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 DEL LOCALE COMMERCIALE IDENTIFICATO AL FOGLIO 17 PARTICELLA 1357 SUB. 46 SITO NEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO (SA) – LOTTO N. 8

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 il bene immobile commerciale identificato catastalmente al foglio 17 particella 1357 subalterno 46 nel Comune di Mercato San Severino (SA) in via G. Verga (già Via Marcello). A seguito di un ulteriore sopralluogo, effettuato in data 04 luglio 2024 e successive verifiche, si relaziona che, soltanto nella predetta data, è stato possibile accedere e poter visionare gli interni di tale immobile e, conseguentemente, giungere al valore di mercato adeguato allo stato dei luoghi.

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

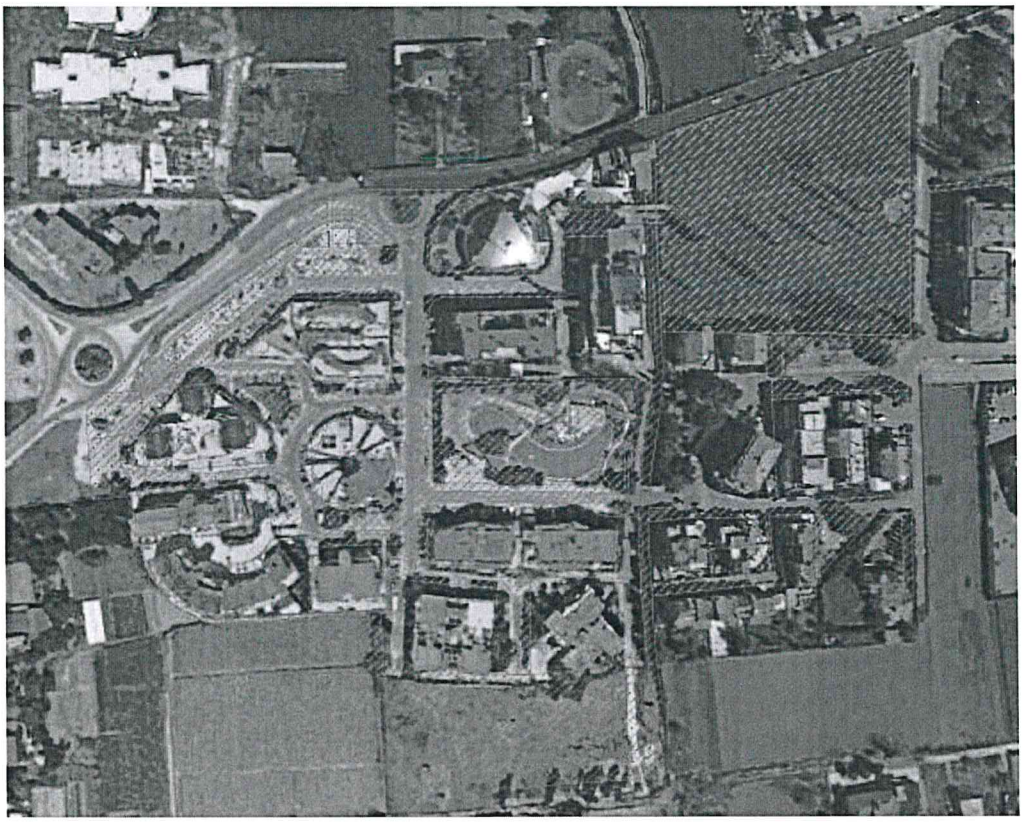


Foto 1: fonte Google Earth, inquadramento satellitare con indicazione degli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Mercato San Severino (SA), Parco Santina Campana.

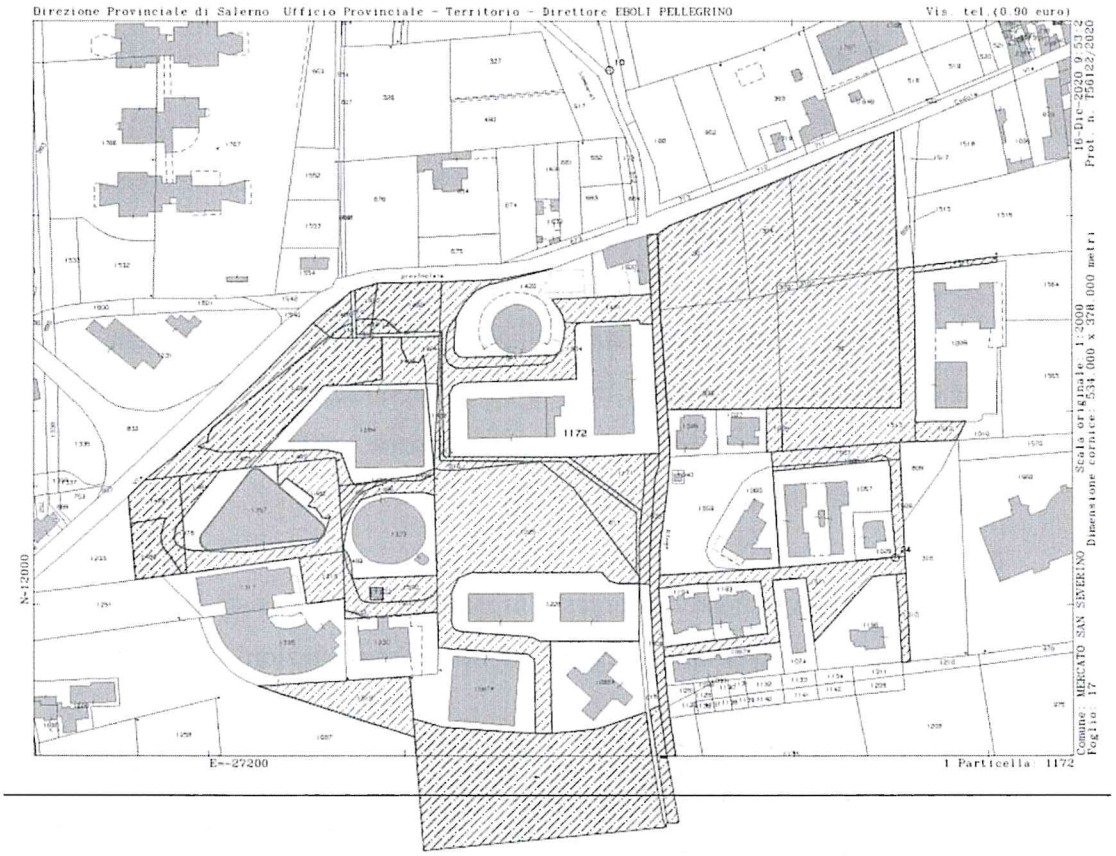


Fig. 2: fonte Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate con indicazione delle particelle catastali nel contesto territoriale su cui insistono i beni oggetto di stima.

3) BENE IMMOBILE LOCALE COMMERCIALE
Foglio 17 p.lla 1357 sub. 46 – categoria D/8

Il bene sopra indicato risulta essere un locale commerciale di circa 190 mq di superficie commerciale.

Suddetto locale, sito in Mercato San Severino (SA) alla via G. Verga n. 83 (già Via Marcello), piano 1° sottostrada, riportato in Catasto Fabbricati al fg. 17, p.lla 1357, sub 46, cat. D/8, rendita € 1.464,00, risulta in ditta alla fallita S.r.l. cod. fisc.:

Conformità catastale – La ditta catastale (S.r.l. cod. fisc.:) corrisponde all'effettiva intestazione del bene nei registri immobiliari.

Durante il sopralluogo eseguito, il 4 luglio 2024, è stato possibile accedere nell'immobile e verificare la disposizione interna degli ambienti.

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.

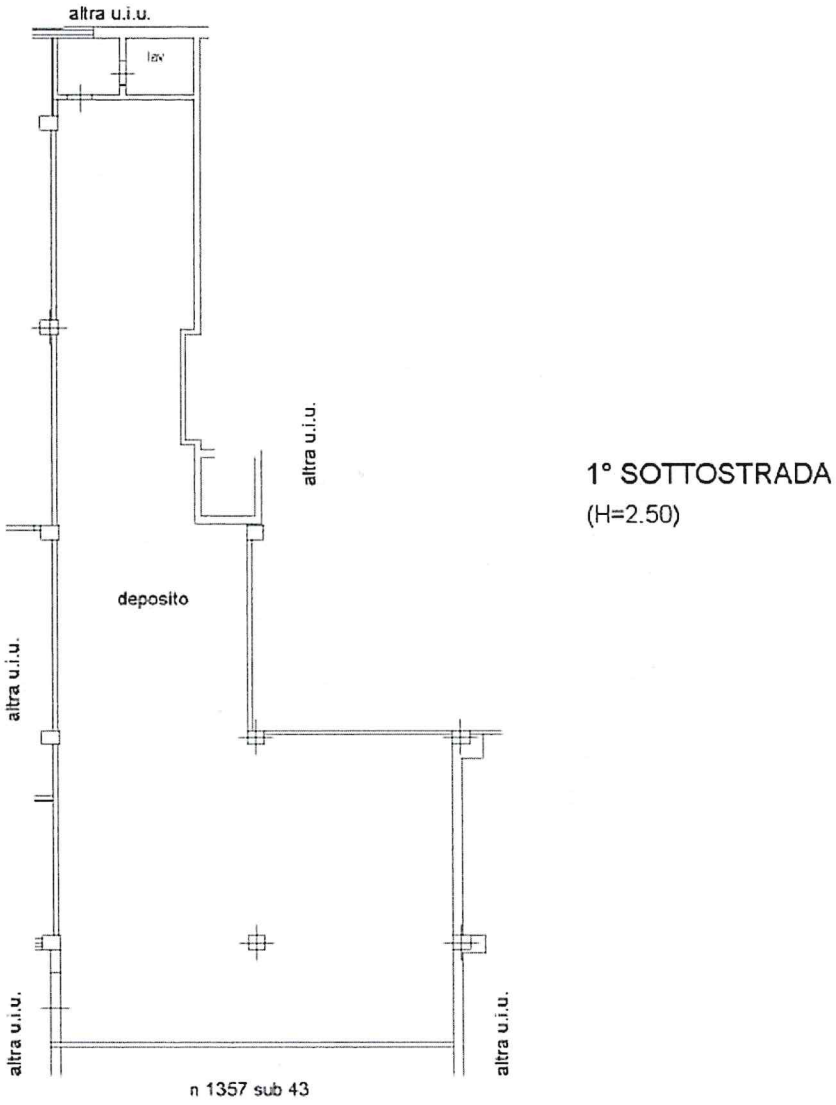
Con Concessione Edilizia n.5/A del 18/02/1999 e successiva variante n.5/A del 18/09/2001 entrambe rilasciate dal Comune di Mercato San Severino (SA), relativamente alla costruzione del lotto T7.

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 locale comm. - Foglio 17 p.lla 1357 sub. 46 – categoria D/8



Planimetria catastale locale comm. - Foglio 17 p.lla 1357 sub. 46 – categoria D/8

A seguire foto degli ambienti interni del locale commerciale oggetto della presente















4) STIMA DEL BENE IMMOBILE LOCALE COMMERCIALE

"Valutazione e stima del bene".

Al fine di rappresentare il più probabile valore di mercato del bene immobile 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 8 – LOCALE COMMERCIALE

Foglio 17 p.lla 1357 sub. 46 – categoria D/8

Superficie commerciale: 190 mq

Quotazioni OMI Anno 2024 - Semestre 1: COMMERCIALE min 1200 € - max 1550 € – medio 1375 €/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 degrado e di mancanza di rifiniture interne riscontrate. Coefficiente degrado e mancanza di rifiniture = 0,9

VALORE DI STIMA: (1.375 €/mq x 190 mq) x 0,8 x 0,9 = 188.100,00 €

5) CONCLUSIONI E LOTTO 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:
Il bene immobiliare oggetto della presente è identificato come locale commerciale, categoria catastale D/8.

LOTTO E STIMA:
LOTTO 8 – LOCALE COMMERCIALE - MERCATO SAN SEV.(SA)
Foglio 17 p.lla 1357 sub. 46 – categoria D/8 – Sup. comm.: 190 mq
VALORE DI STIMA: 188.100,00 €
(centoottantottomilacentoeuro/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