



Studio Tecnico
dott. ing. COSIMO PROTOPAPA

Largo San Lorenzo n. 1
84025 - Eboli (SA)

Tel. e fax 0828 369033
E mail ingprotopapa@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO “ALVI S.p.A. in liquidazione” - R.G. 81/2009

Sentenza dichiarativa del 16 dicembre 2009

Giudice Delegato Dott. GIORGIO JACHIA

Curatore Fallimentare Dott. TOMMASO NIGRO

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA
SOCIETÀ “ALVI S.p.A. IN LIQUIDAZIONE” SITI NEL COMUNE DI AVELLINO**

PREMESSA

Con riferimento al Fallimento R.G. N. 81/2009 - “ALVI SpA in liquidazione”, il sottoscritto dott. ing. Cosimo Protopapa, nato a Salerno il 3 aprile 1967, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno col N. 3234 e con studio professionale in Eboli al Largo San Lorenzo n. 1, nella qualità di consulente tecnico incaricato per la valutazione estimativa del patrimonio immobiliare di proprietà della “ALVI Spa in liquidazione” nel Comune di Avellino, rassegna la presente relazione di perizia.

Per l’espletamento dell’incarico, presa visione della documentazione già agli atti (con particolare riferimento alle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il competente Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità Immobiliare), sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione degli immobili, acquisendo copia dei titoli di provenienza e, presso i competenti uffici dell’Agenzia del Territorio e del Comune di Avellino, della documentazione catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi, eseguendo vari sopralluoghi negli immobili medesimi, per verificarne identità e titolo degli occupanti e per rilevarne stato e consistenza effettiva, e svolgendo le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta.

La relazione che segue, corredata degli atti, delle visure e degli elaborati grafici e fotografici riportati in allegato, è stata impostata mediante la suddivisione in quattro capitoli nei quali si riportano:

1. Localizzazione e descrizione sintetica degli immobili, dati di identificazione catastale, titoli di proprietà e riferimenti storico-urbanistici;
2. Metodologia operativa seguita per la valutazione degli immobili, con descrizione dei principali riferimenti concettuali di teoria e pratica estimativa;
3. Valutazione estimativa degli immobili, con approfondita analisi e ponderazione di tutti gli elementi di rilevanza per l'equo e razionale giudizio definitivo, eseguita mediante la metodologia sintetico-comparativa e verificata con metodo analitico;
4. Conclusioni e riepiloghi finali.

1. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Gli immobili oggetto della presente valutazione estimativa sono i tre locali a destinazione commerciale siti nell'abitato del comune di Avellino, meglio identificati negli elaborati grafici e fotografici allegati, per i quali si riportano, nel seguito, localizzazione, descrizione sintetica, dati di identificazione catastale, riferimenti storico-urbanistici e titoli di proprietà.

1.1 LOCALE COMMERCIALE IN CORSO EUROPA

L'unità immobiliare è sita al piano terra di un fabbricato di recente costruzione e consiste in un'ampia superficie destinata alla vendita, traente accesso dal Corso Europa ai numeri civici 16, 18 e 20, e di un locale accessorio annesso, servito dal trasversale Vicolo Giardinetto; oltre che con detti corso e vicolo, esso confina con androni e scale condominiali, locali commerciali ed aree di altra proprietà.

Per un'altezza netta interna di circa m. 3,40, la superficie utile per l'area di vendita è misurabile in circa m² 540, cui si aggiungono i circa m² 55 di superficie utile accessoria per quanto destinato a servizi, depositi e zone funzionali per l'attività di carico/scarico, per una superficie utile complessiva di circa m² 595.

I locali sono individuati in catasto ai subalterni 71 e 76 della particella 472 del Foglio 37, ancora in testa alla “*IRPINIA '92 S.R.L. con sede in Avellino*”, entrambi con categoria C/1 (negozi e botteghe) e classe 11 e, rispettivamente, con consistenze pari a m² 562 e m² 26.

Il fabbricato è stato ricostruito ai sensi della Legge 219/81, previa demolizione di un manufatto preesistente danneggiato dagli eventi sismici del novembre 1980, con progetto principale autorizzato con provvedimento N. 1207 - Pratica N. 2004 e Prot. N. 20182 del 5 maggio 1992; con Prot. N. 21583 del 12 maggio 1994, è stata presentata la richiesta di approvazione di perizia di “variante” per la quale, nella seduta del 7 luglio 1994 e con verbale n. 378, la 5^a Commissione istituita ex art. 14 della Legge 219/81 ha espresso parere favorevole.

Allo stato attuale, peraltro, il procedimento non risulta ancora concluso, con corrispondenza in atto tra comune e delegazione condominiale in merito al saldo del contributo concesso ed alla cessione di aree, dal condominio al comune, col pagamento di oneri di urbanizzazione.

Nel suo complesso, l'immobile è pervenuto in proprietà alla “*ALVI SpA*” in virtù di Atto di Fusione di Società per Incorporazione dalla citata “*IRPINIA 92 s.r.l.*” a rogito del Notaio Trotta da Pagani del 29 dicembre 1999 (Rep. 65626), pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 13 gennaio 2000 ai nn. 395/ 366; alla “*IRPINIA 92 s.r.l.*” l'immobile medesimo era pervenuto in virtù di Atto di Compravendita dalla “*S.I.R.C. s.r.l.*” a rogito del Notaio D'Amore da Cervinara del 29 settembre 1994 (Rep. 106329), pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 27 ottobre 1994 ai nn. 13037/11855 e di cui si riporta copia in Allegato “F”.

1.2 LOCALE COMMERCIALE IN VIA MASUCCI

L'unità immobiliare, sita al piano terra di un fabbricato costruito negli anni “70, trae accesso dalla Via Masucci (già Via Guido Dorso) ai numeri civici 13, 15 e 17 nonché dal numero civico 11 per il locale attualmente adibito a deposito e ad aree funzionali per l'attività di carico/scarico; essa confina anche con la rampa di accesso all'interrato, viale comune, area di distacco verso il fabbricato di Viale Italia e galleria di accesso, vano scala ed androne condominiali.

Per un'altezza netta interna di circa m. 4,10, la superficie utile per l'area di vendita è stata misurata in circa m² 645, cui si aggiungono i circa m² 25 di superficie utile accessoria per servizi, depositi ed aree funzionali per l'attività di carico/scarico, per una superficie utile complessiva di circa m² 670, oltre a due terrazzini a livello della consistenza complessiva di circa m² 75.

In catasto, come risulta dall'allegata specifica visura, l'unità è individuata col subalterno 6 della particella 300 del foglio 36, regolarmente intestata alla "ALVI SpA con sede in Nocera Superiore", con categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 4 e consistenza pari a m² 646; in mappa, come si evince dall'allegato estratto, il fabbricato non risulta ancora correttamente riportato.

Lo stabile fu realizzato in virtù di una originaria licenza edilizia N. 1242 del 30 agosto 1968 e di relativa licenza in variante N. 1351 del 24 aprile 1970; per l'unità specifica, inoltre, ai sensi della Legge 47/85 fu rilasciata la concessione in sanatoria N. 325 (N. Progressivo 0425250712) dell'8 ottobre 1987 per l'avvenuto "ampliamento di superficie commerciale".

L'immobile è pervenuto in proprietà alla "ALVI SpA" in virtù di Atto di Mutamento di Denominazione da "LA SUPERCANDIDA SpA" a rogito del Notaio Trotta da Pagani del 10 novembre 1998 (Rep. 61019), pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 24 aprile 1999 ai nn. 6364/5308; a "LA SUPERCANDIDA SpA" lo stesso era pervenuto in virtù di Atto di Compravendita dalla "STANISLAO SIBILIA E C. - s.n.c.", a rogito del Notaio Pesiri da Montoro Superiore del 23 ottobre 1997 (Rep. 29975, Racc. 9833), pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 10 novembre 1997 ai nn. 16545/14307 e di cui si riporta copia in Allegato "F".

1.3 LOCALE COMMERCIALE DI VIA DEI DUE PRINCIPATI

L'immobile consiste in un capannone costruito negli anni "60, inizialmente destinato ad attività produttive, traente attualmente accesso al numero civico 32/D della traversa di Via dei Due Principati; oltre che con la citata traversa, il capannone confina con locali ed aree di altra proprietà, con aree di pertinenza del fabbricato Telecom e con la Via Vicinale Aquino.

Per un'altezza netta interna di circa metri 3,70 (inferiore all'altezza disponibile di m. 5,50 alla gronda e m. 7,50 al colmo), la superficie utile per aree di vendita è stata misurata in circa m² 540, cui si aggiungono i circa m² 10 di superficie utile accessoria per le zone destinate a servizi, per una superficie utile complessiva di circa m² 550, oltre alla superficie accessoria esterna, coperta a tettoia, della consistenza complessiva di circa m² 150.

In catasto, il manufatto è identificato con la particella 328 del foglio 22, regolarmente intestato alla "ALVI SpA con sede in Nocera Superiore", con categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) di classe 1 e consistenza pari a m² 520; anche in questo caso, l'allegato estratto di mappa evidenzia una inesatta corrispondenza con una particella di diversa numerazione.

Il capannone fu costruito con licenza edilizia n. 799 del 28 aprile 1964 ma, con successiva concessione edilizia n. 7465 del 13 dicembre 1994, ne è stato assentito il cambio di destinazione d'uso da attività industriale ad attività commerciale, destinazione definitiva certificata anche dall'U.T.C. del comune di Avellino con Prot. N. 17458 del 22 aprile 1998.

L'immobile è pervenuto in proprietà alla "ALVI SpA" in virtù di Atto di Mutamento di Denominazione da "LA SUPERCANDIDA SpA" a rogito del Notaio Trotta da Pagani del 10 novembre 1998 (Rep. 61019), pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 24 aprile 1999 ai nn. 6364/5308; a "LA SUPERCANDIDA SpA" l'immobile medesimo era pervenuto in virtù di Atto di Compravendita dalla "DI MARIA COSTRUZIONI s.r.l." a rogito del Notaio Giordano da Avellino del 20 dicembre 1994 (Rep. 53947, Racc. 18031), pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 22 dicembre 1994 ai nn. 16717/14127 e di cui si riporta copia in Allegato "F".

2. METODOLOGIA OPERATIVA SEGUITA PER LA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In linea generale, la sequenza logica delle operazioni da seguire per rispondere ad un quesito estimativo può riassumersi nei seguenti passaggi fondamentali:

1. definizione della esigenza concreta alla base del quesito;
2. scopo della stima con riconoscimento delle caratteristiche significative;

3. individuazione del cosiddetto “aspetto economico”;
4. criterio di stima e sue metodologie operative.

Nel caso in esame, la stima degli immobili è richiesta nell’ambito di una procedura fallimentare e, pertanto, la finalità va identificata nella loro caratteristica di essere “scambiati”, in virtù della “utilità economica” che essi stessi possano dispiegare.

Ne concerne che l’aspetto economico da riguardare vada individuato nella ricerca del cosiddetto “più probabile valore di mercato” con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni possano essere scambiati.

Il criterio di stima, in tal caso, si identifica negli schemi di formazione dei prezzi, rappresentati da una funzione della domanda e dell’offerta di beni analoghi nel particolare e specifico mercato; tra le metodologie operative che la disciplina estimativa continua a riconoscere per la determinazione del valore di mercato degli immobili urbani, rilevante importanza pratica assume il cosiddetto “procedimento sintetico o diretto”, sostanzialmente fondato sulla “comparazione” tra il complesso delle caratteristiche dell’unità in esame e quelle di altri beni analoghi di cui siano accertati i prezzi verificatisi, al tempo di riferimento della stima stessa, in occasione di trasferimenti di proprietà.

L’ampiezza dei riferimenti e delle rilevazioni sui prezzi fanno sì che il suddetto metodo di confronto resti il più congeniale per la stima dei fabbricati, essendo ancora possibile esprimere giudizi estimativi obiettivi e, generalmente, validi nonostante le perturbazioni registrate nei mercati immobiliari, dovute tanto all’alterazione del rapporto domanda/offerta quanto a problemi connessi alle più generali condizioni economiche.

Il valore di mercato può essere anche determinato, per via “analitica”, con la “comparazione indiretta” ossia mediante la capitalizzazione della rendita netta al saggio d’investimento riconosciuto dal mercato: naturalmente, la rendita netta deve essere già essa un “valore di mercato”, ossia conseguente ad un canone di locazione che sia espressione della libera contrattazione delle parti.

La valutazione richiesta sarà eseguita nel seguito con riferimento fondamentale alla prima delle due metodologie (comparazione diretta) e verificata mediante la seconda (comparazione indiretta).

2.1 PROCEDIMENTO SINTETICO DI COMPARAZIONE DIRETTA

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che l'intero complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative del bene da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione - nell'ambito della altrettanto attenta delimitazione geografico-merceologica del particolare mercato omogeneo di riferimento - soltanto quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino alterazioni effetto di sollecitazioni "soggettive".

La possibilità di reperire dati storici obiettivi, nei cui confronti operare la comparazione, risulta spesso non facile soprattutto per la consolidata tendenza dei soggetti economici a falsare, evidentemente ai fini fiscali, i prezzi effettivamente concordati.

Utili elementi di riferimento possono essere acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che appaiono da tempo in continua espansione e che man mano vanno occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo - opportunamente "filtrate" - conduce spesso ad chiarire un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.

Apprezzabile contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato negli ultimi anni dalla diffusione e dalla facile consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e di analoghe elaborazioni, pubblicate periodicamente, a cura di agenzie immobiliari e società di studi economici operanti su scala nazionale.

Sulla formazione del giudizio di valore, con particolare aderenza alla operazione estimativa in oggetto, rilevante importanza assume anche la dimensione quantitativa dell'offerta, dove - nei limiti della naturale destinazione funzionale e della relativa

“forma” del mercato di riferimento - per unità di dimensioni molto differenti si verifica, di norma, che il valore di mercato “unitario” del bene di maggiori dimensioni risulti inferiore all’analogo valore unitario di un altro che, a parità di caratteristiche qualitative, presenti una dimensione più contenuta.

Appare chiaro, in definitiva, che la possibilità di condurre operazioni estimative sufficientemente “oggettive” risulta comunque legata al corretto riconoscimento e alla giusta scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possano rappresentare validi elementi di confronto con quella di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato: è indispensabile, in altre parole, che gli immobili da scegliere come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell’ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l’immobile da stimare fa parte.

Nasce, pertanto, l’esigenza di definire tale mercato che, evidentemente, non coincide coi limiti dell’intero agglomerato cittadino né quasi mai con quelli del quartiere o del singolo ambito urbano: in molti casi, invece, si verifica che oltre a distinguere i limiti di un mercato “sostanzialmente” omogeneo, un’analisi più approfondita consente di scorgere al suo interno una serie di “aree elementari”, in ciascuna delle quali la formazione dei valori immobiliari assume caratteri simili e ben definiti.

2.1.1 Caratteristiche che influenzano il valore di mercato

Come sopra accennato, il problema della determinazione del valore appare pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro cercare i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

2.1.1.A Caratteristiche di localizzazione

La delimitazione di tale area viene condotta sulla base dell’analisi relativa alla omogeneità di quelle che possono definirsi “caratteristiche di localizzazione”, riferibili agli interi edifici di cui fanno parte le unità da stimare e che possono brevemente sintetizzarsi come segue:

- l'altezza dal piano stradale.

con particolare rilevanza, per gli immobili a destinazione commerciale, delle ultime due per ovvie ragioni anche di fruibilità e sicurezza.

2.1.1.C Caratteristiche tipologiche

Un terzo gruppo di condizioni è costituito dalle “caratteristiche tipologiche” e comprende:

- età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e manutentive delle unità (distribuzione, forma e dimensione degli ambienti interni e dei servizi) ovviamente in relazione alla naturale destinazione d'uso delle stesse;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici.

Rispetto ai primi due gruppi di caratteristiche, il terzo presenta una più evidente possibilità di modificazione (consolidamenti statici; rifacimento di coperture e di finiture esterne; manutenzione e sostituzione di finiture interne con eventuali miglioramenti distributivi delle singole unità; dotazioni di nuove componenti impiantistiche, manutenzioni e/o integrazioni degli impianti esistenti, ecc.).

Gli immobili commerciali, ovviamente, sono comunque influenzati da età e requisiti strutturali dell'edificio che li contiene; incidenza più contenuta mostrano le caratteristiche architettoniche e compositive, mentre di maggior rilievo appare la configurazione plano-volumetrica dei locali, forma e dimensione delle aperture e gli ulteriori elementi geometrici incidenti sulla funzionalità d'uso.

2.1.1.D Caratteristiche di tipo produttivo

Un quarto ed ultimo gruppo di caratteristiche può essere definito “di tipo produttivo” ed è legato al complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui un bene da stimare si trovi ad essere o che possano configurarsi entro un ragionevole arco di tempo.

Così, ad esempio, vanno valutate:

- conformità urbanistica a provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione e per ogni successiva trasformazione fisica e/o funzionale;

- situazione locativa;
- presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico della proprietà.

Con altrettanta attenzione, in generale, vanno considerate le modalità di pagamento, la presenza di mutui e le eventuali agevolazioni fiscali all'atto di un potenziale acquisto.

L'influenza che sul valore di mercato può esercitare la possibilità di trasformazioni e/o miglioramenti, infine, va sempre correlata alla "evidenza" al cosiddetto "operatore ordinario" tanto della possibilità tecnica e giuridica della "trasformazione" (legata anche allo scenario di flessibilità d'uso contemplato dalla normativa urbanistica vigente) quanto della sua convenienza economica, cosicché possa ritenersi che un apprezzabile numero di soggetti economici interessati possa tenere ben presente le potenziali utilità dispiegabili in alternativa a quelle contemporanee alla stima.

2.1.2 Raggruppamento e classificazione delle principali caratteristiche

Il mercato elementare omogeneo di riferimento va definito attraverso l'analisi e la comparazione del gruppo delle "caratteristiche di localizzazione" e il perimetro tracciato comprenderà un gruppo, più o meno grande, di edifici di tipologia ed età spesso notevolmente diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti della distanza dal centro cittadino, dei collegamenti, dei servizi, della presenza di attrezzature, di centri di mercato, servizi sociali e altre infrastrutture di rilievo a livello urbano: l'indagine è spesso abbastanza complessa e presuppone necessariamente una conoscenza sufficiente dell'organismo urbano in cui si opera, nonché un'attenta verifica "sul campo" in merito ai molti problemi che la morfologia dell'area e persino certe "consuetudini" di microeconomia urbana possono determinare.

Identificato il mercato elementare omogeneo, si procede al reperimento dei dati storici di riferimento che, opportunamente vagliati, tenderanno ad evidenziare i valori di mercato minimi e massimi per la specifica area omogenea: limitata nel tempo, l'indagine difficilmente fornisce i valori degli immobili "migliori" e quelli "peggiori", ma dall'analisi dei dati raccolti è generalmente possibile misurare le influenze sui valori dei

vari tipi di caratteristiche e definire, pertanto, i limiti estremi dello specifico mercato immobiliare, ovvero l'influenza che - in un particolare mercato - ciascuna delle caratteristiche suddette (o, almeno, di ciascun gruppo di caratteristiche) ha esercitato ed esercita sulla formazione dei prezzi.

2.2 PROCEDIMENTO ANALITICO DI COMPARAZIONE INDIRECTA

Per l'applicazione del metodo analitico, invece, la prima operazione necessaria consiste nella monetizzazione del reddito medio annuo netto ritraibile dal bene da stimare.

Nel caso di immobili a destinazione commerciale, è necessaria una indagine accurata, nella specifica "area elementare omogenea", finalizzata all'acquisizione dei più frequenti canoni di fitto che possano rilevarsi per unità dotate di sufficienti analogie tipologiche e dimensionali; dal reddito annuo lordo, ovviamente, andranno depurate le aliquote annue di spese e passività (manutenzione, servizi e amministrazione, sfitti e inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, imposte, tasse e contributi) ordinariamente afferenti la proprietà, pervenendo così al reddito annuo netto.

L'operazione più delicata, indubbiamente, resta la definizione del saggio di capitalizzazione del reddito annuo netto, variabile nel tempo e nello spazio, passaggio che richiede un'analisi approfondita tanto delle specifiche caratteristiche del bene quanto della situazione generale del mercato immobiliare.

Sulla scorta di costanti rilevazioni eseguite, dei dati di mercato disponibili e dell'esperienza e della sensibilità estimativa, anche nel metodo analitico si può stabilire un intervallo di valori della "fruttuosità" di una determinata categoria di immobili, per ponderare successivamente l'incidenza delle caratteristiche specifiche nonché delle eventuali evenienze future che possano influire sulla desiderabilità del bene.

A riprova di una validità metodologica ancora attuale, le caratteristiche significative per la determinazione del saggio presentano sostanziale affinità con quelle già descritte per la comparazione diretta (di localizzazione, di posizione, tecnologiche, di produttività).

3. VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

3.1 METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA

Per ognuna delle unità immobiliari da stimare, si riportano nel seguito le considerazioni “particolari” ritenute significative: una volta svolte tutte le operazioni necessarie per la definizione dell’intero complesso delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni e per la corretta analisi del mercato immobiliare di riferimento, tali considerazioni, di natura squisitamente economica, sono da ritenersi il passo definitivo per la finalità richiesta, rappresentando il momento fondamentale della “comparazione” del procedimento sintetico.

Fermo restando che la stima degli immobili viene eseguita “a corpo”, e non “a misura”, e nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili medesimi si trovano attualmente, per ognuna delle unità si è determinata anche la cosiddetta consistenza commerciale (correntemente e convenzionalmente intesa quale superficie lorda di pavimento - comprensiva di ingombri strutturali, tompagnature e partizioni - e con l’aggiunta degli spazi esterni computati in ragione del 10% della superficie effettiva) ed il valore di mercato “unitario”: quest’ultimo, seppure in forma arrotondata e da leggere con riferimento al complesso generale delle caratteristiche dei beni, è stato calcolato per una più immediata evidenziazione del “classamento” così attribuito alle unità stimate rispetto ai limiti dell’intervallo di valori riconosciuto dal mercato immobiliare di riferimento.

Si ritiene opportuno ribadire, infine, che alcuni aspetti peculiari, significativi sul piano della logica economica e della sensibilità del mercato, possono talvolta generare sensibili escursioni anche al di fuori dei limiti suddetti (generalmente da intendersi come “normalizzati” con riferimento alle più frequenti condizioni generali), lì dove, a titolo di esempio, siano da riconoscere necessità di interventi manutentivi, per ripristinare le cosiddette normali condizioni di conservazione, ovvero qualora debbano apprezzarsi valori aggiunti che comportino particolari pregi, oppure, ancora, quando risultino necessarie spese non trascurabili rispetto al valore complessivo per perfezionamenti catastali e/o urbanistici nonché, come già accennato per il caso in esame, quando le

dimensioni del bene offerto siano sensibilmente diverse dalle pezzature più frequenti del mercato ordinario.

3.1.1 LOCALI COMMERCIALI IN CORSO EUROPA

3.1.1.a Caratteristiche di LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato è situato lungo una delle principali arterie del traffico cittadino, nelle immediate vicinanze della centralissima Piazza della Libertà e del Corso Vittorio Emanuele, in un'area storica di riferimento pressoché “baricentrico” per le fondamentali attività economico-sociali della città, con ottimo livello anche dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.

La zona, fortemente connotata dalla presenza di uffici pubblici e servizi generali nonché dalla concentrazione di attività commerciali di vario genere, presenta anche un elevatissimo livello di densità edilizia per abitazioni ed uffici e, nel complesso, si qualifica con “caratteristiche commerciali” ideali, salvo la scarsità di parcheggi pubblici, elemento ormai comune tra i cronici limiti di *standard urbanistici* dei nostri centri cittadini.

Nello strumento urbanistico vigente (P.U.C. approvato con D.P.A.P. di Avellino n. 1 del 15/01/2008, pubblicata sul BURC del 28/01/2008), l'immobile è compreso in “Zona B di impianto storico” e nella perimetrazione della sottozona B1 (Corso Vittorio Emanuele e Viale Italia), qualificato tra gli “*edifici recenti*” con destinazioni d'uso compatibili per residenza, terziario e servizi alle persone.

3.1.1.b Caratteristiche di POSIZIONE

L'unità immobiliare, che si estende per la sua intera consistenza al piano terra dell'edificio sul suo versante orientale, è servita da tre ingressi principali dall'ampio marciapiede nord di Corso Europa e da un accesso di servizio dal trasversale Vicolo Giardinetto; sul piano delle variabili significative per la sua naturale destinazione commerciale, prospicienza ed altezza dal piano stradale configurano ancora requisiti ideali anche per la sicurezza degli utilizzatori e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

3.1.1.c Caratteristiche TIPOLOGICHE

Come descritto al precedente punto 1.1, il fabbricato è stato edificato di recente ai sensi della Legge 219/81; sul piano della sicurezza strutturale, pertanto, se ne apprezza la certificata antisismicità dell'organismo resistente connesso, in linea generale, ad un più alto requisito teorico di "vita utile" dell'edificio.

Rispetto agli episodi correnti dell'edilizia degli anni "60 e "70, inoltre, la recente età dell'edificio dovrebbe garantire un livello più elevato anche in termini di qualità e sicurezza della componente impiantistica, oltre ad una migliore tenuta termica degli ambienti.

Su un'area pressoché quadrata di circa mille metri quadrati, l'edificio consta di due livelli interrati a deposito e garage, piano terra a destinazione commerciale, primo piano con uffici e tre livelli a civile abitazione, per un'altezza complessiva fuori terra di circa sedici metri; gradevoli e ben intonate col contesto edilizio circostante appaiono tanto le caratteristiche architettoniche e compositive quanto le finiture esterne, queste in un accettabile stato di conservazione in relazione all'età del fabbricato ed ai livelli di aggressività di un ambito oggetto di intenso traffico veicolare.

L'unità in esame si presenta con una configurazione plano-volumetrica abbastanza regolare, con morfologia di insieme ad "L" ma consistente in due rettangoloidi allungati tanto per la zona destinata alla vendita quanto per quella utilizzata per i servizi accessori; la geometria compositiva, al tempo stesso, denota una buona adattabilità all'utilizzazione funzionale unitaria ma, stante anche la limitatezza del fronte strada, una minore flessibilità per un eventuale frazionamento dell'esistente in più unità immobiliari con la medesima destinazione d'uso.

Le finiture interne, di tipo tradizionale e consistenti in pavimento in cemento e graniglia, intonaci civili tinteggiati e infissi in alluminio, si presentano in normale stato di conservazione.

3.1.1.d Caratteristiche di tipo PRODUTTIVO

Conformità catastale

Sul piano catastale, il locale è identificato al foglio 37 e alla particella n. 472 nelle due unità immobiliari di cui ai subalterni n. 71 (locale di vendita e servizi, con accessi

dal Corso Europa) e n. 76 (locale accessorio servito da Vicolo Giardinetto), entrambi riportati per categoria C/1 (*negozi e botteghe*) di classe 11 e con consistenze rispettivamente pari a 562 e 26 m²: lo stato attuale appare sostanzialmente conforme agli elaborati presentati, ovviamente salvo la sola comunicazione tra le suddette unità di fatto accorpate.

Conformità urbanistica

Con riferimento all'ultimo elaborato presentato nell'approvata variante al progetto iniziale, l'unità maggiore (sostanzialmente identificabile con l'area di vendita) si può riconoscere nella consistenza di m² 551,10 dell'unità intestata alla proprietaria società originaria (*S.I.R.C. SRL*): nella zona destinata a servizi igienici nell'angolo nord-ovest, lo stato reale dei luoghi vanta, però, una superficie maggiore (per circa 12 m²) ricavati nella maggiore consistenza dell'unità adiacente, in progetto di m² 72,50 ed intestata alla ditta proprietaria "Bilotto". Da questa stessa ultima, inoltre, appare ricavata la consistenza dell'unità accessoria minore (sub. 76), in uno scenario che sostanzialmente registra l'avvenuta suddivisione della citata unità di progetto "Bilotto" in tre derivate: una sul versante esterno nord (non oggetto delle presenti valutazioni), un'altra ad essa parallela (costituente la suddetta unità accessoria in esame servita dal Vicolo Giardinetto ed identificata in catasto al sub. 76) e un'ultima fusa con la unità di maggiore consistenza servita da Corso Europa (costituente la sua appendice per servizi nel sub. 71). Le ricerche esperite presso i competenti uffici tecnici comunali (219 e Sportello Unico per l'Edilizia), peraltro, non hanno sortito documentazione per ulteriori procedimenti inerenti ai locali in esame, per i quali - sulla scorta degli atti reperiti e per quanto di limitata entità fisica sia la suddetta difformità - la situazione appare comunque da perfezionare.

Lo scenario reale, in assenza della certificazione di "agibilità" (intesa ai sensi del DPR 380/2001) per la quale la conformità urbanistica è una delle condizioni necessarie, si ritrova aderente all'elaborato inoltrato, nel 1994, dalla suddetta "*S.I.R.C. SRL*" allo Sportello Unico per le Attività produttive - Servizio Annona per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività commerciale, autorizzazione poi rilasciata, evidentemente anche in forza della specifica attestazione del Sindaco (Prot. Gen. N. 23648 e Prot. Speciale N. 2246 del 01/06/1994) sulla destinazione urbanistica dei locali, valutata la sussistenza di fatto dei requisiti all'epoca ritenuti necessari.

Situazione locativa

Giusto contratto di locazione per uso commerciale del 19/10/2009 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Mercato San Severino il 28/10/2009 al N. 1551/Serie 3^a e di cui si riporta copia in Allegato "G"), il locale è detenuto dalla società "AL.PA. srl" con sede in Bracigliano (SA), con utilizzazione in corso fortemente frenata dalla scarsità di merce disponibile.

Diritti ed oneri gravanti

Sull'immobile, oltre alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 16/12/2009 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 20/01/2010 ai nn. 1239/953, gravano:

- ipoteca volontaria dai €. 10.500.000,00, derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento del 29/04/03 a rogito del Notaio Trotta (Rep. 78166) a garanzia del capitale di €. 6.000.000,00 a favore di INTESABCI MEDIOCREDITO SPA di Milano, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 29/04/03 ai nn. 7992/1091;
- ipoteca giudiziale di €. 1.000.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 06/11/2009, a garanzia del capitale di €. 921.610,38 a favore di MARTINI ALIMENTARE SRL di Ravenna, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 13/11/2009 ai nn. 22330/2786;
- ipoteca legale di €. 221.792,88 derivante da intimazione esattoriale del 09/12/2009, a garanzia del capitale di €. 110.894,44 a favore di EQUITALIA POLIS SPA di Salerno, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 17/12/2009 ai nn. 24973/3375.

3.1.1.e Valutazione estimativa

Nel caso in esame, come già detto, all'unico corpo della utilizzazione in atto corrispondono due unità immobiliari catastalmente distinte (subalterni 71 e 76), di caratteristiche generali sostanzialmente diverse - con particolare evidenza di dimensione ed esposizione commerciale - e, di conseguenza, di diverse forme, dimensioni e dinamica di domanda del mercato di riferimento.

Appare chiaro, infatti, che in linea di principio:

- da una parte, un approccio estimativo rigorosamente distinto dovrebbe apprezzare le minori dimensioni del subalterno 76 - con maggiore valore unitario atteso - ma anche, rispetto al più grande subalterno 71, la evidente penalizzazione posizionale attuale;
- dall'altra, l'utilità economica evidente all'operatore ordinario potrebbe essere esaltata proprio dal rapporto di complementarietà d'uso dell'unità di minore superficie con l'unità maggiore e meglio posizionata, questa ultima dotabile così dell'apprezzabile appendice funzionale per le attività accessorie connesse alla vendita.

Nello stesso tempo, va rilevato che le attese escursioni (di diverso segno) del valore unitario del locale minore sono contenute, da una parte, per oggettivi limiti stessi di dimensione e di forma (larghezza utile netta m. 2,70) e, dall'altra, per la migliore esposizione commerciale prevedibile a valle del completamento dei lavori di urbanizzazione in corso sul fronte verso Corso Vittorio Emanuele.

Considerato che le specifiche esigenze estimative devono rendere conto alla oggettività della logica economica e del valore di mercato, dopo l'attenta analisi e l'approfondita ponderazione di tutti gli elementi di rilievo per la valutazione, in definitiva, si ritiene che il richiesto più probabile valore di mercato attuale dei locali commerciali siti in Corso Europa, Foglio 37 e particella 472, sia stimabile in €. 1.625.000 per il locale identificato con il subalterno 71 ed in €. 75.000 per il locale identificato con il subalterno 76, per un valore complessivo di **€. 1.700.000** ed un valore unitario - paragonabile per entrambe le unità ed indipendente dall'approccio accorpato o separato - calcolabile in circa €. 2.720 per metro quadrato di superficie lorda commerciale vendibile, questa stimabile in circa m² 625.

3.1.2 LOCALI COMMERCIALI IN VIA MASUCCI

3.1.2.a Caratteristiche di LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato, situato ancora in area centrale della città, si estende su di un lotto interno tra le arterie longitudinali di Via Roma e Via Italia, prosecuzioni verso ovest dei già citati assi dorsali principali costituiti da Corso Vittorio Emanuele e Corso Europa.

Con una oggettiva minore visibilità diretta dalle aree di maggiore traffico veicolare e pedonale, la zona si presenta servita ancora da buona viabilità e servizi di trasporto pubblico e, nel complesso, possiede ancora buone caratteristiche commerciali, soprattutto in correlazione alla forte densità abitativa dell'ambito circostante ed alla immediata vicinanza con aree più direttamente qualificate dalla presenza di servizi e attrezzature generali.

Nel citato P.U.C., l'immobile è ancora compreso in Zona B di impianto storico e nella perimetrazione della sottozona B1 (Corso Vittorio Emanuele e Viale Italia), qualificato tra gli "edifici recenti" e con destinazioni d'uso compatibili per "residenza con piano terra per servizi alle persone".

3.1.2.b Caratteristiche di POSIZIONE

L'unità immobiliare si estende per la sua intera consistenza al piano terra dell'edificio ed è servita da diversi accessi potenziali dal marciapiede dalla Via Masucci; sul piano delle variabili significative per la sua naturale destinazione commerciale, prospicienza ed altezza dal piano stradale configurano ancora requisiti ideali per la sicurezza degli utilizzatori e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

3.1.2.c Caratteristiche TIPOLOGICHE

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni "60, ossia nel periodo di massima espansione urbana; la sicurezza strutturale teorica, pertanto, va commisurata con riferimento all'impianto normativo vigente all'epoca, notoriamente ancora poco affinato in termini di controllo sulle opere eseguite ed ancora lontano dagli obblighi di progettazione antisismica, sopravvenuti con la inclusione della città nelle aree a rischio specifico.

Su un'area planimetricamente irregolare, l'edificio consta del piano terra a destinazione commerciale e di altri cinque livelli a civile abitazione oltre sottotetto; le caratteristiche architettoniche compositive e le finiture esterne risultano in sostanziale armonia col contesto generale dell'ambito urbano a nord dell'edificio.

Il locale in esame consiste nei misurati 670 m² e presenta la medesima configurazione planimetrica irregolare dell'originario lotto edificabile; l'ampliamento realizzato sull'angolo sud-ovest ha reso l'unità stessa più compatta e regolare, per un

assetto definitivo dell'unità che, comunque, non appare limitativo per la utilizzazione funzionale in corso.

Al locale suddetto risultano annesse due terrazze a livello, l'una contigua alla suddetta zona di ampliamento sud-ovest e con superficie di circa 35 m², l'altra sul fronte posteriore nord con superficie di circa 40 m².

Inoltre, salvo valutazioni più coerentemente commerciali sulla utilità economica potenzialmente dispiegabile dal bene in alternativa all'assetto attuale, quanto meno geometria compositiva e abbondante disponibilità di accessi dal marciapiede dotano l'immobile di una teorica potenziale flessibilità in termini di utilizzazione anche frazionata.

Le finiture interne, ancora di tipo tradizionale, appaiono in accettabile stato di conservazione.

3.1.2.d Caratteristiche di tipo PRODUTTIVO

Conformità catastale

Il locale è identificato in catasto al foglio 36, particella n. 300 e subalterno n. 6, riportato per categoria C/1 (*negozi e botteghe*) di classe 4 e con consistenza di 646 m².

Lo stato attuale appare sostanzialmente conforme agli elaborati presentati, salvo modeste opere interne di partizione, realizzate per ricavare il locale accessorio sud-ovest e le zone di servizio sui fronti nord, e le annesse terrazze a livello.

Conformità urbanistica

Con riferimento al provvedimento in sanatoria rilasciato nel 1987 per l'ampliamento di superficie commerciale di 109,82 m², nella documentazione esaminata, in parte estratta in copia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, non si ritrovano grafici definitivi ma il solo riferimento, tra l'altro, agli atti catastali che, inoltrati all'inizio degli anni "70, già contemplavano l'abuso commesso.

Aderenti alla situazione attuale, anche in questo caso in assenza della certificazione di agibilità, sono gli atti grafici inoltrati, nel 1993, al S.U.A.P. dalla "Irpinia '92 srl" per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività commerciale.

Situazione locativa

Giusto contratto di locazione per uso commerciale del 19/10/2009 (registrato

presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Mercato San Severino il 28/10/2009 al N. 1548/Serie 3^a e di cui si riporta copia in Allegato "G"), il locale è detenuto dalla società "AL.PA. srl" con sede in Bracigliano (SA), con utilizzazione in corso fortemente frenata dalla scarsità di merce disponibile.

Diritti ed oneri gravanti

Sull'immobile, oltre alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 16/12/2009 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 20/01/2010 ai nn. 1239/953, gravano:

- ipoteca volontaria dai €. 10.500.000,00, derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento del 29/04/03 a rogito del Notaio Trotta (Rep. 78166) a garanzia del capitale di €. 6.000.000,00 a favore di INTESABCI MEDIOCREDITO SPA di Milano, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 29/04/03 ai nn. 7992/1091;
- ipoteca giudiziale di €. 1.000.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 06/11/2009, a garanzia del capitale di €. 921.610,38 a favore di MARTINI ALIMENTARE SRL di Ravenna, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 13/11/2009 ai nn. 22330/2786;
- ipoteca legale di €. 221.792,88 derivante da intimazione esattoriale del 09/12/2009, a garanzia del capitale di €. 110.894,44 a favore di EQUITALIA POLIS SPA di Salerno, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 17/12/2009 ai nn. 24973/3375.

3.1.2.e Valutazione estimativa

Dopo l'attenta analisi e l'approfondita ponderazione di tutti gli elementi di rilievo per la valutazione estimativa, in definitiva, si ritiene che il richiesto più probabile valore di mercato attuale del locali commerciale sito in Via Masucci (Foglio 36, particella 300, subalterno 6) sia stimabile in **€. 1.100.000**, con un valore unitario calcolabile in circa €. 1.550 per metro quadrato di superficie lorda commerciale vendibile, questa stimabile in circa m² 710.

3.1.3 LOCALI COMMERCIALI IN VIA DEI DUE PRINCIPATI

3.1.3.a Caratteristiche di LOCALIZZAZIONE

Il capannone che costituisce l'unità è situato nell'area periferica sud-orientale dell'abitato della città, in località San Tommaso, ed è accessibile da una traversa di Via dei Due Principati; lontano dal centro urbano e dalle attrezzature principali, l'ambito presenta ancora una apprezzabile densità edilizia abitativa.

Nel citato P.U.C., l'immobile è compreso in Zona B di impianto recente, nelle zone consolidate residenziali e con sola destinazione d'uso compatibile per "terziario".

3.1.3.b Caratteristiche di POSIZIONE

Nel caso in esame, l'unità immobiliare coincide con l'edificio medesimo e quindi ne racchiude limiti e pregi "assoluti" meglio descritti al successivo punto.

3.1.3.c Caratteristiche TIPOLOGICHE

Il capannone, costruito negli anni "60, è costituito da una struttura in calcestruzzo armato con copertura a volte cilindriche con impluvio centrale; alla consistenza complessiva interna, misurata in 550 m² di superficie utile, si aggiunge una pertinenza laterale sul fronte nord-est, coperta a tettoia, di circa 150 m².

Come già anticipato, alla iniziale utilizzazione funzionale ad attività produttiva seguì, alla fine del 1994, un intervento di rifunzionalizzazione con cambio d'uso per destinazione commerciale: se ne apprezza, infatti, una oggettiva flessibilità, dovuta in buona sostanza ad una forma planimetrica pressoché quadrata ed alla limitatezza degli ingombri strutturali interni. Dagli atti tecnici e dal relativo ultimo provvedimento abilitativo rilasciato (esplicitamente richiamati nell'atto di compravendita ad essi immediatamente successivo) si evince la propedeutica messa a disposizione per superficie a parcheggio a servizio del capannone di due distinte zone di terreno, per una consistenza complessiva di circa 500 m², che in realtà comprendono la citata pertinenza laterale coperta a tettoia ed altre zone esterne non di uso esclusivo.

Le finiture interne, ancora di tipo tradizionale, appaiono in accettabile stato di conservazione.

3.1.3.d Caratteristiche di tipo PRODUTTIVO

Conformità catastale

L'immobile è riportato ancora per categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), verosimilmente correlata alla superata utilizzazione iniziale, e per una consistenza di 520 m², minore di quella effettiva misurata in 550.

Parimenti riconducibile allo stato originario (1965) appare la planimetria catastale.

Conformità urbanistica

Il cambio di destinazione d'uso, come già anticipato, risulta contemplato nel provvedimento specifico rilasciato nel 1994 e nella certificazione del 1998.

Lo stato attuale, ancora privo della certificazione di agibilità, appare in sostanza conforme agli atti presentati e rinvenuti, salvo modeste opere di partizione di scarsa rilevanza ai fini della valutazione estimativa.

Situazione locativa

Giusto contratto di locazione per uso commerciale del 19/10/2009 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Mercato San Severino il 28/10/2009 al N. 1549/Serie 3^a e di cui si riporta copia in Allegato "G"), il locale è detenuto dalla società "AL.PA. srl" con sede in Bracigliano (SA), con utilizzazione in corso fortemente frenata dalla scarsità di merce disponibile.

Diritti ed oneri gravanti

Sull'immobile, oltre alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 16/12/2009 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 20/01/2010 ai nn. 1239/953, gravano:

- ipoteca volontaria di lire 5.000.000,00, derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento (lire 2.500.000,00 a favore di INTERBANCA di Milano) del 21/11/1995 a rogito del Notaio Tirone (Rep. 48413), iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 23/11/1995 ai nn. 16672/1051;
- ipoteca volontaria dai €. 10.500.000,00, derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento del 29/04/03 a rogito del Notaio Trotta (Rep. 78166) a garanzia del capitale di €. 6.000.000,00 a favore di INTESABCI MEDIOCREDITO SPA di Milano, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 29/04/03 ai nn. 7992/1091;

- ipoteca giudiziale di €. 1.000.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 06/11/2009, a garanzia del capitale di €. 921.610,38 a favore di MARTINI ALIMENTARE SRL di Ravenna, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 13/11/2009 ai nn. 22330/2786;
- ipoteca legale di €. 221.792,88 derivante da intimazione esattoriale del 09/12/2009, a garanzia del capitale di €. 110.894,44 a favore di EQUITALIA POLIS SPA di Salerno, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 17/12/2009 ai nn. 24973/3375.

3.1.3.e Valutazione estimativa

Dopo l'attenta analisi e l'approfondita ponderazione di tutti gli elementi di rilievo per la valutazione estimativa, in definitiva, si ritiene che il richiesto più probabile valore di mercato attuale del locali commerciale sito in Via dei Due Principati (Foglio 22, particella 328) sia stimabile in **€. 600.000**, con un valore unitario calcolabile in circa €. 1.020 per metro quadrato di superficie lorda commerciale vendibile, questa stimabile in circa m² 590.

3.2 VERIFICHE CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE INDIRECTA

Per sola verifica dei valori determinati col metodo sintetico-comparativo, si procede nel seguito alla valutazione degli immobili medesimi mediante la metodologia analitica meglio esposta nel precedente punto 2.2.

3.2.1 Valutazione estimativa analitica dei locali in Corso Europa

Il canone di fitto mensile, stimato in ragione di €. 10,00 per metro quadrato di superficie lorda, è determinabile in circa €. 6.250, per un reddito annuo lordo di €. 75.000; il reddito annuo netto può essere stimato con una decurtazione complessiva omnicomprensiva del 25%, attestandosi su €. 56.250.

Il saggio di capitalizzazione del reddito netto può essere stimato mediamente nel 3,50%, cui applicare aggiunte e detrazioni in ragione, rispettivamente, delle caratteristiche negative e positive dell'unità e con escursioni contenute tra il 2,50% ed il 4,50%: nel caso specifico, appare corretto ponderare un decremento del 10% che contempla il complesso di caratteristiche già apprezzato e descritto nella stima

sintetica.

Il saggio definitivo adottato, pertanto, appare correttamente stimato nel 3,15%, per cui:

$$56.250/3.15\% \approx \text{€}. 1.785.000$$

valore che, sostanzialmente, può ritenersi confermativo di quanto determinato con la stima sintetico-comparativa.

3.2.2 Valutazione estimativa analitica dei locali in Via Masucci

Il canone di fitto mensile, stimato in ragione di € 6,00 per metro quadrato di superficie lorda, è determinabile in € 4.260, per un reddito annuo lordo di € 51.120; il reddito annuo netto può essere ancora stimato con una decurtazione complessiva omnicomprensiva del 25%, attestandosi su € 38.340.

Il saggio di capitalizzazione del reddito netto può essere in questo caso adottato nel 3,30%, ossia con un decremento del 5% rispetto al valore medio, per cui:

$$38340/3.30\% \approx \text{€}. 1.160.000$$

valore che, sostanzialmente, può ritenersi confermativo di quanto determinato con la stima sintetico-comparativa.

3.2.3 Valutazione estimativa analitica dei locali in Via dei Due Principati

Il canone di fitto mensile, stimato in ragione di € 4,25 per metro quadrato di superficie lorda, è determinabile in € 2.500, per un reddito annuo lordo di € 30.000; il reddito annuo netto può essere ancora stimato con una decurtazione complessiva omnicomprensiva del 25%, attestandosi su € 22.500.

In questo caso, appare corretto stimare il saggio di capitalizzazione del reddito netto nel 3,50%, ossia contemplando una sostanziale equipollenza di qualità e limiti dell'unità, per cui:

$$22.500/3.50\% \approx \text{€}. 640.000$$

valore che, sostanzialmente, può ritenersi confermativo di quanto determinato con la stima sintetico-comparativa.

