

TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI

Fallimento “Alvi S.p.a. in liquidazione”- R.G. n° 81/2009
IMMOBILE COMMERCIALE IN AVELLINO LOC. SCROFETA.

Giudice Delegato : dott. GIORGIO JACHIA.

Curatore : dott. TOMMASO NIGRO

PREMESSE

Conferimento dell’Incarico

In data 05/02/2010, il Dott. Tommaso Nigro, curatore del fallimento in epigrafe, conferiva al sottoscritto Ing. Lucio Santoriello nato a Salerno il 13/12/1956, , libero professionista, con studio in Salerno Via Monterisi n° 2, iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 1984, l’incarico per la stima dell’unità commerciale di seguito specificata

Oggetto dell’incarico

l’incarico conferito consiste nella determinazione dell’attuale prezzo di mercato della seguente unità immobiliare:

Individuazione catastale dei beni e loro consistenza

I beni da stimare, consistono in un edificio indipendente a destinazione commerciale composto da due livelli fuori terra con una superficie pertinenziale

adibita a parcheggio di circa mq 5.800 mq, riportato nel Nuovo Catasto edilizio Urbano del Comune di Avellino **al foglio 6, mappale 851 cat. D/8**, rendita catastale 48.073,00 con area circostante adibita a parcheggio di mq 5800.
(allegato 1)

Titolarità dei beni

L'immobile commerciale risulta essere di proprietà della società Leasing Roma spa ora Unicredit leasing spa con sede in Bologna per atto pubblico del 16/12/2008 registrato a Milano al n° 31428 il 17/12/2008 .

La struttura commerciale è stato concessa in locazione finanziaria alla **Alvi spa** con sede in Roma al .Cso Trieste 150, iscritta nel registro delle imprese della CCIAA di Roma al n° 01752190650, in persona dell'Amministratore Unico D.ssa omissis.

Con contratto di locazione ad uso commerciale l'immobile è stato dato successivamente in uso dal 19/10/2009 alla AL.PA. srl con sede in Bracigliano (SA) alla via Damiano Chiesa, 5. iscritta al CCIAA di Salerno al n° 04078380658

(all. 8)

Identificazione:

Complesso commerciale sito in Avellino alla via c.da Scrofeta, composto da piano terra e piano primo ad uso commerciale. La struttura opera in virtù di due autorizzazioni commerciali in testa alla società Iper Alvi con sede in Castel S. Giorgio (SA) cap. 84083, alla via P. Togliatti di cui una prima del tipo M1/AM per una superficie complessiva di mq. 2500 ed una seconda del tipo M2/E della superficie di mq. 2490. (allegato 2)

Operazioni peritali

In ottemperanza all'incarico conferitogli lo scrivente ha effettuato le necessarie indagini ed acquisita tutta la documentazione e le notizie necessarie allo scopo.

Nel proseguo della relazione procederà con l'esposizione dei seguenti capitoli :

1) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

2) DESCRIZIONE DEI BENI

3) CRITERIO DI STIMA

4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

5) CONCLUSIONI

1- ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare, negli anni compresi nel decennio 1980 ed il 1990, ha avuto una crescita esponenziale, anche contro ogni logica previsione, provocando una impennata nelle quotazioni delle abitazioni e delle aree fabbricabili come poche altre volte nei tempi passati si era verificata.

In tale periodo si è registrato, infatti, la più alta inflazione con il risultato di determinare una pesante pressione sul mercato immobiliare con vertiginosi aumenti dei prezzi, talora anche superiori al 100%.

Tutto ciò ha comportato una corsa ai beni di rifugio (abitazioni, terreni ed altri beni immobiliari) ed una sempre maggiore tensione verso l'acquisto di beni immobiliari come risposta obbligata al tentativo di difendere il potere di acquisto della *lira*.

Tale andamento, comunque, si è esaurito nel 1992 allorquando l'inflazione si assestò su livelli più tranquilli oscillanti intorno al 12%.

Come gli altri beni rifugio, gli immobili in quel periodo hanno subito il medesimo

trend internazionale ove il maggiore e migliore investimento restava il dollaro e, in generale, la liquidità. Per un certo numero di anni, quindi, il mercato immobiliare, ha sofferto per una ricchezza di offerta e per una stanchezza di domanda con il risultato, inevitabile, di una ridotta lievitazione dei prezzi richiesti. Tale situazione è perdurata sino al 2000; nei due o tre anni successivi, invece, si è assistito ad una sempre maggiore richiesta con una nuova crescita dei prezzi che, anche per effetto

della svalutazione accumulatasi, fecero più che raddoppiare i valori raggiunti verso la fine del 1990.

Successivamente, però, dal la fine del 1992, il mercato ha rivelato una inversione di tendenza per le generali difficoltà economiche del paese che, nel l'area campana, si

rivelava particolarmente preoccupante a causa delle cattive situazioni in cui versava l'industria meccanica in generale e quella automobilistica in particolare.

Anche la situazione economica internazionale, piuttosto difficile in quegli anni, giocò un ruolo negativo né aiutarono il mercato immobiliare le tensioni politiche presenti in Italia nell'epoca ed i provvedimenti economici attuati dai vari governi a carico delle proprietà immobiliari .

Tutto ciò ha determinato una generale diffidenza verso “l'investimento casa”, una immissione sul mercato di grosse quantità di unità immobiliari , una stagnazione pressoché completa della richiesta con il conseguente assestarsi al “basso” dei

prezzi. Tale situazione ha avuto, come concomitante fattore negativo, la lunga stagione di crescita del la Borsa che, premiando generosamente gli investitori , sottraeva liquidità al mercato immobiliare.

Verso la fine degli anni '90, con il crollo delle borse, si è assistito ad una inversione di tendenza con segnali di ripresa del mercato che, nei primi tre anni del nuovo secolo ha gradualmente posto fine al le difficoltà del settore con decisi incrementi dei prezzi unitari .

Nei primi anni del nuovo millennio si è verificato un ulteriore aumento consistente e generalizzato dei prezzi unitari conseguente sia alla notevole diminuzione dei tassi applicati dalle banche per i mutui che alle difficoltà dei mercati finanziari che non assorbono più grossi capitali sia, e non ultimo, all' introduzione dell'euro che ha fatto lievitare tutti i prezzi .

A partire dal 2006 (Agenzia del Territori Rapporto immobiliare 2009 per immobili a destinazione terziaria commerciale e produttiva) , a causa della recessione economica globale, si è registrata una ulteriore flessione negativa del mercato immobiliare, soprattutto per quanto concerne le attività commerciali che nel 2008, rispetto al 2007 in Sud Italia registrano una flessione dell' 11,7%.

A caratterizzare la dinamica del mercato immobiliare concorrono, comunque, anche altri elementi quali i il tipo, l 'età, lo stato di conservazione dell 'unità immobiliare e, non ultima, la sua ubicazione.

Attualmente l'Osservatorio Immobiliare **FIAIP** (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) rileva in Avellino che:

c'è il 4.17% delle richieste per immobili superiori ai 1000 mq;

il 66,67% preferisce l'ubicazione periferica per tali strutture;

il 58.33% delle trattative si conclude in circa 10 mesi;

rispetto al 2008 c'è un calo della domanda dell' 81,82% ed un aumento dell'offerta del 63,64 % , inoltre, una diminuzione delle compravendite del 90,91% . Nel secondo semestre del 2009 la previsione per il 2010 è di un ulteriore decremento delle compravendite stimato nel semicentro del Comune di Avellino del 76,92% mentre in periferia del 69,23%.

L'andamento del mercato immobiliare per beni simili a quello oggetto di stima, nel 2009 rispetto al 2008, ha visto un calo dei prezzi di compravendita del 14,62%. Per quanto concerne i contratti di compravendita persiste un calo del 16,9 % .

Da quest'analisi si evince che c'è un calo significativo del mercato immobiliare con

una sempre più crescente offerta ed un vertiginoso calo della domanda, inoltre, per la tipologia di immobili in questione si preferisce, ai fini del loro utilizzo, un'ubicazione decentrata vicina a strade principali, con la possibilità di parcheggio e di aree che favoriscono le operazioni di rifornimento delle merci.

L'osservatorio FIAIP (allegato 3) ha elaborato nel secondo semestre del 2009 i

prezzi di compravendita, per le strutture oltre i 1000 mq con tendenze al commercio ed all'industria, inserendo dei valori tra gli *800 Euro/mq* ed i *1600Euro/mq*, destinando la somma minima alle zone periferiche della provincia di Avellino e la massima man mano che si ci avvicina al capoluogo. Il bene oggetto di stima, come è già stato messo in evidenza precedentemente, è collocato in un'area con una forte presenza residenziale e produttiva, in zona D6 che prevede attività produttive con insediamenti tradizionali ed innovativi, l'area è situato a ridosso dell'Autostrada A16, Napoli-Canosa. Da queste evidenti caratteristiche estrinseche, l'estimatore lo colloca nel semicentro cittadino, calcolando un valore medio di partenza rispetto ad i valori sopra elencati, pari a *1200 Euro/mq*.

Questo valore è oggetto di ulteriori modifiche, infatti, si sottraggono o aggiungono dei punti percentuali provenienti da comodi o scomodi determinati da un'analisi riferita a caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fabbricato.

2.0 – DESCRIZIONE DEI BENI:

Locale commerciale del tipo media struttura di vendita come indicato nelle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Avellino ubicato in c.da Scrofeta.

2.1 Descrizione dell'immobile

Lo stabile in oggetto è ubicato in area periferica con limitata presenza di villette residenziali ed altre strutture commerciali e produttive.

L'edificio, composto da piano terra e piano primo con copertura piana, ha struttura prefabbricata, con tamponamenti in pannelli di c.a.p. (calcestruzzo armato precompresso) con finitura a graniglia. Al suo interno sono disposti a graticcio pilastri in acciaio che con ogni probabilità sostengono il primo piano commerciale. L'accesso ai locali è dall'antistante l' area parcheggio riservata all'attività (foto n. 1-2) e direttamente al primo livello attraverso una rampa (foto n.3).

Il locale è a pianta rettangolare, con n.2 ingressi ed uscite di emergenza disposte lateralmente allo stabile (foto n.4-5).

L'ingresso è costituito da un'ampia hall a doppia altezza dove si ci trova immediatamente proiettati verso l'ingresso del al reparto commerciale delimitato dalla presenza delle casse, inoltre sono ubicati i seguenti collegamenti verticali (foto n.6-7-8-9):

- scala di forma elicoidale a doppia rampa;

- n.2 elevatori ad utilizzo promiscuo.

I locali commerciali nel complesso versano in buone condizioni di areazione ed illuminazione, inoltre, ogni singola attività commerciale possiede impianto

autonomo di climatizzazione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetro (foto n.10).

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato a finitura matta con buona resistenza all'abrasione. Le pareti nelle zone di vendita sono intonacate e tinteggiate (foto n.11-12), Il blocco scale ed ascensori è rivestito con mosaici in pasta di vetro nello stesso materiale sono rivestiti anche i pilastri ubicati nella galleria del primo livello(foto n.15).

Entrambe i piani sono dotati di servizi igienici per il personale, per la clientela e per i diversamente abili. I locali, suddivisi in bagno ed antibagno, si presentano in buone condizioni, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di monocottura lucida e con sanitari e rubinetterie perfettamente efficienti (foto n.13-14).

Il piano terra è composto di un'unica unità di vendita per complessivi mq 2458,00 così suddivisi:

- superfici di preparazione di prodotti freschi da banco con annessi servizi igienici

e

spogliatoi per complessivi 275,44 (reparto carni con laboratorio e celle frigorifere di mq 50.89; reparto insaccati con laboratorio e cella frigo di mq 47.02; reparto

ortofrutta con laboratorio e celle frigo di mq 12.57; locale motori della superficie di mq 10.20; area disimpegno con riserva prodotti e deposito rifiuti per mq 82.52; area di servizi per i dipendenti distinti per sesso di mq 26.80, area di pertinenza dei locali di mq 45,44);

- n.2 uffici di mq 120,16 cadauno e di un'area comune adibita a galleria di mq 657,93 (quest'ultima è riportata in concessione edilizia n. 9590 del 24/12/2001 come area di servizi per carico e scarico merci).

Il piano superiore è suddiviso in n.12 aree vendita di tipo M2/E con deposito annesso e vetrine espositive rivolte nella galleria espositiva di mq 747 (foto

N 15) attraverso la quale si giunge a un percorso circolare dove sono ubicati i collegamenti verticali ed è possibile osservare la hall di ingresso del piano terra.

I 12 locali di vendita sono elencati nella pianta allegata con la seguente numerazione e dimensionamento:

- (1) area vendita tipo M2/E di mq 50,00 + annesso deposito di mq 32,00;
- (2) area vendita tipo M2/E di mq 50,00 + annesso deposito di mq 30,75;
- (3) area vendita tipo M2/E di mq 50,00 + annesso deposito di mq 32,50;
- (4) area vendita tipo M2/E di mq 23,00;
- (5) area vendita tipo M2/E di mq 40,00 + annesso deposito di mq 16,12;
- (6) area vendita tipo M2/E di mq 44,00 + annesso deposito di mq 15,75;
- (7) area vendita tipo M2/E di mq 44,00 + annesso deposito di mq 15,75;

- (8) area vendita tipo M2/E di mq 238,00 + annesso deposito di mq 86,25;
- (9) area vendita tipo M2/E di mq 41,00 + annesso deposito di mq 16,12;
- (10) area vendita tipo M2/E di mq 47,00 + annesso deposito di mq 62,22;
- (11) area vendita tipo M2/E di mq 36,00;
- (12) area vendita tipo M2/E di mq 1030,00 + annesso deposito di mq 299,69;
- superficie per attività commerciale di mq 110,00 + servizi per mq 34,84;
- area esercizio pubblico di mq 50,00 + servizi per mq 12,58;
- area galleria/window shopping di mq 747,00.

PIANO TERRA:

- Superficie di vendita complessiva (M1/A/M) = 2458,00mq;
- disimpegni, servizi e percorsi = 933,37mq;
- uffici = 240,32mq;
- area muri interni = 45,60mq;

PRIMO PIANO:

- Superficie di vendita complessiva (M2/E) = 1853,00mq;
- disimpegni, servizi e percorsi = 1401,57mq;
- area muri interni = 84,00mq;

La superficie complessiva dell'immobile in esame è così suddivisa:

Sup. di vendita 4311,00 mq;

Sup. servizi (spogliatoi, wc, disimpegni) 2334,94 mq;

Sup. uffici 240,32 mq;

Sup. muri interni 129,60 mq.

3.0 - CRITERIO DI STIMA

Si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima “*sintetica propriamente detta*”, che trova applicazione quando il mercato non offre sufficienti informazioni per attuare una stima comparativa diretta, in quanto non esistono o sono scarsi beni simili a cui far riferimento.

Per la determinazione del valore unitario ordinario, si fa riferimento ad informazioni acquisite da agenzie d'intermediazione immobiliare presenti sul territorio, nel nostro caso i dati sono stati prelevati dall'osservatore FIAIP, che quota tenendo conto:

- della domanda e dell'offerta immobiliare;

- dell'importanza commerciale e sociale della città;
- dell'ubicazione, se il mercato è rivolto in zona centrale, semicentrale, periferica;
- della vetustà del fabbricato.

Al valore medio indicato dagli operatori del settore, si detraggono o aggiungono dei coefficienti di differenziazione al fine di giungere alla definizione del valore unitario reale.

$$V_u = V'u * c_1 * c_2 * \dots c_n$$

V_u = valore unitario reale;

$V'u$ = valore indicato dagli operatori del settore, nel nostro caso (1200 E/mq);

c_1, c_2, c_n = coefficienti di differenziazione.

4.0 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per individuare il valore di mercato degli immobili in oggetto lo scrivente ha valutato:

o le caratteristiche estrinseche, ove si fa riferimento all'ambito urbano in cui

l' immobile è collocato, e quindi alla qualità del suo tessuto sociale e alla sua dotazione di servizi pubblici, quali: mezzi di comunicazione, servizi di quartiere,

servizi commerciali etc.

o le caratteristiche intrinseche, ove si fa riferimento agli aspetti specifici del bene in sé, quali: i materiali impiegati per la costruzione e le loro proprietà, le finiture, gli aspetti tipologici del fabbricato, la distribuzione interna degli alloggi etc.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene di poter esprimere un congruo giudizio estimativo tenendo conto dei seguenti fattori:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

COEFFICIENTE DI PIANO

- **Primo piano collegato verticalmente con ampia rampa di scale, n.2 elevatori per trasporto promiscuo, n.3 scale d'emergenza, (0.90);**

COEFFICIENTE DI QUALITA'

- **Edificio costruito nel 2002 (vetusta') (1.10);**

- **Impianti di condizionamento e riscaldamento autonomi (1.10);**

- **In fissi in alluminio anodizzato (0.90);**

- **Tamponature in c.a.p. (cemento armato precompresso) granigliato (1.10);**

- **Reti tecnologiche (metano/gpl, linee elettriche, ADSL, acqua potabile,**

a n t i n c e n d i o , e t c . .)

(0.90);

- L o c a z i o n e (p e r i f e r i a c i t t a d i n a)

(0.90);

- Caratteristiche estrinseche al fabbricato (assenza di servizi pubblici, zona
residenziale, ceto sociale medio, zona D6)

(1.10);

- P o s s i b i l i t à d i p a r c h e g g i o

(1.10).

COEFFICIENTI DI DIMENSIONE

- Medio/grandi dimensioni per la tipologia d'impiego

(0.95);

COEFFICIENTE DI DIRITTO

- Immobile a regime di vendita forzata (causa fallimento)

(0.80).

Applicando il criterio di stima sopra elencato, si procede al calcolo del valore unitario reale (Vu), che si otterrà dal prodotto del valore ricavato dagli osservatori immobiliari (1200Euro/mq) per i coefficienti di differenziazione ottenuti dalle analisi intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ha quindi:

$$Vu = 1200E/mq * (0.90)(1.10)(1.10)(0.90)(1.10)(0.90)(0.90)(1.10)(1.10)(0.95)$$

(0.80)=

= **963,67** Euro/mq (valore riferito alle superfici commerciali)

• Il *valore delle pertinenze*, quali: locali di sgombero o depositi, le superfici destinate ai servizi igienici, le aree di disimpegno, le superfici dei muri divisorii interni è stato ridotto del **50%** rispetto al valore unitario reale delle aree commerciali, mentre le aree destinate ad uffici sono ridotte del **30%**.

Si ha:

Sup. di vendita 4311,00 mq * **963,67** Euro/mq = **4.154.381,30**

Euro

Sup.servizi (disimpegni, etc) 2334,94 mq * **481,83** Euro/mq = **1.125.044,10**

Euro

Sup. uffici 240,32 mq * **674,57** Euro/mq = **162.112,66**

Euro

Sup. muri interni 129,60 mq * **481,83** Euro/mq = **62.445,17**

Euro

Valore di mercato dell'immobile **4.154.381,30** Euro +

1.125.044,10 Euro +

162.112,66 Euro +

62.445,17 Euro =

5.503.983.10 Euro

Eventuali irregolarità edilizie L'immobile è stato realizzato in forza a concessione edilizia n° 9560 del 2001 per la realizzazione di edifici commerciali alla località Scrofeta di Avellino in testa al signor omissis quale Amministratore della Delta srl con sede in Avellino alla via Pironti n° 1/b e successiva variante 9590 prot. 46332/40742-6304 del 24/12/2001 (allegato 4).

In data 24/04/2007 è stata proposta D.I.A. per la ristrutturazione interna dei locali per la costituzione di attività estetica e parrucchiere al piano primo commerciale.

Non risulta dagli atti comunali la fusione dei locali commerciali al piano terreno che hanno portato l'unificazione dei locali M1/AM in un'unica superficie commerciale di mq. 2458.00 (allegato 6) pertanto per la regolarizzazione edilizia di questa superficie occorre procedere a formulare istanza di autorizzazione in sanatoria ai sensi del d.p.r 380/2001 con applicazione di sanzione pecuniaria di euro 516.00

L'edificio nel suo complesso risulta conforme al Piano Urbanistico Comunale approvato nell'anno 2007 (allegato 7)

5.0 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si stima che l'immobile sito in Avellino alla c.da Scrofeta, rappresentante un complesso commerciale catastalmente individuato nel Nuovo Catasto edilizio Urbano del Comune di Avellino al foglio 6, mappale 851 cat. D/8, rendita catastale 48.073,00 con area circostante adibita a parcheggio di mq 5800, ha un valore attuale di mercato pari a euro 5.503.983.10 (cinquemilionicinquecentotremilanovecentottantatre/10 euro) Il Perito ritiene con la presente relazione, composta di n. 14 pagine dattiloscritte e n.8 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene consegnata al Curatore.

In fede

Salerno, 08/04/.2010

Il tecnico

Lucio Santoriello Ingegnere via N. Monterisi 2 - 84121 Salerno tel.089/2594648 fax 089/232614

**Fallimento "Alvi S.p.a. in liquidazione"- R.G. n° 81/2009
Giudice Delegato : dott. GIORGIO JACHIA,
Curatore : dott. TOMMASO NIGRO**