TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.R. 50/2020

S.R.L. – C.F.: 02059100657

GIUDICE: DOTT.SSA BIANCA MANUELA LONGO

CURATORI: PROF. AVV. BRUNO MEOLI
DOTT.SSA ALESSANDRA FORLANI

RELAZIONE DI STIMA DEI LOCALI SOTTOTETTO IDENTIFICATI AL FOGLIO 17 PARTICELLA 1009 SITI NEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO (SA) – LOTTI N. 1,2,3,4,5,6,7.

Nocera Inferiore, 15/10/2024

Il Professionista Incaricato

Ing. Marco Annunziata

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Annunziata, nato a Pagani il 11/03/1982, codice fiscale: NNNMRC82C11G230N, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno n.281 e con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Piazza del Corso, n.5, nominato dai Curatori, dott. Giovanni D'Antonio, prof. avv. Bruno Meoli, veniva incaricato dall'ill.mo Giudice dott.ssa Bianca Manuela Longo, giusta nomina del 20/01/2021, quale stimatore al fine di provvedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita s.r.l. in liquidazione, codice fiscale: . (*Cfr. Allegato n.1*)

Successivamente, vista la complessità dell'incarico e le criticità già indicate nella richiesta di nomina ricevuta, il sottoscritto chiedeva di autorizzare la nomina di un coadiutore nella persona dell'ing. Attilio Lanzetta (c.f.: LNZTTL80A11F912H) iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno.

Si precisa che sono stati prese in esame e studiati tutti i documenti presenti nel fascicolo fallimentare tra cui le perizie di stima dei tecnici nominati nella fase prefallimentare.

2) ACCERTAMENTI E VERIFICHE

La presente relazione prende in esame i sette beni sottotetto identificati catastalmente al foglio 17 particella 1009 nel Comune di Mercato San Severino (SA), in via Santina Campana (già via Marcello). A seguito di un ulteriore sopralluogo, effettuato in data 30 maggio 2024 e successive verifiche, si relaziona che, soltanto nella predetta data, è stato possibile accedere e poter visionare gli interni di tali immobili, sgombri da cose e persone e, conseguentemente, giungere al valore di mercato adeguato allo stato dei luoghi.

Per meglio identificare il contesto urbanistico in cui insistono i beni oggetto della presente, si riportano, a seguire, delle rappresentazioni su ortofoto satellitari confrontate con mappe catastali.

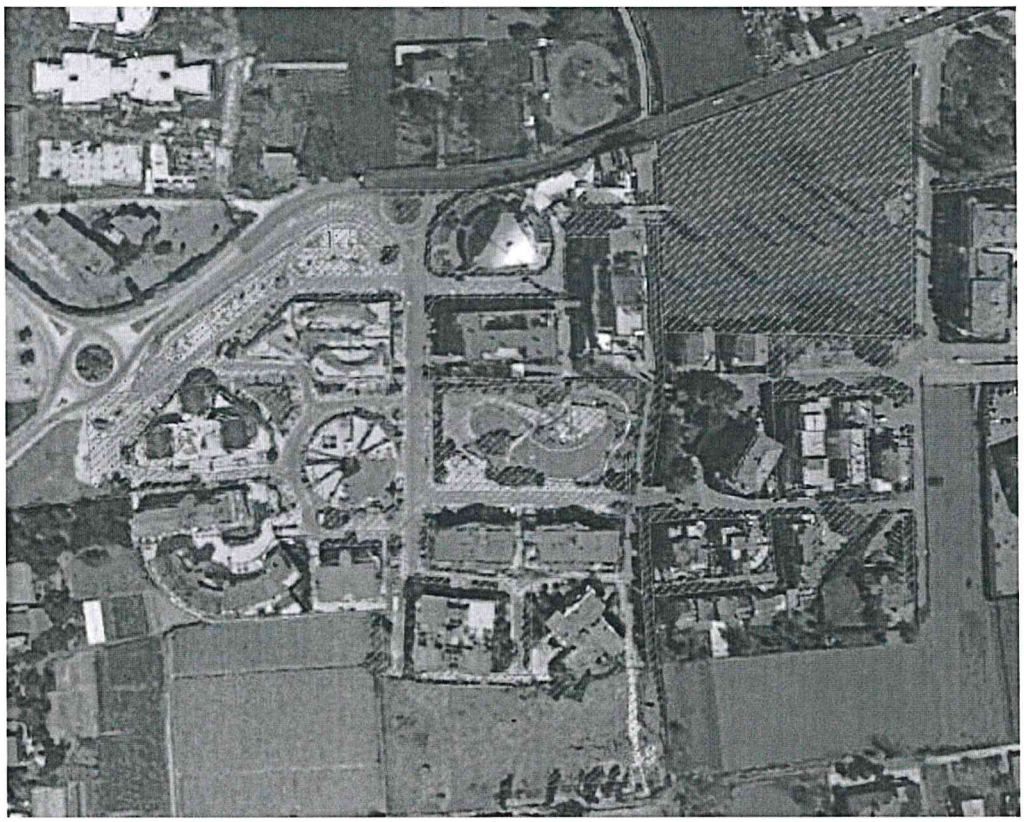


Foto 1: fonte Google Earth, inquadramento satellitare con indicazione degli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Mercato San Severino (SA), Parco Santina Campana.

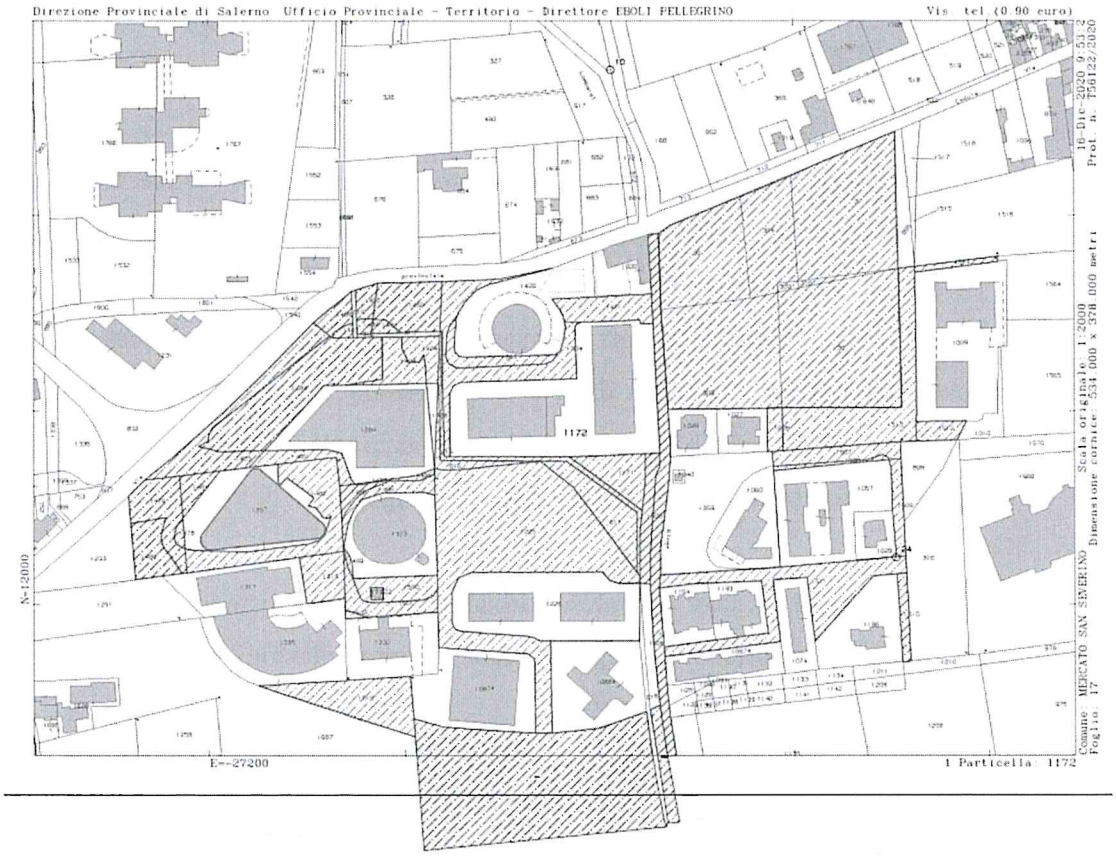


Fig. 2: fonte Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate con indicazione delle particelle catastali nel contesto territoriale su cui insistono i beni oggetto di stima.

3) BENI IMMOBILI LOCALI SOTTOTETTO

I n.7 beni immobili, oggetto della presente relazione ed indicati a seguire, risultano catastalmente e da ispezioni ipotecarie di piena ed esclusiva proprietà della fallita. Trattasi di locali sottotetto con destinazione depositi siti alla via Santina Campana, snc, piano quarto, con consistenze tra i 20 mq e i 40 mq.

Foglio 17 p.lla 1009 sub. 18 – categoria C/2
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 19 – categoria C/2
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 20 – categoria C/2
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 21 – categoria C/2
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 25 – categoria C/2
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 26 – categoria C/2
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 27 – categoria C/2

Conformità catastale – La ditta catastale (S.r.l.) non corrisponde all'effettiva intestazione del bene nei registri immobiliari in quanto in visura catastale l'intestazione è S.R.R. (società a responsabilità limitata con sede in Roccapiemonte piazza Amendola n. 7) è omesso il codice fiscale della società.

Durante il sopralluogo, dei locali sottotetto oggetto della presente, avvenuto in data 30 maggio 2024, è stato possibile appurare lo stato di estremo abbandono e vetustà degli stessi e la mancanza di rifiniture interne, in particolare, non vi è alcun isolamento della copertura. Si segnala, inoltre, la mancanza di cavidotti o qualsiasi apertura che possa permettere una ventilazione e illuminazione naturale degli stessi.

Regolarità edilizia e urbanistica – Le planimetrie in atti al Catasto sono le medesime presentate in sede di concessione e conforme allo stato dei luoghi.

Con Convenzione rep. 21/93 del 29/09/1993 per l'esecuzione delle opere relative al piano di lottizzazione convenzionata C3 in località San Vincenzo per la realizzazione di edilizia abitativa.

Con Concessione Edilizia n. 5/A del 03/04/1995 rilasciata dal Comune di Mercato San Severino (SA), veniva autorizzata, nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionata C1, in località S. Vincenzo, la costruzione dei fabbricati per civili abitazioni, denominati A, B, C e D, sul lotto n. T8.

Con Concessione Edilizia n. 21/A del 10/06/1998 rilasciata dal Comune di Mercato San Severino (SA), veniva autorizzato il completamento dei lavori di costruzione dei due fabbricati A e D, costituiti da villette sul lotto n. T8.

Con Concessione Edilizia n. 28/A del 19/08/1997 rilasciata dal Comune di Mercato San Severino (SA) e successiva variante con Concessione Edilizia n. 18/A del 27/11/2000 rilasciata dal Comune di Mercato San Severino (SA), veniva autorizzato il completamento dei fabbricati, per civili abitazioni e negozi, denominati E, F, e G, ricompresi nel lotto T7 della lottizzazione C1.

Con Concessione Edilizia n. 4/A del 18/09/2001 rilasciata dal Comune di Mercato San Severino (SA), veniva autorizzato il completamento del fabbricato per civili abitazioni denominato B, ricompreso nel lotto T8 della lottizzazione C1 S. Vincenzo denominata Parco Santina Campana.

Con Concessione Edilizia n.5/A del 18/02/1999 e successiva variante n.5/A del 18/09/2001 entrambe rilasciate dal Comune di Mercato San Severino (SA, relativamente alla costruzione del lotto T7.

Con Concessione Edilizia n. 9/A del 19/11/2001 rilasciato dal Comune di Mercato San Severino (SA), veniva autorizzato il cambio della destinazione d'uso da residenza in ufficio fabbricato F- G del lotto T7.

Con Permesso di Costruire n.60 del 15/07/2005 rif. N. 340/04 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi sul lotto T2 del Parco Santina Campana con successiva D.I.A. edilizia prot. n.2711 presentata in data 01/02/2007 per variante al P.C. n.60 del 15/07/2005.

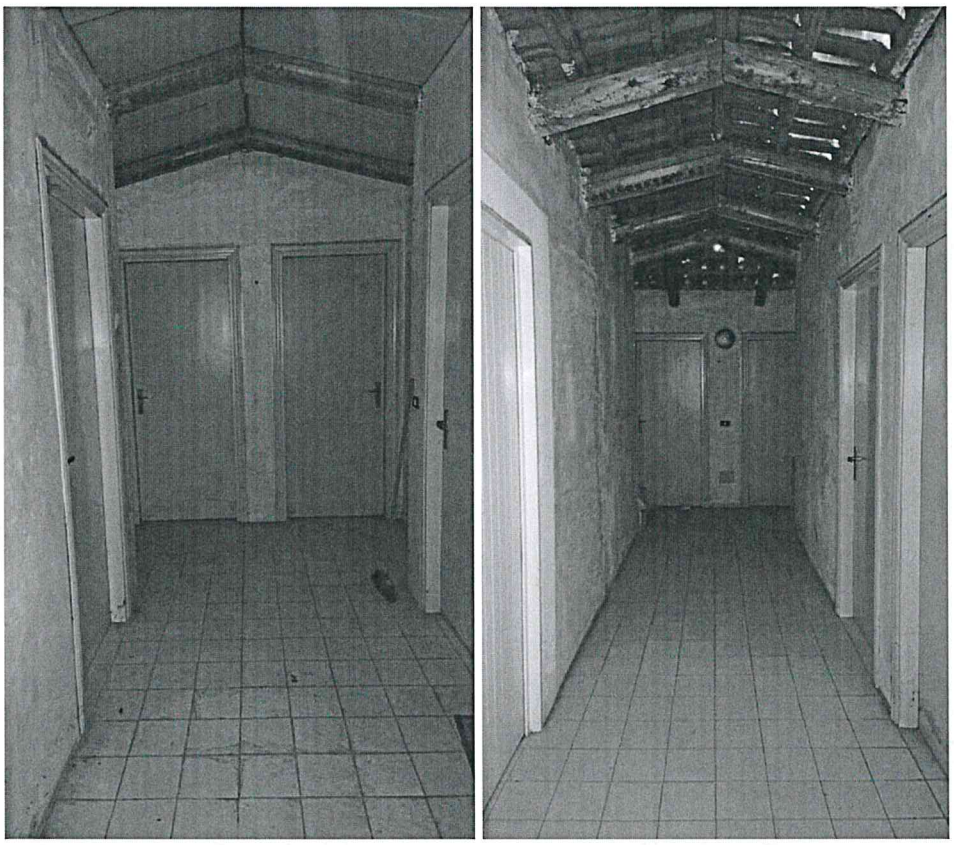
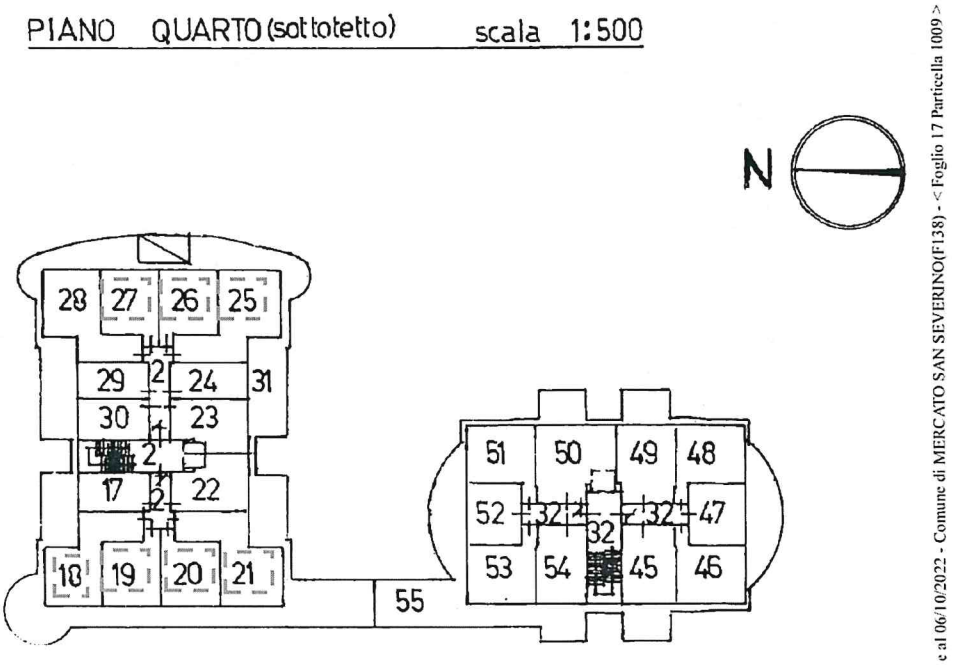


Foto: ingresso dei locali sottotetto



Elaborato planimetrico locali sottotetto/depositi con indicazioni dei subalterni

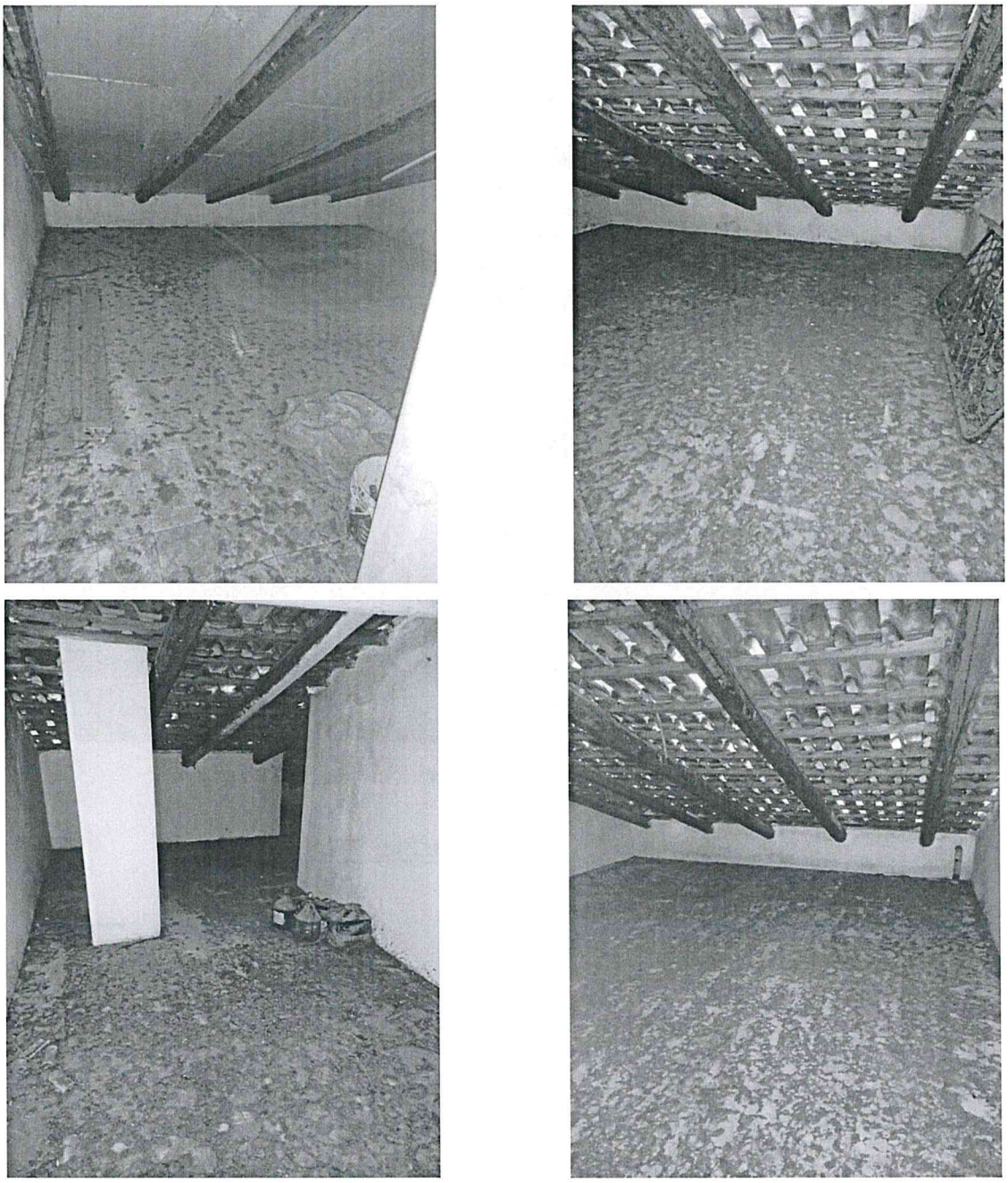


Foto: interni dei locali sottotetto

4) STIMA DEI BENI IMMOBILI LOCALI SOTTOTETTO

"Valutazione e stima dei beni".

Al fine di rappresentare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello che tiene conto del criterio sintetico–comparativo in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone strettamente limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.
Ai fini dell'identificazione della superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato, di seguito si considera la superficie commerciale del singolo bene.
Si procede quindi alla determinazione del valore di stima del singolo bene al netto di eventuali decurtazioni, considerando le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 1 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO

Foglio 17 p.lla 1009 sub. 18 – categoria C/2

Superficie commerciale: 36 mq

Quotazioni OMI Anno 2024 - Semestre 1: BOX min 415 € - max 600 €– medio 507,5 €/mq

Fascia/zona Comune **MERCATO SAN SEVERINO** -Fascia/zona Centrale/VIA CURTERI, VIA MARCELLO, VIA V. ALFANO, V. COLLINA LICINELLA, V. VALLE CORVINA - Codice di zona: B2

Deprezzamento del valore medio dovuto al stato di vetustà. Coefficiente di vetusta pari a circa 20 anni = 0,8

Deprezzamento del valore medio dovuto alle condizioni di estremo degrado e di mancanza di rifiniture interne riscontrate, oltre all'assenza di cavidotti o sistemi di circolazione dell'aria che possano permettere una ventilazione naturale degli stessi.

Coefficiente di degrado e mancanza di rifiniture = 0,5

VALORE DI STIMA: (507,5 €/mq x 36 mq) x 0,8 x 0,5 = 7.308,00 €

LOTTO 2 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO

Foglio 17 p.lla 1009 sub. 19 – categoria C/2

Superficie commerciale: 27 mq

Quotazioni OMI Anno 2024 - Semestre 1: BOX min 415 € - max 600 – medio 507,5 €/mq

Fascia/zona Comune MERCATO SAN SEVERINO -Fascia/zona Centrale/VIA CURTERI, VIA MARCELLO, VIA V. ALFANO, V. COLLINA LICINELLA, V. VALLE CORVINA - Codice di zona: B2

Deprezzamento del valore medio dovuto al stato di vetustà. Coefficiente di vetusta pari a circa 20 anni = 0,8

Deprezzamento del valore medio dovuto alle condizioni di estremo degrado e di mancanza di rifiniture interne riscontrate, oltre all'assenza di cavidotti o sistemi di circolazione dell'aria che possano permettere una ventilazione naturale degli stessi. Coefficiente di degrado e mancanza di rifiniture = 0,5

VALORE DI STIMA: (507,5 €/mq x 27 mq) x 0,8 x 0,5 = 5.481,00 €

LOTTO 3 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO

Foglio 17 p.lla 1009 sub. 20 – categoria C/2

Superficie commerciale: 27 mq

Quotazioni OMI Anno 2024 - Semestre 1: BOX min 415 € - max 600 – medio 507,5 €/mq

Fascia/zona Comune MERCATO SAN SEVERINO -Fascia/zona Centrale/VIA CURTERI, VIA MARCELLO, VIA V. ALFANO, V. COLLINA LICINELLA, V. VALLE CORVINA - Codice di zona: B2

Deprezzamento del valore medio dovuto al stato di vetustà. Coefficiente di vetusta pari a circa 20 anni = 0,8

Deprezzamento del valore medio dovuto alle condizioni di estremo degrado e di mancanza di rifiniture interne riscontrate, oltre all'assenza di cavidotti o sistemi di circolazione dell'aria che possano permettere una ventilazione naturale degli stessi. Coefficiente di degrado e mancanza di rifiniture = 0,5

VALORE DI STIMA: (507,5 €/mq x 27 mq) x 0,8 x 0,5 = 5.481,00 €

LOTTO 4 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO

Foglio 17 p.lla 1009 sub. 21 – categoria C/2

Superficie commerciale: 40 mq

Quotazioni OMI Anno 2024 - Semestre 1: BOX min 415 € - max 600 – medio 507,5 €/mq

Fascia/zona Comune MERCATO SAN SEVERINO -Fascia/zona Centrale/VIA CURTERI, VIA MARCELLO, VIA V. ALFANO, V. COLLINA LICINELLA, V. VALLE CORVINA - Codice di zona: B2

Deprezzamento del valore medio dovuto al stato di vetustà. Coefficiente di vetusta pari a circa 20 anni = 0,8

Deprezzamento del valore medio dovuto alle condizioni di estremo degrado e di mancanza di rifiniture interne riscontrate, oltre all'assenza di cavidotti o sistemi di circolazione dell'aria che possano permettere una ventilazione naturale degli stessi. Coefficiente di degrado e mancanza di rifiniture = 0,5

VALORE DI STIMA: (507,5 €/mq x 40 mq) x 0,8 x 0,5 = 8.120,00 €

LOTTO 5 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO

Foglio 17 p.lla 1009 sub. 25 – categoria C/2

Superficie commerciale: 40 mq

Quotazioni OMI Anno 2024 - Semestre 1: BOX min 415 € - max 600 – medio 507,5 €/mq

Fascia/zona Comune MERCATO SAN SEVERINO -Fascia/zona Centrale/VIA CURTERI, VIA MARCELLO, VIA V. ALFANO, V. COLLINA LICINELLA, V. VALLE CORVINA - Codice di zona: B2

Deprezzamento del valore medio dovuto al stato di vetustà. Coefficiente di vetusta pari a circa 20 anni = 0,8

Deprezzamento del valore medio dovuto alle condizioni di estremo degrado e di mancanza di rifiniture interne riscontrate, oltre all'assenza di cavidotti o sistemi di circolazione dell'aria che possano permettere una ventilazione naturale degli stessi. Coefficiente di degrado e mancanza di rifiniture = 0,5

VALORE DI STIMA: (507,5 €/mq x 40 mq) x 0,8 x 0,5 = 8.120,00 €

LOTTO 6 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO

Foglio 17 p.lla 1009 sub. 26 – categoria C/2

Superficie commerciale: 27 mq

Quotazioni OMI Anno 2024 - Semestre 1: BOX min 415 € - max 600 – medio 507,5 €/mq

Fascia/zona Comune MERCATO SAN SEVERINO -Fascia/zona Centrale/VIA CURTERI, VIA MARCELLO, VIA V. ALFANO, V. COLLINA LICINELLA, V. VALLE CORVINA - Codice di zona: B2

Deprezzamento del valore medio dovuto al stato di vetustà. Coefficiente di vetusta pari a circa 20 anni = 0,8

Deprezzamento del valore medio dovuto alle condizioni di estremo degrado e di mancanza di rifiniture interne riscontrate, oltre all'assenza di cavidotti o sistemi di circolazione dell'aria che possano permettere una ventilazione naturale degli stessi. Coefficiente di degrado e mancanza di rifiniture = 0,5

VALORE DI STIMA: (507,5 €/mq x 27 mq) x 0,8 x 0,5 = 5.481,00 €

LOTTO 7 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO

Foglio 17 p.lla 1009 sub. 27 – categoria C/2

Superficie commerciale: 27 mq

Quotazioni OMI Anno 2024 - Semestre 1: BOX min 415 € - max 600 – medio 507,5 €/mq

Fascia/zona Comune MERCATO SAN SEVERINO -Fascia/zona Centrale/VIA CURTERI, VIA MARCELLO, VIA V. ALFANO, V. COLLINA LICINELLA, V. VALLE CORVINA - Codice di zona: B2

Deprezzamento del valore medio dovuto al stato di vetustà. Coefficiente di vetusta pari a circa 20 anni = 0,8

Deprezzamento del valore medio dovuto alle condizioni di estremo degrado e di mancanza di rifiniture interne riscontrate, oltre all'assenza di cavidotti o sistemi di circolazione dell'aria che possano permettere una ventilazione naturale degli stessi. Coefficiente di degrado e mancanza di rifiniture = 0,5

VALORE DI STIMA: (507,5 €/mq x 27 mq) x 0,8 x 0,5 = 5.481,00 €

5) CONCLUSIONI E LOTTI DI STIMA

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto riassume a seguire i risultati salienti della stessa.

UBICAZIONE DEI BENI STIMATI:
Comune di Mercato San Severino (SA), Località Torrione, Parco Santina Campana;

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:
I beni immobiliari oggetto della presente sono identificati come locali deposito sottotetto, categoria catastale C/2. , con consistenze tra i 20 mq e i 40 mq.

LOTTI E STIMA:

LOTTO 1 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO – MERCATO SAN SEV.(SA)
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 18 – categoria C/2 – Sup. comm.: 36 mq
VALORE DI STIMA: 7.308,00 €

LOTTO 2 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO – MERCATO SAN SEV.(SA)
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 19 – categoria C/2 – Sup. comm.: 27 mq
VALORE DI STIMA: 5.481,00 €

LOTTO 3 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO - MERCATO SAN SEV.(SA)
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 20 – categoria C/2 – Sup. comm.: 27 mq
VALORE DI STIMA: 5.481,00 €

LOTTO 4 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO - MERCATO SAN SEV.(SA)
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 21 – categoria C/2 – Sup. comm.: 40 mq
VALORE DI STIMA: 8.120,00 €

LOTTO 5 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO - MERCATO SAN SEV.(SA)
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 25 – categoria C/2 – Sup. comm.: 40 mq
VALORE DI STIMA: 8.120,00 €

LOTTO 6 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO - MERCATO SAN SEV.(SA)
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 26 – categoria C/2 – Sup. comm.: 27 mq
VALORE DI STIMA: 5.481,00 €

LOTTO 7 – LOCALE SOTTOTETTO/DEPOSITO - MERCATO SAN SEV.(SA)
Foglio 17 p.lla 1009 sub. 27 – categoria C/2 – Sup. comm.: 27 mq
VALORE DI STIMA: 5.481,00 €

Fanno parte della relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio i seguenti allegati:

Allegato n.1: Istanza di Nomina
Allegato n.2: Visure catastali attuali e storiche, Planimetria e mappa catastale, Elaborati planimetrici e Ispezioni Ipotecarie;
Allegato n.3: Documentazione urbanistica-autorizzativa e titoli di provenienza;

Il sottoscritto ingegnere Marco Annunziata rassegna la presente relazione di stima unitamente agli allegati, che risultano essere parte integrante della stessa,
Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Nocera Inferiore, lì 15.10.2024

Il Professionista incaricato

Ing. Marco Annunziata