

TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI RELATIVI AL
FALLIMENTO "ALVI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE"

LOCALE COMMERCIALE IN C.SO GARIBALDI 153 - BARONISSI (SA)

REGISTRO GENERALE N° 81/2009

Giudice Delegato : dott. GIORGIO JACHIA.

Curatore : dott. TOMMASO NIGRO, via San Berardino 12 Eboli (SA)

PREMESSE

Conferimento dell'Incarico

In data 05/02/2010, il Dott. Tommaso Nigro, curatore del fallimento in epigrafe, ha conferito al sottoscritto Ing. Lucio Santoriello, nato a Salerno il 13/12/1956, libero professionista, con studio in Salerno Via Monterisi n° 2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 1984, l'incarico allo scrivente Ingegnere per la valutazione economica dell'immobile commerciale di seguito specificato (allegato 1)

Oggetto dell'incarico

l'incarico conferito consiste nella determinazione dell'attuale valore di mercato della seguente unità commerciale:

Locale commerciale in Baronissi (SA) C.so Garibaldi n° 153 riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Baronissi (SA) come da seguente specifica (allegato 2):

- a) **foglio 9 mappale 1039 sub. 72** C.so Garibaldi 153 P.T. zona Censuaria U., Cat. D8, rendita euro 906.73;
- b) **foglio 9 mappale 1038 sub 23 ed 83**, (aggraffate), C.so Garibaldi 153 - P.T. zona Censuaria U., cat. D/8, rendita 15.020,00; ;parcheggio privato contraddistinto in catasto

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

- c) **foglio 9, mappale 1020** seminato arboreo cl. 3[^], 19,23 are, rd euro 30,29 e ra euro 15,89.

Operazioni peritali

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

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

1) DESCRIZIONE DEI BENI

2) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

3) CRITERIO DI STIMA

4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

5) CONCLUSIONI

1 – DESCRIZIONE DEI BENI:

Locale commerciale del tipo Media struttura M1-E ai sensi della legge Regionale Campania 1/2000) ubicato in Baronissi (SA) al Corso Garibaldi n° 153

1.1 Individuazione catastale dei beni e loro consistenza

I beni da stimare, consistono in un locale commerciale posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale avente ingresso dalla via Giovanni Falcone.

Detti beni sono riportati nel Nuovo catasto edilizio urbano . del Comune di Baronissi al foglio 9 mappali:

- N° 1038, sub 23 ed 83 (aggraffate) cat. D/8, rendita 15.020,00;
- N° 1039 sub 72, cat. D/8, rendita 1.575,680;
- N° 1020 are 19,23 rendita euro 30,29.

I locali impegnano l'intero piano seminterrato del fabbricato condominiale di via Giovanni Falcone, costituito dal predetto piano seminterrato, piano rialzato adibito a parcheggio condominiale, quattro piani elevati destinati ad abitazioni civili .

1.2 Descrizione dello stabile

Lo stabile in oggetto è ubicato in pieno centro ed ha accesso da via Giovanni Falcone e Corso Garibaldi (già Strada Statale 88), arteria principale della viabilità cittadina di collegamento tra Salerno e la Valle dell'Irno.

L'edificio si compone di un piano seminterrato ove sono ubicati i locali commerciali oggetto della presente valutazione economica, un piano terra adibito ad autorimesse e quattro piani destinati a residenze.

Le caratteristiche costruttive dell'intero complesso edilizio sono tipiche delle costruzioni degli anni 80: struttura portante con telai in cemento armato, solai in elementi latero-cementizi, tramezzature in laterizio forato di spessore cm. 8/10, tamponamenti a cassa vuota e finitura esterna con intonaco liscio di cemento a doppio strato con sovrastante strato in materiale sintetico del tipo graffiato. I serramenti esterni delle abitazioni sono in legno e vetro con avvolgibili in legno, mentre nei locali commerciali gli infissi risultano in alluminio anodizzato argentato. L'aspetto esterno è privo di pregio sia per la soluzione architettonica adottata che per i materiali impiegati.

Lo stato di conservazione e manutenzione della facciata e delle parti comuni è modesto, come si evince dalle foto n. 1 e 2 documentazione fotografica costituente l'allegato n° .8 della presente perizia.

1.3 Descrizione dei locali commerciali oggetto di stima

L' immobile ha una superficie complessiva pari a mq. 1690.00, la categoria catastale è indicata D8 *“immobili costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”* .

L' attività comprende un' area di vendita della superficie di mq. 1460.00 ed una area destinata a depositi, laboratori e servizi di mq. 230,00.

L'accesso al locale commerciale è dall'antistante l' area di parcheggio privata (foto n.1); il locale è a pianta pressochè rettangolare, con ingresso in posizione centrale e due uscite di emergenza disposte lungo il lato maggiore. La zona di vendita è costituita da un unico ambiente indiviso con maglia strutturale irregolare; in prossimità dell'accesso sono ubicate le casse ed un *open office* con funzione il *customer care ed information desk*.

Procedendo verso destra troviamo i reparti vendita dei prodotti freschi di seguito descritti :

1. reparto carni con retrostante laboratorio per la lavorazione e celle frigorifere per un totale di mq 50.89;
2. reparto insaccati con annesso laboratorio e cella frigo, per un totale di mq 47.02;
3. reparto ortofrutta con relativo laboratorio di preparazione, celle frigo e surgelatori, per un totale di mq 12.57.

Nell'area retrostante il reparto carni troviamo inoltre un locale motori della superficie di mq. 10.20, ed un'area l'area polifunzionale (disimpegno, riserva prodotti e stoccaggio rifiuti) per un totale di mq. 82.52.

L' area retrostante al reparto ortofrutta ed insaccati è adibita a servizi per i dipendenti costituiti da locali wc e spogliatoi entrambi distinti per sesso per un totale di mq. 26.80.

Il locale commerciale nel suo complesso versa in discrete condizioni, è dotato di impianto di condizionamento interno e TV a circuito chiuso.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di gres ceramico colore ocra a finitura opaca (allegato 8 foto n° 3), priva di particolare pregio e di scarsa resistenza all'abrasione, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate (foto n.4 – 5- 6- 7).

I bagni, distinti per sesso, sono dotati di antibagni attrezzati con lavabi, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica prive di particolare pregio (foto n.9).

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

Sup. di vendita: mq. 1460;

Sup. servizi e depositi (spogliatoi, wc, stoccaggio scorte, disimpegno, trattamento rifiuti, carico-scarico merci): mq 230;

L'area di pertinenza esterna adibita a parcheggio è pari a mq 1260;

1.4 - Titolarità dei beni

La proprietà dei beni in oggetto di stima fa capo alla Società Commercio e Finanza SPA -Leasing e Factoring con sede in Napoli alla Via F. Crispi N. 4. Iscritta al Registro delle imprese di Napoli, CF. 03738200637, alla quale è pervenuta dai coniugi omissis ed omissis , per atto di Compravendita stipulato dal Dott. Gustavo Trotta, Notaio in Pagani (SA) in data 10/11/2004. Nel medesimo Atto (Allegato n. 3) si rileva che tale acquisto era finalizzato esclusivamente alla cessione del bene in locazione finanziaria alla Alvi S.p.a. con sede in Roma, Corso Trieste n. 150, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, C.F. 01752190650, rappresentata dal Sig. omissis in qualità di Amm.re Unico (allegato 4).

Infatti, giusto contratto n. 2037887 (Allegato n. 4), la Soc. Commercio e Finanza SPA ha concesso gli immobili oggetto della presente valutazione in di locazione finanziaria alla **Alvi S.p.a.** avente sede in Roma al C.so Trieste 150 (cap. 00198) p.iva 01752190650.

1.5 Eventuali irregolarità edilizie

L'edificio è stato costruito con concessione edilizia n. 67 del 21.09.1978.

Tra gli anni compresi tra il 1979 ed il 1980 è stato abusivamente rimosso il terrapieno posto in corrispondenza dell'attuale area parcheggio antistante i locali, e, l'anno successivo, sempre abusivamente i locali originariamente utilizzati a deposito, sono stati trasformati in locali commerciali. Detti abusi sono stati condonati con concessione in sanatoria n. 4 del 05/06/2003 (Allegato n 5) su istanza a firma del Sig. omissis , presentata agli atti del comune di Baronissi in data 16/01/1996 prot.

740 e successivamente integrata in data 24/03/1997, prot. 5986 ed in data 30/07/1997.

In data 11/11/2003 è stata presentata da Alvi una DIA in Sanatoria inerente la realizzazione di alcune opere interne, nei locali commerciali oggetto della presente perizia, tra cui gli spogliatoi ed una seconda uscita di emergenza su prescrizione dei VVFF (allegato n° 6)

Inoltre, con DIA del 06/12/2007 (Allegato n. 7) al fine di adeguare la struttura commerciale ai limiti imposti alle medie strutture di vendita dalla L. Regionale sul commercio al dettaglio n. 1/2002, l'attività commerciale, fino a questa data svolta esclusivamente nei 1460 mq della p.lla 1038, viene ampliata annettendo la superficie di circa 230 mq della p.lla 1039, raggiungendo così l'attuale estensione di circa mq. 1690.

2- ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare, negli anni compresi nel decennio 1970 ed il 1980, ha avuto una crescita esponenziale anche contro ogni logica previsione provocando un'impennata nelle quotazioni delle abitazioni e delle aree fabbricabili come poche altre volte nei tempi passati si era verificata.

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

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

Tale andamento, comunque, si esaurì nel 1981 allorquando l'inflazione, da valori superiori al 20% annuo, si assestò su livelli più tranquilli oscillanti intorno al 12%.

Come gli altri beni rifugio, gli immobili subirono il medesimo trend internazionale ove il maggiore e migliore investimento restava il dollaro e, in generale, la liquidità. Per un certo numero di anni, quindi, il mercato immobiliare, ha sofferto per una

ricchezza di offerta e per una stanchezza di domanda con il risultato, inevitabile, di una ridotta lievitazione dei prezzi richiesti. Tale situazione è perdurata sino al 1989; nei due o tre anni successivi, invece, si è assistito ad una sempre maggiore richiesta con una nuova crescita dei prezzi che, anche per effetto della svalutazione accumulatasi, hanno incrementato oltre il doppio i valori raggiunti verso la fine del 1988.

Successivamente, però, dal la fine del 1992, il mercato ha rilevato una inversione di tendenza per le generali difficoltà economiche del paese che, nell'area campana, sono risultati particolarmente preoccupanti per le gravi situazioni in cui versava l'industria meccanica in generale e quella automobilistica in particolare.

Anche la situazione economica internazionale, piuttosto difficile in quegli anni, ha giocato un ruolo negativo, né hanno aiutato il mercato immobiliare le tensioni politiche presenti in Italia all'epoca così come i provvedimenti economici attuati dai vari governi a carico delle proprietà immobiliari .

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

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

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

Nei primi anni del nuovo millennio si è verificato un ulteriore aumento consistente e generalizzato dei prezzi unitari conseguente sia alla notevole diminuzione dei tassi applicati dalle banche per i mutui che alle difficoltà dei mercati finanziari che non

assorbono più grossi capitali sia, e non ultimo, all' introduzione dell'euro che ha fatto lievitare tutti i prezzi .

Quanto alla dinamica di zona occorre sottolineare che il comune di Baronissi, ha subito, dagli anni 90 in poi, un costante aumento della popolazione anagrafica dovuta all'immigrazione di popolazione proveniente dalla limitrofa città di Salerno che si trasferiva nei comuni della Valle dell'Irno ove gli immobili, sia residenziali che commerciali, avevano costi decisamente più contenuti.. In conseguenza di ciò i prezzi risultano, rispetto a quelli praticati in Salerno, mediamente inferiori del 20%.

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

La crescita demografica, la buona posizione lungo la strada provinciale per la Valle dell' Irno la presenza dell' autostrada e della vicina Università hanno reso il comune di Baronissi appetibile per gli investimenti di tipo artigianale e commerciale.

3 CRITERI DI STIMA

3.1 Determinazione del valore di mercato

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

o le caratteristiche estrinseche, ove si fa riferimento all'ambito urbano in cui l' immobile è collocato, e quindi alla qualità del suo tessuto e al la sua dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, i servizi di quartiere, i servizi commerciali etc.

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

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

- L'immobile è in pieno centro, nelle immediate vicinanze di Banche, Uffici Comunali, Ufficio Postale, Villa Comunale, ben servito, tra l'altro sia dalle linee di trasporto pubbliche urbane che extraurbane.
- Gli accessi carrabili esclusivi ai locali commerciali (ingresso da Corso Garibaldi e uscita su Via Borsellino),
- I locali hanno un'ampia area parcheggio di proprietà esclusiva,
- La scarsa possibilità di reperire in centro locali commerciali di tale ampiezza.
- L'eventuale possibilità di poter suddividere l'area di vendita in negozi di pezzatura inferiore.
- Le discrete condizioni di conservazione e manutenzione dei locali che non richiedono costosi di manutenzione straordinaria di elementi strutturali,
- L'edificio ha circa 30 anni ed ha caratteristiche costruttive medie.
- L'espansione commerciale del Comune di Baronissi che, con la realizzazione del nuovo negozio Ikea alla località Orignano posto a circa 500 metri in linea d'aria con la struttura commerciale in esame, garantisce possibilità di commercializzazione del bene di sicuro interesse.

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto della presente valutazione economica comprende le relative quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ; il tutto da considerare a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi , annessi e connessi , adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano:

4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO/

4.1. valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto, non potendo adottare il criterio comparativo sintetico data la difficoltà di reperire beni con le

medesime caratteristiche sia nell'ambito comunale che nei comuni limitrofi, ha adottato un metodo comparativo indiretto con procedimento analitico.

$$V_m = \frac{R}{r_c - c + s} + A - D$$

Dove:

V_m = valore di mercato dell'immobile;

R = reddito netto dell'immobile;

r_c = saggio di capitalizzazione;

c/s = detrazione ed aggiunte al saggio per comodi e scomodi;

A/D = aggiunte e detrazioni al valore;

$R = Rpl - (Sa + Q + Imp + Sf + Ines)$

Dove con :

RPL = Reddito padronale lordo inteso come il prodotto della media dei canoni stabiliti da contratto per le 12 mensilità (13.133,44 euro);

Sa = spese di amministrazione (3%);

Q = quote di reintegrazione, assicurazione e manutenzione (4%);

Imp = imposte (30%);

Sf = sfitto (improduttività) (1%);

$Ines$ = inesigibilità (improduttività) (1%).

Comodi e Scomodi sono caratteristiche non modificabili che l'immobile oggetto di stima presenta rispetto alla media dei fabbricati similari.

Comodi:

- Contesto sociale (+0.20%);
- Previsione di miglioramento ambientale (+0.10%);
- Ubicazione in zona centrale (+0.40%);

- Ubicazione in zona strategica per la tipologia di attività che può svolgere (+0.30%);
- Possibilità di parcheggio (+0.20%).

Totale comodi = + 1.2%

Scomodi:

- Età dell'edificio (-0.10%);
- Caratteristiche intrinseche dell'immobile, stato di manutenzione e presenza di impianti (-0.20%).

Totale scomodi = - 0.3%

Aggiunte e Detrazioni dovute ad uno stato momentaneo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, quantificabili monetariamente.

Aggiunte:

- Immobile a destinazione commerciale con pretesa di sicurezza per il proprio giro d'affari (+0.10);
- Realizzazioni infrastrutturali sociali capaci di conferire una qualificazione ambientale maggiore (+0.05%);
- Immobile di dimensioni non più realizzabili nella zona di locazione (+0.3%);
- Vicinanza ad attrezzature d' interesse collettivo (scuole, uffici pubblici, etc) (+0.1%).

Totale aggiunte = + 0.55%

Detrazioni:

- Periodo storico con crisi del settore delle compravendite immobiliari (-0.2%).

Detrazioni = - 0.2%

Si stabilisce il tasso di capitalizzazione dei locali commerciali maggiore a quello riferito al residenziale in quanto la durata del contratto è maggiore in riferimento alla possibile modificazione del mercato, perciò, lo scrivente ritiene congruo fissare

lo stesso al 5,5 %.

Per cui si ottiene si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \frac{96.136,79}{0.055 - 0.012 + 0,003} + (0,55 - 0,2)\% = 2.097.244,90$$

4.2 Diritti reali a favore di terzi

Il piazzale antistante i locali è gravato da diritto di passaggio di cui all'atto per Notar Fulvio Ansalone del 06/03/1980, trascritto nei RR.II. Di Salerno in data 11 marzo 1980 ai n.ri 6876 e 6056.

5.Conclusioni:

Facendo seguito a quanto esaminato e descritto nei precedenti paragrafi, con particolare riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di questi, si ritiene congruente stimato il valore di mercato del locale commerciale sito in Baronissi al Corso Garibaldi 153, in epigrafi individuato, attualmente utilizzato da Alvi Spa in locazione finanziaria datagli dalla società Commercio e Finanza Spa , riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano . del Comune di Baronissi al:

- foglio 9 mappale 1038, sub 23 ed 83 (aggraffate) cat. D/8, rendita 15.020,00;
- foglio 9 mappale 1039 sub 72, cat. D/8, rendita 1.575,680;
- foglio 9 mappale 1020 are 19,23 rendita euro 30,29,

della superficie complessiva pari a mq. 1690.00, di cui 1460,00 destinati alla vendita e mq. 230,00 a servizi accessori, in complessivi **euro 2.097.244,90 (duemilioninovantasettemiladuecento quarantaquattro,90 euro)**, attribuendo un valore medio al metro quadro, per le considerazioni sopra esposte,. pari ad euro 1.240.97.

Salerno li 08/04/2010

Il tecnico