 mq x €/mq 40..... = € 10.400,00
- Area comune: 314 mq x 0,5 x €/mq 75 = € 11.775,00

Totale Villino Ovest : € 434.225,00 *

TOTALE CORPO (B) : € 874.350,00.=

Valore totale immobile a) : € 2.154.350,00.=

- Immobile b) : superficie complessiva 4.090 mq

L'ampio lotto a destinazione artigianale industriale è incolto. Sebbene sia posto con un ampio fronte strada (anche se tutto in curva), la configurazione irregolare e la presenza di un'area di proprietà di terzi che vi si incunea ne penalizza in modo rilevante il valore di stima che, da informazioni tratte in loco, si attesta su €/mq 120,00.

Pertanto il valore complessivo sarà :

4.090 mq x €/mq 120 = **€ 490.800,00.=** ✓

Valore totale immobile b) : € 490.800,00.= *

- Immobile c) : rustico di una palazzina uffici in Fisciano

Il valore dell'immobile, come detto in precedenza, prescinde da ogni logica commerciale e può essere calcolato con la sommatoria tra il costo di costruzione dell'immobile nelle condizioni in cui si trova ed il valore del suolo che lo circonda.

CC che non supera €/mq 350,00 per il manufatto e valore del terreno non maggiore di €/mq 50,00.

Quindi ne scende :

PI	: 31 mq x €/mq 350,00 x 0,50 = €5.425,00
PT e PP	: 300 mq x €/mq 350,00..... = €105.000,00
SP	: 151 mq x €/mq 350,00..... = €52.850,00
TP	: 171 mq x €/mq 350,00..... = €59.850,00
Terrazzo	: 38 mq x €/mq 350,00 x 0,20 = €2.660,00
	125 mq x €/mq 350,00 x 0,10 = €4.375,00
Terreno	: 500 mq x €/mq 50,00..... = €25.000,00

	Totale : €255.160,00

Valore totale immobile c) : €255.160,00.=

- Immobile d) : 1/2 di un locale commerciale in Salerno

Il piccolo (22 mq) locale terraneo è sito in Salerno alla via Posidonia n.175.

Si tratta di un vano a configurazione all'incirca quadrata a dislocazione N-S con piccolo bagno e sgabuzzino in buone condizioni di manutenzione e conservazione, attualmente locato.

Posto sul fronte di una strada di grande comunicazione nella quale i locali terranei sono tutti destinati ad attività commerciali spunta un valore unitario compreso tra €/mq 6000-7000.

Il valore di mercato, attesa la posizione, la configurazione, lo stato e le dimensioni si attesta in :

$$22 \text{ mq} \times \text{€/mq } 6.500 = \text{€}143.000,00$$

Quindi, poiché la società detiene la proprietà del 50% dell'immobile, il valore complessivo della quota di pertinenza sarà di **€71.500,00.=**

Valore 1/2 immobile c) : €71.500,00.=

- Immobile d) : 1/2 di un locale commerciale in Salerno

L'ampio locale terraneo (35 mq) è sito in Salerno, alla via C. Guerdile, 6. Quest'ultima è la traversa verso Nord di via Posidonia a pochi metri dal terraneo precedente.

Si tratta di un ampio vano a configurazione rettangolare regolare e dislocazione E-O con piccolo bagno e sgabuzzino posto sul fronte stradale di via C. Guerdile, a poco più di 6,00 ml dall'incrocio con via Posidonia.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime perché recentemente ristrutturato. E' attualmente locato.

Posto su fronte strada secondaria, rispetto via Posidonia, è penalizzato del 30% rispetto al valore del locale commerciale sub d) pertanto il valore unitario è compreso tra €/mq 4200-4900.

Il valore di mercato, attesa la posizione, la configurazione, lo stato di finitura e le dimensioni si attesta in :

$$35 \text{ mq} \times \text{€/mq } 4900 = \text{€} .171.500,00$$

Quindi, poiché la società detiene il 50% dell'immobile il valore complessivo della quota di pertinenza sarà di **€ .85.750,00.=**

Valore 1/2 immobile e) : € .85.750,00.=

- f) Stima dei beni mobili dell'immobile a)

Buona parte delle apparecchiature ed attrezzature ed arredi dell'ufficio ha un tempo di vita compreso tra i quindici ed i venti anni ovvero ha abbondantemente superato il ciclo normale di vita utile, convenzionalmente indicato in dieci anni.

Il loro valore - così come tratto dal libro dei cespiti e dei beni ammortizzabili - è stato quindi opportunamente e singolarmente ridotto per tenere conto della obsolescenza e dello stato d'uso.

Il corretto valore di mercato all'attualità dei beni mobili così come rinvenuti ed indicati nell'apposito elenco a cui si rimanda è di complessivi **€.108.205,00.=**

Quindi, in conclusione, il valore complessivo dei beni è, all'attualità :

- Immobile a)

Corpo (A) (opificio) : €.1.280.000,00.=

Corpo (B) (villini) : €.490.800,00.=

€.2.154.350,00.=

- Immobile b).....€.490.800,00.=

- Immobile c).....€.255.160,00.=

- Immobile d).....€.71.500,00.=

- Immobile e).....€.85.750,00.=

- Beni mobili di (A).....€.108.205,00.=

=====

TOTALE : **€.3.165.765,00.=**

ovvero in cifra tonda :

€.3.166.000,00 (tremilionicentosessantaseimila)

Salerno, Maggio 2009

(ing. Paolo Tabacco)

Allegati :

- n.13 fotografie degli immobili
- Stralci catastali
- Planimetrie degli immobili