

+

Ing. Gallo Maria Rosaria
Ordine degli Ingegneri di Napoli
mariarosaria.gallo@ingpec.eu

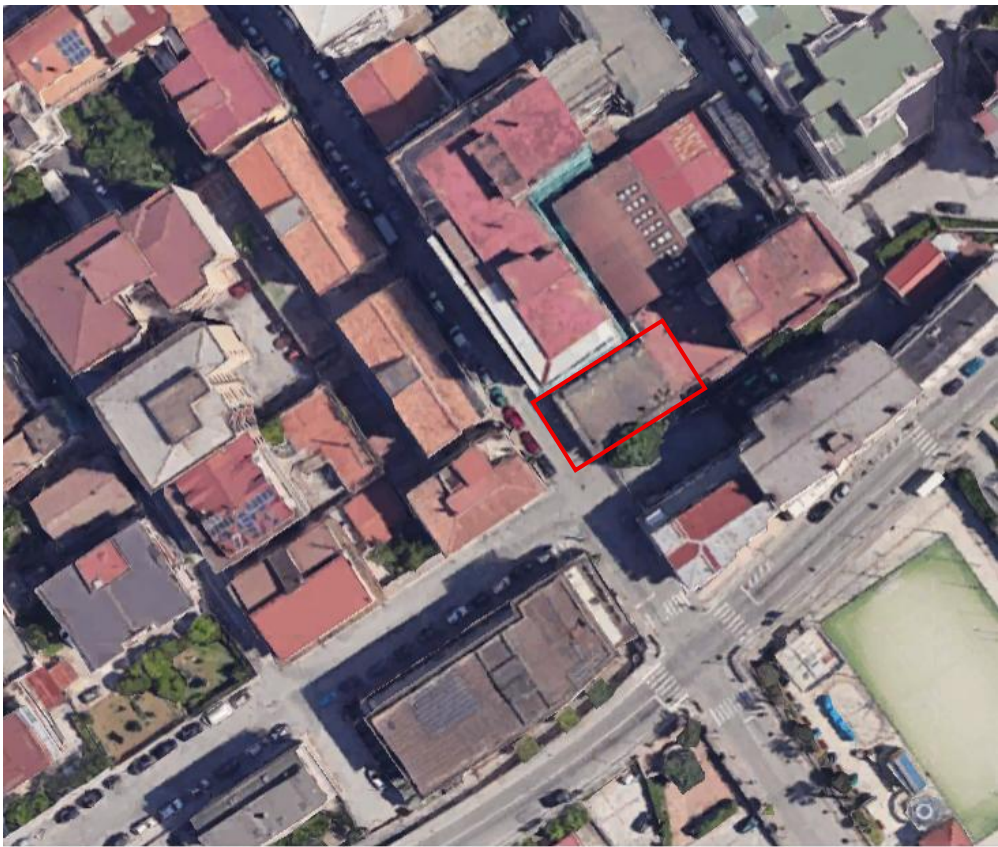
PERIZIA TECNICA DI STIMA

Tribunale di Nocera Inferiore

Fallimento [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Pasquale Velleca
Curatore: Dott. Domenico Coppola

Immabile in Mercato San Severino Via Trieste



Sommario

PREMESSA.....	2
1. OPERAZIONI PERITALI.....	2
2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	3
2.1. Collocazione e identificazione del bene.....	3
2.2. Confini.....	5
2.3. Dati catastali.....	5
3. DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE.....	6
3.1 Descrizione dell'immobile e stato di conservazione.....	6
4. PROPRIETA' DEL COMPENDIO.....	10
5. STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO.....	10
6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	11
6.1. Titoli abilitativi.....	11
7. DETERMINAZIONE E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	12
7.1 Valore di mercato con il metodo della comparazione diretta.....	14
7.2 Valore di mercato tramite valori O.M.I.....	16
8. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE.....	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE.....	18
9.1 Valore locativo per Comparazione diretta.....	18
9.2 Valore locativo tramite valori O.M.I.....	18
10. DEFINIZIONE DEL VALORE LOCATIVO.....	19
11. CONCLUSIONI.....	19

Relazione tecnica-estimativa redatta dall'Ing. Maria Rosaria GALLO, con studio in Pagani (SA), alla via G. Leopardi n. 2/bis.

PREMESSA

Previa autorizzazione del Giudice Delegato della Liquidazione giudiziale della Società ██████████, Dott. Pasquale VELLECA, in data 23 luglio 2025 era conferito alla sottoscritta Ing. Maria Rosaria GALLO, con studio in Pagani, alla via G. Leopardi n. 2/bis, iscritta al n. 21594 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, l'incarico di redigere la relazione di stima del valore di mercato del locale commerciale sito nel Comune di Mercato San Severino (Sa), alla via Trieste, n.45, di proprietà della Società decotta nella misura del 50%.

1. OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in data 28 agosto 2025 al fine di verificarne l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione, nonché l'esatta identificazione.

Durante l'ispezione si è potuto procedere unicamente a una valutazione visiva della consistenza interna dell'immobile, poiché lo stesso risulta destinato ad uso commerciale (supermercato) e, al momento dell'accesso, era regolarmente operativo con presenza di pubblico. Tale situazione ha reso difficoltoso svolgere in modo puntuale tutti i rilievi dell'area adibita alla vendita ma è stato possibile

procedere in maniera dettagliata per i locali tecnici e di servizio posizionati nell'area nord dell'immobile. La sottoscritta ha, altresì, esaminato la documentazione reperita presso gli uffici competenti del Comune di Mercato San Severino.

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

2.1. Collocazione e identificazione del bene

L'immobile si sviluppa al piano terra di un edificio composto da tre piani, di cui quattro fuori terra, ubicato nel Comune di Mercato San Severino, alla via Trieste, n. 45. I piani superiori dell'edificio sono destinati ad uso residenziale e attualmente adibiti ad appartamenti per civili abitazioni.

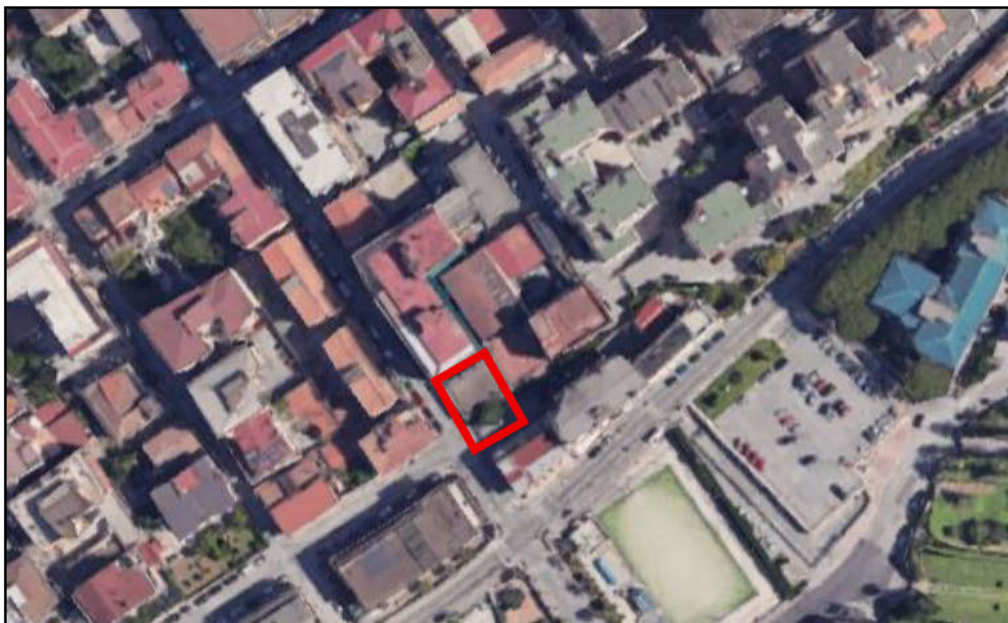


Ingresso da via Trieste

L'immobile si colloca in un contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza diffusa di esercizi di vicinato e servizi di pubblica utilità. La sua

posizione gli conferisce buone caratteristiche di accessibilità e visibilità.

Dal punto di vista della viabilità risulta agevolmente raggiungibile sia mediante mezzi privati che con il trasporto pubblico locale. Via Trieste costituisce infatti un asse viario di penetrazione urbana che si connette direttamente alla rete principale di collegamento comunale e provinciale, assicurando una fruibilità agevole anche da parte di utenti provenienti dai centri limitrofi.



La zona è servita da più fermate di autobus ubicate a breve distanza (la più prossima a circa 40 metri) e dalla stazione ferroviaria di Mercato San Severino (a circa 450 metri), raggiungibile in pochi minuti a piedi. Tale collocazione risulta idonea a sostenere un flusso costante di clientela sia locale che di passaggio.

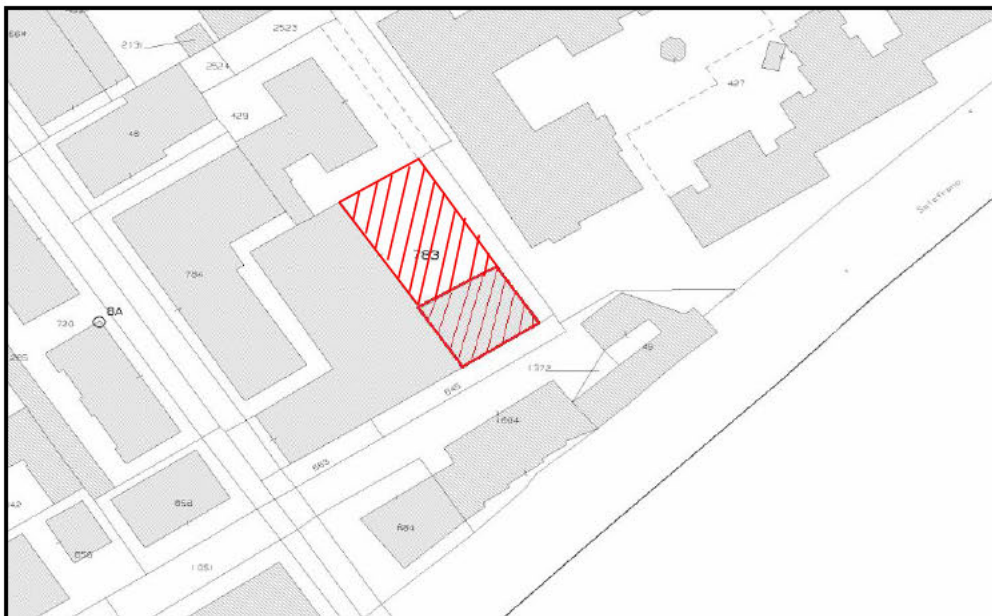
Sotto il profilo funzionale si colloca in un ambito urbano ad alta densità residenziale, con la presenza di attività commerciali di prossimità e di servizi pubblici situati entro un raggio di circa 300–700

metri. Questa condizione determina un bacino d'utenza stabile con una frequenza giornaliera regolare.

Pur in assenza di un parcheggio privato pertinenziale, l'area circostante dispone di spazi di sosta pubblica lungo la sede stradale e in piazzali limitrofi, sufficienti a garantire un livello di accessibilità complessivo adeguato alla tipologia d'uso commerciale. Tale carenza infrastrutturale risulta pertanto compensata dalla posizione centrale, dall'elevata accessibilità pedonale e dalla prossimità ai principali nodi di trasporto pubblico.

2.2 Confini

Il locale ha accesso autonomo, a sud-ovest, da via Trieste, a nord-est, da via Firenze e ad est da viale comune.



2.3. Dati catastali

Il locale commerciale è censito come di seguito riportato nel Catasto Fabbricati (**all. 1**):

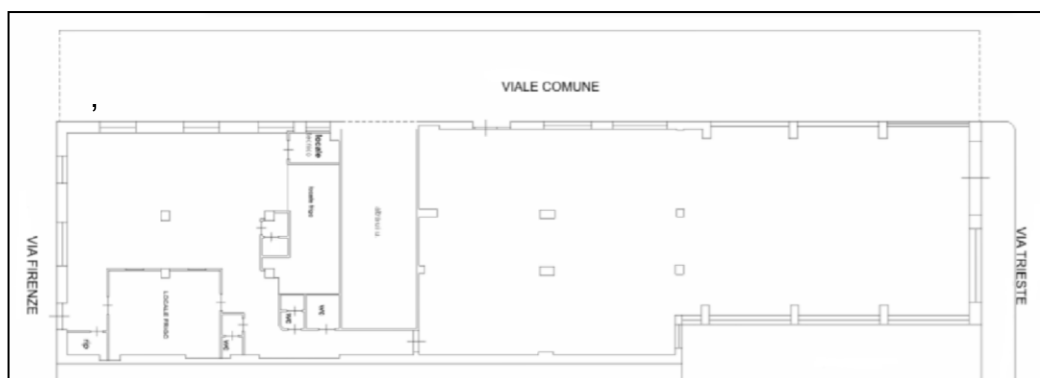
Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Piano	R.	DESCRIZIONE
13	783	20	D/8	P. T.	€ 5.724,00	Fabbricati realizzati o adattati per specifiche attività commerciali

3. DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE

3.1. Descrizione dell'immobile e stato di conservazione

L'immobile oggetto di stima si presenta regolare in pianta con una superficie utile calpestabile di 532 mq, di cui, una porzione risulta essere coperta da un terrazzo di pertinenza delle unità abitative, mentre la restante parte si trova al di sotto delle stesse unità che si sviluppano in elevazione. Presenta altezza interna di 3,96 m (**all.2**).

La struttura portante è stata realizzata con un reticolo di travi e pilastri in cemento armato gettato in opera con solaio in latero-cemento e tompagnature in muratura.

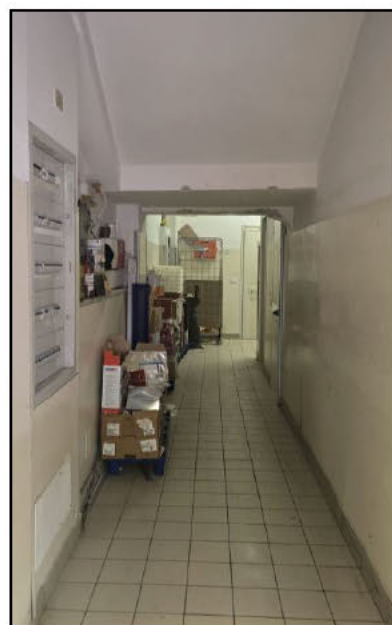
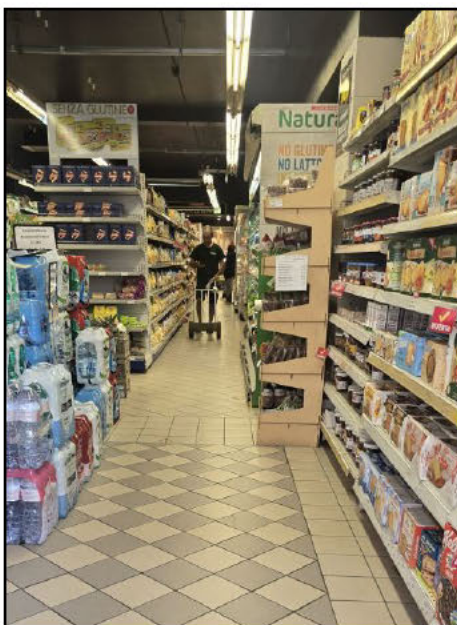


L'impianto di illuminazione artificiale del locale è costituito da corpi illuminanti lineari al *neon*, con impianto a vista distribuito in modo uniforme lungo la superficie del soffitto, idoneo a garantire un'adeguata luminosità dell'ambiente destinato alla vendita. L'illuminazione naturale è assicurata dalla presenza di ampie superfici

vetrate disposte sui tre lati liberi del fabbricato, realizzate con infissi in profilati di alluminio e collocate nella parte superiore delle pareti perimetrali.



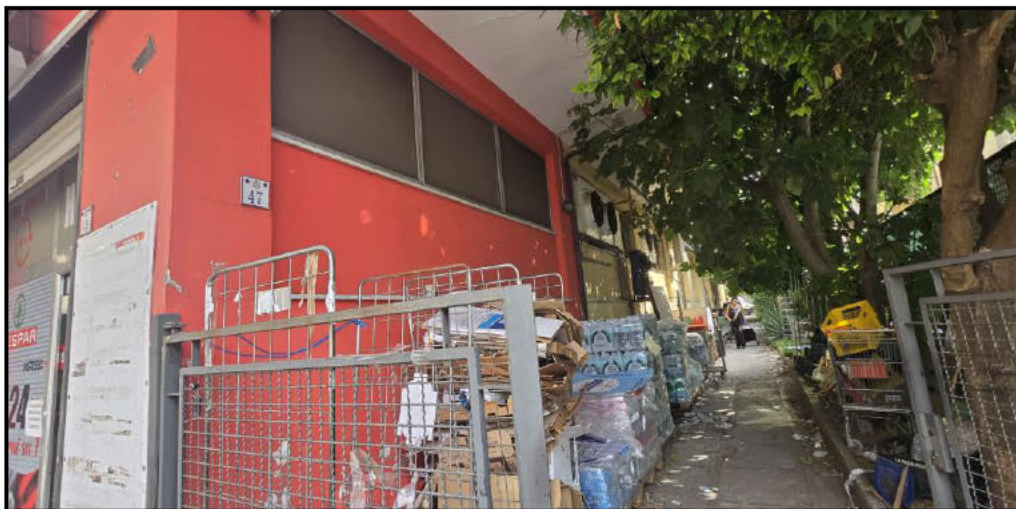
Tali aperture risultano modificate e ridimensionate nel tempo, come riscontrabile dal prospetto esterno dell'edificio, al fine di ottimizzare la distribuzione interna del locale e consentire il corretto posizionamento delle scaffalature destinate all'esposizione dei prodotti in vendita.



La pavimentazione è in gres porcellanato chiaro antiscivolo.

Oltre al locale destinato alla vendita, con accesso alla clientela da via Trieste, nella parte posteriore, sono presenti anche locali di servizio/deposito, un locale tecnico, servizi igienici e impianti frigo.

Gli impianti per la circolazione dell'aria all'interno dei locali risultano alloggiati all'esterno dell'immobile, lasciati a vista sul prospetto est del fabbricato, lato viale comune.



Prospetto est, viale condominiale comune

Gli accessi, rispettivamente da Via Trieste e da Via Firenze, sono costituiti da ampie aperture vetrate dotate di serrande metalliche avvolgibili a protezione. L'ingresso principale, prospiciente via Trieste,

è inoltre provvisto di sistema di apertura automatizzato con porta scorrevole a fotocellula, conforme alle comuni caratteristiche funzionali degli esercizi a destinazione commerciale.

L'accesso sul viale condominiale, ad est, avviene con porta d'emergenza con maniglione antipánico.



Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava in piena attività commerciale, adibita a supermercato, con ambienti occupati da scaffalature metalliche destinate all'esposizione e alla vendita al pubblico dei prodotti.

Il locale, in fase di sopralluogo, si trovava in buone condizioni manutentive.

Occorre evidenziare che, trovandosi l'esercizio all'interno di un edificio composto da più unità immobiliari, esso è soggetto anche agli oneri comuni.

4. PROPRIETA' DEL COMPENDIO

La Società in liquidazione giudiziale ha acquistato la proprietà, nella misura di 1/3, del compendio per effetto di decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. e 108 l.f. del Tribunale di Salerno, reso in data 10.3.2004 (**all. 3**). Il decreto così individua l'immobile: *“Locali terranei siti in Comune di Mercato San Severino, alla via Firenze, costituiti da cinque aule, biblioteca, sala professori, segreteria, direzione, due laboratori, palestra, servizi igienici per uomini, donne e portatori di handicap con annessi locali di servizio, per una superficie complessiva di mq 546, riportati nel NCEU di Mercato San Severino alla Partita 1002107, Foglio n. 13, p.lla 783, sub. 5, cat. D/1”*. Per effetto di variazione censuaria, successivamente, il sub. 5 è stato rideterminato in sub. 20, invariata la particella.

Con successivo atto per Notaio Troiano dell'8.7.2019, registrato il 23.7.2009 al n. 6344, la Società in liquidazione giudiziale ha acquistato un'ulteriore quota dell'immobile, divenendone proprietaria al 50%.

5. STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava in piena attività commerciale, condotta in locazione da Società terza, che vi esercita attività di vendita al dettaglio di generi alimentari. Gli ambienti interni risultavano in parte allestiti con scaffalature metalliche e attrezzature destinate all'esposizione e vendita dei prodotti al pubblico ed in parte adibiti a locali di servizio di pertinenza dello

stesso. Il contratto di locazione risulta stipulato il 15.1.2016 (**all. 4**), per un *“durata di anni 6, a decorrere dal 15.01.2016 fino al 14.01.2022. La locazione si intenderà rinnovata per l’ulteriore periodo di anni sei, a meno che una delle parti non comunichi all’altra disdetta scritta con lettera racc. A/R dodici mesi prima della scadenza”*, con canone mensile pari ad € ████████.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

6.1. Titoli abilitativi

L’immobile oggetto di perizia è stato realizzato tra il 1963 e il 1965.

Si sviluppa, come detto, al piano terra di un fabbricato di n. 4 piani fuori terra.

Dall’ispezione di tutta la documentazione depositata, nel corso degli anni, presso l’ufficio tecnico del Comune di Mercato San Severino, sono emersi i seguenti titoli abilitativi (**all. 5**):

- Concessione Edilizia n. 13/M dell’08/09/94: variazione di destinazione d’uso da capannone ad uffici
- D.I.A. rif. N. 327 del 30/10/2007
- S.C.I.A., rif.n. 51 del 18/04/13
- Certificato di agibilità Prot.n.6327 del 10/03/14.

A seguito del sopralluogo e dall’analisi della documentazione depositata e autorizzata, nel corso degli anni, presso gli uffici tecnici competenti, non si evidenziano difformità edilizie ad eccezione della

diversa disposizione dei servizi igienici che trova corretto riscontro nelle planimetrie catastali.

Con nota del Comune di Salerno, prot. n. 34759 del 03/12/2009, è stata autorizzata l'esecuzione dei lavori di *mutamento della destinazione d'uso dell'immobile*, con contestuale richiesta di adeguamento ai parametri di parcheggio previsti dalla L.R. n. 1 del 07/01/2000 poiché l'immobile rispecchia i parametri propri di una media struttura di tipo M1 A/M. A tale richiesta è stato dato riscontro con la monetizzazione ai sensi dell'art. 145 del RUEC (all. 4_ S.C.I.A. rif. N. 51 del 2013).

7. DETERMINAZIONE E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

I criteri di stima sono le regole fondamentali per la ricerca del valore di un bene, inteso quale suo equivalente monetario che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita.

I criteri di stima sono elaborati in stretta correlazione con il mercato, che può essere definito come il luogo ideale in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti.

Il mercato tiene conto, tra l'altro, della destinazione degli immobili.

Gli immobili, censiti in Catasto nel *gruppo D*, sono immobili a *destinazione speciale*, ovvero sono edifici costruiti o adattati per specifiche attività produttive o commerciali. La classificazione catastale tiene conto della destinazione funzionale, delle

caratteristiche costruttive, della localizzazione e del potenziale reddituale dell'immobile, parametri fondamentali ai fini della determinazione della rendita catastale e, conseguentemente, della valutazione estimativa.

L'immobile in oggetto appartiene alla categoria D/8: *fabbricati per speciali esigenze commerciali*. Si tratta di un locale commerciale che si sviluppa su un solo livello, ubicato al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Al fine di determinarne il valore dell'immobile in oggetto, ci si è avvalsi del seguente criterio di stima:

➤ *Valore di mercato per comparazione diretta*

Il ***Valore di mercato per comparazione diretta*** mira a determinare il valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, con l'apporto di coefficienti correttivi, in relazione alle caratteristiche intrinseche di ciascun cespite e alla presenza o meno di eventuali vincoli.

Il metodo per comparazione diretta è detto anche del *confronto* in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi ottenuti in compravendite avvenute nello stesso periodo storico di riferimento.

Tale confronto consente la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale si deve collocare l'immobile oggetto di stima.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle categorie seguenti:

- *Localizzazione dell'immobile;*
- *Esposizione;*
- *Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, condizioni statiche delle strutture, ecc.)*
- *Presenza di eventuali vincoli (servitù di passaggio, ecc.)*

➤ *Valore di mercato tramite Valori O.M.I.*

Contestualmente si procede alla **determinazione dei valori**

O.M.I. consultando i valori di vendita e locazione degli immobili riportati negli archivi dell'**Osservatorio dei mercati immobiliari**.

Dal confronto dei due metodi di stima si individuano i valori medi di mercato e di locazione dell'immobile.

7.1. Valore di mercato con il metodo della comparazione diretta

Tale criterio è stato utilizzato in quanto, per i beni che compongono il compendio staggito, è stato possibile individuare un mercato di riferimento.

La definizione dell'area di mercato è stata condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità delle caratteristiche di localizzazione e tipologiche che distinguono gli immobili.

Individuati i valori unitari, sono stati ad essi applicati i **coefficienti correttivi**, indicatori dell'influenza che ciascuna delle caratteristiche di *localizzazione*, di *esposizione* e di *conservazione* del bene oggetto di stima esercita sulla formazione del prezzo.

Sono state considerate le seguenti caratteristiche con i relativi coefficienti di valutazione:

CARATTERISTICHE	Coeff. correttivo
<u>Localizzazione</u> : raggiungibilità	1,2
<u>Tipologiche</u> : esposizione	1,25
<u>Vetustà</u> : Stato di conservazione	1
Tot. coefficiente c	1,5

Al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli dei beni in oggetto, l'indagine per la ricerca di ciascun valore di mercato è stata condotta interrogando diversi portali immobiliari, quali *Idealista.it*, *Mercato Immobiliare.it* e consultando i dati registrati sul sito *Borsino Immobiliare*.

Il valore di mercato dell'immobile, determinato con il metodo della comparazione diretta (V_{md}), viene valutato con la formula:

$$V_{md} = V \times S \times c$$

Dove:

- V è il valore di mercato a metro quadrato;
- S è la superficie dell'immobile;
- c è il coefficiente correttivo

La ricerca ha condotto ad individuare i valori di mercato unitario, e cioè la più probabile quantità di denaro per metro quadrato di superficie commerciale, con cui, in un possibile atto di compravendita, possono essere scambiati gli immobili.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto considerando per intero la superficie del locale.

Tanto premesso, si riportano di seguito i valori riscontrati sul mercato:

Denominazione	mq (s.u.c.)	Coeff. Correttivo per caratteristiche intrinseche	Incidenza a mq	Totale
Locale commerciale (sub 20)	532	1,5	1800,00	1.436.400 €

7.2 Valore di mercato tramite valori O.M.I.

I valori di mercato così individuati sono stati confrontati con i valori **O.M.I. (Osservatorio dei mercati immobiliari)**.

Per ogni zona viene individuato un minimo ed un massimo dei valori di mercato e di locazione, distinti per tipologia immobiliare, oltre che per stato di conservazione, valori indicati in euro al metro quadro.

Nel caso specifico, per i locali commerciali la ricerca ha restituito i seguenti valori di mercato:

Periodo di riferimento: **primo semestre 2025**

Fascia/zona: **B1 Centrale/Corso Diaz, P.zza E. Imperio, V. Municipio, V. Principe di Carignano...**

Tipo destinazione: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

VALORE DI MERCATO O.M.I. (€/mq)	
Min	Max
1.200,00 €	1.700,00 €

Si ritiene opportuno considerare il valore medio pari a **1.450**

€/mq.

Pertanto, si riportano i valori:

Denominazione	mq (s.u.c.)	Coeff. Correttivo per caratteristiche intrinseche	Incidenza a mq	Totale
Locale commerciale (sub 20)	532	1,5	1450,00	1.157.100 €

8. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per il calcolo del Valore Medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è tenuto conto del valore ottenuto dal calcolo della media tra i due metodi di stima considerati, ovvero quello che tiene conto dei Valori O.M.I. e quello della comparazione diretta:

$$V.M. = (V_1 + V_2) / 2$$

Al valore medio di stima dell'immobile è stata applicata una riduzione del **3%**, in ragione della condizione di occupazione del bene da parte di terzi in forza di contratto di locazione tuttora vigente.

Pertanto,

$$V_1 = € 1.436.400,00$$

$$V_2 = € 1.157.100,00$$

$$V.M. = (€ 1.436.400,00 + € 1.157.100,00) / 2 = € 1.296.750,00$$

Si applica la riduzione del **3%** sul Valore Medio

$$V.M. = € 1.296.750,00 - 38.902,50 (3\%) = € **1.257.847,50**$$

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE

9.1 Valore locativo per Comparazione diretta

Come da conferimento incarico, la scrivente, a seguito di un'attenta analisi dei principali portali delle agenzie immobiliari (*Idealista.it, Immobiliare.it, Casa.it*) ha determinato i probabili canoni mensili di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Per la determinazione del canone mensile di locazione dell'immobile si è proceduto all'analisi dei valori di mercato relativi a immobili con caratteristiche analoghe (destinazione commerciale, superficie comparabile e posizione su strada con buona visibilità). Dall'esame dei dati reperiti dai principali portali delle agenzie immobiliari (*Idealista.it, Immobiliare.it, Casa.it*), i canoni di locazione per locali commerciali similari risultano compresi mediamente tra **€ 6,00 e € 10,00/mq mensili**.

Tenuto conto di tali valori, si è ritenuto congruo assumere un canone unitario pari al valore medio di **€ 8 €/mq al mese**.

$$V_{L1} = 8,00 \text{ €/mq} \times 532 \text{ mq} = 4.256 \text{ €/mese}$$

9.2 Valore locativo tramite dati O.M.I.

Tali valori sono stati poi confrontati con i valori **O.M.I. (Osservatorio dei mercati immobiliari)** registrati sul sito dell'Agenzia delle entrate.

Periodo di riferimento: **primo semestre 2025**

Fascia/zona: **B1 Centrale/Corso Diaz, P.zza E. Imperio, V. Municipio, V. Principe di Carignano...**

Tipo destinazione: **Commerciale**

Stato conservativo: **Normale**

VALORE DI MERCATO O.M.I. (€/mq)	
Min	Max
5,8 €	9,3 €

Si ritiene opportuno considerare il valore medio pari a **7,5 €/mq**.

Pertanto, si ottiene un valore locativo pari

$$V_{L2} = 7,5 \text{ €/mq} \times 532 \text{ mq} = 3.990 \text{ €/mese}$$

10. DEFINIZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Per il calcolo del Valore locativo dell'immobile oggetto di stima, si è tenuto conto del valore ottenuto dal calcolo della media tra i due metodi di stima considerati, ovvero quello che tiene conto dei Valori O.M.I. e quello della comparazione diretta:

$$V_L = (V_{L1} + V_{L2})/2$$

$$V_L = (4.256 \text{ €/mese} + 3.990 \text{ €/mese})/2 = \mathbf{4.123 \text{ €/mese}}$$

Tale valore risulta coerente con le attuali condizioni del mercato immobiliare locale e rappresenta una stima attendibile del potenziale reddito mensile generabile dal bene in oggetto.

11. CONCLUSIONI

All'esito delle considerazioni sinora svolte, la sottoscritta ritiene di attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

$$\mathbf{V.M. = € 1.257.847,50}$$

Tenuto conto della proprietà pari al 50% dell'immobile staggito, la quota ideale di proprietà della Società in liquidazione giudiziale risulta pari ad **€ 628.923,75**.

In relazione all'eventuale **canone di locazione**, si considera un valore pari a **4.123 €/mese**

Nocera Inferiore, 25/11/2025

Il Tecnico

Ing. Maria Rosaria Gallo

Allegati

(all. 1) Visure catastali

(all. 2) Planimetria stato di fatto

(all. 3) Titoli di proprietà

(all. 4) Contratto di locazione

(all. 5) Titoli abilitativi