



# TRIBUNALE DI SALERNO

## Sez. FALLIMENTARE

### RELAZIONE DI CONSULENZATECNICA

- ⇒ Giudice Istruttore: **Dott. Guerino Iannicelli**
- ⇒ Curatrice Fallimentare: **Dott.ssa Nicolina Vitolo**
- ⇒ Istanza Ruolo Generale n°: **43/2009**
- ⇒ Fallimento:

#### OGGETTO:

Determinazione del valore di mercato  
dell'appartamento uso ufficio ubicato nel Comune di Battipaglia (SA)



C.T.U. ing. **Matteo Citro**

---

C.T.U. ing. **Nicola De Santis**

---

Aprile 2010

## INDICE

<b>1. Premessa</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	<b>pag. 4</b>
2.1 Analisi degli atti acquisiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
<b>3. Suddivisione per punti dei quesiti di consulenza</b>	<b>pag. 10</b>
3.1. Individuazione e descrizione dei beni immobili di pertinenza del fallimento	pag. 10
3.2. Verifica della regolarità urbanistica dell'immobile	pag. 12
3.3. Valutazione del valore commerciale dell'immobile	pag. 14
3.4. Valutazione del canone di locazione dell'immobile	pag. 19
3.5. Descrizione e formazione del lotto per la vendita del bene	pag. 19
<b>4. Conclusioni</b>	<b>pag. 20</b>

## ALLEGATI

### **Allegato n° 1 Allegato Grafico**

Elaborato n°1a Inquadramento Generale	<b>Scala 1: 2000</b>
Elaborato n°1b Stralcio Catastale	<b>Scala 1: 2000</b>
Elaborato n°1c Piantina Catastale	<b>Scala 1: 200</b>
Elaborato n°1d Stralcio P.R.G	<b>Scala 1: 2500</b>
Elaborato n°1e Planimetria Generale	<b>Scala 1: 500</b>
Elaborato n°1f Pianta	<b>Scala 1: 100</b>
Elaborato n°1g Coni Ottici	

### **Allegato n° 2 Allegato Fotografico**

### **Allegato n° 3 Documentazione acquisita durante lo svolgimento delle operazioni peritali al Comune di Battipaglia (SA)**

3a Richiesta Documentazione del 2 dicembre 2009 Prot. n. 84416
3b Nota in riferimento ad eventuali richieste di D.I.A. a nome della Sunset s.r.l.
3c Nota in riferimento ad eventuali richieste di condono a nome della Sunset s.r.l.
3d Certificato di abitabilità n. 3680 del 22 novembre 1989
3e Certificato di abitabilità n. 3681 del 22 novembre 1989

### **Allegato n° 4 Documentazione acquisita durante lo svolgimento delle operazioni peritali alla Procura di Salerno**

4a Richiesta Autorizzazione accesso atti del 12 gennaio 2010
4b Richiesta Documentazione del 28 gennaio 2010 Prot. 39/10

**4c** Estratto Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Ciro Iannicelli

**4d** Estratto Integrazione Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Ciro Iannicelli

**Allegato n° 5 Ulteriore documentazione acquisita durante lo svolgimento delle operazioni peritali**

**5a** Atto di Acquisto

**5b** Visura Catastale

**5c** Concessione Edilizia n. 8404/7123

**5d** Concessione Edilizia n. 21425

**5e** Concessione Edilizia n. 9762

**5f** Concessione Edilizia n. 10951

**Allegato n° 6 Verbale di svolgimento delle operazioni peritali**

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Al Giudice Delegato: Dott. Guerino Iannicelli*

## 1. Premessa

I sottoscritti, Ing. Nicola De Santis, nato a Salerno il 27 dicembre 1971, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 4286, con Studio Tecnico in Mercato San Severino via Papa Giovanni XXIII n° 17, e l'Ing. Matteo Citro, nato a Salerno il 16 agosto 1972, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 4728 con Studio Tecnico in Mercato San Severino, via Torino n° 5, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Nicolina Vitolo in data 19 novembre 2009, redigono la presente relazione tecnica al fine di valutare l'appartamento uso ufficio situato alla via Rosa Jemma n. 1 del Comune di Battipaglia (SA) facente parte del "Centro Direzionale Pastena" di proprietà della Sunset s.r.l. P.Iva 02985850656.

Nella sopra indicata udienza, del giorno 19 novembre 2009, accettato l'incarico, ai sottoscritti veniva richiesto di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- A Individuazione dei beni immobili di pertinenza del Fallimento;
- B Verifica della regolarità urbanistica del fabbricato;
- C Accertamento del valore commerciale dell'immobile;
- D Valutazione del canone di locazione dell'immobile;
- E-F-G Formazione e descrizione del lotto per la vendita del bene.

A seguito dello svolgimento dei sopralluoghi e degli accertamenti documentali del caso, i sottoscritti stilano la seguente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico. Tale perizia si articola analizzando i seguenti aspetti documentali e cartografici:

- Documentazione acquisita presso gli U.T.C. del Comune di Battipaglia;
- Documentazione acquisita presso l'Autorità Giudiziaria di Salerno;
- Ulteriore documentazione acquisita (Atto di acquisto, Visura catastale e Concessioni Edilizie)
- Stralcio Aerofotogrammetrico;
- Stralcio e Piantina Catastale;
- Stralcio strumento urbanistico vigente (P.R.G.);
- Rilievo stato di fatto dell'immobile (Pianta e Coni Ottici).

ed applicando una metodologia di stima definita come "il più probabile valore di mercato", mediante il procedimento comparativo diretto altresì denominato "sintetico".

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

In data 19 novembre 2009 la Dott.ssa Nicolina Vitolo, Curatore del Fallimento 43/09 riguardante la Società Sunset s.r.l., nomina i sottoscritti quali consulenti tecnici di ufficio per la valutazione degli immobili di proprietà della succitata ditta. In tale circostanza la Dott.ssa Vitolo, in merito all'appartamento uso ufficio de quo, illustra la tipologia del bene da stimare e la sua localizzazione. Solo successivamente, in data 23 novembre 2009, mezzo mail, la Dott.ssa fornisce i dati catastali generali dell'immobile.

In data 2 dicembre 2009, redatta l'apposita richiesta di documentazione tecnica, viene protocollata presso il Comune di Battipaglia (SA) la relativa istanza Prot. n. 84416 (**Allegato n. 3a**). In tale istanza i sottoscritti, al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile, richiedono la copia dei seguenti documenti a nome della Società Sunset s.r.l.:

- Concessioni edilizie e/o permessi di costruire;
- Eventuali concessioni in sanatoria o domande di condono;
- Eventuali richieste di D.I.A.;
- Certificato di abitabilità/agibilità o equivalente;
- Vincoli pubblici e/o urbanistici.

Successivamente a colloqui intercorsi con l'Ing. Alfredo Tartaglia, responsabile dell'ufficio Condono, si viene a conoscenza che l'immobile oggetto di stima costituisce unità immobiliare di un complesso edificatorio denominato "Centro Direzionale Pastena" edificato dalla Società Costruzioni Pastena di Giuseppe Pastena & C. s.n.c.; l'Ing. Alfredo Tartaglia inoltre ci comunica che l'intera pratica non risulta più depositata presso gli uffici tecnici del Comune di Battipaglia, ma è stata prelevata dall'Autorità Giudiziaria di Salerno poiché oggetto di Procedimento Penale n. 4300/97/21.

L'U.T.C. del Comune di Battipaglia risponde alla richiesta protocollata producendo la seguente documentazione:

- Nota in riferimento ad eventuali richieste di D.I.A. a nome della Sunset s.r.l.;
- Nota in riferimento ad eventuali richieste di condono a nome della Sunset s.r.l.;
- Certificato di abitabilità n. 3680 del 22 novembre 2009;
- Certificato di abitabilità n. 3681 del 22 novembre 2009.

Si focalizza, a questo punto l'attenzione sull'intero complesso edilizio denominato Centro Direzionale Pastena composto da quattro fabbricati (A-B-C-D) di cui l'appartamento ne costituisce un'unità.

In data 9 gennaio 2010 si pone a conoscenza della Dott.ssa Nicolina Vitolo delle difficoltà riscontrate nell'acquisizione della documentazione tecnica relativa al centro Direzionale Pastena e si richiede alla stessa autorizzazione in forma scritta per poter visionare ed eventualmente fare copia della documentazione

archiviata presso la Procura di Salerno, necessaria al fine dell'analisi degli aspetti tecnici riguardanti l'immobile in oggetto.

In data 12 gennaio 2010 la Dott.ssa Nicolina Vitolo autorizza i sottoscritti all'acquisizione della documentazione tecnica presso l'Autorità Giudiziaria di Salerno (**Allegato n. 4a**) riguardante l'immobile in oggetto e più specificatamente il Procedimento Penale 4300/97/21.

In data 28 gennaio 2010 viene prodotta e protocollata apposita richiesta (**Allegato n. 4b**) in merito alla presa visione ed eventuale copia della documentazione facente parte del fascicolo di cui al Procedimento Penale 4300/97/21.

Successivamente alla comunicazione della Procura di Salerno i sottoscritti, in data 2 marzo 2010, prendono visione dei quattro faldoni costituenti il Procedimento Penale 4300/97/21. In tale circostanza, da un'attenta analisi della notevole documentazione, si è potuto rilevare che il progetto originario del Centro Direzionale Pastena non faceva parte degli incartamenti, come affermato dall'Ing. Alfredo Tartaglia.

Ad oggi non si è potuto visionare l'intero progetto originario, costituito da relazione tecnica e grafici, e quindi ad analizzarlo in quanto non presente né negli archivi degli uffici tecnici del Comune di Battipaglia né negli archivi della Procura di Salerno. Nella medesima data si fa comunque richiesta di copia di documentazione analizzata e utile ai fini tecnici.

In data 10 marzo 2010 si ritira presso l'Autorità Giudiziaria di Salerno la documentazione richiesta costituita da:

- Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Ciro Iannicelli;
- Integrazione alla Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Ciro Iannicelli.

In data 13 marzo 2010 e successivamente in data 19 marzo 2010, a valle dell'analisi della documentazione acquisita, si è potuto effettuare sopralluogo dell'immobile de quo, rilevandolo sia metricamente che fotograficamente.

## **2.1 Analisi degli atti acquisiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali**

Gli atti acquisiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali hanno interessato gli uffici tecnici comunali del Comune di Battipaglia e l'Autorità Giudiziaria di Salerno.

All'U.T.C. del Comune di Battipaglia, a seguito della richiesta di documentazione, sono stati acquisiti i seguenti atti:

- Nota in riferimento ad eventuali richieste di D.I.A. a nome della Sunset s.r.l.;
- Nota in riferimento ad eventuali richieste di condono a nome della Sunset s.r.l.;
- Certificato di abitabilità n. 3680 del 22 novembre 1989;
- Certificato di abitabilità n. 3681 del 22 novembre 1989.

All'Autorità Giudiziaria di Salerno, a seguito della richiesta di documentazione, sono stati acquisiti i seguenti atti:

- Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Ciro Iannicelli;
- Integrazione alla Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Ciro Iannicelli.

*Analisi dei documenti acquisiti all' U.T.C. del Comune di Battipaglia*

- Nota in riferimento ad eventuali richieste di D.I.A. a nome della Sunset s.r.l. (**Allegato n. 3b**)  
A seguito della richiesta del 2 dicembre 2009 Prot. n. 84416 il Comune di Battipaglia, a nome del Geom. Pasquale Imparato, comunica che non risultano presentate D.I.A. a nome della Società Sunset s.r.l.;
- Nota in riferimento ad eventuali richieste di Condonò a nome della Sunset s.r.l. (**Allegato n. 3c**)  
A seguito della richiesta del 2 dicembre 2009 Prot. n. 84416 il Comune di Battipaglia, a nome dell'Ing. Alfredo Tartaglia, comunica che non risultano richieste di condono edilizio a nome della Società Sunset s.r.l.;
- Certificato di agibilità n. 3680 del 22 novembre 1989 (**Allegato n. 3d**)  
A seguito della richiesta del 2 dicembre 2009 Prot. n. 84416 il Comune di Battipaglia fornisce certificato di abitabilità in cui certifica che tutte le unità abitative che costituiscono sia il fabbricato A che il fabbricato B del Centro Direzionale Pastena sono abitabili. **In particolare anche l'unità oggetto di valutazione ubicata nel fabbricato B al 1° piano interno 6, composta di 1 camera e 1 bagno risulta dotata di certificato di abitabilità;**
- Certificato di agibilità n. 3681 del 22 novembre 1989 (**Allegato n. 3e**)  
A seguito della richiesta del 2 dicembre 2009 Prot. n. 84416 il Comune di Battipaglia fornisce certificato di abitabilità in cui certifica che tutte le unità abitative che costituiscono sia il fabbricato C che il fabbricato D sono abitabili.

*Analisi dei documenti acquisiti all'Autorità Giudiziaria di Salerno*

- Estratto Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Ciro Iannicelli (**Allegato n. 4c**)  
In merito al Procedimento Penale 4300/97/21 il C.T.U. Ing. Ciro Iannicelli, nominato dall'Autorità Giudiziaria di Salerno in data 24 novembre 1997, produce relazione di consulenza tecnica in merito alla regolarità urbanistica dei fabbricati che compongono il Centro Direzionale Pastena.  
Da un'analisi attenta della relazione prodotta dal Collega si riporta di seguito un estratto significativo dal punto di vista tecnico.  
Il C.T.U. riproduce l'iter amministrativo che ha interessato il Centro Direzionale Pastena edificato nel periodo che va dal giugno 1983 al gennaio 1989.

- In data 21 novembre 1980 → Richiesta di concessione edilizia da parte del Sig. ██████████ a cui segue concessione Prot. n. 15215 del 21/11/1980.
- In data 6 marzo 1981 → La Commissione Edilizia esprime parere favorevole sulla richiesta di concessione presentata dal Sig. ██████████
- In data 6 maggio 1981 → Richiesta di concessione edilizia in variante da parte del Sig. ██████████
- In data 7 maggio 1981 → La Commissione Edilizia esprime parere favorevole
- In data 22 aprile 1983 → Avviene il deposito presso il Genio Civile di Salerno dei calcoli strutturali.
- In data 20 maggio 1983 → Il Sig. ██████████ per la società Costruzioni Pastena e & C. s.n.c. chiede la voltura della concessione edilizia richiesta dal Sig. ██████████ che viene formalizzata con atto del 1/10/1982 dal Notaio Alberto Moroni.
- In data 4 giugno 1983 → Viene rilasciata concessione edilizia n. 8404/7123 alla ██████████ per l'edificazione di quattro fabbricati ad uso ufficio.
- In data 27 luglio 1983 → La ██████████ richiede concessione edilizia in variante per diversa distribuzione planimetrica dei fabbricati.
- In data 6 dicembre 1983 → La ██████████ richiede concessione edilizia in variante per la realizzazione di impianti tecnologici.
- In data 16 aprile 1985 → La ██████████ richiede concessione edilizia in variante per la realizzazione di cabina elettrica.
- In data 11 ottobre 1986 → La ██████████ richiede concessione edilizia in variante per la sistemazione dello svincolo di via Rosa Jemma.

Tutte le richieste hanno avuto parere positivo dalla C. E. del Comune di Battipaglia.

- In data 26 marzo 1987      ⇒      Viene rilasciata concessione edilizia n. 21425 in merito ai lavori di sistemazione dello svincolo di via Rosa Jemma.
- In data 6 giugno 1988      ⇒      Viene richiesta ulteriore concessione edilizia in variante per la sistemazione delle aree esterne riguardanti lo svincolo di via Rosa Jemma, anch'essa con parere positivo della Commissione Edilizia.
- In data 24 giugno 1988      ⇒      Viene rilasciata concessione edilizia n. 9762 in merito all'ultima richiesta effettuata.
- In data 4 luglio 1989      ⇒      Viene presentata dalla ██████████ ██████████ domanda di condono L. 47/85 in cui si legittimano i piani tecnologici del Centro Direzionale Pastena.
- In data 6 luglio 1989      ⇒      Viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 10951 riguardante la maggior altezza dei piani tecnologici dei fabbricati e il cambio di destinazione d'uso dei vani destinati a impianti tecnologici in locali archivio.

In merito all'edificato il C.T.U. Ing. Ciro Iannicelli afferma che rispetto ai 21.831 mc realizzati risultano regolari solamente 15.000 mc. La motivazione di tale affermazione risiede nella valutazione della superficie complessiva dell'area oggetto di intervento edilizio. In particolare fa rilevare che la ██████████ acquista dalla ██████████ ██████████, mediante atto del 1° ottobre 1982 a cura del Notaio Alberto Maroni, terreni e fabbricati per un'estensione complessiva dell'area (compresa l'area di sedime dei fabbricati) di 7650 mq, rappresentata in catasto terreni al Foglio 5 Particelle 230, 271, 272, 273 e 318. Effettuando i calcoli volumetrici, utilizzando gli indici urbanistici della zona omogenea "C2" in cui ricade l'area, l'Ing. Iannicelli afferma che erano possibili realizzare 15.000 mc a fronte dei 21.831 mc realizzati. L'errore nelle calcolazioni, secondo il C.T.U., derivavano da un'errata valutazione dell'area di intervento che comprendeva in maniera erronea anche la particella 231.

- Estratto Integrazione Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Ciro Iannicelli (**Allegato n. 4c**)  
Ad integrazione della succitata relazione l'Ing. Ciro Iannicelli dimostrò che la particella 231 al Foglio 5 di proprietà degli eredi Affinito fu inizialmente acquistata dalla società ██████████ ██████████ in virtù di atto di compravendita del Notaio Vincenzo Sisto in data 30

maggio 1963 Rep. 2484 registrato a Salerno il 10 giugno 1983 n. 4830, per poi essere venduta alla [REDACTED], mediante atto del Notaio Alberto Moroni in data 1 febbraio 1990 Rep. 34309, pertanto, tenendo conto che il Centro Direzionale Pastena venne ultimato nel gennaio 1989 e che la [REDACTED] ne assume la proprietà solo nel febbraio 1990, il C.T.U. afferma che la particella oggetto di analisi (Particella 231 Foglio 5) era stata illecitamente assunta alla consistenza del lotto originario falsando i volumi edificabili che andavano a costituire il Centro Direzionale Pastena.

### 3. Suddivisione per punti dei quesiti di consulenza

Per una più semplice ed efficace lettura della presente relazione tecnica di ufficio si è suddivisa la stessa per punti facendoli coincidere con i quesiti posti dal Giudice Delegato Dott. Guarino Iannicelli.

#### 3.1. Individuazione e descrizione dei beni immobili di pertinenza del fallimento

##### Inquadramento territoriale

Gli immobili di proprietà della Società Sunset s.r.l, pertanto di pertinenza del fallimento 43/09 in oggetto, sono rappresentati da un opificio industriale ubicato nel Comune di Eboli alla località Pezzagrande ed un appartamento uso ufficio ubicato in via Rosa Jemma n.1 (**Foto 1-2**) del Comune di Battipaglia facente parte del Centro Direzionale Pastena.

Nella presente relazione di consulenza tecnica si tratterà solo dell'appartamento sito nel Comune di Battipaglia avendo differenziato e relazionato i due immobili in maniera disgiunta.



Dai sopralluoghi effettuati in data 13 e 19 marzo 2010 si rileva che l'immobile oggetto di stima è ubicato nella parte meridionale del Comune di Battipaglia alla via Rosa Jemma n. 1. Fa parte del Fabbricato B del Centro direzionale Pastena ed è situato al Piano primo interno 6 del suddetto fabbricato.

##### Inquadramento urbanistico-catastale

Il Centro Direzionale Pastena, di cui l'unità abitativa in oggetto appartiene, è stato edificato in zona C2 "Residenziale di Progetto" che definisce la seguente destinazione d'uso: Residenza; Residenze e impianti turistici; Uffici pubblici e privati (studi professionali); Attrezzature commerciali; Attrezzature per lo svago, lo spettacolo, lo sport; Laboratori sussidiari delle attività commerciali; Laboratori artigianali.

Tale area è dotata dei seguenti indici urbanistici:

Indice di fabbricabilità Territoriale:	1,50 mc/mq;
Indice di fabbricabilità Fondiaria:	3,00 mc/mq;
Indice di copertura:	0,25 mq/mq;
Superficie minima del lotto:	1.000 mq;

Altezza massima:	14 m;
Volume massimo:	6.000 mc;
Numero massimo di piani:	4;
Lunghezza massima prospetti:	60 m;
Distacco minimo dagli edifici:	In rapporto all'altezza 1/1 m/m Assoluto 12 m;
Distacco minimo dai confini:	In rapporto all'altezza 1/2 m/m Assoluto 6 m;
Parcheggio nel lotto:	5/100 mq/mc;
Aree per l'istruzione:	0,086 mq/mq;
Attrezzature di interesse comune:	0,038 mq/mq;
Spazi pubblici attrezzati:	0,172 mq/mq;
Parcheggi pubblici:	0,048 mq/mq.

Catastalmente l'immobile è riportato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno al:

Catasto Fabbricato, Foglio 5, Particella 230 sub 26, Categoria A/10 (uffici e studi privati), Classe 1, Consistenza 3,5 vani, ed una rendita Catastale di 1.220,13 € (**Allegato n. 5b**).

Tale particella risulta intestata alla Sunset s.p.a. per l'intera proprietà.

#### Confini

Come si evince dalla Piantina catastale (**Allegato n. 1c**) l'immobile oggetto di stima confina a nord con altra proprietà, a sud con area pertinenziale interna ad est con area comune (pianerottolo di arrivo al piano) e ad ovest con Proprietà Icoplastic.

#### Quote di proprietà e diritti reali di godimento

Così come si evince dall'Atto di acquisto (**Allegato n. 5a**) l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva della Società Sunset s.r.l. e non sono presenti diritti reali di godimento.

#### Descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di stima si trova al primo piano interno 6 del fabbricato B del Centro Direzionale Pastena. Il Centro Direzionale è composto da quattro fabbricati denominati A-B-C-D, da un'area pertinenziale interna adibita a zone a verde e posti auto privati (**Foto 7-8**) ed un'area pertinenziale esterna adibita a parcheggio pubblico (**Foto 5-6**).

La delimitazione del Centro Direzione Pastena è rappresentato da un muretto in calcestruzzo armato con sovrapposta ringhiera metallica di colore verde.

Si accede al complesso sia tramite un ingresso veicolare dotato di cancello automatico sia tramite ingresso pedonale dotato di cancelletto in ferro, entrambi situati su via Rosa Jemma (**Foto 3-4**). E' inoltre presente in corrispondenza degli accessi un piccolo fabbricato adibito a guardiola.

Tutti i fabbricati che compongono il centro direzionale Pastena, essendo di recente costruzione, sono stati realizzati con struttura portante in calcestruzzo armato ed orizzontamenti in solai latero-cementizi. La copertura risulta piana.

La particolarità di tali fabbricati risiede nei prospetti principali che risultano essere costituiti da intere vetrate (**Foto 10**).

L'accesso all'appartamento avviene sia mediante ascensore, di cui è dotato il fabbricato sia mediante corpo scala posto sul prospetto retrostante. In entrambi i casi si smonta su di un pianerottolo che consente l'accesso alle quattro unità abitative presenti (**Foto 11-12**).

L'immobile è costituito da un unico ambiente di 80,19 mq e di altezza pari a 2,68 m e di un bagno di servizio di 3,21 mq (**Foto 21-22**) posto in fondo all'appartamento rispetto all'ingresso. Allo stato attuale l'appartamento è stato suddiviso in tre ambienti arredati ad uso ufficio mediante strutture rimovibili (pareti modulari) composte da strutture in alluminio e pannelli prefabbricati multistrato dotate anche di vetrate anch'esse con struttura portante in alluminio. L'estensione di tali ambienti è il seguente:

Ufficio n° 1	13,04 mq ( <b>Foto 15-16</b> );
Ufficio n° 2	19,71 mq ( <b>Foto 17-18</b> );
Ufficio n° 3	19,65 mq ( <b>Foto 19-20</b> ).

L'appartamento risulta ben rifinito ed è dotato di ottimali impianti; elettrico, idrico e di condizionamento interno (**Foto 21**). Gli infissi esterni sono in alluminio (**Foto 22**), le mura sono rivestite con intonaco liscio e imbiancate con pittura di colore bianco. In particolare il bagno si presenta con pavimentazione in gres porcellanato di color prugna e con parte delle pareti rivestita con mattonelle della stessa tipologia.

#### Stato attuale dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

### **3.2. Verifica della regolarità urbanistica dell'immobile**

**Da un'attenta analisi della documentazione acquisita si rileva che il Centro Direzionale Pastena è dotato di tutte le necessarie autorizzazioni edilizie comunali, ordinarie, in variante ed in sanatoria. Inoltre nell'anno 1989 i quattro fabbricati che compongono il Centro Direzionale Pastena vengono dichiarati abitabili.**

E' da rilevare altresì che su tale edificazione si è attivato un Procedimento Penale n. 4300/97/21 ormai prescritto mediante sentenza 692/02 del 8 aprile 2002.

In tale procedimento il C.T.U. Ing. Ciro Iannicelli, afferma che rispetto ai 21.831 mc realizzati risultano regolari solamente 15.000 mc. In particolare dimostra che l'area interessata all'edificazione del Centro Direzionale Pastena era di 7650 mq non comprendendo la particella 231 al Foglio 5, che divenne di proprietà della Società Costruzioni Pastena & C s.n.c. solo nel 1990, con atto Rep n. 34309 del 1 febbraio 1990 a nome del Notaio Alberto Maroni, quindi successivamente al gennaio 1989 in cui il Centro Direzionale Pastena venne terminato.

I sottoscritti fanno rilevare che non si è avuto modo di visionare ed analizzare il progetto originario del Centro Direzionale Pastena, composto da relazione tecnica e grafici, in quanto non è stato rinvenuto né negli archivi degli uffici tecnici del Comune di Battipaglia né negli archivi dell'Autorità Giudiziaria di Salerno. A detta dell'Ing. Alfredo Tartaglia, tecnico del Comune di Battipaglia, l'intero fascicolo comprendente i progetti originari era stato sequestrato dalla Procura di Salerno per istruire il Procedimento Penale. I sottoscritti dopo aver visionato in maniera dettagliata l'intero incartamento di tale procedimento, rilevano l'inesistenza di tali progetti. Tale grave mancanza non consente di conoscere univocamente né l'area edificabile né i volumi autorizzati dall'Amministrazione Comunale di Battipaglia mediante le varie concessioni ordinarie, in variante e in sanatoria. I sottoscritti, pertanto, non hanno potuto confrontare i volumi realizzati con quelli esistenti e quindi non si è potuto evidenziare eventuali volumi realizzati abusivamente.

Si ritiene utile far rilevare che al momento per poter verificare se i volumi edificati siano o meno abusivi, tenendo conto della mancanza dei progetti originari, necessita:

1. Effettuare rilievo topografico di dettaglio al fine di conoscere l'intera area interessata all'edificazione del Centro Direzionale Pastena;
2. Rilevare i volumi dei quattro corpi di fabbricati edificati sull'area;
3. Calcolare in funzione dello strumento urbanistico vigente all'epoca delle concessioni i volumi edificabili;
4. Evidenziare se sono stati commessi abusi in termini di superficie, volumi o destinazione d'uso.

**Tale approfondimento esula a parere degli scriventi dell'oggetto della stima, poiché l'unità abitativa oggetto di valutazione risulta regolare urbanisticamente da parte del Comune di Battipaglia.** Si resta a disposizione del G.D. Dott. Guerino Iannicelli nel caso in cui volesse approfondire tale tematica.

Si riporta di seguito l'iter amministrativo che ha portato all'edificazione del Centro Direzionale Pastena

{	In data 21 novembre 1980	⇒	Il Sig. ██████████ richiede concessione edilizia.
	In data 6 marzo 1981	⇒	La Commissione Edilizia Esprime parere Favorevole.
	In data 6 maggio 1981	⇒	Il Sig. ██████████ richiede Concessione Edilizia in variante.
{	In data 7 maggio 1981	⇒	La Commissione Edilizia Esprime parere Favorevole.
	In data 20 maggio 1983	⇒	Richiesta di voltura concessione edilizia a nome della Società Costruzioni Pastena & C. s.n.c.
{	In data 4 giugno 1983	⇒	Parere Favorevole della Commissione Edilizia.
	In data 4 giugno 1983	⇒	Rilascio Concessione Edilizia n. 8404/7123 per l'edificazione di n. 4 fabbricati ( <b>Allegato n. 5d</b> ).

}	In data 27 luglio 1983	⇒	Richiesta di concessione edilizia in variante per la diversa distribuzione planimetrica dei fabbricati.
	In data 6 ottobre 1983	⇒	Parere Favorevole della Commissione Edilizia.
	In data 20 ottobre 1983	⇒	Rilascio Concessione Edilizia n. 11049.
}	In data 6 dicembre 1983	⇒	Richiesta concessione edilizia per la realizzazione di impianti tecnologici.
	In data 2 febbraio 1984	⇒	Parere Favorevole della Commissione Edilizia.
}	In data 9 febbraio 1984	⇒	Rilascio Concessione Edilizia n. 17803.
	In data 10 aprile 1985	⇒	Richiesta concessione edilizia per la realizzazione della cabina elettrica.
}	In data 18 aprile 1985	⇒	Parere Favorevole della Commissione Edilizia.
	In data 19 maggio 1985	⇒	Rilascio Concessione Edilizia n. 6688.
}	In data 11 ottobre 1986	⇒	Richiesta concessione edilizia per la realizzazione della svincolo in corrispondenza di via Rosa Jemma.
	In data 3 novembre 1986	⇒	Parere Favorevole della Commissione Edilizia.
}	In data 26 marzo 1987	⇒	Rilascio Concessione Edilizia n. 21425 ( <b>Allegato 5e</b> ).
	In data 6 giugno 1988	⇒	Richiesta concessione edilizia in variante per i lavori di sistemazione dello svincolo in corrispondenza di via Rosa Jemma.
}	In data 13 giugno 1988	⇒	Parere Favorevole della Commissione Edilizia.
	In data 24 giugno 1988	⇒	Rilascio Concessione Edilizia n. 9762 ( <b>Allegato 5f</b> ).
}	In data 4 luglio 1989	⇒	Richiesta concessione edilizia in sanatoria per abusi riguardando l'altezza dei piani tecnologici e il cambio di destinazione degli stessi in locali archivio.
	In data 4 luglio 1989	⇒	Parere Favorevole della Commissione Edilizia.
	In data 6 luglio 1989	⇒	Rilascio Concessione Edilizia n. 10951 ( <b>Allegato 5g</b> ).
	In data 22 novembre 1989	⇒	Rilascio Certificati di Abitabilità n. 3680 e n. 3681 ( <b>Allegato 3d - 3e</b> )

Da un'analisi cartografica non risultano vincoli paesaggistici sull'area.

### 3.3. Valutazione del valore commerciale dell'immobile

#### Ricerca del criterio di stima e del procedimento estimativo.

Si è espresso il giudizio estimativo attraverso l'attribuzione di un "valore" al bene economico oggetto di stima. Il bene in questione, in generale, possiede più valori a seconda dell'aspetto economico indagato dalla stima.

La dottrina estimativa associa a ciascun aspetto economico un determinato "criterio" da cui deriva il cosiddetto "scopo della stima". Scopo della stima è, quindi, l'individuazione dello specifico aspetto economico da traguardare nella valutazione.

Nel caso in esame occorre determinare il valore venale dell'immobile oggetto di stima (scopo).

Il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Se con tale criterio si definisce il "fine" (scopo) della stima, con i procedimenti, stabiliamo il "mezzo" attraverso cui arrivare all'auspicato risultato.

Essendo "unico", per la dottrina estimativa, il metodo di analisi, fondato sulla comparazione, detti procedimenti si suole suddividerli in "procedimenti comparativi diretti", altresì denominati "sintetici", e "procedimenti comparativi indiretti" o per così dire "analitici".

All'interno di ciascun criterio, la scelta di una tipologia di procedimento, rispetto ad un altro, non dipende dall'estimatore, ma dall'analisi dei dati propedeutici alla valutazione (dati preliminari o di input).

In virtù di ciò si tralascia il procedimento di stima analitico, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi e la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento ad indagini di mercato.

#### **Più precisamente si utilizzerà il procedimento di stima sintetico per "punti di merito".**

Perché tale giudizio sia compreso, e comprensibile, si riferisce il dato ultimo con cui questo si esplica secondo una scala "misurabile" riconosciuta dai più. Il "valore", quindi, verrà ad essere comunemente commisurato ad una data quantità di "moneta" che funge da unità di misura del valore.

Il primo passo necessario per la valutazione si è fondato nella raccolta dei dati preliminari o dati di input.

Il risultato ottenuto attraverso l'uso di detto metodo, o procedimento, è un fattore di tipo probabilistico e non deterministico, essendo il "valore" l'espressione di una "previsione" basata su accadimenti passati.

#### La ricerca delle quotazioni di mercato alle quali riferire la stima dell'immobile.

Successivamente al rilievo dell'immobile, si è effettuato la ricerca degli elementi essenziali per l'adozione del criterio di stima, "il più probabile valore di mercato", mediante procedimento di stima sintetico.

Avvalendoci delle agenzie immobiliari Professione Casa, Tecnocasa e Frimm Immobiliare si sono acquisite le valutazioni di mercato di immobili con caratteristiche simili. Si riporta di seguito alcuni esempi delle ricerche effettuate:

- 1) Località: Comune di Battipaglia in Via Palatucci  
 Estensione: 51 mq  
 Stato: Buono  
 Prezzo Complessivo: 130.000,00 €  
 Prezzo unitario: 2549,00 €/mq
- 2) Località: Comune di Battipaglia in Via D'Annunzio  
 Estensione: 60 mq  
 Stato: Buono  
 Prezzo Complessivo: 106.000,00 €  
 Prezzo unitario: 1.766,00 €/mq
- 3) Località: Comune di Battipaglia in Via Rosa Jemma  
 Estensione: 100 mq  
 Stato: Buono  
 Prezzo Complessivo: 220.000,00 €  
 Prezzo unitario: 2.200,00 €/mq

Dall'analisi effettuata è possibile fissare un prezzo unitario medio per il bene di caratteristiche ottimali pari a 2.200,00 €/mq

L'applicazione del procedimento sintetico "per punti di merito" consente di analizzare i diversi elementi e le specifiche caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima. Partendo quindi dal maggior prezzo di mercato che sullo stesso mercato e per la medesima epoca di riferimento si è verificato, si ipotizza che, per detto immobile di maggior prezzo, si riscontra il grado "ottimo" di tutti gli elementi e caratteristiche determinanti il prezzo stesso.

Si procede poi alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di massimo prezzo di mercato. Attribuendo, poi, alla somma dei coefficienti  $\sum K_i$ , attraverso i quali possono esprimersi i gradi delle diverse caratteristiche, il valore unitario per l'unità di maggior prezzo, ne risulta il seguente valore unitario per l'unità oggetto di stima:

$$p_u = p_{um} \times \sum K_i \text{ ove } \sum K_i < 1$$

Dove:

$p_u$  = Prezzo unitario del bene oggetto di stima

$p_{um}$  = Prezzo unitario medio dei beni di caratteristiche "ottime"

$\sum K_i$  = Sommatoria dei coefficienti correttivi

$$V_m = p_u \times S_u$$

Dove:

$V_m$  = Valore di mercato del bene oggetto di stima

$p_u$  = Prezzo unitario del bene oggetto di stima

$S_u$  = Superficie utile del bene oggetto di stima

Per la valutazione dei coefficienti correttivi devono esaminarsi quali sono le caratteristiche che determinano il prezzo. Detti coefficienti verranno analizzati nei limiti massimi e minimi della loro incidenza sul prezzo di mercato. Dette caratteristiche coincidono in effetti con quelle che sono genericamente apprezzate dal mercato. Potendosi ad ognuna di esse attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si ritiene utile analizzare le diverse incidenze sulla base delle indicazioni di mercato.

#### Caratteristiche posizionali estrinseche

La caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il diverso apprezzamento del mercato. Tali caratteristiche riguardano essenzialmente la zona in cui trovasi l'immobile (centrale o periferica).

La caratteristica posizionale deve però distinguersi in qualificazione infrastrutturale ed in qualificazione ambientale. Per la prima si intende una caratteristica posizionale che garantisce la facile accessibilità al centro delle attività terziarie dell'insediamento o al posto di lavoro. Per la seconda risultano di particolare rilievo aspetti come la salubrità della zona, il basso indice di fabbricazione (che assume significato di maggiore quantità di spazio esterno disponibile) aree destinate a verde.

Analogo ragionamento, sia pure in misura meno accentuata, vale per la presenza nella località delle infrastrutture ed attrezzature sociali indispensabili alla idoneità insediativa.

Il mercato apprezza tali caratteristiche con il 35% del valore, per le migliori, e con il 10% per le peggiori.

#### Caratteristiche posizionali intrinseche

Tra tali caratteristiche il mercato apprezza molto il grado di panoramicità, inteso sia come ampiezza dell'angolo solido di visuale che come bellezza del panorama. Vengono inglobate in queste caratteristiche anche l'orientamento, soleggiamento, prospicienza, e luminosità. Le migliori di queste caratteristiche sono valutate con il 25% del valore, le peggiori con il 5%.

#### Caratteristiche tecnologiche

Il grado tecnologico dell'unità di abitazione è altro elemento determinante il prezzo di mercato. L'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche può analizzarsi attraverso la determinazione del costo necessario a conferire ad una unità di abitazione un miglior grado di finimento, materiali con maggiori qualità e funzionalità, soluzioni tecniche d'avanguardia. Le variazioni del prezzo di mercato dell'unità di abitazione in conseguenza delle variazioni del prezzo del costo di costruzione, e cioè delle diverse caratteristiche

tecnologiche, possono mediamente ed approssimativamente indicarsi nei limiti del 20% del prezzo. Le migliori di queste caratteristiche sono valutate con il 30% del valore, le peggiori con il 10%.

#### Caratteristiche produttive

Il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione.

In particolare oneri di manutenzione straordinaria incidono sul prezzo in proporzione al costo dei lavori di riparazione o di adeguamento funzionale che possono influenzare il prezzo di mercato. Questa influenza, però, può ritenersi già considerata nel coefficiente relativo alle caratteristiche tecnologiche.

Le percentuali relative a tali caratteristiche vanno dal 10% al 5%.

In definitiva, per una unità immobiliare, la somma delle influenze migliori è:

$$35\% + 25\% + 30\% + 10\% = 100\%$$

la somma delle influenze peggiori è:

$$10\% + 5\% + 10\% + 5\% = 30\%$$

Quindi lo scarto di valore tra le unità immobiliari, considerate rispettivamente tra le migliori e le peggiori che il mercato può offrire, è circa il 70%. A questo punto bisogna definire la posizione che l'immobile oggetto di stima occupa in questa graduatoria.

Si proceda a verificare le esposte influenze percentuali applicandole al procedimento "per punti di merito" nella stima dell'unità abitativa. Riferendo l'applicazione al parametro unitario espresso in "prezzo a metro quadro di superficie utile" ed al valore medio del massimo prezzo unitario  $p_{um}$  verificato sullo specifico mercato immobiliare, per cui corrisponde il grado ottimo di tutte le caratteristiche  $\sum K_i = 1$ , si presume che l'unità immobiliare da stimare non ha il grado ottimo delle caratteristiche  $K_i$  influenti sul prezzo, pertanto, il prezzo unitario da applicare può essere valutato mediante la seguente espressione  $p_{um} \times \sum K_i$ .

L'immobile oggetto di stima è ubicato in posizione pressoché centrale rispetto all'abitato del Comune Battipaglia (SA). La zona in cui esso ricade è esclusivamente adibita ad unità abitative ad uso ufficio. Il fabbricato, inoltre, ha caratteristiche di luminosità, panoramicità e orientamento sufficienti; caratteristiche tecnologiche medie, con presenza di impianto di condizionamento dell'aria; costruito in calcestruzzo armato con grado di conservazione e manutenzione buone.

Tutto ciò fa sì che i coefficienti relativi alle varie caratteristiche possono quindi porsi pari a:

Caratteristiche posizionali estrinseche 35%

Caratteristiche posizionali intrinseche 20%

Caratteristiche tecnologiche 30%

Caratteristiche produttive 10%

Pertanto il prezzo unitario, per metro quadro utile relativo all'immobile oggetto di stima, risulta essere pari a:

$$p_u = p_{um} \times \sum K_i \quad \Rightarrow \quad p_u = 2.200,00 \times 0,95 = 2.090,00 \text{ €/mq}$$

Avendo una superficie utile pari a:

$$S_u = 83,40 \text{ mq}$$

Il valore dell'immobile è stimato in:

$$V_m = p_u \times S_u \quad \Rightarrow \quad V_m = 2.090,00 \times 83,40 = 174.306,00 \text{ €}$$

### 3.4. Valutazione del canone di locazione dell'immobile

Da un'analisi di mercato di beni analoghi dati in fitto è stato possibile determinare il potenziale canone di affitto associabile all'immobile in oggetto.

Tale canone risulta pari a 600,00 €/mensile.

### 3.5. Descrizione e formazione del lotto per la vendita del bene

**Indicazione del lotto:** Unico lotto

**Ubicazione:** Comune di Battipaglia (SA), alla Via Rosa Jemma n.1.

**Riferimenti catastali:** Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno al:

Catasto Fabbricati, Foglio 5, Particella 230, sub 26, Categoria A/10 (uffici e studi privati), Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale di 1.220,13 €.

**Confini:** l'immobile oggetto di stima confina a nord con altra proprietà, a sud con area pertinenziale interna (ad est con area comune (pianerottolo di arrivo al piano) e ad ovest con Proprietà Icoplastic.

**Descrizione:** Appartamento uso ufficio ubicato nel Fabbricato B del Centro Direzionale Pastena, Piano 1 interno 6, di estensione complessiva pari a 83,40 mq costituito da un unico locale di 80,19 mq ed un bagno di 3,21 mq dotato di finestra. Il solo lato sud dell'appartamento risulta completamente finestrato. Il Fabbricato ultimato nel gennaio 1989, è costituito da struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera ed orizzontamenti in solai latero-cementizi. La copertura è piana.

L'appartamento risulta regolare urbanisticamente (certificato di abitabilità n. 3680 del 22 novembre 1989).

**Quote di proprietà e diritti reali di godimento:** L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva della Società Sunset s.r.l. (Atto del 13 maggio 1996 Rep. 37522) e non sono presenti diritti reali di godimento.

**Valutazione dell'immobile:** L'immobile è stato valutato in 174.306,00 € (Centosettantaquattromilatrecentosei/00 Euro)

#### **4. Conclusioni**

L'immobile sito nel Comune di Battipaglia (SA) alla Via Rosa Jemma n. 1, di proprietà della Società Sunset s.r.l. è stato oggetto della seguente valutazione:

Il Valore dell'immobile desunto con il metodologia di stima definita come *"il più probabile valore di mercato"*, mediante il procedimento comparativo diretto altresì denominato *"sintetico"* risulta pari a: 174.306,00 € (Centosettantaquattromilatrecentosei/00 Euro).

Con la presente relazione composta, di n. 20 pagine e di n. 24 allegati, si ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitoci.

Mercato S. Severino Aprile 2010

Ing. Matteo Citro

Ing. Nicola De Santis