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 sito in Salerno alla via Gelso



Sommario

PREMESSA……...2

1. OPERAZIONI PERITALI……...2

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI…….…….3

2.1. Collocazione e identificazione del bene……..3

2.2. Confini……..…….5

2.3. Dati catastali…….5

3. DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE…….……5

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

4. PROPRIETA' DEL COMPENDIO…….....9

5. STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO…….……...…….……...…..10

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA…….……11

6.1. Titoli abilitativi…..……..…...11

6.2. Regolarizzazione titoli abilitativi…….11

7. DETERMINAZIONE E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA……..….12

7.1 Valore di mercato con il metodo della comparazione diretta…….……14

7.2 Valore di mercato tramite valori O.M.I……16

8. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE…….…...17

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE……..18

9.1 Valore locativo per Comparazione diretta……..……...…18

9.2 Valore locativo tramite valori O.M.I……..…19

10. DEFINIZIONE DEL VALORE LOCATIVO……20

11. CONCLUSIONI…….……..…20

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 Società [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 Salerno (Sa), 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 01 ottobre 2025 al fine di verificarne l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione, nonché l'esatta identificazione.

Nel corso del sopralluogo, è stato possibile procedere solo a una parziale verifica della consistenza interna dell'immobile in quanto lo stesso risulta adibito a supermercato che, al momento dell'accesso, era regolarmente aperto al pubblico con la presenza di utenti, circostanza che ha limitato la possibilità di effettuare i necessari rilievi ed accertamenti.

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

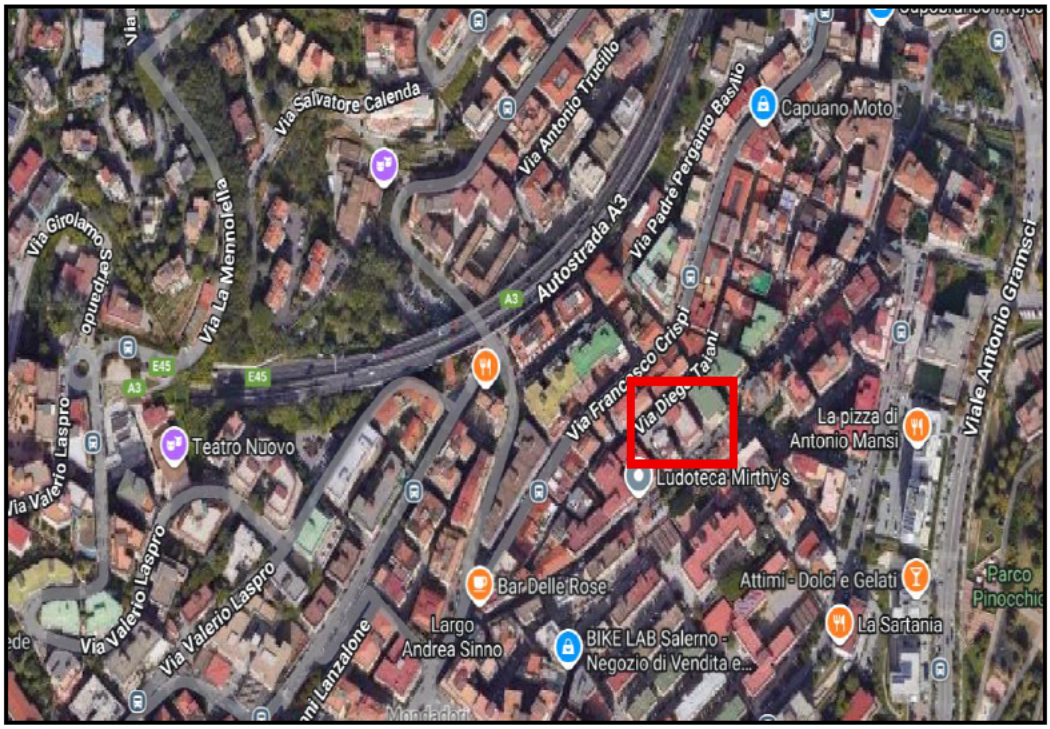
2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

2.1. Collocazione e identificazione del bene

L'immobile si sviluppa al piano terra di un edificio composto da otto piani fuori terra ubicato nel Comune di Salerno, alla via Gelso, n. 69. I piani sovrastanti del fabbricato sono destinati ad uso residenziale e attualmente adibiti ad appartamenti per civili abitazioni.



L'area in cui ricade l'immobile è caratterizzata da un grado di accessibilità e dotazione di servizi urbani ottimale per usi commerciali e residenziali in quanto servita da arterie di traffico urbano, con accesso diretto da strade comunali ben manutenute. La collocazione dell'immobile permette un rapido collegamento con i principali assi di circolazione della città, facilitando l'arrivo sia tramite veicolo privato che tramite mezzi pubblici.



Vi è una significativa presenza di abitazioni civili in zona, circostanza che comporta un bacino di utenza potenzialmente elevato per le attività commerciali. Il locale ha una posizione strategica nel contesto urbano.

2.2. Confini

Il locale ha accesso autonomo, ad ovest, da via Gelso, a sud da corte condominiale comune e a nord da corte esclusiva.



2.3. Dati catastali

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

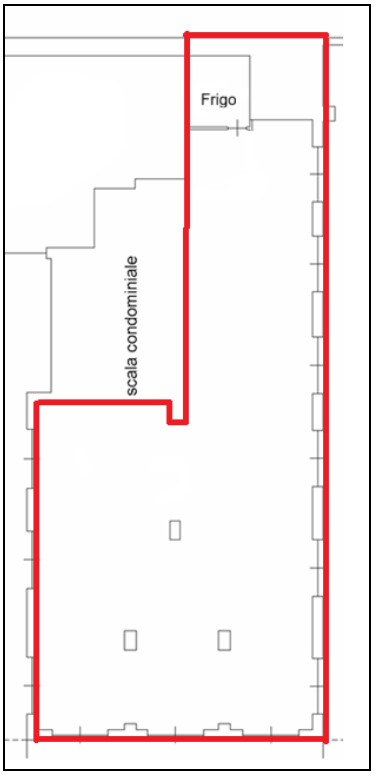
Foglio	*Partic.*	*Sub.*	*Cat.*	*Piano*	*R.*	*DESCRIZIONE*
66	151	3	C/1	P . T .	€ 5.099,91	Negozio per la somministrazione di cibi e bevande

3. DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE

3.1. Descrizione dell'immobile e stato di conservazione

L'immobile si presenta regolare in pianta con una superficie utile calpestabile di 234 mq e altezza interna di 3,00 m al controsoffitto, si

sviluppa al piano terra di un edificio composto complessivamente da n. 8 piani fuori terra (**all. 2**).

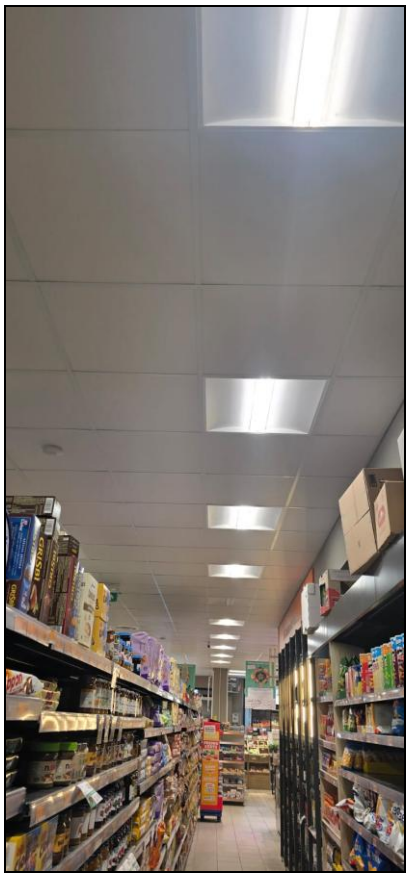


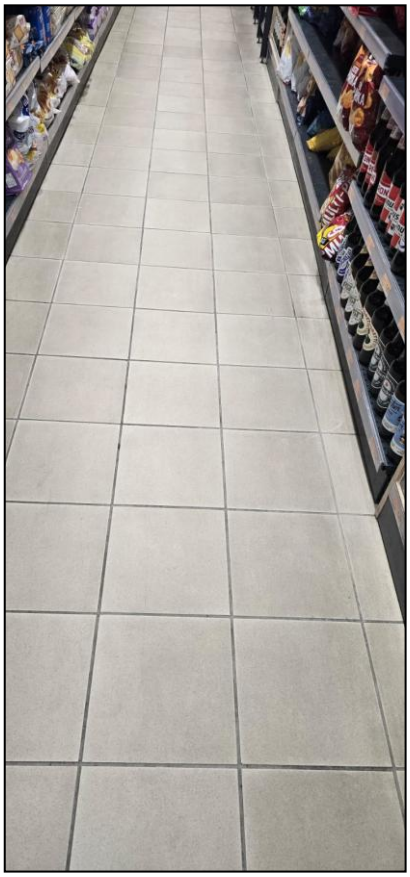
Si tratta di un fabbricato isolato, costituito da travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, i solai sono misti in laterizio e c.a., le tompagnature sono realizzate con blocchi forati.



Ing. Maria Rosaria Gallo
Ordine degli Ingegneri di Napoli

L'illuminazione artificiale del locale è del tipo a *neon* realizzata all'interno della controsoffittatura costituita da pannelli quadrati removibili in fibra minerale. La pavimentazione è in gres porcellanato chiaro antiscivolo.





L'unità immobiliare, a destinazione commerciale, presenta accesso principale da Via Gelso, mediante varco pedonale idoneo all'ingresso della clientela a quota +0,35 circa dalla quota marciapiede.



L’accesso principale all’unità immobiliare avviene da Via Gelso, mentre un ingresso secondario è posto sul lato nord, da una corte esclusiva avente una larghezza di 3,94 m che consente anche l’esecuzione delle operazioni di carico e scarico merci.



Il lato sud dell’immobile confina, invece, con corte comune, sulla quale si affacciano tre saracinesche di analoghe dimensioni (2,40 × 3,00 m).



I prospetti esterni nord, sud ed est presentano un rivestimento del basamento fino ad un'altezza da terra pari a 1,43 m.

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava in piena attività commerciale, adibita a supermercato, con ambienti occupati da scaffalature metalliche destinate all'esposizione e alla vendita al pubblico dei prodotti.

Inoltre, risultava comunicante con altro locale adiacente per effetto della rimozione della parete divisoria interna e che, detto locale, al momento, risulta essere parte integrante dell'area destinata all'attività commerciale. Da informazioni assunte in loco, la Società conduttrice dell'immobile di proprietà della SUSA S.r.l. avrebbe stipulato un distinto contratto di locazione con il proprietario del locale adiacente.

Occorre evidenziare che, trovandosi l'esercizio all'interno di un edificio composto da più unità immobiliari, esso è soggetto anche agli oneri comuni. A tal proposito, la sottoscritta ha ricevuto dal Curatore fallimentare copia del verbale dell'assemblea straordinaria tenutasi nell'ottobre 2025, durante la quale sono stati discussi i lavori di sistemazione del fabbricato e il relativo riparto delle spese secondo le tabelle millesimali (**all.3**).

4. PROPRIETA' DEL COMPENDIO

La Società in liquidazione giudiziale ha acquistato la proprietà dell'immobile con atto per Notaio Rosa TROIANO, registrato a Pagani il 30.7.2009 (**all. 4**). L'oggetto della compravendita viene

indicato all'art. 1 dell'atto: "*consistenza immobiliare in Comune di Salerno, via Gelso n. 69/A: - locale terraneo ad uso commerciale con entrostante servizio igienico della consistenza catastale complessiva di metri quadrati 234, con pertinente corte esclusiva a nord e diritto alla corte comune da cui ha accesso la scala condominiale*", riportato nel N.C.E.U. del Comune di Salerno al: "*foglio 66, mappale 151, sub 3, via Gelso n. 69/A, piano T, z.c. 2, cat. C1, cl. 7, mq 234, R.G. Euro 4.374,80*".

5. STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava in piena attività commerciale, condotto in locazione da Società terza, che vi esercita attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e di largo consumo (supermercato). Gli ambienti interni risultavano allestiti con scaffalature metalliche e attrezzature destinate all'esposizione e vendita dei prodotti al pubblico. Il contratto di locazione è stato stipulato il giorno 21.12.2020, con una durata di "*anni sei con decorrenza dall'1/01/2021 e termine al 31/12/2026*", con la precisazione che "*la locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con raccomandata A.R*." In considerazione dei lavori di adeguamento che avrebbe dovuto eseguire la conduttrice il canone veniva pattuito in *"€ 30.000,00 per il primo anno di locazione, di €*

35.000,00 per il secondo anno e di € 40.080,00 dal terzo anno in poi, oltre iva"(**all. 5**).

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

6.1. Titoli abilitativi

L'immobile è stato realizzato tra il 1963 e il 1965 e si compone, come detto, di n. 8 piani fuori terra.

Dall'ispezione di tutta la documentazione depositata, nel corso degli anni, presso l'ufficio tecnico del Comune di Salerno, sono emersi i seguenti titoli abilitativi (**all. 6**):

- Licenza edilizia n. 341 del 29/04/64 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni alla via Gelso e successive varianti che hanno riguardato i piani superiori del fabbricato;
- Licenza edilizia n.969 del 16/03/65;
- Certificato di agibilità n. 82 Prot. n. 175533 dell' 8/10/2009.

L'adeguamento riscontrato nel corso dell'accesso, consistente nella rimozione della parete divisoria tra il locale di proprietà della Società [redacted] ed il locale adiacente di proprietà di terzi, non trova riscontro nelle attuali visure catastali.

6.2. Regolarizzazione titoli abilitativi

A seguito del sopralluogo e avendo visionato quanto depositato e autorizzato, nel corso degli anni, presso l'ufficio tecnico del Comune di Salerno, per l'immobile oggetto di stima, non si riscontrano irregolarità edilizie a meno del locale wc che allo stato di fatto è stato

sostituito dal locale frigo per la conservazione dei prodotti destinati alla vendita e della rimozione della tramezzatura interna di separazione con il locale adiacente posizionate sul lato sud-ovest.

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 a destinazione commerciale sono unità immobiliari censite 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 commerciale, ci si è avvalsi dei seguenti criteri di stima:

- *Valore di mercato con il metodo della 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.

Individuato il valore unitario, è stato ad esso applicato un ***coefficiente correttivo,*** indicatore 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	1,5
Tipologiche: esposizione	1,25
Vetustà: Stato di conservazione	1
Tot. coefficiente c	**1,9**

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 e in percentuale ridotta la superficie delle pertinenze.

Per le superfici delle aree di pertinenza che risultano comunicanti con i vani principali, fino a 25 mq è stato applicato un coefficiente di riduzione pari al 30% della superficie e pari al 10% per la superficie eccedente.

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

Denominazione	mq (s.u.c.)	Coefficienti correttivi pertinenze	Coeff. Correttivo per caratteristiche intrinseche	Incidenza a mq	Totale
Locale commerciale (sub 3)	234	1	1,9	2000,00	889.200,00 €
corte esclusiva (fino a 25 mq)	25	0,30	1,9	2000,00	28.500,00 €
corte esclusiva (fino a 25 mq)	93	0,10	1,9	2000,00	35.340,00 €
Sommano totali					***953.040,00 €***

7.2 Valore di mercato tramite 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: ***B13 Centrale/Camillo Sorgente, Carmine, P.zza San Francesco, Pietro da Acerno..***

Tipo destinazione: ***Commerciale***

Stato conservativo: ***Normale***

VALORE DI MERCATO O.M.I. (€/mq)	
Min	Max
1.450,00 €	**2.150,00 €**

Si ritiene opportuno considerare il valore medio pari a **1.800 €/mq**.

Tenuto conto che per le aree di pertinenza non si rinvengono indici O.M.I. per il confronto, sono stati considerati i dati emersi dall'analisi di cui al paragrafo precedente.

Denominazione	mq (s.u.c.)	Coefficienti correttivi pertinenze	Coeff. Correttivo per caratteristiche intrinseche	Incidenza a mq	Totale
Locale commerciale (sub 3)	234	1	1,9	1800,00	800.280,00 €
corte esclusiva (fino a 25 mq)	25	0,30	1,9	1800,00	25.650,00 €
corte esclusiva (fino a 25 mq)	93	0,10	1,9	1800,00	31.806,00 €
Sommano totali					***857.736,00 €***

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:

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

Al valore medio di stima dell'immobile è stata applicata una riduzione del **5%**, motivata dalle spese previste per il ripristino dei luoghi (realizzazione della parete perimetrale lato sud-ovest e dei servizi igienici) e dalla condizione di occupazione del bene da parte di terzi in forza di contratto di locazione tuttora vigente.

Pertanto,

V_1= € 953.040,00

V_2= € 857.736,00

V.M. = (€ 953.040,00 + € 857.736,00)/2 = € 905.388,00

Si applica la riduzione del **5%** sul Valore Medio

V.M. = € 905.388,00 – 45.269,4 (5%) = **€ 860.118,60**

9. DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO DELL' IMMOBILE

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 e consultando la banca dati registrata sul sito *Borsino Immobiliare,* ha determinato i probabili canoni mensili di locazione per gli immobili 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 da fonti immobiliari locali (quali portali specializzati e agenzie del territorio), i canoni di locazione per locali commerciali similari risultano compresi mediamente tra **€ 11,00 e € 15,00/m² mensili**.

Tenuto conto della posizione dell'immobile, della superficie complessiva di circa 234 m², della destinazione d'uso (supermercato su strada), nonché dello stato manutentivo e delle caratteristiche funzionali (presenza di una corte esclusiva per carico e scarico merci), si è ritenuto congruo assumere un canone unitario di **€ 15,00/m² al mese**.

Denominazione	mq (s.u.c.)	Coefficienti correttivi pertinenze	Incidenza a mq	Totale
Locale commerciale (sub 3)	234	1	15,00	3.510,00 €
corte esclusiva (fino a 25 mq)	25	0,30	15,00	112,50 €
corte esclusiva (fino a 25 mq)	93	0,10	15,00	139,50 €
Sommano totali				***3.762,00 €***

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: ***B13 Centrale/Camillo Sorgente, Carmine, P.zza San Francesco, Pietro da Acerno..***

Tipo destinazione: ***Commerciale***

Stato conservativo: ***Normale***

VALORE DI MERCATO O.M.I. (€/mq)	
Min	Max
11,3 €	**16,1 €**

Si ritiene opportuno considerare il valore medio pari a **13,7 €/mq**. Pertanto, si ottiene un valore locativo pari a

Denominazione	mq (s.u.c.)	Coefficienti correttivi pertinenze	Incidenza a mq	Totale
Locale commerciale (sub 3)	234	1	13,70	3.205,80 €
corte esclusiva (fino a 25 mq)	25	0,30	13,70	102,75 €
corte esclusiva (fino a 25 mq)	93	0,10	13,70	127,41 €
Sommano totali				***3.435,96 €***

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= (3.762,00 €/mese + 3.435,96€/mese)/2= **3.598,98 €/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. = € 860.118,60

In relazione all'eventuale canone mensile di locazione, si considera un valore pari a **€ 3.600,00 €/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) Verbale assemblea condominiale

(all. 4) Atto di acquisto

(all. 5) Contratto di locazione

(all. 6) Titoli abilitativi