



## Sommario

PREMESSA.....	3
1. FORMULAZIONE LOTTI.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA .....	4
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE .....	7
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE .....	15
5. STATO DI OCCUPAZIONE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	17
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI .....	19
7. CONCLUSIONI.....	24
8. ALLEGATI.....	24



---

## PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno (SA) alla via Costanzella Calenda 10, nominato Esperto per la stima dei beni nella presente procedura concorsuale, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di stima

### PREMESSA

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE
5. STATO DI OCCUPAZIONE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

### 1. FORMULAZIONE LOTTI

Attesa l'unitarietà del compendio staggito, si propone la formulazione di un unico lotto di vendita.

❖ **Lotto UNICO\_ Porzione di capannone produttivo in Salerno (SA)\_ via Roberto Wenner**

**/// Fg.54 p.lla 517 sub.1 ///**



## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

L'identificazione dei beni è avvenuta sulla base dei titoli di proprietà acquisiti, nonché a seguito dell'indagine ipocatastale condotta su base nazionale.

La proprietà del compendio staggito è pervenuta alla società fallita, OMISSIS C.F.: OMISSIS, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Francesco Ragonese, rep. 4999 del 21/07/2011, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 26/07/2011 ai nn.22017 R.P. e 29250 R.G., per acquisto fattone dalla società OMISSIS, C.F. OMISSIS.

*\*\*\*in Comune di Salerno (SA), in via Acquasanta: porzione di fabbricato al piano terra. CONFINI: - via Acquasanta; proprietà Eureka S.R.L.; restante proprietà della società venditrice. Riportata in Catasto Fabbricati del citato Comune così come segue: foglio 54, mappale 517 sub.1, via Acquasanta, p.T, Z.C. 3, catg. D/7, RC. Euro 1.032,91 in ditta alla società venditrice per l'intera proprietà. La consistenza immobiliare oggetto del presente atto appare graficamente rappresentata nella planimetria depositata in Catasto Fabbricati in data 2 luglio 1999, prot.n.702577.*

Il suolo su quale insiste l'immobile in parola, originariamente individuato nel Catasto Terreni del Comune di Salerno al foglio 54 p.lla 306 (11.500 mq) e p.lla 1 (584 mq) da cui deriva l'attuale mappale n.517 (cfr. Tipo Mappale n.3846.1 del 14/06/1999), pervenne alla società venditrice a mezzo i seguenti atti:

### quanto al mappale n.306

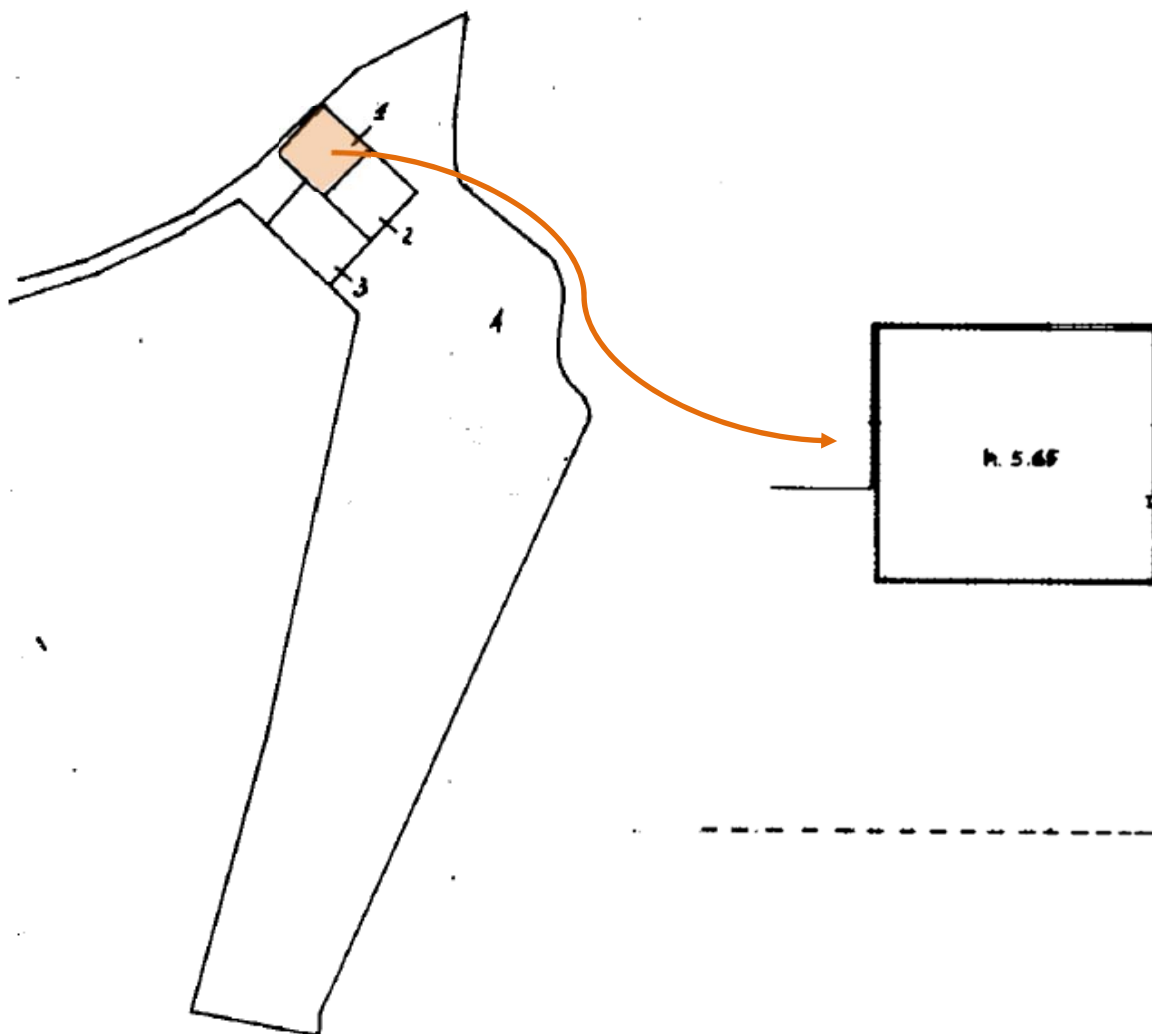
compravendita a rogito notaio Antonio Orlando, rep.7713 del 07/11/1990, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 29/11/1990 ai nn.24445 R.P. e 31104 R.G., per acquisto fattone dalla società OMISSIS, C.F. OMISSIS, seguita da atto di rettifica di dati catastali, autenticato dal notaio Antonio Orlando, rep. 27573 del 03/12/1998, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 29/12/1998 ai nn.32011 R.P. e 39596 R.G.

### quanto al mappale n.1

compravendita a rogito notaio Antonio Orlando, rep.28119 del 08/02/1999, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 12/02/1999 ai nn.3560 R.P. e 4474 R.G., per acquisto fattone dalla società OMISSIS, C.F. OMISSIS.

~oOo~

Comune	H703 - SALERNO		
Catasto	FABBRICATI		
Foglio	54	Particella 517	Subalterno 1
Natura	D7 – FABBRICATI COSTRUITI		Consistenza - Rendita € 1.032,91
	PER ESIGENZE INDUSTRIALI		
Indirizzo	VIA ACQUASANTA N.5	piano T	



Stralcio elaborato planimetrico  
p.lla 517 (già 306)

Stralcio scheda planimetrica Fg.54 p.lla  
517 sub.1\_ prot. 702577 del 02/07/1999

MOD. EP/3\_C

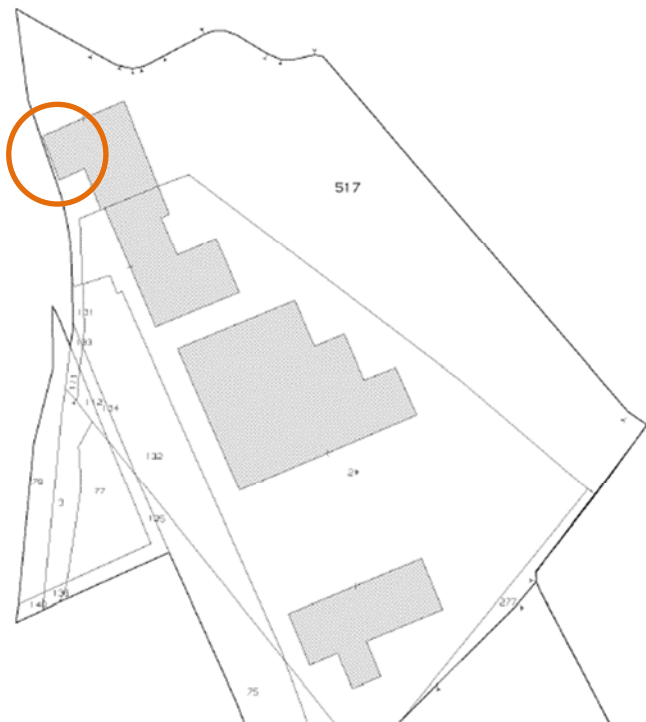
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di SALERNO

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELenco DEI SUBALTERNI ASSEGNATI Pag. n. 3 di 3

Comune <u>SALERNO</u>		foglio <u>54</u>	Numero <u>517</u> <u>306</u>	Tipo mappa n. <u>3010</u>		del <u>10-5-99</u>
Numero	Sub.	UBICAZIONE via - piazza	N. obliquo	piano	Int.	DESCRIZIONE
517	1	VIA ACQUASANTA		T		OPIFICIO
517	2	VIA ACQUASANTA		F		OPIFICIO
517	3	VIA ACQUASANTA		T		OPIFICIO
517	4	VIA ACQUASANTA		F		AREA URBANA



Stralcio E.D.M. Fg.54 p.lla 517

**A - EVENTUALI PARTICELLE DA SUDDIVIDERE PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Foglio	n° di mappa			Superficie		Foglio	n° di mappa			Superficie	
	principale	sub	definita dall'Ufficio	ha	m ca		principale	sub	definita dall'Ufficio	ha	m ca
54	1			584		SN					
		a		284		SN					
		b		300		SN					
	306			11500		SN					
		a		10335		SN					
		b		1165		SN					

**B - ELENCO DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO CIASCUN LOTTO**

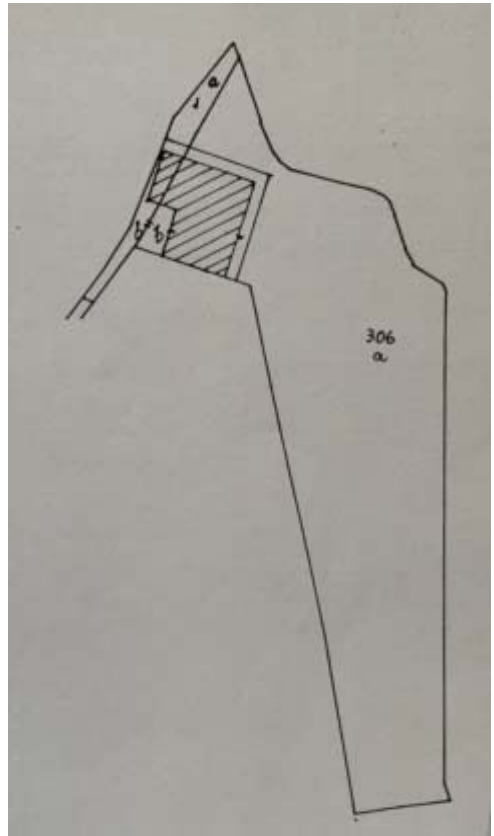
Foglio	particella	Superficie ha m ca	Forma: Lotto (lettera)	Partita (C)	Indicazione della DITTA in Casella Terreno (D)
54	1/b	300	A	216515	VIEH SPA CON SEDE IN
	306/b	1165	A		NAPOLI

(\*) - Nel caso che la particella sia a PARTITA 1, indicare «PART 1»;  
nel caso che si chiede «Demolizione» e «nuovo accatastramento» indicare «C.E.U. seguita da Partita e Ditta di C.E.U.»

**C - IDENTIFICATIVO ATTRIBUITO AI LOTTI**

Lotto	Foglio	particella	Superficie	
			ha	m ca
A	54		1165	SN



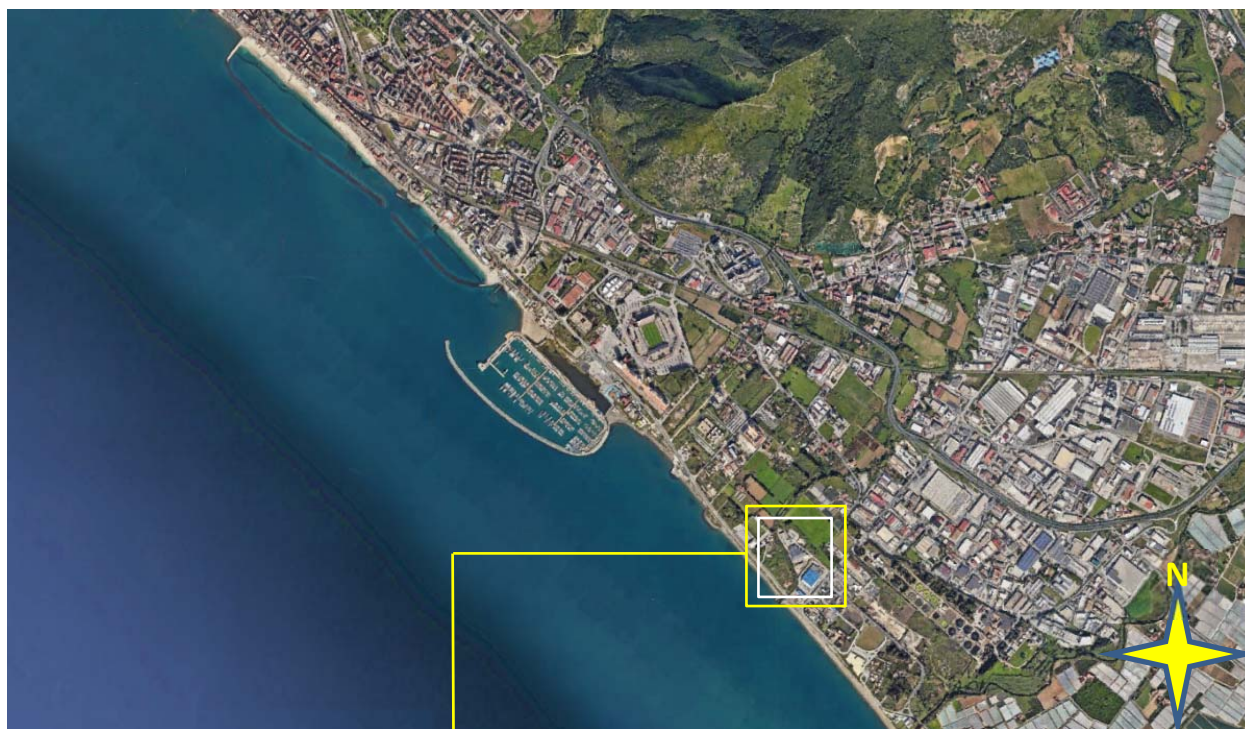
Cronistoria catastale



### 3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

Il complesso di cui trattasi, con destinazione produttiva/commerciale, è situato nel Comune di Salerno, in area industriale, con accesso dal vialetto che, dipartendosi da via Roberto Wenner, attraversa, nell'ordine, le particelle di terreno nn.296-453-277-2, di proprietà altrui, sino a giungere sull'area urbana contraddistinta con il subalterno n.4 del mappale 517.

Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione del compendio.



INQUADRAMENTO SATELLITARE





INQUADRAMENTO SATELLITARE



VISTA AEREA 3D





AREA URBANA SUB.4

VISTA NORD-OVEST

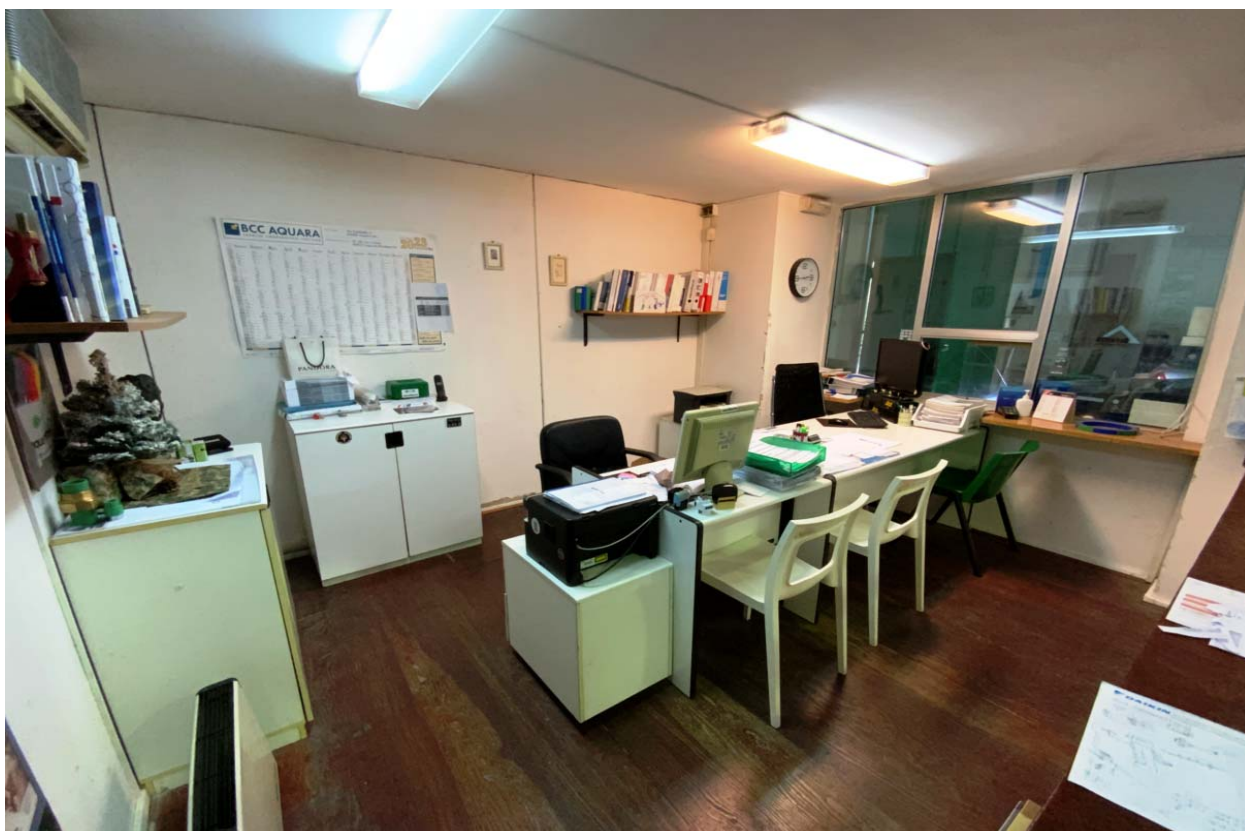


VISTA AREA INTERNA





PARTICOLARE STECCA UFFICI



UFFICIO PIANTERRENO



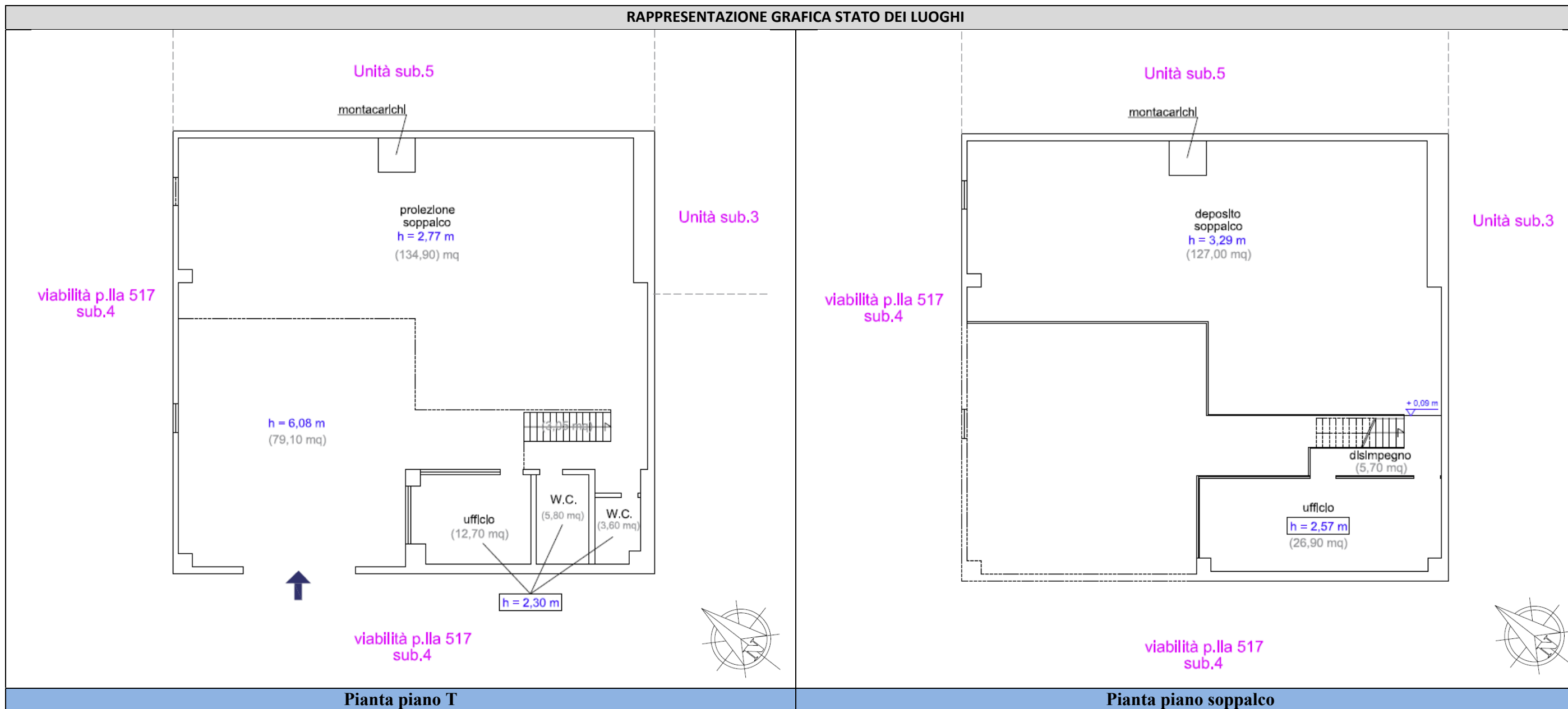
AREA SOPPalcATA



UFFICIO PIANO SOPPalcCO



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA STATO DEI LUOGHI





Nell'insieme, il lotto confina a Nord con altra unità sub.5, ad Est con altra unità sub.3 ed area urbana di cui al sub.4, a Sud e ad Est con area urbana sub.4, da cui ha accesso.

La porzione di opificio in oggetto, realizzata negli anni '90, in assenza di titolo abilitativo e successivamente regolarizzata a mezzo C.E. in sanatoria, è inserita nell'area industriale di Salerno, ricadente nella perimetrazione del Piano Regionale Territoriale Consortile (A.S.I. Salerno) ed ha accesso dalla porta in ferro ubicata sul prospetto Ovest del corpo di fabbrica.

L'immobile è costituito da elementi prefabbricati in c.a. precompresso, con struttura portante a telaio, con travi e pilastri prefabbricati, tegoloni di copertura.

I serramenti sono in ferro, le finestre in pvc dotate di inferriate. La pavimentazione è in cemento tipo industriale al pianterreno.

Il bene presenta un'architettura semplice ed essenziale, consona con la destinazione d'uso cui è preposto. Per quanto concerne lo stato di conservazione, non si rilevano difetti visibili sull'impianto strutturale e lo stesso può ritenersi in discrete condizioni manutentive.

Con riferimento agli elaborati grafici che precedono, il fabbricato si articola su due impalcati, al piano terra ed al piano soppalcato, collegati tra loro a mezzo scala in ferro, posizionata nella zona interna orientale.

Le caratteristiche dimensionali del compendio sono desumibili, in maniera analitica, dalla tabella posta a seguire, ove l'indicazione della superficie utile tiene conto delle consistenze legittime e non include, nel calcolo della superficie commerciale, **le aree ed i volumi privi di autonomia giuridica**.

Piano	Destinazione	H [m]	Sup. Utile [mq]	Sup. Lorda [mq]
Terra	area libera	6,08	79,10	260,00
	sotto soppalco	2,77	134,90	
	ufficio e servizi	22,10	2,30	
	scala	-	3,05	
Soppalco	deposito	3,29	127,00	0,00
	disimpegno	3,38	5,70	
	uffici	2,57	26,90	

**Sup. Commerciale 260,00 mq**

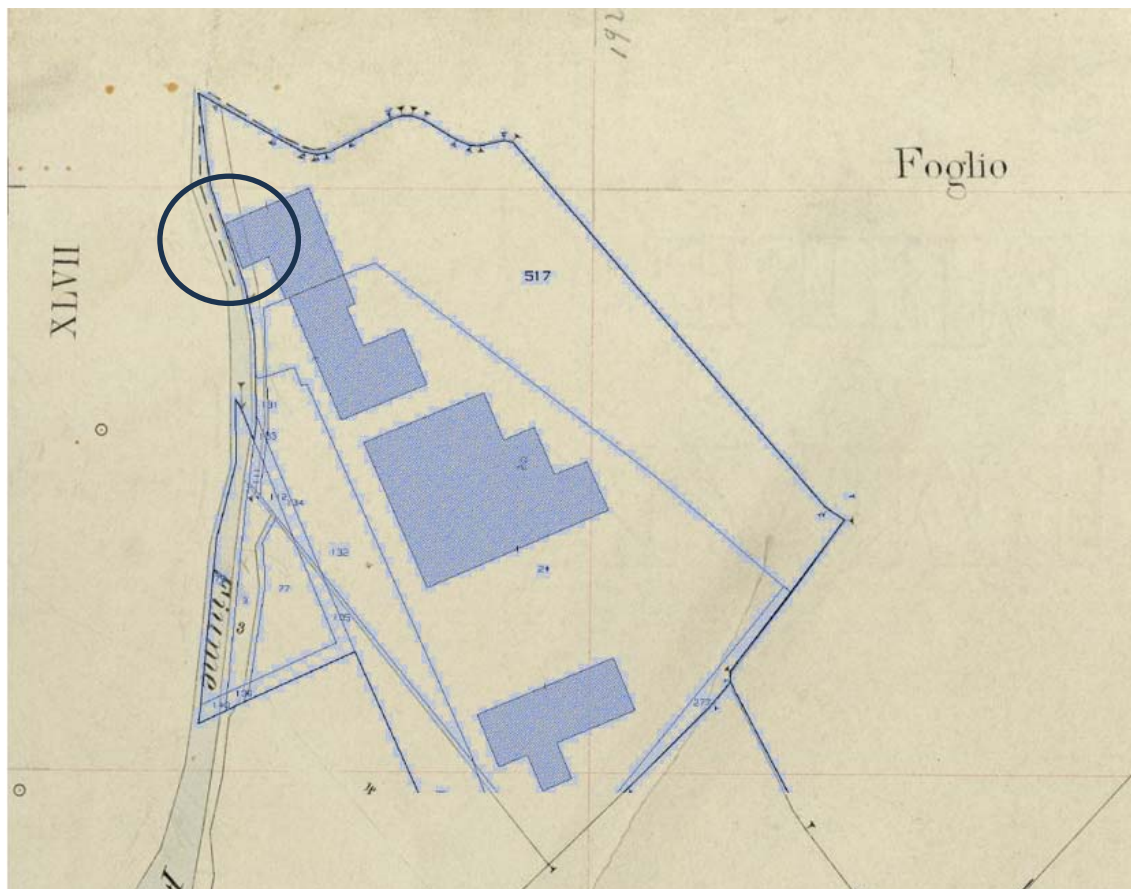
La superficie commerciale, pari a circa 260,00 mq, è calcolata, pertanto, in ottemperanza di quanto disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Per un maggior dettaglio circa le distribuzioni descritte e lo stato di conservazione del cespite in parola, si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici allegati.

È bene evidenziare, in questa sede, che, da una sovrapposizione tra l'attuale mappa catastale (WEGIS) e la cartografia catastale di primo impianto (CANAPINA), ovvero con l'attuale stato dei luoghi (SATELLITARE), si evince che, con riferimento al bene che ci occupa, l'accesso che avviene dall'area urbana sub.4 sul versante Ovest, invero, insiste sul limitrofo corso d'acqua (fiume Fuorni). Quanto desunto è graficamente riportato nelle elaborazioni poste a seguire.

Inoltre, con riferimento alla strada di penetrazione che da via Acquasanta (oggi via Wenner) consente di raggiungere il complesso industriale cui afferisce il bene staggito, occorre evidenziare che, da indagini eseguite dallo scrivente, emerge che detta strada, attualmente in capo ad alcuni comunisti del complesso industriale, veniva acquistata dalla OMISSIS, dante causa dell'intero fondo, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Alberto Moroni, rep. 17601 del 18/07/1975, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 24/07/1975 ai nn.12097 R.P. e 14130 R.G., al fine di consentire l'accesso al proprio fondo, altrimenti intercluso. Appare logico desumere, dunque, che le p.lle di terreno 296-453-277-2 costituenti

l'accesso al complesso industriale siano gravate da servitù di passaggio anche in favore del bene staggito, in quanto afferente al lotto industriale originariamente appartenuto alla OMISSIS per acquisto fattone dalla OMISSIS.



Sovrapposizione WEGIS-CANAPINA



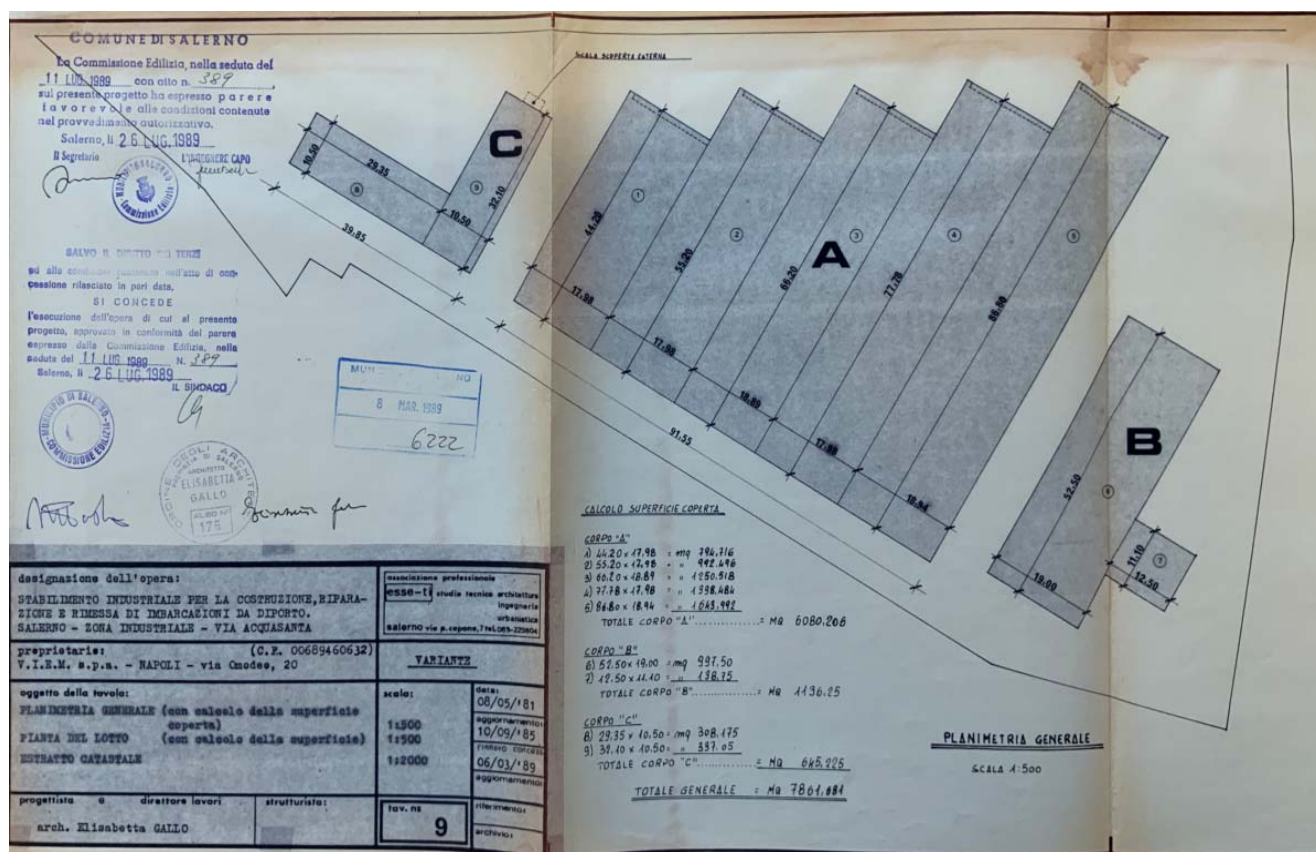
Sovrapposizione WEGIS-SATELLITARE



#### 4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE

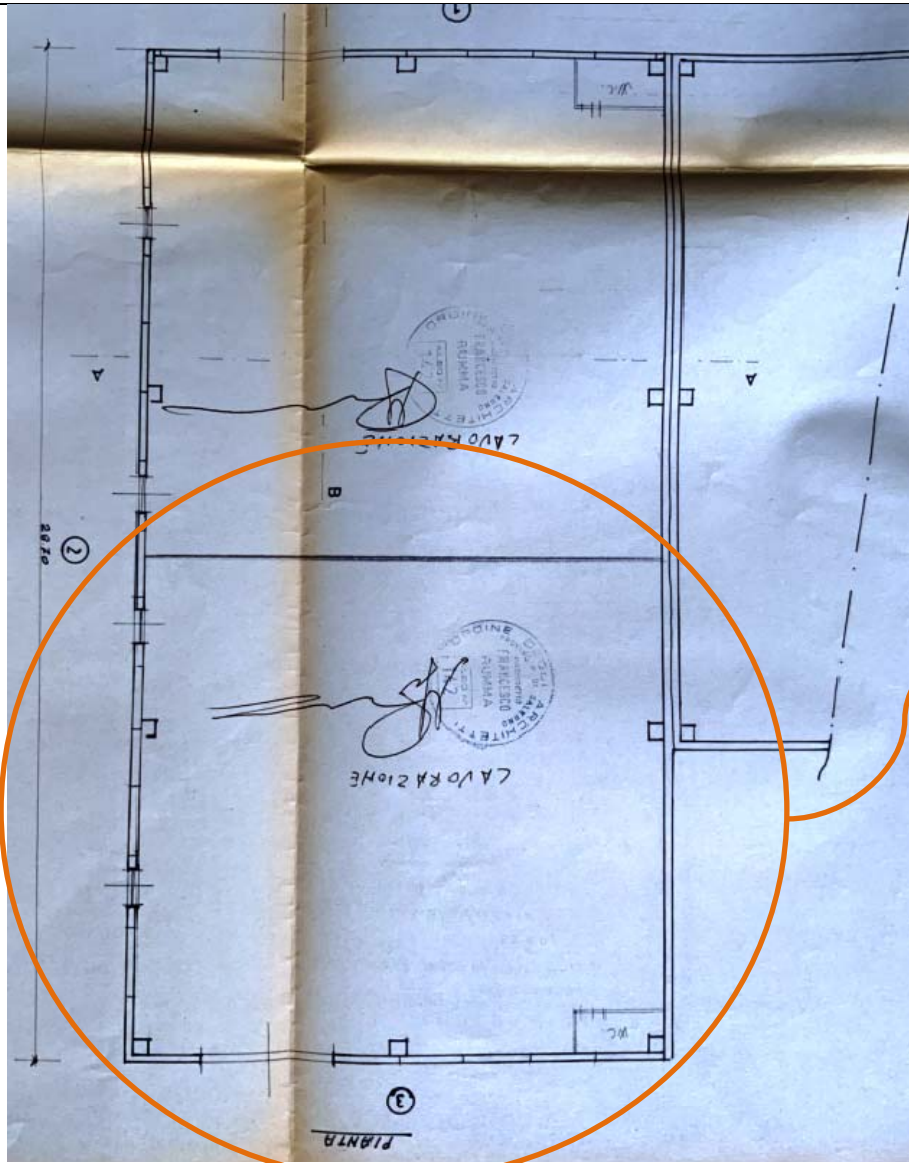
Dalla documentazione rintracciata presso i preposti uffici comunali, l'unità immobiliare in esame afferisce al complesso industriale realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- ❖ Concessione edilizia n.30/85 rilasciata in data 04/03/1985 alla OMISSIS per la costruzione di uno stabilimento industriale per la costruzione, riparazione e rimessa di imbarcazione da diporto nell'agglomerato industriale di Salerno in Fuorni, identificato al Fg.54 p.lle 2-296; giusta delibera del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno n.301 del 22/10/1981; giusta nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Campania rilasciato con nota n.272 in data 02/02/1985.
- ❖ Concessione edilizia n.46/86 rilasciata in data 22/03/1986 alla OMISSIS in variante alla C.E. n.30/85 per la costruzione di uno stabilimento industriale per la costruzione, riparazione e rimessa di imbarcazione da diporto nell'agglomerato industriale di Salerno in Fuorni, identificato al Fg.54 p.lle 2-296; giusta delibera del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno n.245 del 24/10/1985;
- ❖ Concessione edilizia n.200/89 rilasciata in data 26/07/1989 alla OMISSIS in rinnovazione ai titoli edilizi precedentemente rilasciati per la costruzione di uno stabilimento industriale per la costruzione, riparazione e rimessa di imbarcazione da diporto nell'agglomerato industriale di Salerno in Fuorni, identificato al Fg.54 p.lle 2-296;

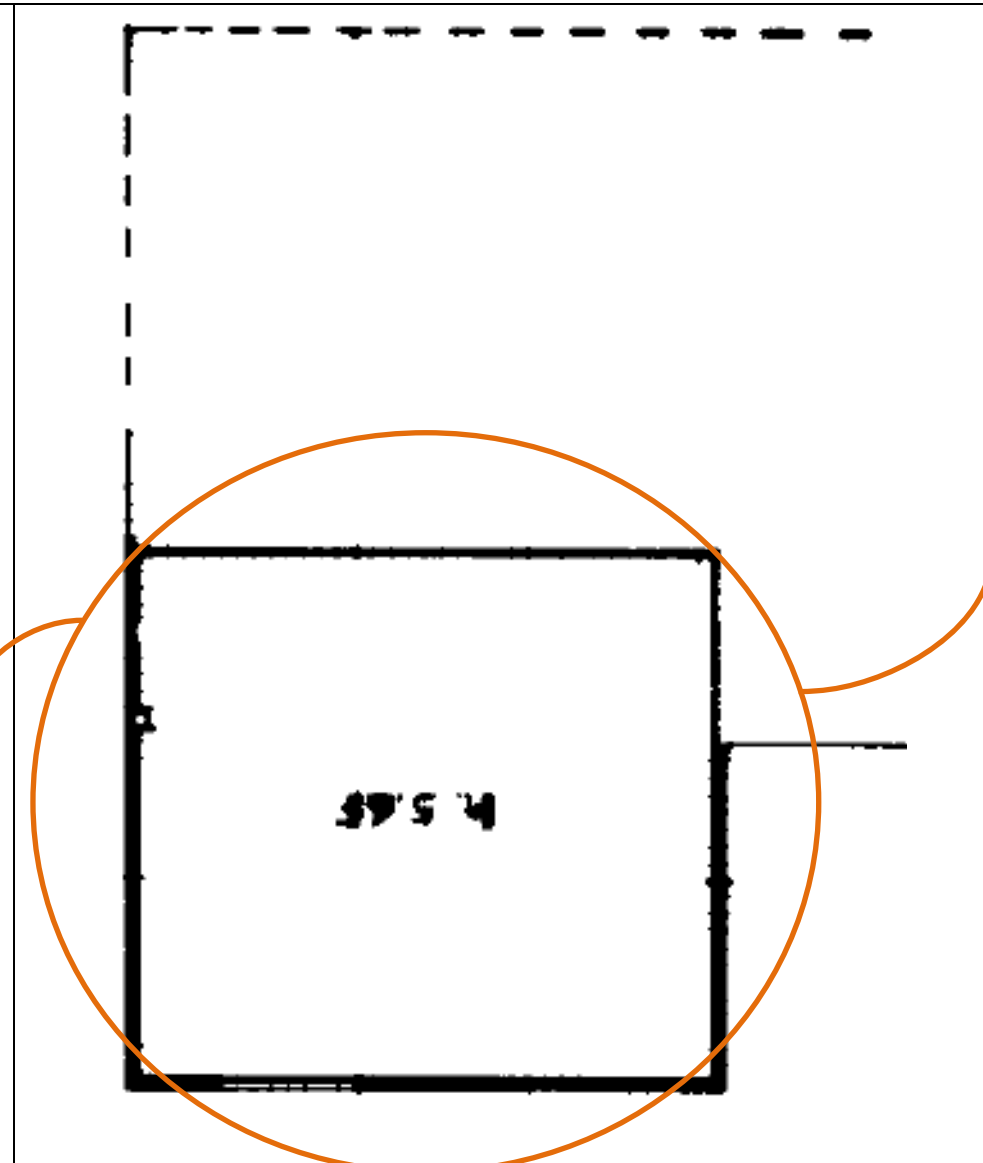


Stralcio planimetria generale

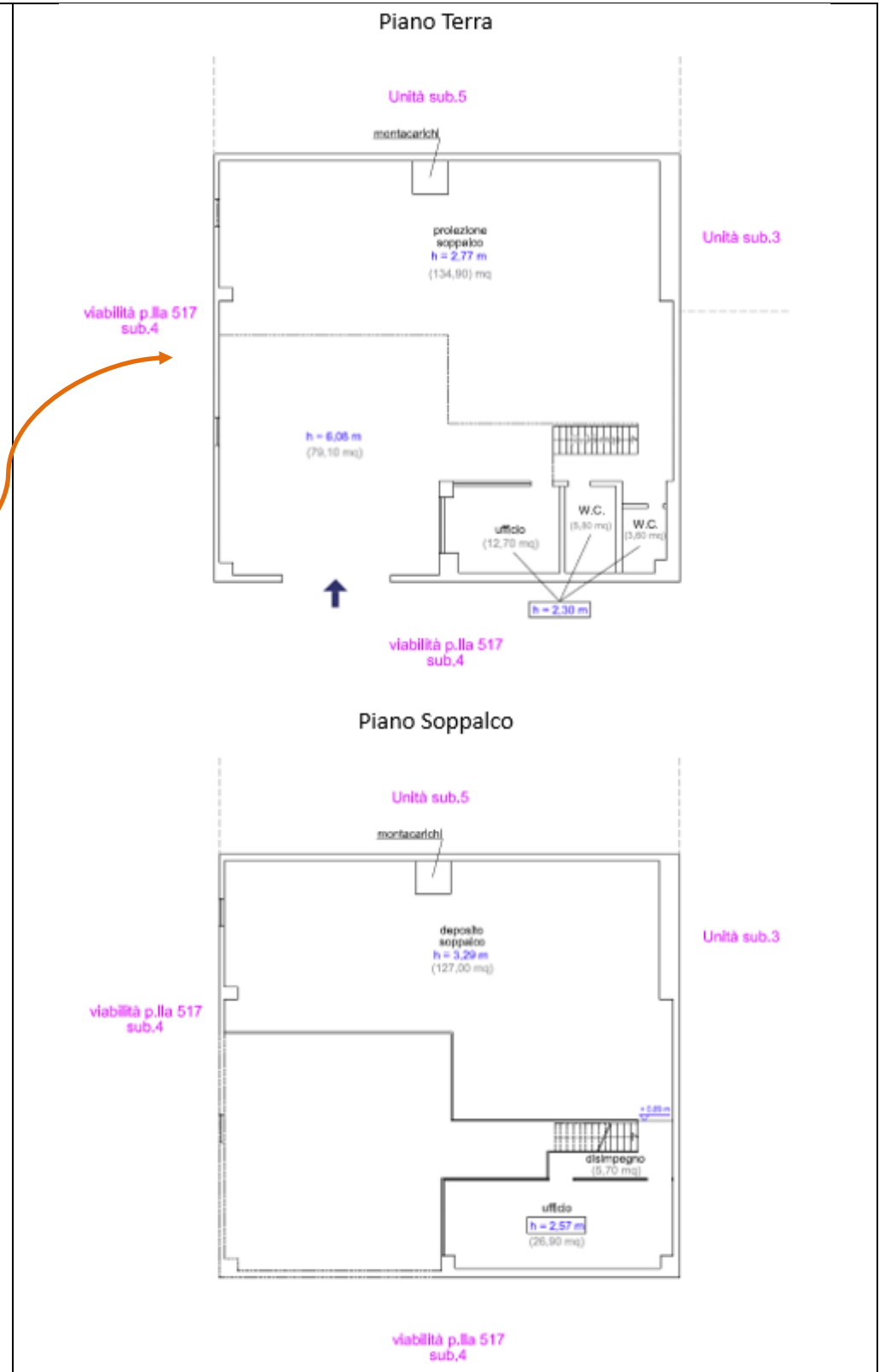
Per la porzione di capannone costituente il bene staggito, realizzata negli anni '90 in assenza di titolo abilitativo, risulta rilasciata, ai sensi dell'art.39 L. 724/1994, **Concessione edilizia in sanatoria n.14/2005 in data 24/05/2005** alla OMISSIS per **l'ampliamento e frazionamento** di capannone industriale ubicato in via Acquasanta, identificato nel Catasto Fabbricati al Fg.54 p.lle 1-2-6; giusta delibera del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno n.674 del 06/12/2004; giusta nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Campania rilasciato con nota n.22736 in data 22/08/1997.



Stralcio planimetria C.E. 14/2005



Scheda planimetrica catastale



Stato di fatto



Nel premettere che non si rinviene il rilascio del certificato di agibilità inerente al bene in parola, ai fini della verifica di conformità edilizia/urbanistica, occorre far riferimento alla richiamata C.E. 14/2005, quale ultimo titolo assentito.

Dal raffronto tra i grafici relativi al citato titolo edilizio ed allo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente, riportati alla pagina precedente, può evincersi la presenza delle seguenti difformità:

- differente distribuzione degli spazi interni al piano terra
- presenza di un'area soppalcata e di un piano ammezzato, accessibili a mezzo scala in ferro.

Al fine di riferire circa la sanabilità delle difformità riscontrate, occorre evidenziare che:

.....l'art. 167 del d.lgs. n. 42/2004 prevede che l'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica nei casi di lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001.....(cfr. Sentenza n° 1192 del 4 luglio 2014 - Tribunale Amministrativo Regionale della Campania - Sezione staccata di Salerno). Di fatti, l'art. 146, comma 12, perentoriamente stabilisce che **l'autorizzazione paesaggistica [con le sole eccezioni di cui ai commi 4 e 5 del successivo art. 167] "non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"**.

.....secondo il chiarimento espresso dal Consiglio di Stato, il divieto di incremento dei volumi edilizi imposto ai fini della tutela del paesaggio preclude qualsiasi nuova edificazione comportante creazione di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume; la natura del volume edilizio realizzato non rileva sul giudizio di compatibilità paesaggistica ex post delle opere, in cui la nuova volumetria, quale che sia la sua natura, impone una valutazione di compatibilità con i valori paesaggistici dell'area ex ante, **essendo precluse autorizzazioni postume di opere che abbiano comportato nuovi volumi ai sensi dell'art.167 D.Lgs. n. 42 del 2004**" (sez. II, parere 6 giugno 2012, n. affare 04814/2011).

Pertanto, con riferimento all'aumento di volume/superficie rilevato, non ricorrendo i presupposti per l'applicazione del combinato disposto dall'art. 40 comma 6 della L.47/85 e dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, né tantomeno ricorrendo i presupposti per l'applicazione dell'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/2001, atteso che è inibito, nel caso di specie, il parere postumo dell'ente preposto alla tutela del vincolo, è opinione dello scrivente che **gli ampliamenti illegittimi non risultino suscettibili di sanatoria ex-post**, dal momento che il lotto ricade, per intero, in area sottoposta a vincolo paesaggistico/ambientale.

Al contempo, si ritiene che le difformità di minor rilievo, consistenti nella differente distribuzione degli spazi interni rilevata al piano terra, siano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i. con un costo quantificabile in circa euro 5.000,00 [atteso che occorrerà, inoltre, conseguire l'allineamento della scheda planimetrica catastale e dotare l'unità di idoneo certificato di agibilità] previa eliminazione dell'intero piano ammezzato (soppalco ed uffici).

La sanabilità delle difformità di minor rilievo resta subordinata, dunque, al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla volumetria assentita con la C.E. n.14/2005.

Si precisa che le incongruenze edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate, contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato dei beni, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.





---

## 5. STATO DI OCCUPAZIONE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del sopralluogo eseguito, il bene risultava nella disponibilità della curatela.

~oOo~

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 03/06/2021, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

**ISCRIZIONE del 08/04/2019 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Registro Particolare 1659 Registro Generale 13995- Pubblico ufficiale SALOMI UMBERTO Repertorio 14490/6442 del 05/04/2019. La formalità veniva trascritta, per la somma di euro 176.000,00 in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., C.F. 00799960158.

**TRASCRIZIONE del 10/01/2024 per SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** - Registro Particolare 1168 Registro Generale 1365 - Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 1268/2023 del 21/11/2023.



## 6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), sì da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla quantificazione del valore di mercato, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riviste ed atti specialistici.

Per l'applicazione del criterio innanzi esposto, si ritiene di poter fornire la seguente stima.

### Fonti di riferimento

#### OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE

**Valori OMI 2022/2**

Comune SALERNO  
Zona OMI D9/Periferica/SAN LEONARDO - MARINA D'ARECHI - ZONA INDUSTRIALE

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.450	1.900
Abitazioni civili	Ottimo	2.000	2.900
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000	1.500
Box	Normale	570	760
Capannoni tipici	Normale	520	770
Centri commerciali	Normale	780	1.200
Negozi	Normale	880	1.400
Uffici	Normale	1.300	1.900
Uffici strutturati	Normale	1.500	1.950
Ville e villini	Normale	1.500	2.150

Al fine di determinare il valore unitario da attribuire al cespite d'interesse, occorre rilevare che l'eterogeneità del tessuto commerciale, ricompresa nelle quotazioni OMI e nei borsini immobiliari non consente una diretta comparazione con il caso di specie. All'uopo, la determinazione del parametro di mercato unitario è posta in relazione ai prezzi medi di zona, ricavabili dal portale dell'Agenzia delle Entrate, alla sezione "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ovvero a

mezzo Market Comparison Approach, attraverso una disamina dei comparabili rintracciati.



Mappa Compravendite portale Agenzia delle Entrate

Da una ricerca eseguita su base ipotecaria, sono stati rintracciati i seguenti n.2 atti traslativi (comparabili). Gli atti hanno riguardato unità immobiliari afferenti ad edifici limitrofi a quello d'interesse, posti nelle strette vicinanze del subject e dalla caratteristica costruttiva analoga.

notaio	ATTO		TRASCRIZIONE			Catastale	Vendita	
	rep.	data	R.P.	R.G.	data	Fg.54 p.lla 2 sub.10	mq	prezzo
R. Cimmino	18	27/09/2023	32881	40787	03/10/2023	Ctg. D/8	600	551.000

V.M.U = 920,00 €/mq

notaio	ATTO		TRASCRIZIONE			Catastale	Vendita	
	rep.	data	R.P.	R.G.	data	Fg.54 p.lla 2 sub.19	mq	prezzo
A. Malafrente	1638	22/05/2023	17823	22282	25/05/2023	Ctg. D/8	1.052	630.000

V.M.U = 600,00 €/mq

Attesa la specifica connotazione strutturale ed architettonica dell'opera che ci riguarda, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione ai valori massimi su esposti, al fine di tener in considerazione la caratteristica dimensionale, di destinazione e di funzionalità del bene.

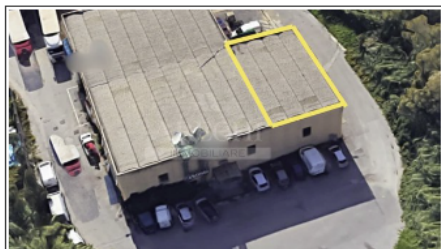
V.M.U. = €/m 1.000,00



Il parametro unitario così determinato trova riscontro con l'attuale offerta del mercato immobiliare di zona.

## Annunci immobiliari

### Capannone in vendita a Salerno



gio 14 dicembre 2023

**300.000 € | m<sup>2</sup> 250**

prezzo al m<sup>2</sup>: 1200 €/m<sup>2</sup>

Via Roberto Wenner, Zona Industriale,  
Salerno

PROPOSTO DA:



ARECHIMMOBILIARE S.R.L.

zona OMI: D9 |

CAPANNONE ZONA INDUSTRIALE VIA ROBERTO WENNER 300.000 €

**SALERNO** - VIA WENNER Proponiamo in vendita **capannone** industriale di 250mq sito in Via Wenner. La sua posizione all'interno della **zona industriale** di **Salerno** offre un grande vantaggio per le aziende che necessitano di una presenza strategica nel settore produttivo locale, con facilità di collegamento alle [...]

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

€ NOVITA' ESCLUSIVA:VALUTA questo immobile

☆ Aggiungi ai preferiti

🔔 Segnala un problema su questo annuncio

### Capannone industriale SALERNO €.280000 MQ.260



lun 12 dicembre 2022

**280.000 € | m<sup>2</sup> 260**

prezzo al m<sup>2</sup>: 1076 €/m<sup>2</sup>

Zona Industriale, Salerno

PROPOSTO DA:



Les Maisons D'or

bagni: 2 | zona OMI: E4 |

CAPANNONE ZONA INDUSTRIALE 280.000 €

Proponiamo la vendita di un **capannone** con categoria D/8 sito nella **zona industriale** di **Salerno** in un complesso di capannoni commerciali. L'immobile ha una superficie di circa 260mq con due accessi, comprensivo di un soppalco di circa 60mq e di una zona adibita ad uffici di circa 40mq. Per informazioni ed [...]

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

€ NOVITA' ESCLUSIVA:VALUTA questo immobile

☆ Aggiungi ai preferiti

🔔 Segnala un problema su questo annuncio

## Vendita Capannone industriale, in zona FUORNI, SALERNO



ven 12 gennaio 2024

**600.000 € | m<sup>2</sup> 580**

prezzo al m<sup>2</sup>: 1034 €/m<sup>2</sup>

📍 Fuorni, Salerno

PROPOSTO DA:



ARECHIMMOBILIARE S.R.L.

bagni: 1 | zona OMI: E4 |

CAPANNONE FUORNI 600.000 €

**SALERNO - VIA SCAVATA CASE ROSSE** Proponiamo in vendita un **capannone** industriale di 580mq ubicato nella **zona industriale** di **Salerno**, Il **capannone** si presenta in buono stato d'uso, dispone di un'altezza di 5 metri, è fornito di 2 porte d'ingresso ampie 6mt x 4mt ed è inoltre dotato di un bagno e di un'area [...]

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

€ NOVITA' ESCLUSIVA: [VALUTA questo immobile](#)

☆ [Aggiungi ai preferiti](#)

🔔 [Segnala un problema su questo annuncio](#)

## Capannone industriale in vendita a Salerno via Roberto Wenner, 65, Zona Industriale - San Leonardo



gio 13 aprile 2023

**1.000.000 € | m<sup>2</sup> 1000**

prezzo al m<sup>2</sup>: 1000 €/m<sup>2</sup>

📍 Via Roberto Wenner, San Leonardo, Salerno

zona OMI: D9 |

CAPANNONE SAN LEONARDO VIA ROBERTO WENNER 1.000.000 €

**Capannone** a destinazione D/8 (commerciale) della superficie complessiva di circa 1000 mq su due livelli con ascensore interno. Possibilità di acquisto attrezzature interne (visionabili in foto)

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

€ NOVITA' ESCLUSIVA: [VALUTA questo immobile](#)

☆ [Aggiungi ai preferiti](#)

🔔 [Segnala un problema su questo annuncio](#)

Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, si ottengono i seguenti valori di stima, con V<sub>M</sub> (valore di mercato).



✓ LOTTO UNICO

S.C.	:	mq	260,00
V <sub>MU</sub>	:	euro/mq	1.000,00
V <sub>M</sub>	:	euro	260.000,00

Per la determinazione del valore da porre a base d'asta, occorre rilevare, al contempo, che il cespite in esame risulta sfornito di espresso provvedimento di agibilità /abitabilità e che, inoltre, all'attualità, presenta criticità in relazione allo stato di commerciabilità, come rappresentato al paragrafo 4.

Al valore innanzi calcolato V<sub>M</sub> vanno, pertanto, apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - **10 %** in via cautelativa, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché dello stato di conformità edilizia/urbanistica/catastale.

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

$$\text{Val}_{\text{LOTTO}} = V_M \times 0,90 = \text{€ } 234.000,00$$

**arrotondato a € 234.000,00**  
*(diconsi euro duecentotrentaquattromila/00).*





---

## 7.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato del lotto costituito sia pari a:

Lotto UNICO : € 234.000,00

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, li 20 gennaio 2024

Esperto  
ing. Adriano Ardia

## 8.ALLEGATI

1. Copia titoli di proprietà
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione Urbanistica
5. Elaborati grafici stato di fatto
6. Report fotografico e planimetria con ottici
7. Versione per la privacy