
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE

Decreto del Tribunale di Nocera Inferiore del 02/18.10.2013

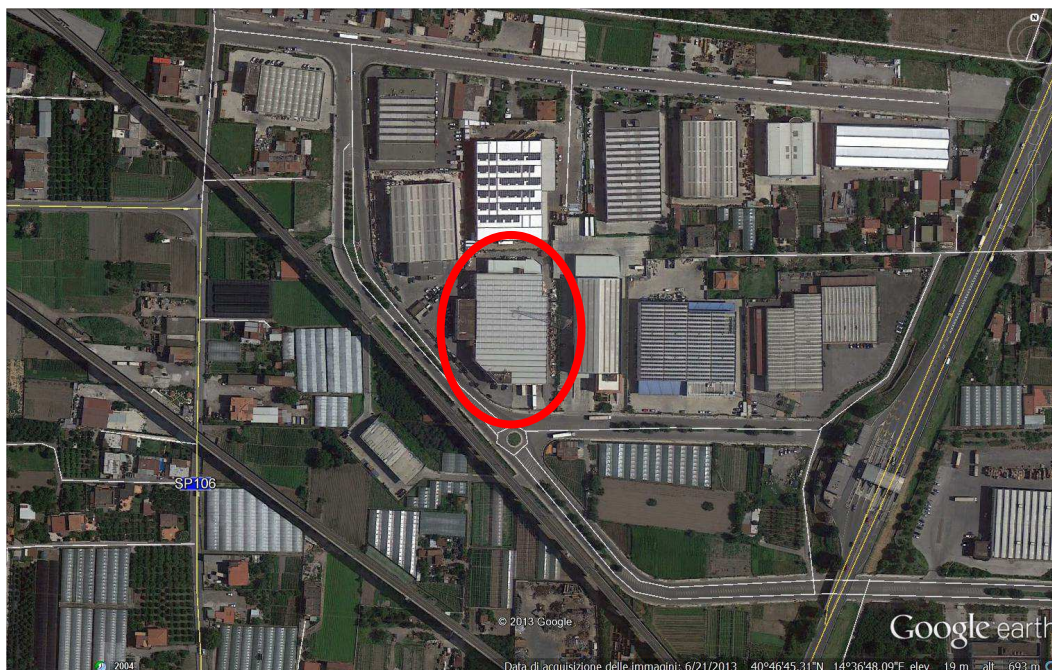
PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

A CURA DI

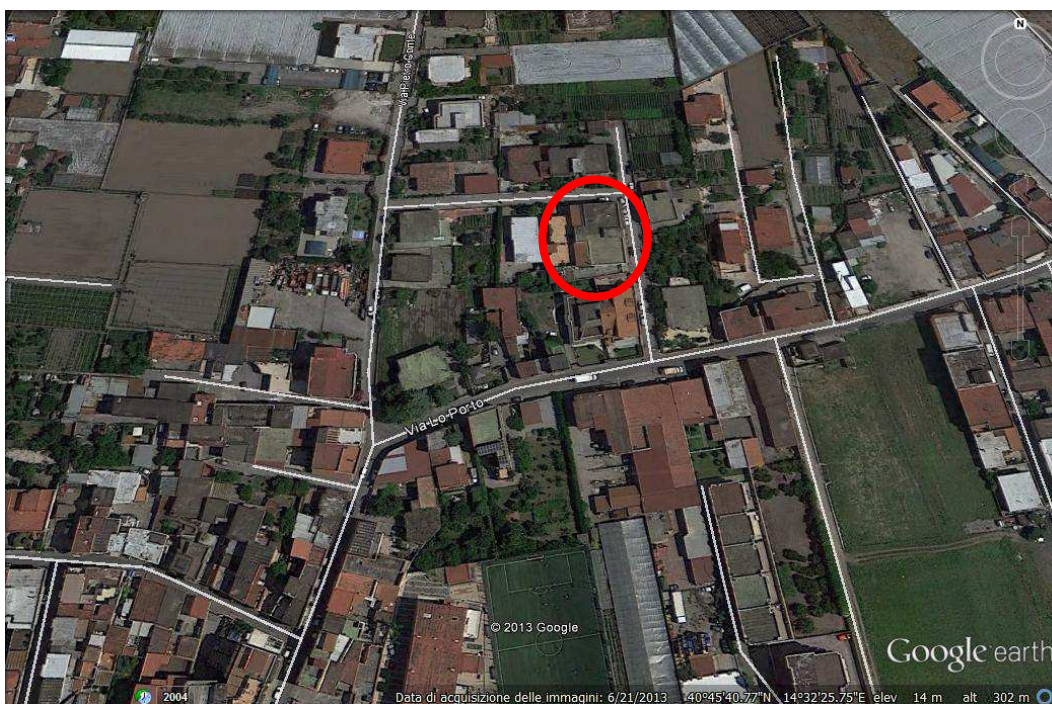
DOTT. ING. CARMINE LANDI

DOTT. ING. VALENTINO PAOLO BERARDI

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI
UBICATI NEI COMUNI DI NOCERA INFERIORE (SA) E SCAFATI (SA)**



Ortofoto tratta da Google Earth® con ubicazione dell'opificio sito in Nocera Inferiore (SA).



Ortofoto tratta da Google Earth® con ubicazione del laboratorio artigianale sito in Scafati (SA).

INDICE

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Lotto n. 1
 - 3.1 Identificazione catastale dei beni immobili da stimare
 - 3.2 Verifica della regolarità edilizia
 - 3.3 Titoli di provenienza, formalità, vincoli e oneri
 - 3.4 Stato di possesso del bene
 - 3.5 Stima del più probabile valore di mercato
 - 3.6 Stima del valore dell'immobile in caso di prelazione
4. Lotto n. 2
 - 4.1 Identificazione catastale dei beni immobili da stimare
 - 4.2 Verifica della regolarità edilizia
 - 4.3 Titoli di provenienza, formalità, vincoli e oneri
 - 4.4 Stato di possesso del bene
 - 4.5 Stima del più probabile valore di mercato
5. Conclusioni

Documentazione allegata

Allegato n.1: Nomina dei Consulenti

Allegato n.2: Richiesta Documentazione Urbanistica

Allegato n.3: Documentazione Catastale

Allegato n.4: Iscrizioni ipotecarie

Allegato n.5: Titoli autorizzativi del Lotto n.1

Allegato n.6: Titoli autorizzativi del Lotto n.2

Allegato n.7: Titoli di proprietà

Allegato n.8: Documentazione contabile del Lotto n.1

Allegato n.9: Elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto del Lotto n.1

Allegato n.10: Documentazione Fotografica del Lotto n.1

Allegato n.11: Fonti d'informazione del Lotto n.1

Allegato n.12: Elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto del Lotto n.2

Allegato n.13: Documentazione Fotografica del Lotto n.2

Allegato n.14: Fonti d'informazione del Lotto n.2

1. PREMESSA

In data 29.10.2013, i sottoscritti Berardi Ing. Valentino Paolo, con studio professionale in Fisciano (SA) alla II Traversa di Parco Donica n.2, iscritto regolarmente all'Albo A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.3636, e Landi Ing. Carmine con studio professionale in Battipaglia alla via B. Ricasoli n.8, iscritto regolarmente all'Albo A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.2816, venivano nominati Consulenti Tecnici nella procedura del concordato preventivo della [REDACTED], dai Commissari Giudiziali Dott.ri Gerarda Tessitore e Pierpaolo CIROTA, con l'incarico di valutare i beni immobili della [REDACTED] rientranti nella proposta di concordato.

Il G.D. Ill.mo dott. Mario Fucito autorizzava la nomina degli scriventi in data 29.10.2013 **(cfr. Nomina in All. n. 1).**

I sottoscritti Consulenti hanno quindi redatto la presente perizia estimativa relativa al complesso immobiliare della concordataria, costituito da n.2 consistenze immobiliari e precisamente:

Lotto n. 1: Opificio sito nell'area P.I.P. di Fosso Imperatore del Comune di Nocera Inferiore (SA) al Lotto edificatorio n. 14, identificato catastalmente al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 1, p.lla 2663, subb 2, 3, 4.

Lotto n. 2: Laboratorio artigianale sito alla Via Amerigo Vespucci n. 11 in Scafati (SA) (località S. Pietro), identificato catastalmente al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 11, p.lla 491, sub 9.

Al fine di rendere più intelligibile la descrizione e la stima dei suddetti lotti, questi ultimi sono esaminati singolarmente ai successivi paragrafi 3 e 4.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nei giorni seguenti all'affidamento dell'incarico, gli scriventi Consulenti si attivavano effettuando un primo sopralluogo in data 25.10.2013, alla presenza dei Commissari Giudiziali Dott.ri Gerarda Tessitore e Pierpaolo Cirotta nonché della parte concordataria, procedendo preliminarmente ad una ricognizione a vista degli immobili ubicati sia in Nocera Inferiore (SA) nell'area P.I.P. di Fosso Imperatore, sia in località S. Pietro di Scafati (SA) alla Via A.

Vespucci numero n.11, al fine dell'acquisizione di tutti i fattori sia intrinseci sia estrinseci dei cespiti in esame.

Esperivano in seguito ulteriori sopralluoghi in loco, preventivamente concordati con la proprietà, nelle date del 14.11.2013 e del 21.11.2013, nel corso dei quali ritraevano un'idonea documentazione fotografica e provvedevano ad esperire un rilievo metrico di massima degli immobili oggetto di stima, coadiuvati da collaboratori di fiducia, al fine dell'elaborazione delle planimetrie dello stato di fatto.

Nel corso degli accessi esperiti *in situ*, richiedevano altresì alla parte Concordataria il rilascio della documentazione urbanistica afferente le unità immobiliari oggetto di stima **(cfr. All. n. 2)**.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito, estraevano inoltre, per via telematica, le visure storiche, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali competenti le unità immobiliari oggetto di stima **(cfr. All. n. 3)**, nonché in data 27.11.2013 e successivamente in data 17.12.2013 eseguivano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno le ispezioni ipocatastali per i medesimi cespiti **(cfr. All. n. 4)**.

In data 21.11.2013 ritiravano dalla concordataria parte della documentazione urbanistica richiesta **(cfr. All. nn. 5 e 6)** e copia dei titoli di proprietà **(cfr. All. n. 7)**, nonché nei giorni 13.12.2013 e 17.12.2013 ricevevano, a mezzo e-mail, copia della documentazione contabile del Lotto n.1 relativa ai costi di costruzione **(cfr. All. n. 8)**.

Gli scriventi Consulenti, tenuto conto:

- dei sopralluoghi eseguiti presso i cespiti oggetto di stima;
- dello *status quo* odierno rilevato di tali immobili;
- della documentazione urbanistica e catastale, nonché delle visure ipocatastali delle unità immobiliari *de quibus*;
- delle norme urbanistiche vigenti per le città di Scafati (SA) e di Nocera Inferiore (SA);
- dell'estesa indagine di mercato sui valori immobiliari di beni simili per destinazione ed ubicazione, esperita presso Agenzie Immobiliari con sede nei Comuni di Scafati (SA) e di Nocera Inferiore (SA), nonché in territori limitrofi;
- delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le macrozone ove ricadono i predetti cespiti;

-
- delle aggiunte e delle detrazioni in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni esaminati;

sono pertanto pervenuti al più probabile valore di mercato delle consistenze immobiliari, come consegnato nei successivi paragrafi.

3. LOTTO N.1

L'opificio industriale oggetto di stima è stato realizzato sul Lotto edificatorio n.14, di estensione pari a 8942 m², del Piano per gli Insediamenti Produttivi promosso dal Comune di Nocera Inferiore (SA) d'intesa con le Società miste di trasformazione urbana nella località di Fosso Imperatore.

Tale area P.I.P. è di recente realizzazione ed è facilmente raggiungibile dall'uscita di Nocera-Pagani dell'autostrada A30, dalla quale dista meno di 1 km, nonché risulta prossima alla S.P. 106.

Il ridetto cespite confina nel suo complesso a partire da sud in senso orario con: Strada di Piano, gli opifici censiti al N.C.E.U. del Comune di Nocera inferiore al F.lto 1, p.lle 3217 e 3102, i terreni registrati al N.C.T. del medesimo Comune al F.lto 1, p.lle 582, 3060, 3061, con l'opificio iscritto al N.C.E.U. del Comune di Nocera inferiore al F.lto 1, p.lla 3105 (**cf. All. n.3**).

Il cespite *de quo* è adibito alla realizzazione di cucine componibili, ospita sia l'attività produttiva che amministrativa e si compone di un nucleo principale, realizzato con elementi portanti e pannelli prefabbricati in c.a. ed in c.a.p. assemblati in opera, e di un'appendice secondaria di più recente esecuzione, edificata con struttura metallica.

Nel dettaglio, il corpo principale si estende altresì su due livelli, ciascuno di superficie lorda pari a 4351 m², oltre che su un piano ammezzato di circa 100 m² e su uno interrato di circa 390 m², oltre ad essere dotato di locali a servizio del personale: WC, mensa e spogliatoio, nonché di unità abitativa per il custode di superficie lorda pari a 239 m² (**cf. All. n.9**). Esso esibisce inoltre un'altezza utile di 2,50 m per il piano interrato, di 7,10 m per il piano terra, di 4,65 m (misurata all'intradosso delle travi di copertura) per gli uffici e la *showroom* del piano primo, di 3,70 m (misurata all'intradosso del solaio) per l'alloggio del custode.

Il corpo secondario si sviluppa invece su un unico livello, ha un'estensione lorda di 383 m² ed un'altezza utile di 7,0 m.

L'immobile esibisce nel suo complesso rifiniture in ottimo stato di manutenzione e conservazione: di tipo ordinario per gli ambienti a destinazione produttiva e deposito (pavimentazione industriale, porte tagliafuoco ed infissi in alluminio a taglio termico e camera d'aria); di buon pregio architettonico per la zona *reception* del piano terra e per gli uffici del piano primo (bussole vetrate in alluminio, tramezzature realizzate sia con tramezzi tradizionali che con elementi modulari componibili in alluminio, pavimentazione di gres porcellanato, controsoffittatura in pannelli modulari), nonché è dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, antincendio, antintrusione (di tipo volumetrico), videosorveglianza, climatizzazione (per i soli locali ufficio) (**cfr. All. n.10**).

Allo stato attuale, il ridetto stabile presenta talune difformità rispetto vuoi alle planimetrie catastali (**cfr. All. n.3**), vuoi ai titoli autorizzativi comunali (**cfr. All. n.5**).

Per maggiori dettagli su simili irregolarità si rinvia al § 3.2.

3.1 Identificazione catastale dei beni immobili da stimare

L'immobile in esame è censito al N.C.E.U del Comune di Nocera Inferiore al Foglio 1, p.lla 2663, subb 2, 3, 4 (cfr Tabella 1).

Tabella 1 - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20.11.2013.

Comune di Nocera Inferiore (SA) – Provincia di Salerno Sezione Urbana

DATI IDENTIFICATIVI Intestazione: con sede in Scafati			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000 Indirizzo
1	2663	2	D/1			148,00	Area P.I.P. Fosso Imperatore, piano:T
1	2663	3	D/1			56'654,00	Area P.I.P. Fosso Imperatore, piano:S1- T-1
1	2663	4	A/3	2	5,5 vani	568,10	Area P.I.P. Fosso Imperatore, piano:1

Per maggiori dettagli sulle visure e sulle planimetrie catastali si rinvia all'Allegato n.3.

3.2 Verifica della regolarità edilizia

Come *supra* premesso, l'opificio ricade urbanisticamente nella Zona P.I.P. di Fosso Imperatore in Nocera Inferiore (SA).

Esso è stato edificato in ragione dei seguenti titoli autorizzativi (**cfr. All. n.5**):

- Concessione Edilizia n.14000 del 11.04.2003 (pratica edilizia n°122/2002) rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore (SA) al sig. _____, in qualità di legale rappresentante della Ditta _____, per la realizzazione dell'opificio;
- Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n.1 del 11.05.2006, Prot. n. 18099 (pratica edilizia n°134/2005), relativo all'opificio;
- D.I.A. Prot. n.10721 del 13.03.2006 (pratica edilizia n° 96/2006) per l'apertura di un ulteriore varco carrabile e l'apposizione di un cancello;
- D.I.A. Prot. n.49422 del 13.12.2008 (pratica edilizia n°524/2008) per la realizzazione di una tettoia a servizio dell'opificio.

Il cespite *de quo* è altresì dotato di certificato di agibilità dell'intero complesso industriale rilasciato in data 12.12.2007, Prot. 2994, dal Comune di Nocera Inferiore.

Nel corso degli accessi esperiti, gli scriventi Consulenti hanno rilevato che, a dispetto di quanto riportato sia sui grafici allegati ai titoli autorizzativi (**cfr. All. n.5**), sia sulle planimetrie catastali (**cfr. All. n.3**), l'opificio presenta superfici eccedenti quelle autorizzate relativamente agli uffici, all'alloggio del custode ed al corpo secondario (**cfr. All. n.9**).

Le difformità così emerse sono state oggetto di disamina approfondita, onde verificarne la sanabilità ai sensi delle Norme di Attuazione vigenti dell'area P.I.P. della località Fosso Imperatore del Comune di Nocera Inferiore.

All'esito di simili approfondimenti, hanno accertato tuttavia l'impossibilità di poter sanare gli abusi riscontrati, attesa la violazione dei parametri urbanistici vigenti per l'area P.I.P. in questione.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del ridetto immobile, hanno conseguentemente tenuto in debito conto della necessaria riduzione in pristino dello stato di consistenza odierno a quello regolarmente assentito e, quindi, hanno considerato le sole

superfici del corpo secondario e quelle a destinazione uffici e abitazione del custode autorizzate con i ridetti titoli.

3.3 Titoli di provenienza, formalità, vincoli e oneri

L'opificio è stato realizzato sul Lotto edificatorio n.14 del Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Nocera Inferiore (SA), in località di Fosso Imperatore.

Nello specifico, la [] ha acquisito la proprietà di tale lotto con Atto di Assegnazione rogato in data 25.09.2002 dal notar Tommaso D'Amaro in San Valentino Torio, Rep. n. 29483, registrato in Pagani (SA) il 2 ottobre 2002 al n. 4044 (cfr. All. n.7).

Dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici dell'Agenzia del Territorio di Salerno (cfr. All. n.4) è emerso quanto segue:

- iscrizione del 29.04.2004 – Reg. Gen. n. 18843, Reg. part. n. 2502 – notaio D'Amaro Tommaso repertorio n. 39347/12217 del 26.04.2004 – Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Durata finanziamento 15 anni – soggetti a favore: Monte dei Paschi di Siena Merchant-Banca per le piccole e medie imprese S.p.a. – con sede in Firenze – soggetti contro: “[]” con sede in Scafati per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 (intero lotto industriale *ante* costruzione dell'opificio, terreni censiti al N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore al F.lio 1, p.lle 2663, 2665, 2667, 2669,2671, 2673, 2848, 2852, 2854, 2961, 2963, 2965, 2967, 2969);
- iscrizione del 24.04.2006 – Reg. Gen. n. 22464, Reg. part. n. 6451 – notaio D'Amaro Tommaso repertorio n. 51994/16628 del 19.04.2006 – Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Durata finanziamento 15 anni – soggetti a favore: MPS Banca per l'impresa S.p.a. – con sede in Firenze – soggetti contro: “[]” con sede in Scafati per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 (intero lotto industriale *ante* costruzione dell'opificio, terreni censiti al N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore al F.lio 1, p.lle 2663, 2665, 2667, 2669,2671, 2673, 2848, 2852, 2854, 2961, 2963, 2965, 2967, 2969, oltre al laboratorio artigianale censito al N.C.E.U. del Comune di Scafati al F.lio 11, p.lla 491, sub 2 (ad oggi sub 9)).

Il cespite in esame presenta taluni vincoli opponibili all'acquirente ai sensi dell'articolo dodicesimo del summenzionato Atto di Assegnazione (**cfr. All. n.7**), vale a dire:

- il diritto di prelazione sull'acquisto del ridetto immobile in favore della parte concedente o dei suoi aventi causa, esercitabile entro sei mesi dalla richiesta dell'assegnatario di alienare il bene;
- alienabilità del cespite a terzi che abbiano i requisiti previsti dal bando e dagli altri regolamenti concernenti il Piano Insediamenti Produttivi in località Fosso Imperatore.

3.4 Stato di possesso del bene

L'opificio risulta in possesso della , in virtù della scrittura privata di affitto di ramo d'azienda rogata in data 23.10.2012 dal notar Gustavo Trotta, Rep. n. 103535, Raccolta n. 40791.

3.5 Stima del più probabile valore di mercato

Preliminarmente alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto industriale in esame, gli scriventi Consulenti hanno attentamente esaminato la ragione pratica della stessa, al fine di garantire un'adequata attendibilità del valore espresso.

Attesa la finalità della stima, vale a dire quella di determinare il prezzo più probabile con cui, in condizioni di ordinarietà, il ridetto bene potrebbe essere alienato, hanno dunque ritenuto opportuno adottare **“il procedimento di stima diretta sintetico-comparativa”**.

Più specificamente, esso esprime un rapporto di equivalenza tra un *quantum* monetario ed un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio di stima è frequentemente adoperato per la valutazione di beni immobili oggetto di compravendita, nonché per la stima di cespiti in caso di divisioni ereditarie.

Sul piano operativo, la definizione del predetto valore ha richiesto un approfondito studio delle libere contrattazioni di compravendita in ambito locale sul territorio di Nocera Inferiore, in relazione alla tipologia di opificio oggetto di stima.

In una prima fase, è stato quindi determinato il valore “ordinario” o “normale” degli immobili industriali dello stesso tipo e siti nelle medesime zone, vale a dire è stato individuato il più probabile valore di mercato di immobili supposti in condizioni “normali”, ossia aventi caratteristiche “medie”.

In una successiva fase sono state invece confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della consistenza oggetto di stima con quelle di immobili “normali”, al fine di determinare le aggiunte e le detrazioni al valore “ordinario” dei beni, comprensive, tra l’altro, dei costi da sostenersi per eliminare le difformità non sanabili di cui *supra* (cfr. §3.2).

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, gli scriventi Consulenti hanno pertanto eseguito dettagliate analisi, avvalendosi, tra l’altro, sia dei dati pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia del Territorio (aggiornati al primo semestre del 2013) (**cfr. All. n.11**), sia di mirata indagine di mercato.

Sulla base dei dati rilevati hanno quindi definito per le tipologie di immobili in esame il loro valore ordinario per unità di superficie lorda in condizioni normali (cfr. Tabella 2).

Tabella 2 - Valori ordinari assunti per i cespiti.

Tipologia	Stato conservativo	Valore ordinario [€/m ²]
Capannoni tipici	Normale	550,00
Uffici	Normale	900,00
Abitazioni civili	Normale	800,00
Area esterna	Normale	80,00

Prendendo in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, hanno poi definito i relativi coefficienti correttivi che tengono conto:

- della vetustà del complesso (C1);
- dello stato di manutenzione, conservazione e riduzione in pristino (C2);
- della funzionalità e localizzazione (C3);
- del vincolo di pertinenzialità (C4).

Più precisamente, il deprezzamento per vetustà è stato determinato in accordo con la formula dell’Unione Europea degli Esperti Contabili, vale a dire:

$$C1 = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

essendo A il rapporto in percentuale degli anni di esercizio dell'edificio (6 anni) con la sua vita utile (100 anni).

Il coefficiente C2 è stato invece calibrato tenendo conto sia dello stato di manutenzione e conservazione della struttura, sia dell'incidenza dei costi per la riduzione in pristino dello stabile a quanto regolarmente assentito.

Il coefficiente C3 è stato fissato, in particolare, considerando l'attrattività dell'opificio in termini di razionalità degli spazi e di accessibilità dalle principali vie di comunicazione.

Il coefficiente di pertinenzialità C4 è stato infine introdotto in quanto, nel caso di specie, talune porzioni a destinazione non produttiva (uffici e casa del custode) non possono essere commercializzate autonomamente e dunque possono solo essere funzionali all'attività industriale.

Prendendo in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, i sottoscritti hanno quindi attribuito i coefficienti correttivi riportati in Tabella 3.

Tabella 3 - Coefficienti correttivi.

Destinazione	C1	C2	C3	C4	Ccor=C1xC2xC3xC4
Opificio	0,98	0,98	1,00	1,00	0,96
Uffici	0,98	1,00	1,00	0,90	0,88
Casa del custode	0,98	1,00	1,00	0,90	0,88
Area scoperta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Hanno dunque calcolato la superficie commerciale per ciascuna destinazione tenendo conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), come restituito nella Tabella 4.

Tabella 4 - Superficie commerciale.

Destinazione	Superficie lorda [m²]
Opificio	8940,21
Uffici	150,00
Casa del custode	100,00
Area scoperta	4471,00

Per maggiori dettagli in merito alle planimetrie dello stato di consistenza odierno si rinvia all'Allegato n.9.

Alla luce di quanto illustrato e tenuto conto:

- dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- delle indagini di mercato effettuate;
- dei coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- dei costi di riduzione in pristino;

il più probabile valore di mercato del lotto n.1 in oggetto, determinato dall'espressione:

$$\text{Valore di mercato del cespite} = \text{Ccor} \times \text{Valore Ordinario} \times \text{Superficie Lorda}$$

risulta così complessivamente definito nella Tabella 5.

Tabella 5 - Valore di mercato.

Destinazione	Valore unitario €/m ²	Superficie lorda m ²	Valore ordinario €	Ccor	Valore di mercato €
Opificio	550	8940,21	4'917'115,50	0,96	4'723'912,20
Uffici	900	150	135'000,00	0,88	119'108,19
Casa del custode	800	100	80'000,00	0,88	70'582,63
Subtotale costruzioni		9190,21	5'132'115,50		4'913'603,01
Area scoperta	80	4471	357'680,00	1,00	357'680,00
TOTALE					5'271'283,01

Il valore così determinato si può arrotondare ad **€5'270'000,00 (diconsi euro cinquemilioniduecentosettantamila/00).**

3.6 Stima del valore dell'immobile in caso di prelazione

Attesa l'insistenza del vincolo di prelazione sul cespite oggetto di stima, i sottoscritti Consulenti hanno altresì determinato il valore che avrebbe l'immobile nel caso in cui la parte concedente o i suoi aventi causa intendessero esercitare tale diritto.

A tal fine, in accordo con i criteri e le modalità previste all'articolo tredicesimo dell'Atto di Assegnazione del Lotto di cui *supra* (**cfr. All. n.7**), hanno valutato simile valore a partire dal costo di costruzione desunto dalla documentazione contabile fornita dalla (**cfr. All. n.8**), nonché tenendo in conto dei costi di riduzione in pristino competenti le difformità riscontrate.

Tabella 6 - Valore dell'immobile in caso di prelazione.

Imponibile costo di costruzione	€	2'979'807,91
I.V.A. (20%)	€	595'961,58
90% suolo	€	451'661,57
Subtotale c. di costruzione e suolo	€	4'027'431,06
Subtotale c. di costruzione e suolo aggiornato ISTAT (ottobre 2002-novembre 2013)	€	4'973'877,36
Costo tecnici (5% del subtotale c.d.c. e s. agg. ISTAT)	€	248'693,87
Subtotale	€	5'222'571,23
Coefficiente di vetustà (5 anni)		0,10
Subtotale valore dell'immobile attualizzato	€	4'700'314,11
Riduzione in pristino difformità rilevate	-€	50'000,00
TOTALE	€	4'650'314,11

All'esito della procedura così seguita, sono pervenuti ad un importo di **€4'650'314,11** (diconsi quattromilioniseicentocinquantamilatrecentoquattordici/11).

4. LOTTO N.2

Il laboratorio artigianale in esame è sito nel Comune di Scafati (SA), precisamente alla Via Amerigo Vespucci n.11 (già Via Cristinelli) in località S. Pietro.

Il Comune di Scafati, primo comune dell'agro nocerino sarnese per popolazione (oltre cinquantamila abitanti), è ubicato alle pendici del Vesuvio ed è attraversato dal fiume Sarno, che, separa in due zone distinte il popoloso centro urbano.

L'intera area comunale presenta un'accessibilità dall'esterno tramite le principali arterie di comunicazione che si snodano sia lungo la direttrice Salerno - Reggio Calabria (A3) con uscita Scafati o Angri (10 km), per poi proseguire sulla S.S. 18, sia tratte ferroviarie giungendo da Roma e Napoli alle stazioni ferroviarie più vicine, vale a dire quelle di Pompei (3 km) e di Scafati (0,5 km).

L'immobile oggetto di stima, come già premesso, è sito in area periferica in località S. Pietro, ed è ubicato a circa 1,00 km dall'uscita della S.P. 268, strada provinciale che collega i comuni vesuviani con Napoli e con l'autostrada A30. Si precisa che la zona non risulta con affermata e specifica destinazione industriale e/o artigianale.

Il cespite *de quo* confina nel complesso a nord con Via Amerigo Vespucci (già via Cristinelli), a sud con beni [], ad est con Via Amerigo Vespucci (già via Cristinelli), ad ovest con beni [].

Esso è ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni, in parte a destinazione residenziale (1° piano), e si sviluppa su una superficie complessiva di 700 m² con annesse aree esterne di pertinenza con estensione pari a 190 m² (**cf. All. n.12**).

Allo stato attuale, l'immobile è costituito sul retro da locali adibiti a garage/deposito con ingresso diretto sia dalle 3 porte blindate di accesso dell'androne comune del fabbricato, previo superamento di rampe di scale utili per superare l'esistente dislivello pari a circa 80 cm, sia dalle n. 2 aree esterne di pertinenza, entrambe dotate di accesso carrabile dalla strada pubblica nonché muro di recinzione con sovrastante ringhiera. I predetti locali risultano inoltre rifiniti con pavimenti di gres porcellanato, battiscopa ed impianto elettrico, nonché esibiscono un discreto stato manutentivo, necessitando solo di interventi di manutenzione ordinaria tesi all'eliminazione di lesioni d'intonaco ed al rifacimento della tinteggiatura (**cf. All. n.13**).

A nord-est del piano terraneo sono altresì presenti ambienti non completi, di estensione pari all'incirca a 220 m², che si presentano in condizioni ancora al "rustico" (tramezzi non intonacati, massetti al grezzo, assenza di impianti) e destinati in progetto a *showroom*, deposito, sala clienti e presentazione prodotto.

I locali adibiti a garage/deposito e quelli al "rustico", attesi i dislivelli esistenti, esibiscono, *inter alia*, altezze variabili, fino ad un massimo di 3,70 m.

Da uno degli accessi ubicati nell'androne e precisamente sul lato sud si accede infine ad un'unità abitativa composta da n. 5 vani (cucina con camino, soggiorno, n. 3 camere da letto), n.2 locali igienici, n. 1 ripostiglio, n.1 ingresso e n. 2 balconi, di cui uno dotato di accesso dal cortile esterno con scala metallica. Discrete sono le caratteristiche intrinseche di questa porzione dell'immobile, in termini di livello delle finiture interne, ovvero di bussole ed infissi, pavimenti e rivestimenti nonché impianti (**cf. All. n.13**).

Il ridetto appartamento ha altresì un'altezza utile di circa m 2,90 e presenta le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto idrico;
- impianto elettrico;
- impianto di condizionamento/raffrescamento con *split* a parete;

- impianto di acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo a metano;
- impianto antifurto perimetrale e volumetrico;
- impianto fognario reflui civili con vasca imhoff ad espurgo periodico.

Allo stato attuale, il ridetto immobile presenta lievi difformità rispetto vuoi alle planimetrie catastali (**cfr. All. n.3**), vuoi alla distribuzione riportata nei titoli autorizzativi comunali (**cfr. All. n.6**).

Esso esibisce tuttavia una difformità sostanziale nella destinazione d'uso della porzione sud, di estensione pari a 168 m², che risulta del tipo civile abitazione, in luogo degli uffici.

Per maggiori dettagli sulle irregolarità riscontrate si rinvia al § 4.2.

4.1 Identificazione catastale dei beni immobili da stimare

L'immobile in esame è censito al N.C.E.U del Comune di Scafati al Foglio 11, p.lla 491, sub 9 (cfr Tabella 7).

Tabella 7 - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20.11.2013.

Comune di Scafati (SA) – Provincia di Salerno Sezione Urbana

DATI IDENTIFICATIVI Intestazione: con sede in Scafati			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
11	491	9	D/8			6.248,00	Via Amerigo Vespucci n.11, piano:T

Per maggiori dettagli sulle visure e sulle planimetrie catastali si rinvia all'Allegato n.3.

4.2 Verifica della regolarità edilizia

Per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile oggetto di stima,

dall'analisi della documentazione di cui in possesso, è stato possibile desumere che l'intero piano terraneo, in cui è ubicata l'attività artigianale della "[]", ricade urbanisticamente nella "zona B" ed in particolare nella "sottozona B1: zone centrali consolidate sature", così definita dal P.R.G. vigente del Comune di Scafati.

L'immobile originario è stato costruito con Licenza Edilizia n. 1389 del 17.12.1971 e Concessione Edilizia n. 76-82 del 18.02.1983 ed ha subito negli anni successivi degli interventi di ampliamento e ristrutturazione sanati con i seguenti titoli autorizzativi: Concessioni Edilizie in Sanatoria n.600 del 01.06.2001 e n. 611 del 18.06.2001 rilasciate dal Comune di Scafati (SA) **(cfr. All. n. 6)**.

Successivamente sono state presentate presso l'U.T.C. di Scafati ulteriori pratiche edilizie per lavori di ristrutturazione edilizia interna, vale a dire più precisamente **(cfr. All. n. 6)**:

- D.I.A. Prot. n. 6578 del 21.03.2005 (lavori di ristrutturazione interna);
- D.I.A. Prot. n. 2109 del 19.06.2007 (variante);
- S.C.I.A. Prot. n. 6131 del 15.03.2011 (opere di completamento).

Agli scriventi non risulta rilasciato il "certificato di agibilità".

Nel corso degli accessi eseguiti, i sottoscritti Consulenti hanno constatato che, diversamente da quanto riportato negli allegati grafici all'ultimo titolo autorizzativo (D.I.A. del 2007 e S.C.I.A. del 2011) **(cfr. All. n. 6)**, nelle planimetrie catastali **(cfr. All. n. 3)** e nell'atto di compravendita del bene immobile **(cfr. All. n. 7)**, la porzione sud del piano terraneo è adibita, allo stato attuale, a residenza.

A tal proposito, giova richiamare la normativa della zona urbanistica ove ricade il cespite *de quo*, disciplinata dal Titolo III Parte VI art. 43 dello strumento urbanistico del Comune di Scafati vigente, che prevede, nella fattispecie, per la sottozona B1, definita "zone centrali consolidate sature", quanto segue: *Le destinazioni ammesse sono quelle della zona A5, con l'aggiunta dei garage ed autorimesse private anche a servizio non condominiale o residenziale nei piani seminterrati. Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (...) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa. E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso dei piani terreni da residenze o depositi a commercio o artigianato di servizio- in caso di assoluta necessità e ove gli spazi lo consentono anche ammettendo un incremento di superficie utile non superiore a mq 4 ai fini esclusivi della creazione del servizio igienico – e dei piani superiori da residenze a terziario*

privato previa concessione edilizia onerosa, tranne che per i locali costruiti come garage, autorimesse o parcheggi a servizio degli immobili residenziali ai sensi dell'art. 18 della L.N. n. 765/67, la cui destinazione deve considerarsi assolutamente non modificabile. Gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la demolizione senza ricostruzione....

È evincibile, pertanto, come il cambiamento di destinazione d'uso da industriale/artigianale a residenza non sia ammesso in tale sottozona omogenea B1, e quindi risulti, allo stato odierno, non autorizzabile o sanabile la destinazione d'uso per civile abitazione.

Dal raffronto tra quanto emerso durante i sopralluoghi e quanto previsto nelle tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi, sono emerse altresì le seguenti lievi difformità:

- diversa disposizione di alcune tramezzature interne;
- eliminazione di una finestra sul lato nord del fabbricato;
- lavori di ristrutturazione interna autorizzati ma non completati.

Attesa la natura di queste ultime, esse possono essere tuttavia regolarizzate mediante D.I.A. o S.C.I.A. in sanatoria.

Preso atto dello *status quo* odierno e delle ridette difformità sanabili e non, i sottoscritti Consulenti hanno pertanto tenuto in debito conto, nella valutazione del cespite, degli oneri necessari per: i) la sanatoria della porzione di laboratorio ove sono presenti le lievi difformità; ii) la riduzione in pristino della porzione di immobile non regolarizzabile; iii) l'esecuzione dei lavori edili di completamento e finitura della porzione "a rustico".

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del ridotto immobile, hanno infine considerato le destinazioni d'uso regolarmente autorizzate con i ridetti titoli autorizzativi.

4.3 Titoli di provenienza, formalità, vincoli e oneri

La piena proprietà delle consistenza immobiliare di Scafati è pervenuta alla [] in virtù di atto di compravendita rogato dal notar Tommaso D'Amaro, Rep. n. 18444 del 09.03.2000, registrato a Salerno in data 22.03.2000, col quale il Sig. [], nato a [] il [] (C.F. []), trasferiva la piena proprietà di tali beni così descritti nel suddetto atto: *Fabbricato su un solo livello ad uso industriale, con annessa corte sita ai lati nord e sud. Confinante con via Lo Porto, con via Cristinelli, con*

beni [] e con beni []. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Scafati alla partita 7523, foglio 11, mappale 491 sub 2, categoria C/2, classe 5, R.C.L. 1.071.500 (cfr. All. n.7).

Dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso quanto segue (cfr. All. n. 4):

- iscrizione del 07.09.2002 – Reg. Gen. n. 32548, Reg. part. n. 4734 – notaio D'Amaro Tommaso repertorio n. 29120 del 06.09.2002 – Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Durata finanziamento 15 anni – Soggetti a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. – con sede in Siena viale Mazzini, 46 – soggetti contro: “[]” con sede in Scafati per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 (laboratorio artigianale censito al N.C.E.U. del Comune di Scafati al F.lio 11, p.lla 491, sub 2 (ad oggi sub 9));
- iscrizione del 24.04.2006 – Reg. Gen. n. 22464, Reg. part. n. 6451 – notaio D'Amaro Tommaso repertorio n. 51994/16628 del 19.04.2006 – Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Durata finanziamento 15 anni – soggetti a favore: MPS Banca per l'impresa S.p.a. – con sede in Firenze – soggetti contro: “[]” con sede in Scafati per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 (intero lotto industriale ante costruzione dell'opificio, terreni censiti al N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore al F.lio 1, p.lle 2663, 2665, 2667, 2669, 2671, 2673, 2848, 2852, 2854, 2961, 2963, 2965, 2967, 2969, oltre al laboratorio artigianale censito al N.C.E.U. del Comune di Scafati al F.lio 11, p.lla 491, sub 2 (ad oggi sub 9)).

4.4 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta locata ai sigg. [] e [], in virtù di contratto di locazione registrato in data 13.11.2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani, Prot. n. 9849, Serie 3.

4.5 Stima del più probabile valore di mercato

In analogia a quanto sopra operato al §3.5, gli scriventi Consulenti hanno stimato il laboratorio artigianale mediante **“il procedimento di stima diretta sintetico-comparativa”**. Nel dettaglio, la definizione del predetto valore ha richiesto un approfondito studio delle libere contrattazioni di compravendita in ambito locale sul territorio di Scafati, in relazione alla tipologia di laboratorio oggetto di stima.

In una prima fase, è stato quindi determinato il valore “ordinario” o “normale” degli immobili dello stesso tipo e siti nelle medesime zone, vale a dire è stato individuato il più probabile valore di mercato di immobili supposti in condizioni “normali”, ossia aventi caratteristiche “medie”.

Nella successiva fase sono state invece confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della consistenza oggetto di stima con quelle di immobili “normali”, al fine di determinare le aggiunte e le detrazioni al valore “ordinario” dei beni, comprensive, tra l’altro, dei costi da sostenersi per eliminare le difformità non sanabili di cui *supra* e per completare la porzione di cespiti “a rustico”(cfr. §4.2).

Gli scriventi Consulenti hanno pertanto eseguito ulteriori dettagliate analisi, avvalendosi, tra l’altro, sia dei dati pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia del Territorio (aggiornati al primo semestre del 2013) (cfr. All. n. 14), sia di mirata indagine di mercato.

Sulla base dei dati rilevati hanno quindi definito per le tipologie di immobili in esame il loro valore ordinario per unità di superficie lorda in condizioni normali (cfr. Tabella 8).

Tabella 8 - Valori ordinari assunti per i cespiti.

Tipologia	Stato conservativo	Valore ordinario [€/m ²]
Laboratori/Depositi	Normale	750,00
Uffici	Normale	800,00
Area esterna	Normale	80,00

Prendendo in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, hanno poi definito i relativi coefficienti correttivi che tengono conto:

- della vetustà del complesso (C1);

- dello stato di manutenzione, conservazione, riduzione in pristino e completamento (C2);
- della funzionalità e localizzazione (C3);
- del vincolo di pertinenzialità (C4).

Più precisamente, il deprezzamento per vetustà è stato determinato in accordo con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili, vale a dire:

$$C1 = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

essendo A il rapporto in percentuale degli anni di esercizio dell'edificio (19 anni, quale età media del laboratorio in relazione agli interventi di ristrutturazione ed ampliamento effettuati nel tempo) con la sua vita utile (100 anni).

Il coefficiente C2 è stato invece ponderato tenendo conto sia dello stato di manutenzione e conservazione della struttura, sia dell'incidenza dei costi per la riduzione in pristino alla destinazione regolarmente assentita, nonché dei costi di completamento necessari per rendere l'immobile agibile.

I coefficienti C3 e C4 sono stati calibrati in analogia a quanto descritto al §3.5.

Prendendo in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, i sottoscritti hanno quindi attribuito i coefficienti correttivi riportati in Tabella 9.

Tabella 9 - Coefficienti correttivi.

Destinazione	C1	C2	C3	C4	Ccor=C1xC2xC3xC4
Laboratori/Depositi	0,92	0,85	0,90	1,00	0,70
Uffici	0,92	0,98	1,00	0,90	0,81
Area scoperta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Hanno dunque calcolato la superficie commerciale per ciascuna destinazione tenendo conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), come restituito nella Tabella 10.

Tabella 10 - Superficie commerciale.

Destinazione	Superficie lorda [m ²]
Laboratori/Depositi	532,00
Uffici	168,00
Area scoperta	190,00

Per maggiori dettagli in merito alle planimetrie dello stato di consistenza odierno si rinvia all'Allegato n.12.

Alla luce di quanto illustrato e tenuto conto:

- dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- delle indagini di mercato effettuate;
- dei coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- dei costi di riduzione in pristino e di completamento;

il più probabile valore di mercato del lotto n.2 in oggetto, determinato dall'espressione:

$$\text{Valore di mercato del cespite} = C_{cor} \times \text{Valore Ordinario} \times \text{Superficie Lorda}$$

risulta così complessivamente definito nella Tabella 11.

Tabella 11 - Valore di mercato.

Destinazione	Valore unitario €/m ²	Superficie lorda m ²	Valore ordinario €	Ccor	Valore di mercato €
Opificio	750	532	399'000,00	0,70	280'803,12
Uffici	800	168	134'400,00	0,81	109'052,46
Subtotale costruzioni		700	533'400,00		389'855,57
Area scoperta	80	190	357'680,00	1,00	15'200,00
TOTALE					405'055,57

Il valore così determinato si può arrotondare ad **€405'000,00 (diconsi euro quattrocentocinquemila/00)**.

È opportuno sottolineare che tale stima è da considerarsi valida nella misura in cui sia garantita l'immediata disponibilità del bene immobile.

Ove tuttavia si ipotizzasse la continuità della locazione sino alla scadenza naturale del contratto (6 anni + 6 anni), il più probabile valore di mercato si ridurrebbe all'incirca del 10%,

in ragione del ritardato godimento, e dunque il laboratorio artigianale sarebbe stimabile in €364'500,00 (diconsi trecentosessantaquattromilaciquecento/00), che può arrotondarsi ad **€365'000,00 (diconsi trecentosessantacinquemila/00).**

5 Conclusioni

È opportuno precisare il più probabile valore di mercato attribuito ad un immobile identifica quel valore che l'estimatore presuma possa realizzarsi con maggiore probabilità in funzione del mercato immobiliare, nonché degli aspetti intrinseci ed estrinseci del cespite esaminato. Per tale motivo, possono comunque considerarsi ammissibili anche valori diversi di apprezzamento delle unità immobiliari, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale del 10%.

Pertanto nel ringraziare le SS.VV. Ill.me per la fiducia accordata loro, i sottoscritti Consulenti rassegnano la presente relazione tecnico estimativa, ritenendo che sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più congruo valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari in oggetto sia pari a:

- **Lotto n.1: €5'270'000,00 (diconsi euro cinquemilioniduecentosettantamila/00);**
- **Lotto n.2 (in caso di disponibilità immediata): €405'000,00 (diconsi euro quattrocentocinquemila/00).**
- **Lotto n.2 (in caso di disponibilità differita): €365'000,00 (diconsi trecentosessantacinquemila/00).**

Nel caso del Lotto n.1, il valore di alienazione deve assumersi, nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte della parte concedente o dei suoi aventi causa, pari ad di **€4'650'314,11 (diconsi quattromilioniseicentocinquantamilatrecentoquattordici/11),** importo determinato in accordo con le modalità previste dall'atto di assegnazione del lotto industriale e dalla convenzione.

Avendo espletato il mandato ricevuto, i sottoscritti Consulenti rimangono a disposizione per qualsiasi chiarimento dovessero necessitare.

Nocera Inferiore, lì dicembre 2013.

I Consulenti Tecnici

Dott. Ing. Carmine Landi

Dott. Ing. Valentino Paolo Berardi