

Massimo Somma - ingegnere civile edile

Studio tecnico Consulenze & Progettazioni

I n g e g n e r i a & A m b i e n t e
Problematiche Civili ed Industriali, Analisi Ambientali, Inquinamento Acustico e Sicurezza sul Lavoro

Salerno li 29 Novembre 2007

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE
ILL/MO G.D. DOTT. GIORGIO JACHIA

-OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
FALLIMENTO N.28/2007 [OMISSIS]**

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:
VIA BRUN, F.52 P.LLA N.853, Z.I. - SA

AMBITO TERRITORIALE:
COMUNE DI SALERNO

• **ELABORATO 1/1**

IL C.T.U.
DR. ING. MASSIMO SOMMA

INDICE:

-PREMESSA	PAG. 1
-CAPITOLO I - SINTESI DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI	PAG. 2
-CAPITOLO II - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILIARE	PAG. 4
-CAPITOLO III - IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI CONFINI	PAG. 11
-CAPITOLO IV - CONSISTENZA DELL'IMMOBILI	PAG. 12
-CAPITOLO V - ACQUISIZIONE E VERIFICA PLANIMETRICA CATASTALE O RILIEVO DELL'IMMOBILE OVE NON FOSSE PRESENTE	PAG. 13
-CAPITOLO VI - INDIVIDUAZIONE FORMALITÀ O VINCOLI ESISTENTI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – PUBBLICO REGISTRO	PAG. 13
-CAPITOLO VII - VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA	PAG. 15
-CAPITOLO VIII - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SECONDO IL VALORE DI MERCATO E GIUDIZIO CONCLUSIVO	PAG. 16
-CAPITOLO IX - SINTETICA DESCRIZIONE DEL BENE AL FINE DELLA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO DI VENDITA	PAG. 22

PREMESSA

Generalità

Il sottoscritto ing. Massimo Somma, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno ed all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale, con la presente consulenza tecnica di parte, articolata in capitoli, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito all'incarico conferitogli dall'Ill.mo G.D. dr. Giorgio Jachia, per avente ad oggetto il fallimento n.28/07 [omissis], curatore avv. Belmonte Gianfranco con studio al c.so Garibaldi n.153, 84123 – Salerno ed implementato sui quesiti di seguito riportati.

Quesiti

- a) Descrizione di ogni singolo immobile;
- b) Identificazione dei dati catastali e dei confini;
- c) Descrizione della consistenza dei singoli immobili;
- d) Acquisizione e verifica planimetrica catastale o rilievo degli immobile ove non fosse presente;
- e) Individuazione formalità o vincoli esistenti all' Agenzia delle Entrate – Pubblico Registro;
- f) Verifica conformità urbanistica;
- g) Valutazione degli immobili secondo il valore di mercato e giudizio conclusivo;
- h) Sintetica descrizione dei beni al fine della predisposizione del bando di vendita.

CAPITOLO I - SINTESI DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Nel periodo successivo al conferimento dell'incarico, il sottoscritto si recava:

-In data 08 Ottobre '07, presso lo studio del curatore del fallimento in epigrafe, avv. Gianfranco Belmonte, per iniziare le operazioni di consulenza procedendo ad acquisire tutta la documentazione utile in possesso di detto curatore.

-In data 17 Ottobre '07, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - N.C.E.U, per eseguire le visure catastali relative agli immobili in esame, che per l'indisponibilità temporanea all'accesso dei terminali, si eseguivano con richiesta n.148643 del 23.10.07, la visura n.SA0530176 e del 26.11.07 le visure n.SA0585840 e n.SA0585875 (AII.1) per l'immobile di via Brun, ritirando altresì le relative planimetrie di via Brun con visura n.SA0530216 in C.T. al F.52, p.lla n.853, erroneamente riportate, come si dirà in seguito, al F.53, p.lla n.843 (AII.2).

-In data 18 Ottobre '07, presso l'Agenzia delle Entrate e l'Archivio Notarile al fine di verificare le note di trascrizione, gli estremi degli atti di compravendita degli immobili oggetto del fallimento, confrontati con gli estremi dell'atto dell'unità immobiliare in via Brun (AII.3), ritirati presso lo studio del curatore.

-In data 05 novembre '07, unitamente al curatore ed al collaboratore di studio, si procedeva ad eseguire un sopralluogo presso gli immobili in esame per effettuare le specifiche rilevazioni metriche e planimetriche.

-In data 22 e 23 novembre '07, presso il Consorzio ASI di Salerno, procedendo ad acquisire la delibera n.644 del 15.11.02 relativa al nulla osta per l'insediamento dell'attività in via Brun con allegata convenzione del 04.12.02 ed elaborato grafico – tav. n.1 del 15.5.02 prot.n.2843 (ASI) sempre allegato alla medesima delibera del 15.11.02 (AII.4), la Denuncia Inizio Attività del

13.5.05 (All.5) , prot.n.41050 (comune di Salerno) e prot.n.3339 (ASI), inerente la regolarizzazione urbanistica degli interventi interni del “complesso edilizio industriale [omissis]” in via Brun.

Infine, nelle more delle operazioni sopra richiamate, provvedeva all’acquisizione in zona di notizie utili per una corretta stima dei beni in esame, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e con una specifica indagine sul locale mercato edilizio.

In merito si è proceduto ad una verifica delle caratteristiche costruttive ed ai rilievi planimetrici degli immobili, a seguito di specifici accessi con la presenza del curatore, al fine di definire la consistenza e lo stato di conservazione degli immobili all’attualità.

Inoltre gli immobili venivano inquadrati sia in un contesto più generale, con riferimento all’ubicazione (strade principali, servizi, ecc.) che in uno più particolare, con riferimento all’accesso, alle caratteristiche di esposizione, nonché in considerazione di potenziali trasformazioni edificatorie e di destinazione urbanistica.

Concluse le operazioni, che hanno riguardato anche altri immobili del presente fallimento, si è proceduto, per ogni singolo bene, con il mandato conferito relazionando su quanto segue:

- a) Descrizione degli immobili;
- b) Identificazione dei dati catastali e dei confini;
- c) Consistenza degli immobili;
- d) Acquisizione e verifica planimetrica catastale o rilievo dell’immobile ove non fosse presente;
- e) Individuazione formalità o vincoli esistenti all’Agenzia delle Entrate – Pubblico Registri;
- f) Verifica conformità urbanistica;

- g) Valutazione degli immobili secondo il valore di mercato e giudizio conclusivo;
- h) Sintetica descrizione dei beni al fine della predisposizione del bando di vendita.

CAPITOLO II - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobilie Via Brun- Z.I. - SA

Trattasi di un immobile di tipo industriale, sito in Salerno Z.I., alla via Brun, dotato di un lotto autonomo sul quale insiste lo stabilimento industriale per la “trasformazione prodotti ittici surgelati, produzione del freddo e piattaforma distributiva”, progettato in un unico corpo di fabbrica ed articolato su tre livelli; il lotto, alquanto regolare, è a forma di trapezio, ha un'estensione di circa 5.883 mq e vi si accede da un accesso carrabile e pedonale dalla via Brun, strada pubblica consortile, parallela alla corsia sud della Tangenziale Salerno-Pontecagnano; la superficie complessiva coperta del fabbricato industriale è di circa 2.762 mq (compresa una pensilina di 482mq). L'area, sostanzialmente pianeggiante, ricade, secondo la variante al P.R.C.T. (approvata con Decreto Presidente della Giunta Campania n.1145 del 30.01.1996, pubblicato sul BURC n.24 del 29.4.1996) vigente nel Comune di Salerno, in zona ASI definita all'art.4 del regolamento Consortile (AII.6) “D4: piccola industria – artigianato – commercio - attività terziarie.

Il fabbricato principale è costituito da un capannone con campate uniche fino a 30m, i cui elementi portanti, tamponamento (pannelli) e copertura (tegoli) sono in c.a. prefabbricato RDB, su fondazioni realizzate con plinti su pali e mutuamente collegate da travi in c.a..

Detto corpo di fabbrica si completa con una pensilina di coronamento alla zona cella di stoccaggio a forma di L, avente copertura in c.a. (tegoli) e poggiante su pilastri e travi in c.a., utilizzata per le operazioni di carico e scarico della merce.

Il piano terra del capannone per la maggiore consistenza alloggia la cella di stoccaggio BT (bassa temperatura, circa -23°C), l'anticella BT, la cella semilavorato BT, l'anticella MT, la cella baccalà e n.2 celle a 0°C, l'area movimentazione e la sala lavorazione / deposito; la pavimentazione è del tipo industriale in cls, completano il piano terra l'androne di ingresso ed il vano scala per l'accesso al primo e secondo piano, con buone rifiniture (pavimentazioni in gres ed intonaci di tipo civile).

Il piano primo ed il piano secondo, con accesso indipendente dal vano scala e dall'ascensore, alloggia gli uffici

L'area destinata agli uffici, suddivisa con tramezzi, è completa di tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, di rete e condizionamento) ed è articolata in ambienti con diverse destinazioni: presidenza, segreteria, logistica, fatturazioni, amministrazione, archivio, sala convegni e servizi.

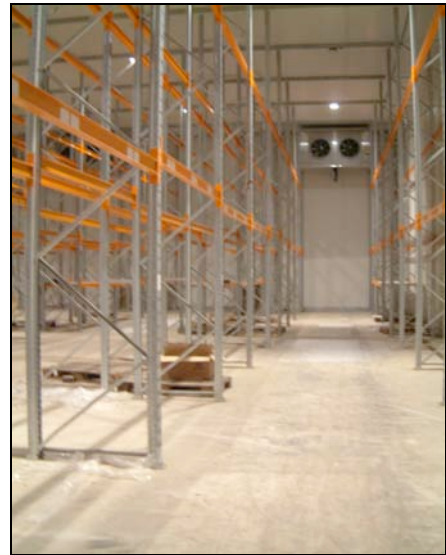
Inoltre gli ambienti, luminosi e confortevoli, sono dotati di pavimentazioni in gres ed intonaci con tinteggiatura civile.

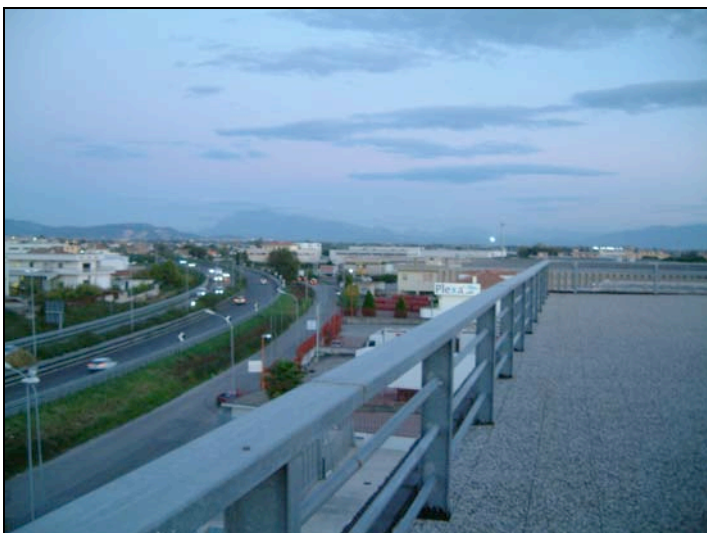
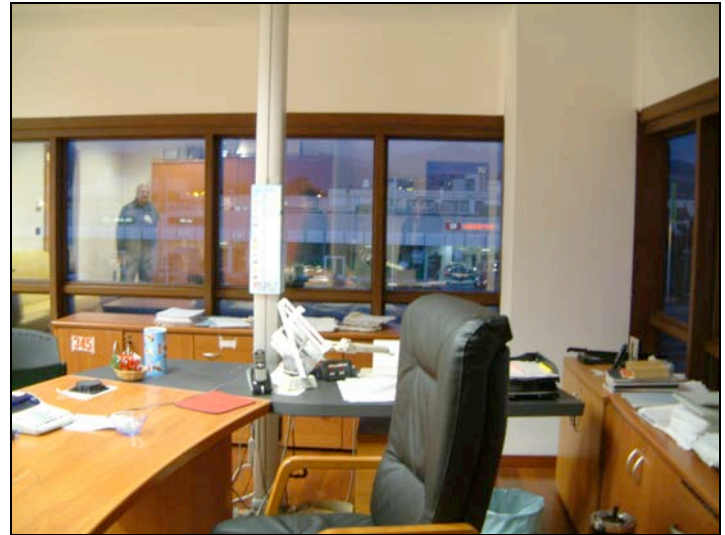
Al piano primo è presente altresì un'ampia sala lavorazione dotata di montacarichi in diretto collegamento con l'anticella BT al piano terra.

L'immobile, come accennato, è poi dotato degli impianti, antifurto, antincendio, impianto ascensore, impianto montacarichi, cabina elettrica, impianto di cablaggio rete, tutto risalente al 2005; mentre perimetralmente, vi è un ampio piazzale con pavimentazione in cls di tipo industriale ed idonea recinzione con muretto ed inferriata.

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato nei grafici seguenti in forma ridotta ed allegati in scala (All.7), nonché dalle seguenti foto riprodotte in forma digitale.







CAPITOLO III -IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI CONFINI

Immobilie Via Brun – Z.I. - SA

A seguito di accertamento eseguito presso l’Agenzia del Territorio di Salerno - Ufficio Provinciale, al N.C.E.U. con richiesta n.148643 del 23.10.07 e visura n.SA0530176 e del 26.11.07 e visure n.SA0585840 e n.SA0585875 (c.to All.1), nonché visura n.SA0530216, relativa all’elaborato delle planimetrie (c.to All.2), risulta che l’immobile insiste su un lotto i cui dati catastali aggiornati sono:

- Catasto fabbricati: Foglio 53 p.lla 843, zona cens. 3, cat. D/8, rendita Euro 49.520,00, intestato alla soc. [omissis] con sede in Salerno.

In merito si deve dare atto che **il terreno** ove è stato edificato il capannone del complesso immobiliare in esame è identificato al Catasto Terreni, come risulta dalla sopra richiamata “visura storica per immobile” n.SA0585875, al **F.52 p.lla 853** (per una superficie di 5.808 mq), risultante, peraltro, dalla fusione delle originarie p.lle 301 (5.245mq), 429 (118mq) 431 (470mq), pari a complessivi 5.833mq, con una perdita, nella suddetta fusione, di circa 15mq; allorquando però il fabbricato è stato riportato in mappa al Catasto Fabbricati, come risulta dalla sopra richiamata “visura storica per immobile” n.SA0585840 e n.SA0530176, **l’immobile** è stato identificato al **F.53 e p.lla 843**.

Tale palese errore, ancorché materiale, rende necessario procedere alla dovuta **rettifica** con rappresentazione **del tipo mappale corretto**.

Il lotto dell’immobile, con accesso da via Brun, confina ad un lato (Nord) con strada pubblica consortile, ad un altro lato (Est) con la stradina privata condominiale ai capannoni [omissis], all’ultimo lato (Ovest) con beni [omissis].

CAPITOLO IV - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Immobilie Via Brun- Z.I. - SA

In considerazione di quanto sopra riportato, la consistenza dell'immobile in questione insiste su un lotto di circa 5.808 mq e la superficie coperta è pari a circa 2.280mq, oltre la pensilina esterna in ca. pari a circa 482mq ed il piazzale esterno pavimentato pari a circa 3.038mq, ed è così articolata:

Aree esterne

- pensilina => 482 mq;
- piazzale e parcheggi => 3.038 mq;

Piano terra

- cella frigo BT -25°C => 810 mq;
 - anticella BT => 95 mq;
 - cella frigo BT -25°C. => 460 mq;
 - area logistica => 275 mq;
 - anticella TN => 35 mq;
 - celle 1 0°C => 170 mq;
 - celle 2 0°C => 55 mq;
 - celle 3 0°C => 30 mq;
 - lavorazione/deposito => 265 mq;
 - androne e vano scala => 38 mq;
 - locale caldaia e ascensore => 20 mq;
 - vano scala serv. => 25 mq;
-
- 2.278 mq

Piano primo

- uffici e servizi => 600 mq;
 - lavorazione => 350 mq;
 - locali imp. elettr. e ascens. => 15 mq;
 - vano scala serv. => 25 mq;
 - vano scala e dis. uffici => 35 mq;
-
- 1.025 mq

piano secondo

-uffici e servizi	=>	250 mq;	
-locali imp. elettr. e ascens.	=>	15 mq.	<hr/>
			265 mq

Ne consegue che la superficie commerciale complessiva, riferita ai diversi piani coperti (esclusa la pensilina), è pari a circa 3.568 mq.

CAPITOLO V - ACQUISIZIONE E VERIFICA PLANIMETRICA CATASTALE O RILIEVO DELL'IMMOBILE OVE NON FOSSE PRESENTE

Immobile Via Brun- Z.I. - SA

Come detto al capitolo III, a seguito dello medesimo accertamento eseguito presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Ufficio Provinciale, con richiesta n.148643 del 23.10.07 e visura n.SA0530216, veniva acquisito l'elaborato planimetrico, in C.F. al F.53, p.lla 843 (che dovrà essere oggetto della specificata rettifica), relativo alla pianta piano terra, alla pianta piano primo ed al piano secondo (**c.to All.2**) che veniva confrontato con le specifiche rilevazioni metriche e planimetriche per la verifica dello stato dei luoghi eseguito in data 05.11.07; ciò ha consentito di verificare la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e dette planimetrie catastali, non rilevando, di fatto, difformità tra quanto accatastato e quanto accertato. Tuttavia resta l'errore materiale - F.53 p.lla 843 da correggere in F.52 p.lla 853- che richiede la rettifica con ripresentazione del tipo mappale corretto.

CAPITOLO VI - INDIVIDUAZIONE FORMALITÀ O VINCOLI ESISTENTI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - PUBBLICO REGISTRO

Immobile Via Brun - Z.I. - SA

Il cespite, oggetto del fallimento in corso, è pervenuto alla società [omissis], con atto per notaio Eduardo Palmieri del 25/06/2002, Rep.n.35691 e Racc.n.6161 (**c.to All. 3**), reg.to a Salerno - Atti Pubblici il 12.7.2002, col quale il sig.

[omissis]vendeva alla Società “[omissis].” con sede in Salerno, via Wenner n.5, Zona Industriale, P.I. 01801330653, rappresentata dall’unico socio accomandatario gerente sig. [omissis], la piena ed esclusiva proprietà del terreno ricadente in gran parte in “Zona D4”, già delimitato da muri, riportato nel N.C.T. di Salerno al F.52 part.lla 301, 429, 431 (ex 302b) ove è poi stato realizzato l’immobile in esame. Il venditore dichiarava di rinunciare alla ipoteca legale.

Le indagini effettuate hanno consentito di accertare che sul bene gravano le seguenti iscrizioni:

-A favore del Monte Dei Paschi di Siena Merchant – Banca per le Piccole e Medie Imprese S.P.A., sede in Firenze: Atto Notarile pubblico del 06/02/2003 N.Rep.35937, notaio dr. Palmieri Eduardo in Salerno, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Capitale € 2.065.000,00, tasso annuo 4,053%, totale € 4.130.000,00, durata 10 anni.

-A favore del Monte Dei Paschi di Siena S.P.A., sede in Siena: Atto Notarile pubblico del 14/09/2005 N.Rep.37096, notaio dr. Palmieri Eduardo in Salerno, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento, Capitale € 396.000,00, tasso annuo 3,943%, importo interessi € 396.00,00, totale € 792.000,00, durata 10 anni.

-A favore di [omissis]: Atto Giudiziario del 20/12/2006 N.Rep.3148, Tribunale di Salerno, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Capitale € 220.348,80, tasso annuo 9,750%, importo interessi € 64.452,02, spese €15.199,18, totale € 300.000,00, richiedente [omissis].

-A favore di [omissis]: Atto Giudiziario del 10/05/2007 N.Rep.243/2007, Giudice Tribunale di Ascoli Piceno, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Capitale € 26.093,55, totale € 50.000,00, richiedente Avvocato Walter

Gibellieri via Indipendenza, Ascoli Piceno.

-A favore di [omissis]: Atto Giudiziario del 27/03/2007 N.Rep.3616/2007, Giudice Tribunale di Piacenza, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Capitale € 30.361,34, totale € 33.000,00, richiedente Avvocato Apicella Livio – Salerno.

CAPITOLO VII - VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA

Immobile Via Brun – Z.I. - SA

In data 15.11.02, il Consorzio ASI di Salerno, con delibera n.644, concedeva il nulla osta per l'insediamento nell'agglomerato industriale di Salerno, atteso che il progetto di insediamento produttivo dell'attività in via Brun era conforme alle previsioni dell'allora vigente P.R.C; alla stessa veniva allegata convenzione del 04.12.02 ed elaborato grafico – tav. n.1 estratto di mappa 1/200 – Stralcio N.P.R.T.C. 1/500 ed aerofotogrammetria 1/2000, del 15.5.02 prot.n.2843 (ASI) richiamato nella delibera del 15.11.02 (c.to AII.4).

In data 20 dicembre 2002, il Comune di Salerno rilasciava la concessione edilizia n.257.

In data 13.5.05 .05, con prot. n.41050 del comune di Salerno e prot. n.3339 dell'ASI, veniva presentata la Denuncia Inizio Attività (c.to AII.5) per regolarizzare tutte le modifiche interne al complesso Industriale della [omissis], in quanto durante l'esecuzione dei lavori erano state effettuate delle variazioni.

Sulla scorta dei richiamati atti e da una verifica in sito, siffatto immobile è risultato sostanzialmente regolare sotto il profilo urbanistico ed il profilo catastale, fatto salvo l'errore materiale che richiede la ripresentazione del tipo mappale per la correzione del F.53 p.lla 843 in F.52 p.lla 853.

CAPITOLO VIII - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI SECONDO IL VALORE DI MERCATO E GIUDIZIO CONCLUSIVO

Nel caso specifico, al fine di una corretta valutazione dell'effettivo valore medio di mercato, la stima va implementata su quanto dettagliato ai capitoli precedenti, circa l'ubicazione dell'immobile, l'esposizione, i materiali costruttivi utilizzati, le rifiniture e lo stato d'uso accertato con i sopralluoghi effettuati, il tutto riferito all'attualità ed al locale mercato edilizio.

a) stima con il procedimento diretto

Orbene, si procede con la metodologia operativa della stima del "*procedimento diretto*", essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasioni di trasferimenti di proprietà avvenuti in periodi di riferimento prossimi alla presente stima.

Immobilie Via Brun- Z.I. - SA

L'immobile in esame, di superficie coperta chiusa pari a circa 2.280mq e di altezze interne variabili (max nelle celle 7m e min. negli uffici 2,7m), è dotato al piano terra degli ambienti per la trasformazione dei prodotti ittici surgelati, per la produzione del freddo (quattro moderne celle frigo) e di relativa piattaforma per la distribuzione dei prodotti; mentre al piano primo vi è un'ampia sala lavorazione (h=max 3,80m) e tutti gli uffici operativi ed al piano secondo tutti gli uffici direzionali e la presidenza.

Inoltre l'immobile, come già detto, ha un ampio piazzale esterno di proprietà esclusiva, con pavimentazione tipo

industriale, perimetrale al capannone destinato a parcheggio ed alle operazioni di movimentazione nell'ambito della proprietà.

Tali caratteristiche e superfici pur se poco reperibili in beni simili posti in vendita, comunque caratterizzano l'immobile per un uso specifico e possono restringere la fascia di potenziali acquirenti, determinandone un calo del più probabile prezzo unitario a cui proporlo sul mercato.

In riferimento alle caratteristiche funzionali, l'immobile nel suo insieme si presenta in ottime condizioni di manutenzione per la parte esterna ed interna; lo stesso dicasi per le rifiniture, di ottimo livello per una struttura a carattere industriale.

In merito all'ubicazione, il medesimo è:

-prospiciente una strada secondaria (via Brun) del Consorzio ASI del comune di Salerno;

-comunque non distante dai centri più importanti, quali ad ovest Salerno, la Costiera Amalfitana, l'Agro Nocerino Sarnese, Napoli ed a Est Pontecagnano-Faiano, Battipaglia e la Piana del Sele.

-distante poco più di 1-2 chilometri dall'ingresso della tangenziale, asse zona industriale – autostrada A3 (Salerno – Reggio Calabria), raccordo per Caserta – Roma e per Avellino.

Ne consegue che sulla scorta di quanto sopra detto e da una specifica indagine di mercato riferita ad immobili con simili caratteristiche, è stato possibile definire, con riferimento all'attualità, il più probabile valore venale medio unitario dell'immobile sopra individuato, pari a:

€ 1.200,00 al metro quadro,

in ciò tenuto anche conto che per potenziare l'uso dell'immobile in esame necessitano non trascurabili interventi

strutturali per il recupero degli spazi interni, in modo da renderlo utilizzabile per molteplici esigenze sia di carattere imprenditoriale che commerciali.

Pertanto, in base all'individuato valore venale di mercato, considerando la **superficie commerciale dell'immobile**, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato all'attualità è pari a:

$$3.568 \text{ mq} \times € 1.200,00 = € \mathbf{4.281.600,00},$$

b)- verifica con il saggio di capitalizzazione del reddito netto.

Tale metodo, in genere, viene utilizzato al solo scopo di verifica del precedente metodo diretto. Nel caso in esame, potrebbe essere superflua la suddetta verifica, in quanto la stessa effettuata per altri immobili simili, ha dato luogo a risultati in buona sostanza coincidenti ai valori venali unitari sopra calcolati.

In ogni caso una verifica è sempre possibile facendo riferimento al potenziale reddito medio netto annuo ed al relativo saggio di capitalizzazione del reddito netto.

Ne consegue che, andrà individuato nella zona in contesto, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, della natura e della categoria catastale dell'immobile, il potenziale reddito medio netto annuo ricavabile per il bene in esame ed il relativo saggio di capitalizzazione adottabile per centri di dimensione come nel caso di specie (da far scaturire secondo l'analisi di una serie di fattori quali le rifiniture interne dell'immobile, la vetustà, la centralità, la presenza di attrezzature, la qualificazione dell'ambiente esterno, il livello di inquinamento

ambientale, ecc., che vanno ad influenzare, positivamente - detrazione- o negativamente -aggiunte-).

Pertanto, dalla relazione:

$$V_m = R_n / r$$

dove V_m = valore di mercato,

R_n = reddito annuo netto che il bene produce,

r = saggio di capitalizzazione,

sostituendo i vari redditi annui ottenibili secondo il locale mercato attuale e definendo l'opportuno saggio di capitalizzazione, si ottiene il più probabile valore di mercato di ogni singolo immobile.

Ne consegue che, nella zona in questione, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, della natura e della categoria catastale dell'immobile in oggetto, il potenziale reddito medio netto annuo ipotizzabile é pari ad € 17.800,00x12=€ 213.600,00.

Considerando un saggio di capitalizzazione $r=5.0\%$ (scaturito dall'analisi di una serie di fattori, quali le rifiniture interne dell'immobile, la vetustà, la centralità, la presenza di attrezzature a distanza pedonale, la qualificazione dell'ambiente esterno, il livello di inquinamento ambientale, ecc., che vanno ad influenzare, positivamente -detrazione- o negativamente - aggiunte-, il saggio medio, per centri di dimensione come Salerno), si ottiene, in cifra tonda, il più probabile valore di mercato:

$$V_m = € 213.600,00 \times 5\% = € 4.272.000,00.$$

Tale valore, ricercato con il metodo indiretto o analitico, si discosta di poco da quanto ottenuto con la stima derivante dal metodo della comparazione diretta.

Siffatto metodo, come premesso, ha valenza di verifica (ed in qualche caso risulta non attendibile, perché il reddito annuo prodotto dall'immobile potrebbe discostarsi da quello effettivamente prodotto dal bene, oppure lo stesso potrebbe riferirsi a redditi non aggiornati, come pure in molti casi risulta arduo fissare il parametro del saggio di capitalizzazione), **in quanto è sostanzialmente teorico, rimanendo di fatto sempre il locale mercato a stabilire l'apprezzamento del più probabile valore venale del bene.**

GIUDIZIO CONCLUSIVO

Pur rimandando a quanto dettagliatamente è stato oggetto dei precedenti capitoli, in conclusione può dirsi che il più probabile valore venale medio unitario dell'immobile, stante le indagini di mercato effettuate, è stato stimato pari a:

€ 1.200,00 al metro quadro,

siffatto valore scaturisce dal fatto che l'immobile ha un'ampia pezzatura ed è caratterizzato da un uso specifico che può restringerne la fascia di potenziali acquirenti sul locale mercato, e solo importati non trascurabili strutturali per il recupero degli spazi interni, possono renderlo utilizzabile per molteplici esigenze sia di carattere imprenditoriale che commerciali.

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra il più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato all'attualità è pari a:

$3.568 \text{ mq} \times € 1.200,00 = € 4.281.600,00.$

CAPITOLO IX - SINTETICA DESCRIZIONE DEL BENE AL FINE DELLA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO DI VENDITA

Immobile Via Brun- Z.I. - SA

Lotto n.2 Complesso aziendale costituito da un immobile adibito a stabilimento industriale ed uffici sito in Salerno, alla via Brun, Zona Industriale, comprendente un unico corpo di fabbrica con annessa pensilina e piazzale scoperto perimetrale di proprietà esclusiva, sistemato a parcheggio, viabilità interna e movimentazione merci, tutto incluso e nullo escluso, della superficie complessiva commerciale di circa 3.568 mq coperti su lotto di 5.808 mq.

Identificato in Catasto Fabbricati al F.53 p.lla 843 (da rettificare in F.52 p.lla 853), comprensivo degli impianti fissi di stabilimento (celle, ascensore, impianto antifurto, antincendio, scaffalature in acciaio, aria condizionata negli uffici, impianto ascensore, impianto montacarichi, cabina elettrica, impianto di cablaggio rete). L'immobile è risultato regolare sotto il profilo urbanistico e catastale, fatto salvo la ripresentazione del tipo mappale per l'errore materiale. L'immobile è libero.

La stima secondo il seguente quadro sinottico è:

Lotto n.2 Immobile via Brun, Z.I. - Sa	Valore di stima
Catasto Fabbricati F.53 p.lla 843, piano T, zona cens.3, cat. D/8, rendita €49.520,50, intestato alla soc. [omissis] sede in Salerno	Superficie
	3.568 mq
	valore unitario
	€/mq.1.200,00
Stima	€ 4.281.600,00

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Completano i seguenti n.7 allegati richiamati in relazione:

- ALL.1: VISURE AGENZIA DEL TERRITORIO.
- ALL.2: VISURE AGENZIA DEL TERRITORIO ELABORATO PLANIMETRICO VIA BRUN.
- ALL.3: ATTO NOTARILE.
- ALL.4: CONVENZIONE ASI, ELABORATO GRAFICO TAV.1 E VERBALE DI DELIBERA COMITATO ASI.
- ALL.5: DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ DEL 13.5.05, PROT.N.41050 (COMUNE DI SALERNO) E PROT.N.3339 (ASI), INERENTE LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI INTERNI.
- ALL.6: STRALCIO REGOLAMENTO CONSORTILE ASI DI SALERNO.
- ALL.7: PIANTE IMMOBILE VIA BRUN .

il tecnico incaricato
dr. *ing. Massimo Somma*