

Ing. Antonino Fiorentino – Via G. Matteotti 106 – 84084 – Fisciano (Sa)

- TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE (SA) -
- Sezione Fallimentare -

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Fallimento n. 44/2016

Curatore Fallimentare: **Avv. Marzio Postiglione**


Ing. Antonino Fiorentino

RELAZIONE DI STIMA BENE IMMOBILE

Il sottoscritto **Ing. Antonino Fiorentino**, con studio in Fisciano (SA) alla Via G. Matteotti 106, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Salerno con il N. 6221 Sez. A, (C.F.: FRNNNN85A29G230D) in adempimento all'incarico conferitogli dal curatore Avv. Marzio Postiglione e con l'assenso del G.D. al Fallimento N. 44/2016, produce la relazione inerente la stima di beni immobili riconducibili alla Società Fallita

DATI CATASTALI

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali degli immobili oggetto della relazione di stima, ottenuti dalla consultazione dei dati in possesso dell'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati, dell'Ufficio Provinciale di Salerno.

COMUNE DI BARONISSI – CATASTO FABBRICATI

Ubicazione	Identificativi catastali			Dati Classamento			Rendita	Proprietà
Piano	Foglio	Part.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	€	
S1	3	2163	6	D/8	-	-	13.902,00	1/1
T	3	2163	2	D/8	-	-	10.472,00	1/1
T	3	2163	3	D/8	-	-	8.574,00	1/1
1	3	2163	4	F/3	-	-	-	1/1
2	3	2163	5	F/5 Lastrico solare	-	-	-	1/1

COMUNE DI BARONISSI – CATASTO TERRENI

Identificativi catastali		Dati Classamento			Rendita		Proprietà
Foglio	Part.IIIa	Qualità	Classe	Superficie	Dominicale	Agrario	
3	1625	SeminArbor	3	00 are 15 ca	Euro 0,24	Euro 0,12	1/1



DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli, in posizione strategica in quanto a pochi metri dall'uscita autostradale Baronissi Nord/Lancusi, e precisamente in posizione limitrofa all'Hotel dei Principati e l'IKEA Salerno. Suddetti beni sono regolati dal piano attuativo (P.I.P.) località Sava/Orignano, riapprovato con G.C. n°174 del 03/09/2012, avviso prot.n. 21055 del 10/09/2012 pubblicato sul B.U.R.C. n°61 del 24/09/2012.



L'accesso al lotto avviene attraverso due cancelli metallici direttamente da Via Giovanni Agnelli. La struttura è circondata da un'area scoperta non asfaltata, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Particella 2163 Sub 1 come Bene Comune Non Censibile, dalla quale si accede al piano interrato, che da progetto è destinato ad area parcheggio a servizio della struttura.

L'immobile è costituito da un livello interrato e due livelli fuori terra. La struttura portante è in cemento armato precompresso, con solai alveolari e tegoli. La tamponatura esterna è realizzata in pannelli prefabbricati, di cui quelli verticali in granigliato di color rosso Verona e giallo Siena, quelli orizzontali in granigliato levigato di color giallo Siena e bianco Carrara.

La pavimentazione nei vari livelli è del tipo cemento industriale.

La struttura abbisogna ancora di opere di completamento, quali alcuni infissi esterni, le divisioni interne, le rampe di accesso alla zona parcheggio, collegamenti verticali ai piani superiori nonché ascensori, il rinterro così come previsto in progetto, ed infine la sistemazione dell'area esterna. La struttura non è ancora dotata degli impianti idrici ed elettrici.

Il piano interrato (Sub 6) è adibito a parcheggio a servizio della struttura, l'accesso avviene dal lato sud per mezzo di una rampa di accesso (non ancora completata) ed un cancello di accesso posto sempre sul lato sud. Lo stato di conservazione risulta medio/buono, tuttavia si risultano presenti alcune tracce di umidità in alcuni punti della muratura interna. Gli infissi sono in alluminio. L'area si presenta sgombra da tramezzi, sono presenti i soli pilastri strutturali.

Il piano terra è suddiviso in due sub distinti, sia catastalmente che fisicamente, per mezzo di una parete eretta a divisione. I due sub hanno gli ingressi principali rispettivamente sul lato est (Sub 3) e sul lato ovest (Sub 2). Al Sub 3 si accede dal lato est per mezzo di larghi ingressi muniti anche di rampa di accesso per disabili, e dal lato nord per mezzo di una porta di larghezza pari ad un metro. Il Sub 2 è dotato di tre ingressi, dal lato sud, ovest e nord. Dal lato nord si accede tramite una piccola rampa con alcune alzate e un vano di larghezza di circa un metro. Dal lato ovest si accede da una rampa con ingresso simile al precedente, mentre dal lato sud, vi è un altro vano di ingresso, con una rampa di accesso prevista da progetto ma non ancora realizzata in quanto non è stato realizzato il rinterro di parte del piano interrato. Lo stato di conservazione del piano terra risulta medio/buono ad eccezione di alcune macchie di umidità che si concentrano principalmente nel sub 2. Nel sub 2 inoltre alcune finestre mancano completamente degli infissi.

L'ingresso al primo piano (Sub 4) avviene dal lato nord e dal lato sud, tramite delle rampe di accesso che non sono state ancora realizzate, pertanto allo stato attuale è possibile accedervi solamente con l'ausilio di idonee attrezzature edili. Lo stato di conservazione è medio/buono.

Infine vi è il lastrico solare (Sub 5) dove sono previsti gli impianti tecnologici quali pannelli fotovoltaici come da progetto.

PROVENIENZA E LEGITTIMITA'

Il giorno 29 del mese di febbraio 2000 veniva stipulata una convenzione (rep. 2717) per la cessione in proprietà di aree per la realizzazione di piani per insediamenti produttivi. La convenzione veniva stipulata tra il Comune di Baronissi e la società [] attraverso il suo rappresentante legale [] e []. L'atto pubblico amministrativo veniva rogato dal Dott. Angelo Cucco Seretario Generale del Comune di Baronissi. Con il suddetto atto il Comune di Baronissi, cedeva l'area già parzialmente di proprietà della ditta [], e precisamente per un'estensione di mq. 3.401 infra le maggiori consistenze delle particelle 1514, 1516, 1517. Per la parte non di proprietà della concessionaria, il Comune, cedeva, parte del Lotto n. L A Sava alla [], in persona dei suoi rappresentanti.

Il 17 aprile 2002, veniva stipulato l'atto aggiuntivo della convenzione rep. 2717 del 29 febbraio 2000, tra il Comune di Baronissi e i sigg. [] e [] nelle qualità di soci accomandatari investiti della rappresentanza legale della ditta []. Nell'atto di convenzione di cui sopra l'area di concessa veniva descritta in maniera sommaria. A seguito della redazione del frazionamento catastale veniva stipulata convenzione aggiuntiva contenente l'esatta individuazione catastale delle aree oggetto della cessione del diritto di proprietà. Le aree oggetto di esproprio, a seguito della redazione del frazionamento approvato in data 25 gennaio 2002 erano le seguenti:

- Particella **1631** e Particella **1635** (atto del 29 gennaio 2002 rep. 3105 a rogito del Segretario Generale del Comune di Baronissi e stipulato tra il Comune di Baronissi e i proprietari: società [] di []);
- Particella **1634**, **1625**, **1638**, **1640** (atto del 20 febbraio 2002 rep. 3117 a rogito del Segretario Generale del Comune di Baronissi e stipulato tra il Comune di Baronissi e i proprietari: società []);
- Particella **1644** (atto del 29 gennaio 2002 rep. 3107 a rogito del Segretario Generale del Comune di Baronissi e stipulato tra il Comune di Baronissi e i proprietari: Signora [] []);
- Particella **1651** (atto del 20 febbraio 2002 rep. 3118 a rogito del Segretario Generale del Comune di Baronissi e stipulato tra il Comune di Baronissi e i proprietari: [] []);



Con l'atto del 17 aprile 2002, secondo quanto disposto nella atto di convenzione del 2000, scaturite le condizione di cui al I comma dell'art. 1 le suddette particelle venivano trasferite alla ditta

Il 7 novembre del 2008, i signori e vendevano alla società le proprietà in Comune di Baronissi registrate al Catasto Terreni al Foglio 3, Particelle 1632 e 1636 con atto rogato dal Dott. Notaio Filippo Ansalone.

Il fabbricato è stato costruito secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.50 del 10/05/2002
- Concessione edilizia n.57 del 30/06/2003
- Permesso di Costruire n.61 variante alle Concessioni Edilizie sopra elencate del 9/10/2006
- Permesso di Costruire n.24 del 28/05/2012 come completamento al Permesso di Costruire n.61

Lo stato attuale del fabbricato è conforme al Permesso di Costruire n.61/2006 è mancante solo di alcuni elementi costruttivi non realizzati.

Con il Permesso di Costruire n.24/2012 si volevano completare i lavori e realizzare un cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale per realizzare due strutture commerciali al piano terra, lavori mai iniziati (l'inizio lavori non è stato presentato al Comune) tranne per un divisorio interno che divideva il piano terra in due unità immobiliari.

Il fabbricato in esame è accatastato con categoria D/8 ma urbanisticamente la destinazione d'uso è D/1 – OPIFICIO, infatti la stima è stata fatta secondo tale destinazione d'uso.

ATTI ED IPOTECHE CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

Sull'immobile oggetto di stima gravano le seguenti ipoteche:

- Atto giudiziario di pignoramento immobili del 22 agosto 2012 del Tribunale di Salerno a favore della società richiedente con sede in (SA) c.f.

CRITERIO DI STIMA

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore ma



essi, quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, il metodo sintetico comparativo.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati destinati ad abitazione le caratteristiche intrinseche sono:

Il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità abitativa e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, turistica*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento, salubrità della zona. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Nella stima che segue, per individuare il più probabile valore di mercato verranno utilizzati due criteri: il metodo sintetico di comparazione ed il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi.

Si precisa che i beni rientrano all'interno di P.I.P. e pertanto possono essere insediate soltanto le attività produttive elencate nelle N.T.A. del P.I.P.

Metodo sintetico di comparazione

Nel procedere alla determinazione del valore venale dei singoli immobili si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare nello stato in cui si trovano. Pertanto, dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni metriche e parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore a metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione delle unità immobiliari ed alla posizione (*piano, esposizione, orientamento etc.*) dell'immobile nell'ambito del fabbricato.

In particolare, al fine di attribuire il più giusto valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediante la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare), comparandolo a beni immobili con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima.

• **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato di Capannoni siti in zona Semicentrale C2 del **Comune di Baronissi (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2016 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 480,00 €/mq. ad un massimo di 630,00 €/mq.;

Considerando il buono stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore massimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Capannoni: 630,00 €/mq

• **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Baronissi (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Capannoni: 880,00 €/mq. (*Euro Ottocentoottanta/00*);

Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Detta stima tende alla ricerca del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che questo è capace di produrre. Si tratta di una stima di previsione la quale tiene conto delle effettive possibilità redditizie del bene, di conseguenza il valore che scaturisce dalla stima analitica può discostarsi dal prezzo di mercato ove questo, a causa di molteplici circostanze influenti, non tenga conto dei reali meriti del bene.

Le fasi del suddetto metodo di stima si suddividono in:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio annuo;
- aggiunte e detrazioni al valore di stima;

da cui scaturisce il valore dell'immobile tramite la formula:

$$V = [(R - S) / r]$$

Il **reddito lordo medio annuo (R)** è stato calcolato in base al parametro "*superficie*" del valore del prezzo unitario al metro quadro opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

Dette quotazioni sono state rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2016 (ultimo periodo pubblicato), e da un'indagine di mercato nel quale sono stati individuati beni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili, ovvero Capannoni siti in zona Semicentrale C2 del Comune di Baronissi (SA) va da un minimo di € 3,00 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 3,90 mensili per ogni metro quadro di superficie;

- Valore locativo mensile Capannoni = 3,90 €/mq

Le **spese medie annue (S)**, approssimative, scaturiscono dalla somma di diversi parametri e, riferite al fitto lordo medio annuo, possono così riassumersi:

Spese --->20%



Il **tasso di capitalizzazione(r)** è dato dal rapporto tra l'interesse annuo ed il capitale investito. L'interesse (I) è il prezzo d'uso di un capitale finanziario, ovvero è il compenso che spetta a chi investe un certo capitale liquido. Negli investimenti in fabbricati urbani l'interesse (I) lo ritroviamo sotto la veste di reddito netto annuo (Rn) per cui

$$r = Rn / V \text{ -----} > V = Rn / r$$

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

Da una indagine svolta in zona su immobili simili a quelli da stimare, in normali condizione di manutenzione, dal rapporto dato dalla sommatoria dei redditi netti annui e i capitali generatori di reddito si è ottenuto il seguente saggio medio di capitalizzazione:

$$r \text{ ---} > 5,00\%$$

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Il piano seminterrato può essere adibito a parcheggi per le attività produttive della struttura. Detto ciò lo scrivente stima tale superficie come un locale produttivo moltiplicandolo per un coefficiente riduttivo del 50%.

Per il lastrico solare è stata considerata la superficie di 1/10 della totale, secondo quanto previsto nelle stime per tale destinazione d'uso.

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 6 Piano Seminterrato

Tot. Superficie Lorda:

mq. 2.553,00 x 0,50 = 1.276,50;



Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 2-3-4 Piano T-1

Tot. Superficie Lorda: mq. 5.106,00;

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 5 Piano Lastrico Solare

Tot. Superficie Lorda: mq. 2.553,00 x 0,10 = 255,30;

a) Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

Parametro di stima Capannoni: €/mq 630,00

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 6 Piano Seminterrato

Mq 1.276,50 X €/mq 630,00 = € 804.195,00

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 2-3-4 Piano T-1-2

Mq 5.106,00 X €/mq 630,00 = € 3.216.780,00

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 5 Piano Lastrico Solare

Mq 255,30 X €/mq 630,00 = € 160.839,00

b) Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

Parametro di stima Capannoni: €/mq 880,00

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 6 Piano Seminterrato

Mq 1.276,50 X €/mq 880,00 = € 1.123.320,00

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 2-3-4 Piano T-1-2

Mq 5.106,00 X €/mq 880,00 = € 4.493.280,00

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 5 Piano Lastrico Solare

Mq 255,30 X €/mq 880,00 = € 224.664,00

c) Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Parametro di stima del valore locativo mensile Capannoni: €/mq3,90

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 6 Piano Seminterrato

Valore locativo mensile: mq 1.276,50 X €/mq 3,90 = 4.978,35€

R (reddito lordo medio annuo) = 4.978,35€ X 12 mesi = 59.740,20€

S (spese medie annue)=€ 59.740,20 X 0,20 = 11.948,04€

r (saggio di capitalizzazione) = 5,00 %

Vs (valore di stima) = (R – S) / r = € (59.740,20 – 11.948,04) / 0,05 = € 955.843,20

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 2-3-4 Piano T-1-2

Valore locativo mensile: mq 5.106,00 X €/mq 3,90 = 19.913,40 €

R (reddito lordo medio annuo) = 19.913,40 € X 12 mesi = 238.960,80 €

S (spese medie annue)= € 238.960,80 X 0,20 = 47.792,16 €

r (saggio di capitalizzazione) = 5,00 %

Vs (valore di stima) = (R – S) / r = € (238.960,80 – 47.792,16) / 0,05 = € 3.823.372,80

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Part. 2163

Sub 5 Piano Lastrico Solare

Valore locativo mensile: mq 255,30 X €/mq 3,90 = 995,67 €

R (reddito lordo medio annuo) = 995,67 € X 12 mesi = 11.948,04 €

S (spese medie annue) = € 11.948,04 X 0,20 = 2.389,61 €

r (saggio di capitalizzazione) = 5,00 %

V_s (valore di stima) = $(R - S) / r = € (11.948,04 - 2.389,61) / 0,05 = € 191.168,60$

Calcolo del più probabile valore di mercato

In virtù di tutto quanto sinora esposto, si provvede qui di seguito a calcolare il valore di mercato dei singoli beni immobili scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai due criteri di stima calcolati in precedenza.

Valore calcolato col metodo sintetico di comparazione (consultazione dati O.M.I.):

Piano S1 = € 804.195,00

Piano T-1-2 = € 3.216.780,00

Piano Lastrico Solare: € 160.839,00

Tot. = € 4.181.814,00

Valore calcolato col metodo sintetico di comparazione (indagine di mercato):

Piano S1 = € 1.123.320,00

Piano T-1-2 = € 4.493.280,00

Piano Lastrico Solare: € 224.664,00

Tot. = € 5.841.264,00

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Piano S1 = € 955.843,20

Piano T-1-2 = € 3.823.372,80

Piano Lastrico Solare: € 191.168,60

Tot. = € 4.970.385,00

Valore dell'immobile (fabbricato): € $(4.181.814,00 + 5.841.264,00 + 4.970.385,00) / 3 = € 4.997.821,00$

La piccola particella di terreno identificata con il Foglio 3 Particella 1625 di centiare 15, viste le dimensioni ridotte e la scarsa utilità è stata valutata tramite la sola indagine di mercato. Il volere a

metro quadro è stato stimato in 10,00 €/mq e pertanto il valore totale della particella è pari ad € 1.500,00.

Valore dell'immobile (terreno): € 1.500,00

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato mediando il valore locativo mensile indicato dall'OMI e il valore di Capannone con caratteristiche simili, che sono in vendita nella zona prossime all'ubicazione dell'immobile oggetto della presente stima.

Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
3,90	O.M.I.
5,00	Indagine di Mercato

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è calcolato dalla media aritmetica dei valori indicati in tabella.

Parametro di stima del valore locativo mensile Capannoni:

€/mq 4,45

Valore locativo mensile piano seminterrato: mq. 1.276,50 X €/mq. 4,45 = € 5.680,43

Valore locativo mensile piano 1-2: mq. 5.106,00X €/mq. 4,45 = € 22.721,70

Valore locativo mensile piano lastrico solare: mq. 255,30X €/mq. 4,45 = € 1.136,09

Valore locativo mensile capannone: 5.680,43 + 22.721,70 + 1.136,09 = € 29.538,22

(euroventinovemilacinquecentotrentotto/22)

CONCLUSIONI

Dalla stima effettuata il valore del capannone è di € 4.997.821,00, il valore del terreno è di € 1.500,00, detto ciò il valore complessivo di stima è 4.999.321,00.

A tale valore per i lavori di completamento è stato stimato un valore percentuale da detrarre del 20% sul valore di stima finale. Il comune di Baronissi(SA) ha quantificato gli oneri concessori più interessi e sanzioni dovuti dalla società fallita in data 24/11/2016 ad € 58.185,00.

Detto ciò si procede al calcolo del valore finale di stima:

€ 4.999.321,00 – € (20%*4.999.321,00) – € 58.185,00 = **€ 3.941.271,80**

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto formula la valutazione dell'immobile in complessivi **€ 3.941.271,80 (Euro Tremilioninovecentoquarantaunoduecentosettantauno/80)**

Valore dell'immobile						
Comune di Baronissi (SA)						
Identificativi catastali				Categoria	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via Giovanni Agnelli Baronissi (SA)	3	2163	6	D/8	S1	1/1
	3	2163	2	D/8	T	1/1
	3	2163	3	D/8	T	1/1
	3	2163	4	F/3	1	1/1
	3	2163	5	F/5 Lastrico solare	2	1/1
	3	1625	-	SeminArbor	T	1/1
Valore totale dell'immobile					€ 3.941.271,80	

Il valore locativo mensile dell'immobile è pari a € 29.538,22
(Euro Ventinovemilacinquecentotrentotto/22)

Valore locativo mensile						
Comune di Baronissi (SA)						
Identificativi catastali				Categoria	Piano	Proprietà
Ubicazione	Fogl.	Part.IIIa	Sub			
Via Giovanni Agnelli Baronissi (SA)	3	2163	6	D/8	S1	1/1
	3	2163	2	D/8	T	1/1
	3	2163	3	D/8	T	1/1
	3	2163	4	F/3	1	1/1
	3	2163	5	F/5 Lastrico solare	2	1/1
	3	1625	-	SeminArbor	T	1/1
Valore locativo mensile dell'immobile					€ 29.538,22	

RIEPILOGO

Il bene di pertinenza del Fallimento n. 44/2016 “” è ubicato nel Comune di Baronissi (SA) ed è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 2163 Sub 2-3-4-5-6 e al Catasto Terreni al Foglio 3 Particella 1625. L'immobile è costituito da un livello interrato e due livelli fuori terra, più un lastrico solare di copertura. La struttura portante è in cemento armato precompresso, con solai alveolari e tegoli. La tamponatura esterna è realizzata in pannelli prefabbricati, di cui quelli verticali in granigliato di color rosso Verona e giallo Siena, quelli orizzontali in granigliato levigato di color giallo Siena e bianco Carrara.

La pavimentazione nei vari livelli è del tipo cemento industriale.

La superficie lorda dei vari livelli è di 2.553,00mq cadauno, mentre l'appezzamento di terreno ha una superficie di 15,00 centiare.

L'accesso al lotto avviene attraverso due cancelli metallici direttamente da Via Giovanni Agnelli.

La struttura è circondata da un'area scoperta non asfaltata, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Particella 2163 Sub 1 come Bene Comune Non Censibile, dalla quale si accede al piano interrato, che da progetto è destinato ad area parcheggio a servizio della struttura.

Il valore dell'immobile è pari a € **3.941.271,80**

(Euro Tremilioninovecentoquarantaunoduecentosettantauno/80)

Il valore del canone locativo mensile è pari a € **29.538,22**

(Euro Ventinovemilacinquecentotrentotto/22)

Fisciano, 02 marzo 2017



Ing. Fiorentino Antonino