TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.R. 50/2020

. – C.F.: 02059100657

GIUDICE: DOTT.SSA BIANCA MANUELA LONGO

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

RELAZIONE DI STIMA DEL PADIGLIONE COMMERCIALE AL FOGLIO 17 PARTICELLE 1420 e 1503 SITO NEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO (SA) – LOTTO N.9

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: 02059100657. (*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 denominato "padiglione commerciale" identificato catastalmente al foglio 17 particelle 1420 e 1503 nel Comune di Mercato San Severino (SA), Parco Santina Campana, in via Michele Prisco (già via Marcello). A seguito di un ulteriori verifiche e osservazioni, si è potuto giungere ad un valore di mercato quanto più rispondente 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.

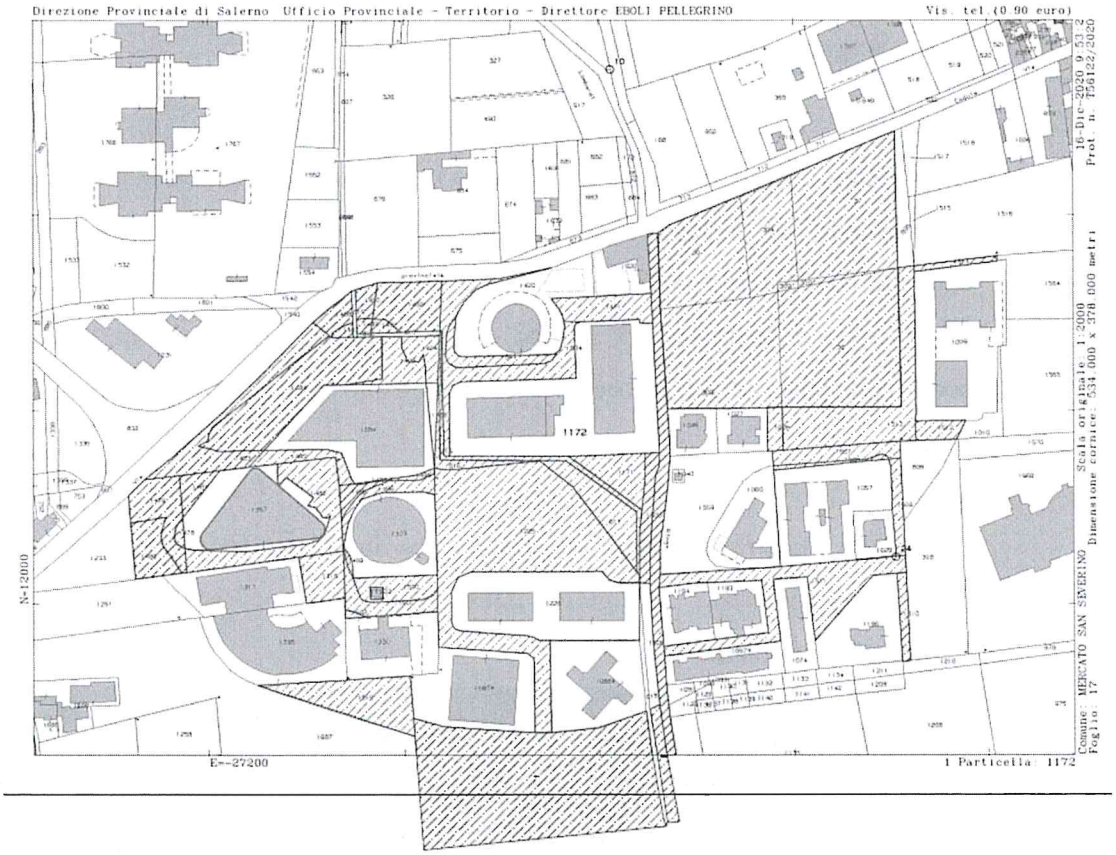

Fig. 2: fonte Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate con indicazione delle particelle catastali nel contesto territoriale su cui insistono i beni oggetto di stima.

3) BENE IMMOBILE PADIGLIONE COMMERCIALE Foglio 17 p.lle 1420 e 1503

Il bene sopra indicato risulta essere un locale commerciale di circa 1800 mq di superficie realizzata.

Sito in Mercato San Severino (SA) alla via Michele Prisco (già via Marcello), esso è stato edificato, per la sua maggiore consistenza sulla particella censita in Catasto Terreni al foglio 17 mappale 1420 con qualità Ente Urbano avente superficie di 2.550 mq e per la minore consistenza sulla particella di terreno censita in Catasto Terreni al foglio 17 mappale 1503 con qualità seminativo irriguo arborato avente estensione di 368 mq.

Si precisa che, è stato presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali di Salerno, la richiesta del "Tipo Mappale" del 12/09/2006 prot. n. SA0267445, per ottenere l'inserimento in cartografia catastale del fabbricato in esame, senza dare seguito alla costituzione, in Catasto Fabbricati, della rappresentazione planimetria dello stesso.

Si rileva, inoltre, il mancato inserimento nel suddetto "Tipo Mappale" della particella 1503 interessata anch'essa dal fabbricato edificato.

Conformità catastale - La ditta catastale (.r.l. cod. fisc.: 02059100657) corrisponde all'effettiva intestazione dei beni nei registri immobiliari. L'immobile in questione è privo di planimetrie catastali in quanto non risulta, come sopra indicato, l'accatastamento al Catasto fabbricati.

Regolarità edilizia e urbanistica – Da controlli eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mercato San Severino, il fabbricato in esame è stato edificato con Concessione Edilizia n. 10/A del 02/07/1999. Agli atti è presente, altresì, istanza di variante in sanatoria con allegati grafici e relazione tecnica del 24/11/2006 prot. 29126 rif. n. 268/05 nella quale la parte fallita denunciava una serie di difformità che intendeva variare e sanare come di seguito indicate:

- Ampliamento del piano seminterrato per una superficie di 1.656,09 mq con destinazione deposito e servizi (in sanatoria).

- Realizzazione di un piano ammezzato della superficie di 433,67 mq con altezza 2,30 m destinato a deposito, soprastante il piano seminterrato (in sanatoria).
- Realizzazione a piano seminterrato di un locale a destinazione commerciale della superficie di 56,66 mq ed altezza di 4,80 m (in variante).
- Realizzazione del padiglione commerciale in piano rialzato della superficie di 192,00 mq per un altezza di 3,20 m (in variante).
- Realizzazione di due ascensori posti sul lato nord-est del padiglione e collegati a tutti i livelli di piano.

L'Ufficio Tecnico Comunale con nota del 28/07/2020 attesta che:

In riferimento all'Istanza del Permesso di Costruire in Sanatoria, acquisita al protocollo generale in data 26-10-2005 con il n° 27293 (riferimento n° 268-2005), per la "Variante a Sanatoria alla C. E. n° 10/A del 02-07-1999 e Completamento dei Lavori al Fabbricato H - Lotto T7" si rappresenta che, ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380-2001 e ss.mm.ii., dovendo rispettare la cd. doppia conformità urbanistico - edilizia, la stessa, non viene rispettata e/o assicurata.

In definitiva, risulta agli atti, una domanda di condono edilizio, mai perfezionata con il versamento degli oneri e pertanto non assentibile, sicchè, allo stato attuale, l'edificio non rispetta la doppia conformità richiesta dall'Ente preposto così come previsto dal D.P.R. 380-2001.

Lo scrivente per tutto quanto sopra esposto ha ritenuto opportuno determinare il valore di tale immobile, considerando nella stima la parte di fabbricato oggetto della Concessione Edilizia n.10/A/99 e del mancato perfezionamento della domanda di condono sopraindicata della restante parte e attribuendo allo stesso un valore che contempli tali circostanze.

All'uopo si evidenzia che se la fallita in bonis, allorquando l'Ente comunicava, come da richiesta integrativa prot.llo n. 0932 del 09/11/2005, l'importo da corrispondere per definire la sanatoria, pari ad appena 15 mila euro, avesse provveduto al versamento, l'attuale valore dell'immobile sarebbe stato maggiore di quello attualmente stimato potendo dunque considerare legittima anche la parte attualmente non sanabile come attestato dell'ente con comunicazione del 28/07/2020.



Foto Padiglione commerciale - Foglio 17 p.lla 1420 e 1503 – Vista esterna



Foto Padiglione commerciale - Foglio 17 p.lla 1420 e 1503 – Vista interna

4) STIMA DEL BENE IMMOBILE LOCALE COMMERCIALE

"Valutazione e stima dei beni".

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 9 – PADIGLIONE COMMERCIALE CON ZONA PERTINENZIALE ESTERNA

Foglio 17 p.lle 1420 e 1503

Per tutto precedentemente descritto nella presente relazione, lo scrivente ritiene opportuno attribuire un valore di mercato alla sola parte di fabbricato realizzata come da Concessione Edilizia n.10/A/99.

Superficie commerciale, come da Concessione Edilizia n.10/A/99 approvata, pari a 941,21 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

VALORE DI STIMA PADIGLIONE COMMERCIALE:

(1.375 €/mq x 941,21 mq) x 0,8 = 1.035.331,00 €

Stima della zona esterna pertinenziale ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, si considera il coefficiente di ragguaglio del 10% di giardini o zone pertinenziali dell'immobile fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti e del 2% per le superfici eccedenti il limite sopra indicato.

La particella 1420 ha una superficie di 2550 mq mentre la particella 1503 ha una superficie di 368 mq.

Superficie commerciale (zona pertinenziale) =

= (2550 mq + 368 mq) – 700 mq (Sup. d'impronta del padigl. comm.) = 2218 mq

Quotazioni OMI Anno 2024 - Semestre 1: COMMERCIALE min 1200 € - max 1550 € – medio 1375 €/mq.

Coefficiente di ragguaglio: 0,1 (fino a 941,21 mq); 0,02 (eccedenza 2218 mq – 941,21 mq = 1276,79 mq)

VALORE DI STIMA GIARDINO PERTINENZIALE DEL PADIGLIONE:

1.375 €/mq x ((941,21 mq x 0,1) + (1276,79 mq x 0,02)) =

= 1.375 €/mq x (94,12 mq + 25,54 mq) =

= 1.375 €/mq x 119,66 mq = 164.532,50 €

VALORE DI STIMA PADIGLIONE COMMERCIALE + GIARDINO PERTINENZIALE:

1.035.331,00 € + 164.532,50 € = 1.199.863,50 €

ovvero arrotondato per difetto

1.199.800,00 €

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 padiglione commerciale di circa 1800 mq, di cui 941,21 mq come da titoli edilizi attualmente concessi.

LOTTO E STIMA:

LOTTO 9 – PADIGLIONE COMMERCIALE CON GIARDINO PERTINENZIALE - MERCATO SAN SEV.(SA)

Foglio 17 p.lle 1420 e 1503 – Sup. comm.: 941,21 mq (come da titoli edilizi)

Superficie spazi esterni e giardino pertinenziale di circa 2200 mq

VALORE DI STIMA: 1.199.800,00 €

(unmilionecentonovantanovemilaottocentoeuro/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