Ing. Gallo Maria Rosaria
Ordine degli Ingegneri di Napoli
mariarosaria.gallo@ingpec.eu

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Tribunale di Nocera Inferiore

Fallimento [redacted]

Giudice Delegato: Dott. Pasquale Velleca
Curatore: Dott. Domenico Coppola

Immobile in Mercato San Severino - Via Lombardi



Sommario

PREMESSA……..…...2

1. OPERAZIONI PERITALI……...2

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI…….…….…2

2.1. Collocazione e identificazione del bene……..2

2.2. Confini……..…….4

2.3. Dati catastali…….....5

3. DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE…….……5

3.1 Descrizione dell'immobile e stato di conservazione…….……...5

4. PROPRIETA' DEL COMPENDIO…….8

5. STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO…….……...…….…….....8

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA…….…..…….8

6.1. Titoli abilitativi…...……...8

.

6.2. Regolarizzazione titoli abilitativi…….....9

7. DETERMINAZIONE E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA……..……10

7.1 . VALORE DI MERCATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA……...……12

7.2 VALORE DI MERCATO TRAMITE VALORI O.M.I…….…….14

8. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE……..…..15

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE…….15

9.1 Valore locativo per comparazione diretta…….15

9.2 Valore locativo tramite dati O.M.I……16

10. DEFINIZIONE DEL VALORE LOCATIVO……..……16

11. CONCLUSIONI……17

Ing. Maria Rosaria Gallo
Ordine degli Ingegneri di Napoli

Relazione tecnica-estimativa redatta dall'Ing. Maria Rosaria GALLO, con studio in Pagani (SA), alla via G. Leopardi n. 2/*bis*.

PREMESSA

Previa autorizzazione del Giudice Delegato della Liquidazione giudiziale della [redacted], Dott. Pasquale VELLECA, in data 23 luglio 2025 era conferito alla sottoscritta Ing. Maria Rosaria GALLO, con studio in Pagani, alla via G. Leopardi n. 2/*bis*, iscritta al n. 21594 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, l'incarico di redigere la relazione di stima del valore di mercato del locale commerciale sito nel Comune di Mercato San Severino (Sa), alla via Dei Lombardi n.3, di proprietà della Società decotta.

1. OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in data 18 settembre 2025 al fine di verificarne l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione, nonché l'esatta identificazione.

La sottoscritta ha, altresì, esaminato la documentazione reperita presso gli uffici competenti del Comune di Mercato San Severino.

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

2.1. Collocazione e identificazione del bene

L'immobile si sviluppa al piano terra di un complesso edilizio composto da tre fabbricati denominati "*fabbricato A*", "*fabbricato B*" e

"*fabbricato C*". Il locale, oggetto della presente relazione di stima, è ubicato al piano terra del "*fabbricato C*" che si sviluppa su cinque piani fuori terra. I piani superiori dell'edificio sono destinati ad uso residenziale e attualmente adibiti ad appartamenti per civili abitazioni.



Sotto il profilo urbanistico e territoriale, l'immobile si colloca in un ambito urbano semicentrale, caratterizzato da una buona accessibilità e da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, con presenza diffusa di attività di vicinato, uffici privati e piccoli esercizi commerciali. La zona risulta pienamente servita dalle principali infrastrutture e dotata di una rete viaria adeguata al traffico locale. Dal punto di vista dell'accessibilità pedonale e con mezzi pubblici, l'area è ben servita. A breve distanza si trovano infatti fermate di autolinee urbane ed extraurbane che collegano il centro abitato con le località limitrofe e con la città di Salerno. La frequenza di passaggio pedonale e veicolare può essere qualificata come medio-buona, coerente con la funzione commerciale di vicinato tipica delle aree semicentrali di un comune di medie dimensioni.

Pur in assenza di un parcheggio privato pertinenziale, l'area circostante dispone di spazi di sosta pubblica lungo la sede stradale e in piazzali limitrofi, sufficienti a garantire un livello di accessibilità complessivo adeguato alla tipologia d'uso commerciale.

Nel complesso, la posizione, la fruibilità e la destinazione d'uso del bene consentono di attribuirgli una valenza commerciale positiva, con prospettive di utilizzo stabile e coerente con la domanda locale e con il tessuto economico del comune.



2.2. Confini

Il locale ha accesso autonomo, da via Dei Lombardi, ad est e dalla corte interna comune, ad ovest.



2.3. Dati catastali

Il locale commerciale è censito come di seguito riportato nel Catasto Fabbricati (**all. 1**):

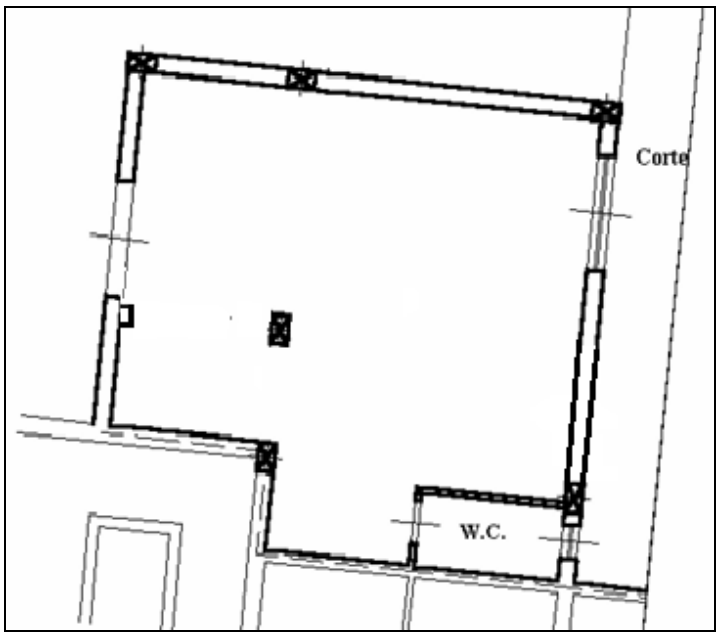
Foglio	*Partic.*	*Sub.*	*Cat.*	*Piano*	*R.*	*DESCRIZIONE*
11	942	12	C/1	P . T .	€ 402,22	Locali destinati al commercio al dettaglio

3. DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE

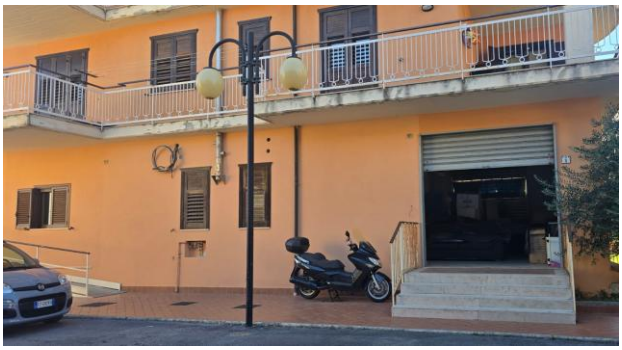
3.1. Descrizione dell'immobile e stato di conservazione

L'immobile oggetto di stima si presenta piuttosto regolare in pianta con una superficie utile calpestabile di 59 mq e altezza interna di 3,20 m (**all. 2**).

La struttura portante è stata realizzata con un reticolo di travi e pilastri in cemento armato gettato in opera con solaio in latero-cemento e tompagnature in muratura.



Il locale si compone di uno spazio unico dotato di servizi igienici sul lato sud. La pavimentazione è stata realizzata in maioliche con rifiniture interne del tipo *civile.* Gli infissi, esterni ed interni, sono in legno.





Gli accessi da via Dei Lombardi e dalla corte comune avvengono tramite porta con saracinesca avvolgibile di protezione.



Accesso dalla corte condominiale comune



Accesso da via dei Lombardi

Da via Dei Lombardi si rileva una differenza di quota tra il piano stradale e il locale interno compensata dalla presenza di quattro gradini.



In fase di sopralluogo, l'unità immobiliare si trovava in buone condizioni manutentive.

Occorre evidenziare che, trovandosi l'esercizio all'interno di un edificio composto da più unità immobiliari, esso è soggetto anche agli oneri comuni.

4. PROPRIETA' DEL COMPENDIO

La Società ha acquistato la piena proprietà dell'immobile a seguito di permuta di "*area di risulta di fabbricati demoliti con annesse corti e terreno, per complessivi metri quadrati seimilaottocentottanta circa*". Successivamente, la Società esecutrice dei lavori ha eseguito le opere di costruzione procedendo al trasferimento della proprietà immobiliare alla Società [redacted] tra gli altri, del locale commerciale oggetto di perizia. Gli immobili di proprietà della Società sono stati oggetto di "*Atto di identificazione catastale*" con atto per Notaio PELLEGRINO D'AMORE, registrato il 17.5.2004 al n. 1675, con l'attribuzione alla Società del "*locale commerciale al piano terra, di circa metri quadrati cinquantanove, distinto al foglio 11, particella 942, sub. 12*" (**all. 3**).

5. STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

In fase di ispezione, il locale non risultava occupato da terzi.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

6.1. Titoli abilitativi

L'immobile si sviluppa, come detto, al piano terra di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra.

Dall'ispezione di tutta la documentazione depositata, nel corso degli anni, presso l'ufficio tecnico del Comune di Mercato San Severino, sono emersi i seguenti titoli abilitativi (**all. 4**):

- Concessione Edilizia n. 4/G del 12/03/2001;
- Concessione Edilizia n. 2/G del 19/02/2003;
- Dichiarazione Inizio Attività, Prot. n. 12309 del 14/04/04;
- Comunicazione Inizio Lavori, Prot. n. 32783 del 07/11/11;
- Certificato di agibilità Prot. n. 32118 del 02/11/12

A seguito del sopralluogo e dall'analisi della documentazione depositata e autorizzata, nel corso degli anni, presso gli uffici tecnici competenti, non si riscontrano difformità edilizie, ad eccezione di quanto evidenziato al successivo paragrafo.

6.2. Regolarizzazione titoli abilitativi

Dall'analisi comparativa tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici depositati e approvati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si evidenzia una difformità relativa al prospetto nord dell'immobile, ove risulta assente la porta finestra indicata nel progetto autorizzato. Tale difformità comporta una variazione del prospetto rispetto a quanto assentito.

Risulta, pertanto, necessario procedere all'aggiornamento della documentazione edilizia e catastale presso gli enti competenti, al fine di regolarizzare la situazione dello stato di fatto dell'immobile.

7. DETERMINAZIONE E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

I criteri di stima sono le regole fondamentali per la ricerca del valore di un bene, inteso quale suo equivalente monetario che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita.

I criteri di stima sono elaborati in stretta correlazione con il mercato, che può essere definito come il luogo ideale in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti.

Il mercato tiene conto, tra l'altro, della destinazione degli immobili.

Gli immobili, censiti in Catasto nel *gruppo C*, suddivise in diverse categorie catastali alle quali corrispondono differenti capacità reddituali in funzione della tipologia e dell'utilizzo specifico. La classificazione catastale tiene conto della destinazione funzionale, delle caratteristiche costruttive, della localizzazione e del potenziale reddituale dell'immobile, parametri fondamentali ai fini della determinazione della rendita catastale e, conseguentemente, della valutazione estimativa.

L'immobile in oggetto appartiene alla categoria C/1: *negozi e botteghe*, si tratta di un locale commerciale che si sviluppa su un solo livello, ubicato al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale composto da otto piani fuori terra, serviti da scale ed ascensore, con accesso dalla corte comune presente sul lato sud del locale.

Al fine di determinarne il valore dell'immobile in oggetto, ci si è avvalsi del seguente criterio di stima:

- *Valore di mercato per comparazione diretta*

Il ***Valore di mercato per comparazione diretta*** mira a determinare il valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, con l'apporto di coefficienti correttivi, in relazione alle caratteristiche intrinseche di ciascun cespite e alla presenza o meno di eventuali vincoli.

Il metodo per comparazione diretta è detto anche del *confronto* in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi ottenuti in compravendite avvenute nello stesso periodo storico di riferimento.

Tale confronto consente la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale si deve collocare l'immobile oggetto di stima.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle categorie seguenti:

- *Localizzazione dell'immobile;*
- *Esposizione;*
- *Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, condizioni statiche delle strutture, ecc.)*
- *Presenza di eventuali vincoli* (servitù di passaggio, ecc.)

- *Valore di mercato tramite Valori O.M.I.*

Contestualmente si procede alla **determinazione dei valori O.M.I.** consultando i valori di vendita e locazione degli immobili riportati negli archivi dell'***Osservatorio dei mercati immobiliari.***

Dal confronto dei due metodi di stima si individuano i valori medi di mercato e di locazione dell'immobile.

7.1. VALORE DI MERCATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA

Tale criterio è stato utilizzato in quanto, per i beni che compongono il compendio staggito, è stato possibile individuare un mercato di riferimento.

La definizione dell'area di mercato è stata condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità delle caratteristiche di localizzazione e tipologiche che distinguono gli immobili.

Individuati i valori unitari, sono stati ad essi applicati i ***coefficienti correttivi****,* indicatori dell'influenza che ciascuna delle caratteristiche di *localizzazione*, di *esposizione* e di *conservazione* del bene oggetto di stima esercita sulla formazione del prezzo.

Sono state considerate le seguenti caratteristiche con i relativi coefficienti di valutazione:

CARATTERISTICHE	Coeff. correttivo
Localizzazione: raggiungibilità	1,15
Tipologiche: esposizione	0,8
Vetustà: Stato di conservazione	1,3
Tot. coefficiente c	**1,2**

Al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli dei beni in oggetto, l'indagine per la ricerca di ciascun valore di mercato è stata condotta interrogando diversi portali immobiliari, quali *Idealista.it*, *Mercato Immobiliare.it* e consultando i dati registrati sul sito *Borsino Immobiliare*.

Il valore di mercato dell'immobile, determinato con il metodo della comparazione diretta (V_{md}), viene valutato con la formula:

$$V_{md} = V \times S \times c$$

Dove:

- V è il valore di mercato a metro quadrato;
- S è la superficie dell'immobile;
- c è il coefficiente correttivo

La ricerca ha condotto ad individuare i valori di mercato unitario, e cioè la più probabile quantità di denaro per metro quadrato di superficie commerciale, con cui, in un possibile atto di compravendita, possono essere scambiati gli immobili.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto considerando per intero la superficie del locale.

Tanto premesso, si riportano di seguito i valori riscontrati sul mercato:

Denominazione	mq (s.u.c.)	Coeff. Correttivo per caratteristiche intrinseche	Incidenza a mq	Totale
Locale commerciale (sub 12)	59	1,2	700,00	**49.560,00 €**

7.2 RISCONTRO DEL VALORE DI MERCATO TRAMITE I VALORI O.M.I

I valori di mercato così individuati sono stati confrontati con i valori **O.M.I. (*Osservatorio dei mercati immobiliari*).**

Per ogni zona viene individuato un minimo ed un massimo dei valori di mercato e di locazione, distinti per tipologia immobiliare, oltre che per stato di conservazione, valori indicati in euro al metro quadro.

Nel caso specifico, per i locali commerciali la ricerca ha restituito i seguenti valori di mercato:

Periodo di riferimento: ***primo semestre 2025***

Fascia/zona: ***C1 Semicentrale/Via Dei Due Principati, Via Dei Normanni, Via Delle Puglie..***

Tipo destinazione: ***Commerciale***

Stato conservativo: ***Normale***

VALORE DI MERCATO O.M.I. (€/mq)	
Min	Max
680,00 €	**1.200,00 €**

Si ritiene opportuno considerare il valore medio pari a **940,00 €/mq**.

Pertanto, si riportano i valori:

Denominazione	mq (s.u.c.)	Coeff. Correttivo per caratteristiche intrinseche	Incidenza a mq	Totale
Locale commerciale (sub 12)	59	1,2	940,00	**66.552,00 €**

8. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per il calcolo del Valore Medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è tenuto conto del valore ottenuto dal calcolo della media tra i due metodi di stima considerati, ovvero quello che tiene conto dei Valori O.M.I. e quello della comparazione diretta:

$$V.M. = (V_1+V_2)/2$$

Pertanto,

V_1= € 49.560,00

V_2= € 66.552,00

V.M. = (€ 49.560,00+ € 66.552,00)/2 = **€ 58.056,00**

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

9.1 Valore locativo per comparazione diretta

Come da conferimento incarico, la scrivente, a seguito di un'attenta analisi dei principali portali delle agenzie immobiliari (*Idealista.it, Immobiliare.it, Casa.it*) ha determinato i probabili canoni mensili di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Per la determinazione del canone mensile di locazione dell'immobile si è proceduto all'analisi dei valori di mercato relativi a immobili con caratteristiche analoghe (destinazione commerciale, superficie comparabile e posizione su strada con buona visibilità). Dall'esame dei dati reperiti dai principali portali delle agenzie immobiliari (*Borsino Immobiliare*, *Idealista.it, Immobiliare.it, Casa.it)*, i

canoni di locazione per locali commerciali similari risultano avere un valore medio pari a **10,00 €/mq mensili**.

V_{L1} = 10,00 €/mq x 59 mq = 590,00 €/mese

9.2 Valore locativo tramite dati O.M.I.

Tali valori sono stati poi confrontati con i valori **O.M.I.** (***Osservatorio dei mercati immobiliari***) registrati sul sito dell'Agenzia delle entrate.

Periodo di riferimento: ***primo semestre 2025***

Fascia/zona: ***C1 Semicentrale/Via Dei Due Principati, Via Dei Normanni, Via Delle Puglie.***

Tipo destinazione**:** ***Commerciale***

Stato conservativo: ***Normale***

VALORE DI MERCATO O.M.I. (€/mq)	
Min	Max
3,3 €	**5,1 €**

Si ritiene opportuno considerare il valore medio pari a **4,2 €/mq**. Pertanto, si ottiene un valore locativo pari

V_{L2} = 4,2 €/mq x 59 mq = 247,80 €/mese

10. Definizione del valore locativo

Per il calcolo del Valore locativo dell'immobile oggetto di stima, si è tenuto conto del valore ottenuto dal calcolo della media tra i due metodi di stima considerati, ovvero quello che tiene conto dei Valori O.M.I. e quello della comparazione diretta:

$$V_L = (V_{L1} + V_{L2})2$$

V_L= (590,00 €/mese + 247,80 €/mese)/2= **418,90 €/mese**

Tale valore risulta coerente con le attuali condizioni del mercato immobiliare locale e rappresenta una stima attendibile del potenziale reddito mensile generabile dal bene in oggetto.

11. CONCLUSIONI

All'esito delle considerazioni sinora svolte, la sottoscritta ritiene di attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

V.M. = € 58.056,00

In relazione all'eventuale **canone di locazione**, si considera un valore pari a **495,00 €/mese**

Nocera Inferiore, 25/11/2025

Il Tecnico

Ing. Maria Rosaria Gallo

Allegati

(all. 1) Visure catastali

(all. 2) Planimetria stato di fatto

(all. 3) Titolo di proprietà

(all. 4) Titoli abilitativi