

## QUESITO 1

### Identificazione catastale, confini e descrizione degli immobili in stima

#### IMPIANTO DI DEPOSITO IN LOCALITA' FUORNI - SALERNO

Il complesso è riportato nel NCEU del Comune di Salerno, foglio 50, particella n. 50, categoria D/8, zona censuaria 3, rendita catastale € 28.828,00, indirizzo: via Acquasanta – piano T/1/2 (si veda la documentazione catastale in ALLEGATO 2). L'impianto confina con: fiume Fuorni, SS Tirrena Inferiore, fiume Picentino, proprietà Sorrentino e SAIM.

Il compendio è ubicato in località Fuorni del Comune di Salerno, in una zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale (si veda Figura 1). L'accesso ai beni avviene dalla via Wenner attraverso un viale di ingresso (foto 1/S in ALLEGATO 8) che conduce prima ad una palazzina uffici, poi al piazzale su cui sono prospicienti due capannoni.



Figura 1 – individuazione dell'impianto deposito in località Fuorni - Salerno

Nel Certificato di agibilità n. 8/2007, rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Salerno, sono specificate le destinazioni d'uso dei cespiti che compongono il complesso immobiliare:

Capannone A

*Locali: pompe antincendio, deposito lubrificanti, isola ecologica, carrozzeria, gommista, deposito gomme nuove, spogliatoio, centrale termica, servizi.*

Capannone B

*Locali: officina riparazioni, magazzini, lavaggio pezzi speciali, locale elettrauto, locale batterie, lavorazione macchine e motori, deposito, capo officina, infermeria e servizi.*

Capannone C (Palazzina Uffici)

*Piano seminterrato: bar e servizi.*

*Piano terra: cabina elettrica, gruppo elettrogeno, cabina utente Enel, ufficio, portineria.*

*Piano ammezzato: uffici, wc.*

*Piano primo: uffici, wc.*

Completano la proprietà un esteso piazzale scoperto, recintato lungo l'intero perimetro, e quattro tettoie.

Palazzina Uffici

E' il fabbricato più prossimo all'ingresso del compendio (foto 2/S). E' caratterizzato da una superficie calpestabile totale pari a 647,42 m<sup>2</sup> (al netto di un terrazzo di superficie pari a 126,47 m<sup>2</sup>), distribuiti su: un piano seminterrato, adibito a punto ristoro (foto 8/S) e servizi; un piano terra, costituito da un ufficio e reception, locali tecnologici (cabina elettrica, gruppo elettrogeno, cabina ENEL), deposito ed officina meccanica (foto 11/S), tutti con accesso indipendente; un primo piano e un secondo piano destinati ad uffici (si vedano foto 3/S, 4/S e 7/S), con relativi servizi (si veda foto 5/S). Al secondo piano è presente un terrazzo (foto 6/S). La copertura è piana. L'edificio è in cemento armato, con trespaccature a facciata continua costituita da pannelli in alluminio e vetrocamera. Le rifiniture interne sono di ottimo livello, le rampe scale sono rivestite in marmo granito, i pavimenti degli uffici sono del tipo galleggianti, i tramezzi degli uffici sono costituiti da pareti mobili in vetro-alluminio. Tutti gli impianti sono a norma e di recente realizzazione.

In Tabella 1 sono specificate le superfici, le altezze lorde fuori terra e il volume afferenti a ciascun ambiente della Palazzina Uffici.

<b>Palazzina Uffici</b>				
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza lorda fuori terra [m]	Volume Lordo fuori terra [m <sup>3</sup> ]
Piano Interrato	ripostiglio	7,28	1,50	10,92
	W.C.	22,16	1,50	33,24
	vano scala	8,87	1,50	13,31
	salone	88,48	1,50	132,72
	ufficio	19,63	1,50	29,45
	<b>TOTALE</b>	<b>146,42</b>		<b>219,63</b>
Piano terra	Uffici	38,93	3,40	132,36
	ingresso	0,32	3,40	1,07
	Quadro elettrico	10,29	4,80	49,39
	locale caldaia	9,75	4,80	46,80
	locale tecnologico	48,56	4,80	233,09
	Uffici zona alta	41,52	4,80	199,30
	W.C.	8,29	4,80	39,79
	soppalco	43,45		
	deposito	8,74	4,80	41,95
	<b>TOTALE</b>	<b>209,85</b>		<b>743,76</b>
Piano Ammezzato	Vano scale e disimpegno	36,18	3,25	117,59
	Uffici	92,35	3,25	300,14
	W.C.	17,89	3,25	58,14
	<b>TOTALE</b>	<b>146,42</b>		<b>475,87</b>
Piano Primo	Vano scala disimpegno	28,43	3,50	99,51
	W.C.	17,87	3,50	62,55
	Uffici	98,43	3,50	344,51
	Terrazzo	126,47		
	<b>TOTALE</b>	<b>271,20</b>		<b>506,56</b>
<b>TOTALE</b>		<b>773,89</b>		<b>1945,81</b>

*Tabella 1 – specificazione delle dimensioni della Palazzina Uffici  
(impianto deposito in località Fuorni – Salerno)*

### Capannone A

Il Capannone A presenta una superficie calpestabile totale pari a 1.053,81 m<sup>2</sup>. Trattasi di un unico capannone terraneo rettangolare con copertura a volta cilindrica (si vedano foto 14/S, 15/S e 16/S). Su parte della superficie utile del capannone è stato realizzato un piano ammezzato (si vedano foto 17/S e 18/S) in struttura metallica (154,93 m<sup>2</sup>), accessibile mediante rampa scala interna e servito da impianto elevatore. Il capannone risulta suddiviso in diversi locali: isola ecologica, carrozzeria, gommista,

deposito, locali uffici, tutti dotati di servizi igienici. All'esterno e in adiacenza sono ubicati ulteriori corpi di fabbrica: a nord, centrale termica e spogliatoio (foto 21/S); a sud, locale con pompe antincendio e deposito lubrificante (foto 24/S). La pavimentazione del capannone è del tipo industriale a base di resine epossidiche in opera su supporto cementizio. Le tompagnature sono in blocchi autoportanti semipieni in calcestruzzo cementizio. Le porte principali sono a libro, gli infissi in alluminio elettrocolorato, completi di vetrocamera. Il capannone è dotato di impianto di riscaldamento mediante aero-condizionatori pensili. Gli spogliatoi sono dotati di impianto di riscaldamento con ventilconvettori.

In Tabella 2 sono riassunte le caratteristiche dimensionali degli ambienti che compongono il Capannone A.

<b>Capannone A</b>				
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza lorda fuori terra [m]	Volume Lordo fuori terra [m <sup>3</sup> ]
Piano Terra	Magazzino soppalcato	72,72	7,50	545,40
	Magazzini	73,90	4,15	306,69
	deposito	16,29	4,15	67,60
	Officina Rimessa	489,60	7,50	3672,00
	Uffici	48,89	7,50	366,68
	montacarichi e vano scala	12,08	7,50	90,60
	W.C.	76,82	7,50	576,15
	spogliatoi	60,84	4,15	252,49
	sala compressore	7,40	4,15	30,71
	centrale termica	40,34	4,15	167,41
	magazzino su soppalco	154,93		
<b>TOTALE</b>		<b>1053,81</b>		<b>6075,72</b>

*Tabella 2 – caratteristiche dimensionali del Capannone A  
(impianto deposito in località Fuorni – Salerno)*

### Capannone B

Il Capannone B ha una superficie calpestabile totale pari a 936,82 m<sup>2</sup>. Trattasi di sette capannoni affiancati adibiti a ricovero automezzi (si vedano foto 25/S e 26/S), con copertura a shed, altezza compresa tra 5,00 e 7,30 m. A nord e ad ovest del capannone sono presenti altri corpi terranei a copertura piana, destinati a lavaggio e locali deposito-

spogliatoi-infermeria (foto 28/S e 29/S). Su piccola parte di un locale a ovest è stato realizzato un piano ammezzato in struttura metallica (si veda foto 31/S), accessibile da rampa scala interna. Le porte principali sono del tipo a libro, gli infissi sono in alluminio elettrocolorato, completi di vetrocamera, la pavimentazione è del tipo industriale a base di resine epossidiche in opera su supporto cementizio. Il capannone è dotato di impianto di riscaldamento costituito da aero-condizionatori pensili.

In Tabella 3 sono riportate le dimensioni dei locali che costituiscono il Capannone B.

<b>Capannone B</b>				
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza lorda fuori terra [m]	Volume Lordo fuori terra [m <sup>3</sup> ]
Piano Terra	Officina	645,84	6,50	4197,96
	lavaggio	83,59	5,35	447,21
	deposito	52,95	5,35	283,28
	deposito	27,81	6,50	180,77
	deposito	33,12	3,60	119,23
	vano soppalcato	29,43	7,50	220,73
	soppalco	17,00		
	infermeria	22,38	3,60	80,57
	W.C.	16,64	3,60	59,90
	disimpegno	8,06	3,60	29,02
<b>TOTALE</b>		<b>936,82</b>		<b>5618,66</b>

Tabella 3 – caratteristiche dimensionali del Capannone B  
(impianto deposito in località Fuorni – Salerno)

### Tettoie

Le quattro tettoie sono caratterizzate da una superficie complessiva di 235,17 m<sup>2</sup>. Nel dettaglio, una tettoia, contigua alla parete est del piano terra della Palazzina Uffici, ha una superficie coperta di 187,26 m<sup>2</sup> ed è utilizzata per il rifornimento di carburante per gli automotori (foto 33/S); una tettoia, in prossimità del Capannone A, ha una superficie coperta di 12,30 m<sup>2</sup> (foto 22/S); una tettoia, in prossimità del Capannone B, ha una superficie coperta di 25,74 m<sup>2</sup> (foto 32/S); una tettoia, contigua al Capannone A, ha una superficie coperta di 9,87 m<sup>2</sup>.

In Tabella 4 sono richiamate le tettoie e le relative superfici.

<b><i>Tettoie</i></b>		
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]
Piano Terra	Tettoia n.1	187,26
	Tettoia n.2	12,30
	Tettoia n.3	25,74
	Tettoia n.4	9,87
<b>TOTALE</b>		<b>235,17</b>

*Tabella 4 – superfici delle tettoie  
(impianto deposito in località Fuorni – Salerno)*

### Piazzale

Il piazzale ha una superficie complessiva di 9.645,18 m<sup>2</sup>, completamente eseguita con pavimentazione industriale, griglie e canalette di raccolta, il tutto in ottimo stato di conservazione (si veda foto 35/S). Sul perimetro sud-est del piazzale è presente un'area per il lavaggio degli automotori (foto 34/S).

### IMPIANTO DI DEPOSITO IN PAGANI E NOCERA INFERIORE

Questo compendio immobiliare si sviluppa per la maggior parte nel Comune di Pagani e in parte nel Comune di Nocera Inferiore. E' costituito dalle seguenti particelle catastali:

- Catasto Terreni del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6389, ente urbano, are 78,40;
- Catasto Terreni del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6387, ente urbano, are 66,80;
- Catasto Terreni del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1248, ente urbano, are 29,11;
- Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6389, area urbana 7.840 m<sup>2</sup> (tipo mappale 4.12.2002 n. 5009);
- Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6387, Via Olivella, piano T-1-S1, rendita catastale 31.098,00 euro;
- Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1248, categoria catastale D/1, piano T-1-S1, rendita catastale 14.624,00 euro;

- Catasto Terreni del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6388, ente urbano, are 15,80;
- Catasto Terreni del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1249, ente urbano, are 11,80;
- Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6388, via Olivella, piano T, categoria catastale D/8, rendita catastale 2.426,00 euro;
- Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1249, via G. Atzori, categoria catastale D/1, piano terra, rendita catastale 2.754,00 euro.

La proprietà confina a nord est con sede ferroviaria Napoli-Salerno, a sud ovest con beni alieni, ad est con beni del Consorzio di Bonifica Integrale Comprensorio Sarno.

Il complesso immobiliare insiste su una porzione di un vasto lotto che costituiva la prosecuzione territoriale dell'intera area della Centrale Ortofrutticola Nocera – Pagani, interrotta dalla sede ferroviaria Napoli-Salerno. La restante parte del lotto è attualmente interessata dalle attività del Consorzio di Bonifica Integrale Comprensorio Sarno. La zona di riferimento è caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali (concessionarie d'auto, impianto di fornitura carburante, bar, ecc.) ed è prossima al centro abitato del Comune di Pagani. L'accesso al compendio avviene dalla Strada Statale 18, mediante una zona di ingresso in comproprietà con il Consorzio di Bonifica Integrale Comprensorio Sarno (1/3 di proprietà del CSTP e 2/3 di proprietà del Consorzio di Bonifica) su cui è prospiciente un ampio varco che agevola il passaggio degli automotori (foto 1/P in ALLEGATO 8).

La proprietà interessa una superficie territoriale di 20.191 m<sup>2</sup> (si veda Figura 2) ed è costituita da:

- una palazzina uffici di due piani di recente realizzazione e non ancora ultimata, ubicata in prossimità dell'ingresso al compendio immobiliare;
- un capannone industriale che si sviluppa su tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo), con annessi uffici, depositi e magazzini;
- due tettoie destinate al parcheggio e al rifornimento degli automotori;
- un vasto piazzale esterno.





*Figura 2 – individuazione dell'impianto deposito in Pagani e Nocera Inferiore*

### Palazzina Uffici

E' composta da due piani (piano terra e piano primo). Il piano terra ha una superficie calpestabile totale di 174,92 m<sup>2</sup> (si vedano foto 5/P e 6/P). Il piano primo copre una superficie calpestabile totale di 224,38 m<sup>2</sup> (si veda foto 8/P). La struttura, seppure non ancora ultimata, è caratterizzata da rifiniture di ottimo livello. I due piani sono collegati da un corpo scala di forma semicircolare, rivestito per tutto il suo sviluppo da pareti vetrate (foto 7/P). I pavimenti sono in gres porcellanato di colore grigio scuro sfumato. E' presente una controsoffittatura per il collocamento degli impianti di illuminazione ed aerazione.

In Tabella 5 sono riportate le dimensioni degli ambienti della Palazzina Uffici.



<b>Palazzina Uffici</b>				
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza lorda [m]	Volume Lordo fuori terra [m <sup>3</sup> ]
Piano Terra	Hall	73,32	3,40	249,29
	Guardiola	28,27	3,40	96,12
	Disimpegno	13,19	3,40	44,85
	W.C.	21,49	3,40	73,07
	Ufficio	28,27	3,40	96,12
	vano scala	10,38	3,40	35,29
	<b>TOTALE</b>		<b>174,92</b>	
Piano Primo	ambiente unico	157,87	3,40	536,76
	W.C.	14,18	3,40	48,21
	ripostiglio	5,85	3,40	19,89
	balcone	36,10	0,00	0,00
	vano scala	10,38	3,40	35,29
	<b>TOTALE</b>		<b>224,38</b>	
<b>TOTALE</b>		<b>399,30</b>		<b>1234,88</b>

*Tabella 5 – dimensioni degli ambienti della Palazzina Uffici  
(impianto deposito in Pagani e Nocera Inferiore)*

### Capannone industriale

Il piano seminterrato ha una superficie calpestabile totale pari a 3.178,38 m<sup>2</sup>. E' destinato ad officina meccanica per la manutenzione degli automezzi e deposito per i ricambi. Sono presenti inoltre: un blocco uffici e ricevimento (si veda foto 30/P), posto all'ingresso dell'officina, un blocco vetrato centrale (foto 31/P e 32/P), tre ambienti compartimentati con pareti e porte REI 120 collocati sul lato est del capannone (foto 33/P e 34/P) e una struttura per servizi igienici generali. Al piano seminterrato si accede mediante una rampa carrabile di larghezza di circa 15,00 m che collega al piazzale di ingresso alla proprietà (si vedano foto 16/P, 27/P e 28/P).

Il piano terra ha una superficie calpestabile totale pari a 2.849,32 m<sup>2</sup>. E' impiegato per il posteggio al coperto degli automotori (foto 18/P). Presenta tre accessi, di cui due dal piazzale di circa 3.000 m<sup>2</sup> confinante con la sede ferroviaria (si vedano foto 19/P e 20/P) ed uno dal piazzale di ingresso alla proprietà (foto 15/P).

Sia dal piano seminterrato che dal piano terra è possibile accedere ad una zona uffici, che si sviluppa su tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo), collegati da scale e da ascensore (foto 21/P). Il blocco uffici è costituito da ambienti destinati al riposo personale viaggiante (foto 24/P), infermeria, servizi igienici, spogliatoi (foto 25/P), sala formazione (foto 26/P) ed uffici vari. Il piano primo ha una superficie calpestabile totale pari a 371,62 m<sup>2</sup>.

Sul piazzale di pertinenza esclusiva del capannone insistono dei locali destinati a cabine elettriche, caratterizzate da una superficie utile di 35,75 m<sup>2</sup>.

Il livello delle rifiniture del capannone e del blocco uffici è di ottimo livello: la struttura è dotata di tutti gli impianti occorrenti per lo svolgimento delle attività lavorative, compresi impianto antincendio a norma (si veda foto 35/P), impianto di smaltimento fumi dei gas di scarico e ricircolo aria, impianto di condizionamento, ecc.

In Tabella 6 sono esplicitate le dimensioni dei locali del capannone e delle cabine elettriche.

<b>Capannone</b>				
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza lorda [m]	Volume Lordo fuori terra [m <sup>3</sup> ]
Piano Seminterrato	Officina	1944,03	6,45	0,00
	Uffici	33,29	6,45	0,00
	W.C.	25,02	6,45	0,00
	blocco vetrato	341,89	6,45	0,00
	magazzini	384,25	6,45	0,00
	locale termico	26,32		0,00
	locale antincendio	46,41		0,00
	vano scale	46,69	6,45	0,00
	cavedi	330,48	6,45	0,00
	<b>TOTALE</b>	<b>3178,38</b>		<b>0,00</b>
Piano Terra	Rimessa	2479,72	7,95	19713,77
	vano scale	46,69	3,95	184,43
	deposito	8,05	3,95	31,80
	corridoio	82,57	3,95	326,15
	sala TV	99,96	3,95	394,84
	sala Cral	16,63	3,95	65,69
	W.C.	35,48	3,95	140,15
	sala CED	11,20	3,95	44,24
	infermeria	20,43	3,95	80,70
	Uffici AVM	48,59	3,95	191,93
	<b>TOTALE</b>	<b>2849,32</b>		<b>21173,69</b>
Piano Primo	vano scale	46,69	4,00	186,76
	corridoio	50,81	4,00	203,24
	Spogliatoio	90,16	4,00	360,64
	W.C.	57,47	4,00	229,88
	Sala Formazione	126,49	4,00	505,96
	<b>TOTALE</b>	<b>371,62</b>		<b>1486,48</b>
<b>TOTALE</b>		<b>6399,32</b>		<b>22660,17</b>
<b>Cabine Elettriche</b>				
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza lorda [m]	Volume Lordo fuori terra [m <sup>3</sup> ]
Piano Terra	cabine elettriche	35,75	3,00	107,25
<b>TOTALE</b>		<b>35,75</b>		<b>107,25</b>

Tabella 6 – caratteristiche dimensionali del capannone  
(impianto deposito in Pagani e Nocera Inferiore)

## Tettoie

In Tabella 7 sono riportate le superfici delle tettoie, utilizzate per la sosta degli automotori (1.276,71 m<sup>2</sup>, si vedano foto 10/P e 11/P) e per il rifornimento carburante (192,65 m<sup>2</sup>, si veda foto 12/P).

<i><b>Tettoie</b></i>		
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]
Piano Terra	Tettoia parcheggio BUS	1276,71
	Tettoia Rifornimento	192,65
<b>TOTALE</b>		<b>1469,36</b>

*Tabella 7 – superfici delle tettoie  
(impianto deposito in Pagani e Nocera Inferiore)*

## Piazzale esterno

Il piazzale esterno interessa una superficie scoperta di 15.546,92 m<sup>2</sup>. Comprende un'area utilizzata per la sosta degli autoveicoli, di circa 1.300 m<sup>2</sup> (foto 9/P), un'area adibita al lavaggio degli automezzi (foto 13/P), collocata lungo il perimetro del lotto (lato ovest), un'area di "invito" alla rampa che conduce al piano seminterrato del capannone industriale (foto 16/P) e un'area per la manovra degli automezzi (foto 19/P e 20/P), di esclusiva pertinenza del capannone, di superficie pari a circa 3.000 m<sup>2</sup>.

Al momento del sopralluogo si è rilevato che l'accesso al piano terra del capannone industriale è notevolmente usurato (si veda foto 17/P). Trattasi comunque di un danno localizzato: nell'insieme, la pavimentazione è prevalentemente industriale ed in ottimo stato di conservazione.

## QUESITO 2

### Provenienza dei beni in valutazione

#### IMPIANTO DI DEPOSITO IN LOCALITA' FUORNI - SALERNO

Come si evince dal titolo in ALLEGATO 3, il terreno su cui insiste l'impianto *de quo* è stato acquistato in virtù di atto di compravendita del 2 dicembre 1968 - Repertorio n. 58903/3835, Notaio Dott. Alfonso Reale - tra il Sig. Petrone Gaetano – venditore – e l'Avv. Mobilio Walter, in qualità di Presidente del Consorzio Salernitano per i Trasporti Pubblici (attuale CSTP Azienda della Mobilità S.p.a.) - acquirente. Con il titolo richiamato, il Consorzio acquistava un appezzamento di terreno a forma irregolare, sito in Salerno alla località Fuorni, *facente parte della maggior superficie del fondo denominato "Fuorni di sotto", con annessa striscia di terreno da destinare a strada di accesso larga ml 10,00 che consente di raggiungere la nuova strada del Consorzio Aree Industriali* (attualmente via Roberto Wenner). L'appezzamento di terreno aveva una superficie reale e complessiva di diecimila metri quadrati. Nell'atto si precisa che l'acquisto del suolo da parte del Consorzio era finalizzato *alla costruzione su di esso di un moderno deposito e per la costruzione di una officina di riparazioni medie e grandi*, come deliberato dall'Assemblea Generale del Consorzio Salernitano per i Trasporti Pubblici nella Sessione straordinaria del 22 ottobre 1968 ( si veda ALLEGATO 3). La realizzazione dell'attuale impianto fu autorizzata dalla Concessione Edilizia n. 85/75 rilasciata dal Comune di Salerno ("autorizzazione a costruire il deposito autofiloviario con annesso officine elettromeccaniche").

#### IMPIANTO DI DEPOSITO IN PAGANI E NOCERA INFERIORE

In ALLEGATO 3 sono prodotti i titoli con i quali il CSTP Azienda della Mobilità S.p.a. ha acquistato dal Consorzio di Bonifica Integrale Comprensorio Sarno la proprietà *de qua*. L'atto del 21 dicembre 2005, Repertorio n. 46306/15721, Notaio Dott. Giuseppe Monica, riguarda la compravendita della piena proprietà della seguente consistenza immobiliare: capannone, avente area di sedime di circa 2.835 m<sup>2</sup>, distribuito su tre livelli (seminterrato, terra e ammezzato); latitanti infrastrutture e terreno di superficie catastale (comprensiva dell'area di sedime del capannone e delle altre

infrastrutture) di 17.431 m<sup>2</sup>; infrastrutture varie (strade, parcheggi, area a verde, impianti, ecc.). Il tutto individuato al Catasto Terreni del Comune di Pagani, foglio 9, particelle nn. 6387 e 6389; al Catasto Terreni del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1248; al Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, foglio 9, particelle nn. 6387 e 6389; al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1248. I beni trasferiti facevano parte di un maggior compendio, la cui *area residuale* era identificata nel Comune di Nocera Inferiore con le particelle nn. 129 e 224 del foglio 9 e nel Comune di Pagani con le particelle nn. 6392, 6400, 3533, 6409, 6406, 3535 e 6394 del foglio 9.

Nell'atto di compravendita sono state formalizzate le seguenti servitù:

- a) servitù di passaggio pedonale e carraio, a carico dell'area trasferita ed a favore dell'area residuale per accesso all'impianto di depurazione;
- b) servitù di attraversamento a carico del bene trasferito ed a favore dell'area residuale di cavi, tubazioni e quanto necessario per il funzionamento dell'impianto di depurazione;
- c) servitù di presa d'acqua a favore dell'area residuale a carico dei pozzi siti all'interno dell'area trasferita;
- d) servitù di passaggio pedonale e carraia a favore del bene oggi trasferito ed a carico della zona cortilizia nell'area residuale sul lato verso la ferrovia, con la realizzazione a spese e cura della parte acquirente di un cancello nel muro di suddivisione da esercitarsi solo in caso di incendio o calamità naturale.

Infine, nel titolo veniva stabilito che la zona di ingresso all'area trasferita, prospiciente la Strada Statale 18, rilevata in Catasto Terreni del Comune di Pagani, foglio 9, particelle nn. 6401 e 6408, con una consistenza catastale complessiva di 5.305 m<sup>2</sup>, rimaneva in comune proprietà al CSTP (1/3) e al Consorzio di Bonifica (2/3).

Con atto di compravendita del 1 luglio 2008, Repertorio n. 49743/18000, Notaio Dott. Giuseppe Monica, il CSTP ha acquistato il lotto di terreno di superficie catastale 2.760 m<sup>2</sup>, identificato al Catasto Terreni del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6388; al Catasto Terreni del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1249; al Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6388; al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1249.

### **QUESITO 3**

#### **Stato di possesso degli immobili**

Entrambi gli stabilimenti oggetto di valutazione (impianto di deposito in località Fuorni-Salerno ed impianto di deposito in Pagani e Nocera Inferiore) sono occupati e permanentemente utilizzati dalla parte proprietaria (CSTP Azienda della Mobilità S.p.a.).

### **QUESITI 4 e 5**

#### **Formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili**

##### **IMPIANTO DI DEPOSITO IN LOCALITA' FUORNI - SALERNO**

Come si evince dall'ispezione ipotecaria in ALLEGATO 4, sul bene *de quo* sono iscritte le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, con data 09 aprile 2008, R.G. 14522, R.P. 2471, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. e contro il CSTP Azienda della Mobilità S.p.a.;
- annotazione dell'11 giugno 2008, R.G. 23636, R.P. 3045, descrizione: erogazione a saldo.

Parimenti, non risultano limitazioni derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del suolo, né i beni sono soggetti a vincoli storici e/o artistici.

##### **IMPIANTO DI DEPOSITO IN PAGANI E NOCERA INFERIORE**

Come si evince dall'ispezione ipotecaria in ALLEGATO 4, per il compendio in esame risultano iscritte le seguenti formalità:

- sulle particelle nn. 6387, 6388 e 6389, foglio 9, Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, e nn. 1248 e 1249, foglio 9, Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore:



- iscrizione del 28 gennaio 2006, R.G. 5267, R.P. 1890: ipoteca legale a norma dell'art. 77, D.P.R. n. 602 del 29 settembre 1973, a favore dell'E.T.R. S.p.a. e contro il Consorzio di Bonifica dell'Agro Sarnese Noverino;
- annotazione del 26 novembre 2010, R.G. 47428, R.P. 4334: restrizione di beni, a favore dell'E.T.R. S.p.a. e contro il Consorzio di Bonifica dell'Agro Sarnese Noverino;
- sulle particelle nn. 6387 e 6389, foglio 9, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, e n. 1248, foglio 9, Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore:
  - trascrizioni del 13 gennaio 2006, R.G. 2113, R.P. 1180 e R.G. 2114, R.P. 1181: costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Sono identificate le servitù di passaggio sancite nell'atto di compravendita con Repertorio n. 46306/15721 e specificate nel QUESITO 2.

Parimenti, non risultano limitazioni derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del suolo, né i beni sono soggetti a vincoli storici e/o artistici.

## **QUESITO 6**

### **Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei cespiti**

#### *IMPIANTO DI DEPOSITO IN LOCALITÀ FUORNI - SALERNO*

Il compendio immobiliare è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia n. 85 dell'8 ottobre 1975. Con Permesso di costruire n. 24 dell'11 febbraio 2004, prot. 29842, sono stati autorizzati i lavori di ristrutturazione e riqualificazione dell'intero impianto. In tale occasione si è proceduto ad un adeguamento sismico del capannone B, alla costruzione di strutture pertinenziali del capannone A e del capannone B, alla realizzazione di locali ammezzati. In data 22 febbraio 2007 è stato rilasciato il certificato di agibilità del complesso immobiliare, n. 8/2007, in cui sono sancite le destinazioni d'uso dei vari ambienti che concorrono alla formazione del compendio. La documentazione richiamata è riportata in ALLEGATO 5.

In base al certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Salerno e prodotto in ALLEGATO 6, l'immobile *de quo* ricade in zona ASI del vigente PUC di Salerno, come tale è regolamentata dal Piano Regolatore Territoriale Consortile (PRTC) dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno. Il richiamato PRTC prevede che l'area in esame sia destinata a *zona a verde di rispetto fluviale*. *Le zone a verde di rispetto fluviale dei fiumi Fuorni e Picentino hanno una larghezza di 75 metri dal ciglio spondale. In tali zone non sarà consentita l'edificazione né la realizzazione di parcheggi e/o aree di rifornimento carburanti e viabilità. Saranno consentiti interventi di ingegneria naturalistica rivolti al consolidamento degli argini nonché opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, se consentito, degli edifici esistenti.* Sempre da certificato di destinazione urbanistica, risulta che la particella in oggetto rientra in Aree Tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, parte terza e s.m.i., così come risultante dalla "Carta per l'individuazione dei vincoli", il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con Determina Dirigenziale prot. n. 1644 dell'8 maggio 2013. Inoltre, il certificato sancisce che la particella rientra nella Perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (nuovo PSAI) dell'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele, adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 10 del 28 marzo 2011 e pubblicato sul BURC n. 26 del 26 aprile 2001. In particolare, l'immobile non ricade nelle aree a RISCHIO FRANE, né nelle aree a RISCHIO COLATA, né nelle aree a RISCHIO IDRAULICO.

#### IMPIANTO DI DEPOSITO IN PAGANI E NOCERA INFERIORE

L'attuale complesso immobiliare è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, riportati in ALLEGATO 5:

- Concessione edilizia n. 7540 del 6 marzo 1990, rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore per l'esecuzione di lavori di *Variante per il completamento della Centrale Ortofrutticola di Nocera-Pagani, già autorizzata con concessione edilizia n. 17533 del 16 ottobre 1978;*
- Concessione edilizia n. 1378 del 29 maggio 2001, rilasciata dal Comune di Pagani per l'esecuzione di *opere di completamento e ristrutturazione* del complesso;

- Permesso di costruire n. 65 del 16 settembre 2004, rilasciato dal Comune di Pagani per la realizzazione di *cambio di destinazione d'uso di capannone esistente per adibirlo ad officina ed autorimessa di autobus e di uffici e locali di servizio per il personale, inoltre per sistemare l'area esterna destinandola a parcheggi, lavaggio e rifornimento dei mezzi pubblici, con costruzione di guardiola, box deposito e locali ENEL, e parcheggio a raso;*
- Permesso di costruire n. 33693 del 23 settembre 2004, rilasciato dal Comune di Nocera Inferiore per l'esecuzione di lavori di *cambio di destinazione d'uso di parte della Centrale Ortofrutticola (capannone prefabbricato ed aree circostanti) per il nuovo deposito della CSTP;*
- Denuncia di Inizio Attività n. 437/08, presentata al Comune di Nocera Inferiore per *lavori di completamento del nuovo deposito autobus di Pagani e Nocera Inferiore;*
- Permesso di costruire n. 6 del 1 ottobre 2010, in variante al Permesso di costruire n. 561/2008, rilasciato dal Comune di Pagani per l'esecuzione di *opere edili ed impiantistiche relative alla Palazzina Uffici, con un aumento delle superfici e dei volumi;*
- Denuncia di Inizio Attività n. 17/2010, presentata al Comune di Pagani per *lavori di interrimento di n. 2 serbatoi gasolio per autotrazione;*
- Denuncia di Inizio Attività n. 19/2010, presentata al Comune di Pagani per *lavori di allargamento del varco accesso al piazzale del deposito autobus CSTP.*

In merito all'agibilità dell'impianto, richiesta al Comune di Nocera Inferiore con la pratica prot. n. 23046 del 4 agosto 2010 e al Comune di Pagani con la pratica prot. n. 29086 del 10 novembre 2010, sono state reclamate delle integrazioni dal Comune di Pagani alla pratica presentata, a cui il CSTP non ha ancora ottemperato.

A seguito della presentazione di Dichiarazione di Inizio Attività n. 22/2011 al Comune di Pagani, relativa alla *esecuzione di lavori di montaggio box operativi ed allargamento del varco di accesso al piazzale*, è stato emanato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pagani, in data 16 novembre 2011, l'*ordine a non eseguire le opere*, a causa della carenza della documentazione allegata all'istanza (*attestazione della regolarità contributiva dell'impresa esecutrice dei lavori*) e della contingenza che il *box amovibile [...] da installarsi nei pressi dell'impianto di lavaggio, viene descritto nella relazione tecnica con dimensioni superiori rispetto a quelle rappresentate sulla tavola grafica. Inoltre per lo stesso box [...] non risultano rispettati i parametri prescritti dalle norme*

di attuazione del PRG per la zona omogenea di interesse (F1 – Servizi generali), in particolare le distanze dagli edifici e dai confini, ed ancora, tale intervento, non è assentibile con DIA in quanto ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. e)5, è configurabile come un "intervento di nuova costruzione" e quindi soggetto a Permesso di Costruire.

Dal certificato di destinazione urbanistica, prodotto in ALLEGATO 6, si evince che le particelle nn. 6387, 6388 e 6389 del foglio 9 ricadono nella zona "F1 – Servizi Generali" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pagani. In Figura 3 è riportato un estratto della Relazione al PRG del Comune di Pagani, in cui si stabiliscono la destinazione di zona (*Servizi Generali e Mercato Ortofrutticolo*) e le destinazioni d'uso (*commercio, uffici, attrezzature ed impianti di interesse generale o zonale espressamente indicato dal Piano*) previste per la zona omogenea F1.

- Z O N A O M O G E N E A F <sub>1</sub> -	
destinazione di zona =	SERVIZI GENERALI E MERCATO ORTOFRUTTICOLO
" " d'uso =	COMMERCIO-UFFICI-ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE O ZONALE ESPRESSAMENTE INDICATO DAL PIANO
SUPERFICIE TERRITORIALE ATTUALE =	MERCATO VECCHIO = mq. 190.000 MERCATO NUOVO = mq. 197.700 <u>TOTALE</u> mq. 197.700
SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROGETTO =	CENTRO COMMERCIALE - DIREZIONE DESTINAZIONE D'USO; SOLO COMMERCIO E UFFICI mq. 18.200 <u>TOTALE COMPLESSIVO</u> mq. 215.900

Figura 3 – destinazioni d'uso per la zona omogenea F1 del PRG del Comune di Pagani

La Relazione d'istruttoria del Comitato Tecnico Regionale – Sezione Provinciale di Salerno, in data 25 maggio 1987, sancisce che la sottozona F1 riguarda servizi generali ed il mercato ortofrutticolo con destinazione d'uso al commercio, uffici, attrezzature di interesse generale o zonale con una superficie di circa 215.900 m<sup>2</sup> (si veda ALLEGATO 5).

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nocera Inferiore e riportato in ALLEGATO 6 sancisce che le particelle catastali nn. 1248 e 1249 del foglio 9 ricadono nel territorio del Comune di Nocera Inferiore ma non risultano normate dallo strumento urbanistico vigente, e, pertanto, per le particelle nn. 1248 e

1249 del foglio 9 l'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica, è consentita ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001 nel limite della densità fondiaria di  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ed in caso di interventi a destinazione produttiva nel limite di superficie coperta di 1/10 dell'area di proprietà. Inoltre, ai sensi dell'art. 4 della L.R.C. 17/1982, come modificato dall'art. 9 co. 2 della L.R. n. 15/2005, le superfici coperte di complessi produttivi, all'esterno dei centri abitati definiti ai sensi dell'art. 3, non possono superare un sedicesimo dell'area di proprietà.

## QUESITO 7

### Stima del valore attuale dei beni

Per ciascun compendio, il quesito è univocamente risolto dalla stima del **più probabile valore di mercato**. Questo giudizio estimativo è valutato mediante procedimento *diretto*, analizzando le contrattazioni di compravendita che normalmente sono avvenute per immobili simili ai beni in stima.

Sebbene alcuni Autori in letteratura indicano quale procedimento di stima del valore di mercato di fabbricati industriali l'impiego del valore di *costo di costruzione deprezzato*<sup>1</sup>, gli Standard di Valutazione Internazionali ritengono che l'applicazione del *cost approach*<sup>2</sup> sia appropriata nel caso di immobili "speciali"<sup>3</sup> o "collocati in un mercato limitato"<sup>4</sup>. Nella fattispecie *de qua*, l'utilizzo del valore di costo quale procedimento potrebbe dare luogo ad un giudizio estimativo non esaustivo dell'effettivo

---

<sup>1</sup> "La stima di un fabbricato industriale si effettua in genere scindendo il valore dell'area [...] da quello dell'immobile. Gli edifici nuovi vengono valutati adottando il criterio del costo di costruzione [...]. Nel caso di un fabbricato esistente, [...] una volta individuato il valore a nuovo della costruzione, occorrerà decrementarlo per tener conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile.", Guglielmi E., Minieri S., *Le stime dei beni immobili. Criteri e metodi per la valutazione di aree, fabbricati e impianti*, La Nuova Italia Scientifica, Roma, 1990.

<sup>2</sup> "Il metodo dei costi si compone delle seguenti parti: la stima del valore dell'area edificata; la stima del costo di ricostruzione a nuovo; la stima del deprezzamento. [...] In presenza di immobili speciali e di beni immobili facenti parte di un mercato limitato si applica il metodo dei costi". (Associazione Bancaria Italiana, *Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, 2009). "Il metodo dei costi si rende molto utile nella stima del valore di mercato delle costruzioni, degli immobili ad usi speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato." (IVS 2007).

<sup>3</sup> "L'immobile speciale è un immobile che è raramente, per non dire mai venduto sul mercato, [...] a causa dell'unicità che nasce dalla tipologia, dal progetto specializzato, dalla configurazione, dalla dimensione, dalla ubicazione e da altro." (IVS 2007).

<sup>4</sup> "Beni immobili che, date le condizioni di mercato, le caratteristiche uniche o altri fattori, attraggono relativamente pochi acquirenti in un dato momento. La caratteristica fondamentale e distintiva dei beni posti in un mercato limitato non è la loro incapacità ad essere vendute sul mercato (libero), ma il fatto che la vendita di tali beni richiede generalmente un periodo di marketing più lungo rispetto a quello normalmente necessario per i beni vendibili più facilmente" (IVS 2003).

valore venale del bene. Se infatti ha senso ricorrere al metodo del costo di ricostruzione deprezzato per immobili caratterizzati da un uso stabile e permanente<sup>5</sup> (si pensi ad un carcere, una caserma, una struttura universitaria, una chiesa, ...), nel caso specifico, entrambi gli impianti in valutazione sono connotati da parametri urbanistici, tecnologici e funzionali che li collocano in un mercato ordinario (quello dei fabbricati produttivi e a destinazione terziaria).

La stima del più valore di mercato di ciascuno dei due impianti è qui sviluppata mediante *Market Comparison Approach* (MCA). L'applicazione del MCA consiste nell'eseguire un processo sistematico di aggiustamenti monetari percentuali dei prezzi di mercato noti con riferimento alle caratteristiche che differenziano il bene da stimare e gli immobili di confronto. Questa metodologia consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile ed i *prezzi marginali* delle caratteristiche maggiormente significative in una compravendita e per specifiche condizioni di tempo e di luogo. Il prezzo marginale di una data caratteristica  $x$  rappresenta la variazione del prezzo di mercato dell'immobile a seguito dell'alterazione di un'unità della variabile  $x$  considerata. I prezzi marginali, quindi, esprimono il peso di ciascuna caratteristica sulla realizzazione del prezzo di mercato di un immobile. Nel MCA gli aggiustamenti sono operati attraverso la stima *indiretta* dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica presa in considerazione, ossia impiegando gli aspetti economici conosciuti come referenti sostituti o complementi nel mercato di riferimento.

In merito poi alla *comoda divisibilità* di ciascun impianto, la conformazione territoriale dei compendi – caratterizzati entrambi da un unico accesso – e le attuali distribuzioni degli spazi pregiudicano la possibilità di considerare lotti separati, quali entità funzionalmente ed economicamente indipendenti. La ripartizione in porzioni autonome determinerebbe, a causa dell'evidente complementarietà tecnica e funzionale tra le parti che compongono ciascun complesso, una diminuzione del valore originario del bene analizzato nella sua unitarietà<sup>6</sup>. La stima pertanto è sviluppata considerando, per ciascun impianto deposito, un lotto unitario.

---

<sup>5</sup> “La valutazione di una proprietà nel settore pubblico mediante applicazione del metodo del costo di sostituzione deprezzato deve essere accompagnata dalla dichiarazione che essa è soggetta alla condizione e convenienza di un'occupazione e un utilizzo ininterrotti.” (The Royal Institution of Chartered Surveyors, *Standard di Valutazione*, RICS Books, Coventry, 2009).

<sup>6</sup> Si vedano le sentenze della Corte di Cassazione nn. 2305/1985, 4233/1987, 8805/1993, in cui si sancisce che il concetto di comoda divisibilità si riferisce “[...] non tanto alla mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile [...], quanto alla sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi [...] un bene il quale, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.” Occorre

## IMPIANTO DI DEPOSITO IN LOCALITA' FUORNI - SALERNO

L'applicazione del MCA impone quale operazione preliminare l'identificazione della zona omogenea di riferimento per la rilevazione dei prezzi di compravendita spuntati sul mercato per immobili simili a quello in esame. Il compendio è ubicato in località Fuorni del Comune di Salerno, in un ambito a carattere prevalentemente industriale e commerciale. La zona è ben servita da infrastrutture e servizi pubblici ed è caratterizzata da un mercato delle compravendite piuttosto dinamico.

Le indagini di mercato sono condotte individuando comparabili distinti per la *Palazzina Uffici* e per i *Capannoni A e B*. Le tettoie ed il piazzale sono stimate come pertinenze dei capannoni.

### Stima della *Palazzina Uffici*

Allo scopo di determinare un valore parametrico del bene, è stimata la superficie commerciale della *Palazzina Uffici*. In Tabella 8 sono riassunte le superfici ( $s_i$ ) dei locali che compongono il cespite in stima ed i coefficienti di omogeneizzazione ( $c_i$ ) impiegati.

---

evitare “[...] che rimanga in qualche modo pregiudicato l’originario valore del cespite”, che si creino cioè “[...] porzioni inidonee alla funzione economica dell’intero.”



<i>Palazzina Uffici</i>			
<i>Livello/Piano</i>	<i>Ambiente</i>	<i>Superficie [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>
Piano Interrato	ripostiglio	7,28	1,00
	W.C.	22,16	1,00
	vano scala	8,87	0,50 <sup>7</sup>
	salone	88,48	1,00
	ufficio	19,63	1,00
Piano terra	Uffici	38,93	1,00
	ingresso	0,32	1,00
	Quadro elettrico	10,29	0,50
	locale caldaia	9,75	0,50
	locale tecnologico	48,56	0,50
	Uffici zona alta	41,52	1,00
	W.C.	8,29	1,00
	soppalco	43,45	1,00
	deposito	8,74	1,00
Piano Ammezzato	Vano scale e disimpegno	36,18	0,50
	Uffici	92,35	1,00
	W.C.	17,89	1,00
Piano Primo	Vano scala disimpegno	28,43	0,50
	W.C.	17,87	1,00
	Uffici	98,43	1,00
	Terrazzo	126,47	0,25 <sup>8</sup>

*Tabella 8 – calcolo della superficie commerciale della Palazzina Uffici  
(impianto di deposito in località Fuorni – Salerno)*

La superficie commerciale della Palazzina Uffici ( $S_{PU}$ ) risulta:

$$S_{PU} = \sum (s_i \cdot c_i) = 608,00 \text{ m}^2$$

Dalle analisi compiute, con riferimento alla zona omogenea in cui è ubicato l'immobile in stima e ad un orizzonte temporale prossimo al momento della valutazione, è stato possibile rilevare quattro immobili offerti in vendita, da impiegare quali comparabili.

<sup>7</sup> Coefficiente indicato nel caso di immobili a destinazione terziaria per “locali accessori a servizio indiretto dei locali principali” (Bambagioni G., *La misurazione delle superfici immobiliari*, Il Sole 24 ORE, Milano, 2008, pagg. 17 e 18).

<sup>8</sup> Coefficiente suggerito per “balconi e terrazzi scoperti” (Iacobini M., *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*, Agenzia del Territorio, Roma, 2010, pag. 148).

### *Immobile A*

Ufficio ubicato nella zona industriale di Salerno, località Fuorni. Le condizioni manutentive sono ottime. La superficie commerciale è pari a 250 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è pari a 500.000 €.

### *Immobile B*

Ufficio sito in zona San Leonardo. Ottimo lo stato conservativo. La superficie commerciale è pari a 40 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è pari a 85.000 €.

### *Immobile C*

Ufficio ubicato in zona San Leonardo. Le condizioni manutentive sono di ottimo livello. La superficie commerciale è pari a 60 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è 140.000 €.

### *Immobile D*

Ufficio di nuova costruzione sito in zona San Leonardo. La superficie commerciale è pari a 80 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è 227.000 €.

In Tabella 9 sono riassunti, dell'immobile in stima (S<sub>PU</sub>) e dei beni di comparazione, i dati essenziali ai fini delle successive elaborazioni estimative.

Immobile	Prezzo [€]	Collocazione	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	Tipologia d'ufficio	Fonte
S <sub>PU</sub>	?	Zona industriale Fuorni	608	Ufficio strutturato	-
A	500.000	Zona industriale Fuorni	250	Ufficio non strutturato	Ag. Quattro Immobiliare Tel. 089-330730
B	85.000	Zona San Leonardo	40	Ufficio non strutturato	Ag. Mainieri Immobiliare Tel. 347-3404910
C	140.000	Zona San Leonardo	60	Ufficio non strutturato	Ag. Pegaso Immobiliare Tel. 089-2850079
D	227.000	Zona San Leonardo	80	Ufficio non strutturato	Ag. Sucasa Servizi Immobiliari Tel. 089-241683

*Tabella 9 – caratteristiche differenziate tra l'immobile da stimare ed i beni di comparazione*

Al fine del corretto impiego del MCA, sono state considerate le seguenti caratteristiche esplicative del prezzo di compravendita:

- *Superficie*. I prezzi dei beni di confronto sono corretti in funzione della differenza di superficie tra l'immobile oggetto di stima e quelli impiegati per la comparazione;
- *Tipologia d'ufficio*. Si tiene conto della differenza di apprezzamento tra un "ufficio strutturato"<sup>9</sup> e un "ufficio non strutturato"<sup>10</sup>;
- *Ubicazione*. Questa variabile considera le differenze tra i comparabili e il bene *stimando* in termini di caratteristiche estrinseche (presenza di infrastrutture, servizi pubblici, ecc.) che concorrono alla formazione del prezzo nelle rispettive zone di riferimento;
- *Margine di trattativa*. I valori di offerta vanno calibrati in ragione del differenziale con i prezzi effettivamente spuntati sul mercato.

#### Applicazione del procedimento

Fase preliminare nell'impiego del MCA è la stima dei prezzi marginali delle caratteristiche differenziali individuate.

Il prezzo marginale della caratteristica *superficie* può essere rappresentato dal minore dei prezzi a metro quadro degli immobili di confronto, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio, che quindi rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Pertanto, tenendo conto che:

$$\left\{ \begin{array}{l} p_{\text{sup},A} = \frac{500.000}{250,00} = 2.000,00 \text{ € / m}^2 \\ p_{\text{sup},B} = \frac{85.000}{40} = 2.125,00 \text{ € / m}^2 \\ p_{\text{sup},C} = \frac{140.000}{60} = 2.333,33 \text{ € / m}^2 \\ p_{\text{sup},D} = \frac{227.000}{80} = 2.837,50 \text{ € / m}^2 \end{array} \right.$$

---

<sup>9</sup> "Immagine ad uso ufficio con caratteristiche costruttive, di distribuzione, di impiantistica e di dotazione tecnologica superiori.", Agenzia del Territorio, Tecnoborsa, *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare*, [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), 2008.

<sup>10</sup> "Unità immobiliare a destinazione terziaria ad ufficio avente standard di minima qualità. Può anche possedere un elevato livello di finiture, ma non è munita di climatizzazione e di condizionamento, di parcheggi e generalmente non risponde alle normative interanzionali in materia di sicurezza e di antincendio.", Agenzia del Territorio, Tecnoborsa, *Op.cit.*

il prezzo marginale della caratteristica *superficie* è pari a 2.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Il prezzo marginale della caratteristica *tipologia d'ufficio* è determinato considerando, per ciascuna zona OMI dell'Agenzia del Territorio in cui i comparabili ricadono, il rapporto tra le quotazioni relative ad “uffici strutturati” e quelle afferenti ad “uffici”. In Tabella 10 sono riportati i valori medi delle quotazioni registrate per la zona OMI E2 (zona San Leonardo) e la zona OMI E3 (zona industriale Fuorni) del Comune di Salerno.

<i>zona OMI</i>	<i>Uffici [€/m<sup>2</sup>]</i>	<i>Uffici strutturati [€/m<sup>2</sup>]</i>
E2	1.525	1.700
E3	1.400	1.625

Tabella 10 – quotazioni medie dell'OMI per le zone E2 ed E3 del Comune di Salerno

Il prezzo marginale della caratteristica *ubicazione* è valutato mediante il rapporto tra le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio attribuite alla tipologia “uffici strutturati” e relative alla zona in cui ricade l'immobile in stima (E3) e le rispettive quotazioni afferenti alla zona OMI in cui è sito ciascun comparabile.

Il prezzo marginale della caratteristica *marginale di trattativa* è stimato in percentuale, pari ad un differenziale del -16% del valore d'offerta rispetto al prezzo che ordinariamente si verifica sul mercato locale per uffici<sup>11</sup>.

L'esplicitazione dei prezzi marginali delle variabili che maggiormente concorrono alla formazione del prezzo immobiliare consente di sviluppare le elaborazioni proprie del procedimento MCA - riportate in Tabella 11 - per la stima dei prezzi corretti dei comparabili considerati.

<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Immobile A</i>	<i>Immobile B</i>	<i>Immobile C</i>	<i>Immobile D</i>
Prezzo	€ 500.000,00	€ 85.000,00	€ 140.000,00	€ 227.000,00
Superficie	(608-250)·2.000	(608-40)·2.000	(608-60)·2.000	(608-80)·2.000
Tipologia d'ufficio	$\frac{1.625}{1.400}$	$\frac{1.700}{1.525}$	$\frac{1.700}{1.525}$	$\frac{1.700}{1.525}$
		$\frac{1.625}{1.700}$	$\frac{1.625}{1.700}$	$\frac{1.625}{1.700}$
Ubicazione	-			
Margine di trattativa	-16%	-16%	-16%	-16%
Prezzo corretto	€ 1.185.600,00	€ 1.092.895,08	€ 1.106.321,31	€ 1.148.390,16

Tabella 11 – determinazione dei prezzi “corretti”

<sup>11</sup> Fonte: Nomisma, *Il Rapporto sul mercato immobiliare 2012*, Bologna, 13 luglio 2012.

### Valore di mercato

Il valore di mercato della Palazzina Uffici ( $V_{m,S,PU}$ ) è pari alla media dei prezzi “corretti” degli immobili di comparazione:

$$V_{m,S,PU} = \frac{1.185.600,00 + 1.092.895,08 + 1.106.321,31 + 1.148.390,16}{4} = \underline{1.133.302 \text{ €}}$$

corrispondente ad un valore unitario di circa 1.864 €/m<sup>2</sup>.

### Stima dei Capannoni

In Tabella 12 sono riassunte le superfici ( $s_i$ ) degli ambienti che compongono i capannoni A e B e le relative pertinenze ed i coefficienti di omogeneizzazione ( $c_i$ ) impiegati.

Per la superficie degli “accessori diretti” (uffici e locali a disposizione del personale<sup>12</sup>) è stato impiegato un coefficiente di virtualizzazione pari ad 1,00.

Per i “vani accessori a indiretto servizio dei principali”<sup>13</sup> è stato utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,50.

Per il piazzale sono stati impiegati due diversi coefficienti di omogeneizzazione: 0,10 fino ad una superficie equivalente al doppio della superficie coperta<sup>14</sup>; 0,05 per la superficie eccedente il limite imposto<sup>15</sup>. La superficie coperta è pari complessivamente a 2.368,71 m<sup>2</sup>.

Le tettoie sono omogeneizzate alla superficie commerciale dei capannoni mediante un coefficiente pari a 0,30.

---

<sup>12</sup> Si veda Agenzia del Territorio, *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it).

<sup>13</sup> De Marco A., Bambagioni G., Stanghellini S., *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, Tecnoborsa S.p.a., Roma, 2010, pag. 164.

<sup>14</sup> Si veda Agenzia del Territorio, Tecnoborsa, *Op.cit.* Nel manuale si asserisce che per capannoni industriali “la superficie scoperta è almeno doppia di quella coperta”.

<sup>15</sup> Si veda De Marco A., Bambagioni G., Stanghellini S., *Op.cit.* Il coefficiente indicato nel testo (0,02) è maggiorato in ragione delle ottime condizioni del piazzale.

<b>Capannone A</b>			
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di omogeneizzazione
Piano Terra	Magazzino soppalcato	72,72	1,00
	Magazzini deposito	73,90	1,00
		16,29	1,00
	Officina Rimessa	489,60	1,00
	Uffici	48,89	1,00
	montacarichi e vano scala	12,08	0,50
	W.C.	76,82	1,00
	spogliatoi	60,84	1,00
	sala compressore	7,40	0,50
	centrale termica	40,34	0,50
	magazzino su soppalco	154,93	1,00
<b>Capannone B</b>			
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di omogeneizzazione
Piano Terra	Officina	645,84	1,00
	lavaggio	83,59	1,00
	deposito	52,95	1,00
	deposito	27,81	1,00
	deposito	33,12	1,00
	vano soppalcato	29,43	1,00
	soppalco	17,00	1,00
	infermeria	22,38	1,00
	W.C.	16,64	1,00
	disimpegno	8,06	0,50
<b>Tettoie</b>			
Livello/Piano	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di omogeneizzazione	
Piano Terra	235,17	0,30	
<b>Piazzale</b>			
Livello/Piano	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di omogeneizzazione	
Piano Terra	4.737,42	0,10	
Piano Terra	4.907,76	0,05	

Tabella 12 – calcolo della superficie commerciale dei Capannoni e delle relative pertinenze (impianto di deposito in località Fuorni – Salerno)

La superficie commerciale totale risulta dunque:

$$\text{Superficie commerciale totale} = \sum (s_i \cdot c_i) = 2.746,37 \text{ m}^2$$

Dalle analisi compiute, con riferimento alla zona omogenea in cui è ubicato l'immobile in stima e ad un orizzonte temporale prossimo al momento della valutazione, è stato possibile rilevare tre immobili offerti in vendita, da impiegare quali comparabili.

#### *Immobilabile A*

Immobilabile a destinazione produttiva in buone condizioni, ubicato in località Fuorni, costituito da un capannone di 4.650 m<sup>2</sup> (H=10 m), uffici per 350 m<sup>2</sup>, area di pertinenza pari a 7.000 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è pari a 6.500.000 €.

#### *Immobilabile B*

Immobilabile a destinazione produttiva in buone condizioni, sito nella zona industriale. La proprietà è composta da un capannone di 750 m<sup>2</sup> (H=7 m), uffici per 250 m<sup>2</sup>, area di pertinenza pari a 2.500 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è pari a 1.000.000 €.

#### *Immobilabile C*

Immobilabile a destinazione produttiva in buone condizioni, ubicato nella zona industriale di Salerno. Il bene è costituito da un capannone di 7.300 m<sup>2</sup> (H=10 m), uffici per 700 m<sup>2</sup>, area di pertinenza pari a 14.000 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è pari a 8.000.000 €.

In Tabella 13 sono riassunti, dell'immobile in stima (S<sub>C</sub>) e dei beni di comparazione, i dati essenziali ai fini delle successive elaborazioni estimative. Le superfici commerciali sono ottenute impiegando, per ciascuna destinazione d'uso dei locali e delle pertinenze che compongono il lotto, il coefficiente di virtualizzazione assegnato nella Tabella 12 relativa all'immobile in valutazione.



Immobile	Prezzo [€]	Collocazione	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	Fonte
S <sub>C</sub>	?	Zona industriale Fuorni	2.746,37	-
A	6.500.000		4.650 + 1,00 · 350 + 0,10 · 7.000 = 5.700	Ag. SB Immobiliare Te. 089-793861
B	1.000.000		750 + 1,00 · 250 + 0,10 · 2.000 + 0,05 · 500 = 1.225	
C	8.000.000		7.300 + 1,00 · 700 + 0,10 · 14.000 = 9.400	

Tabella 13 – caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare ed i beni di comparazione

Al fine del corretto impiego del MCA, sono state considerate le seguenti caratteristiche esplicative del prezzo di compravendita:

- *Superficie*. I prezzi dei beni di confronto sono corretti in funzione della differenza di superficie tra l'immobile oggetto di stima e quelli impiegati per la comparazione;
- *Margine di trattativa*. I valori di offerta vanno calibrati in ragione del differenziale con i prezzi effettivamente spuntati sul mercato.

#### Applicazione del procedimento

Fase preliminare nell'impiego del MCA è la stima dei prezzi marginali delle caratteristiche differenziali individuate.

Il prezzo marginale della caratteristica *superficie* può essere rappresentato dal minore dei prezzi a metro quadro degli immobili di confronto, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio, che quindi rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Pertanto, tenendo conto che:

$$\left\{ \begin{array}{l} p_{\text{sup},A} = \frac{6.500.000}{5.700,00} = 1.140,35 \text{ €/m}^2 \\ p_{\text{sup},B} = \frac{1.000.000}{1.225} = 816,32 \text{ €/m}^2 \\ p_{\text{sup},C} = \frac{8.000.000}{9.400} = 851,06 \text{ €/m}^2 \end{array} \right.$$

il prezzo marginale della caratteristica *superficie* è pari a 816,32 €/m<sup>2</sup>.

Il prezzo marginale della caratteristica *marginale di trattativa* è stimato in percentuale, pari ad un differenziale del -17,5% del valore d'offerta rispetto al prezzo che ordinariamente si verifica sul mercato locale per capannoni<sup>16</sup>.

L'esplicitazione dei prezzi marginali delle variabili che maggiormente concorrono alla formazione del prezzo immobiliare consente di sviluppare le elaborazioni proprie del procedimento MCA - riportate in Tabella 14 - per la stima dei prezzi corretti dei comparabili considerati.

<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Immobile A</i>	<i>Immobile B</i>	<i>Immobile C</i>
Prezzo	€ 6.500.000	€ 1.000.000	€ 8.000.000
Superficie	(2.746,37-5.700,00)·816,32	(2.746,37-1.225,00)·816,32	(2.746,37-9.400,00)·816,32
Margine di trattativa	-17,5%	-17,5%	-17,5%
Prezzo corretto	€ 3.373.336,53	€ 1.849.587,93	€ 2.119.019,73

Tabella 14 – determinazione dei prezzi “corretti”

#### Valore di mercato

Il valore di mercato dei Capannoni e delle relative pertinenze ( $V_{m,S,C}$ ) è pari alla media dei prezzi “corretti” degli immobili di comparazione:

$$V_{m,S,C} = \frac{3.373.336,53 + 1.849.587,93 + 2.119.019,73}{3} = \underline{2.447.314,73 \text{ €}}$$

corrispondente ad un valore unitario di circa 890 €/m<sup>2</sup>.

Il più probabile valore di mercato dell'impianto deposito in località Fuorni di Salerno ( $V_{m,S}$ ) è dunque pari a:

$$V_{m,S} = V_{m,S,PU} + V_{m,S,C} = 1.133.302 + 2.447.314,73 = 3.580.616,73 \text{ €} \cong \underline{\underline{3.580.000 \text{ €}}}$$

<sup>16</sup> Fonte: Nomisma, *Op.cit.*

## IMPIANTO DI DEPOSITO IN PAGANI E NOCERA INFERIORE

La zona di riferimento del compendio è caratterizzata da un mercato delle compravendite di immobili a destinazione terziaria e produttiva poco vivace. Nel caso di specie è stato dunque necessario ampliare i confini dell'orizzonte spaziale in cui sono rilevati gli immobili di confronto.

Le indagini di mercato sono condotte individuando comparabili distinti per la *Palazzina Uffici* e per il *Capannone*. Le tettoie ed il piazzale sono stimate come pertinenze del capannone.

### Stima della Palazzina Uffici

In Tabella 15 sono riassunte le superfici ( $s_i$ ) dei locali che compongono la Palazzina Uffici dell'impianto deposito in Pagani e Nocera Inferiore ed i coefficienti di omogeneizzazione ( $c_i$ ) impiegati. Il criterio di assegnazione dei valori ai coefficienti è quello spiegato per la Tabella 8.

<i>Palazzina Uffici</i>			
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di omogeneizzazione
Piano Terra	Hall	73,32	1,00
	Guardiola	28,27	1,00
	Disimpegno	13,19	0,50
	W.C.	21,49	1,00
	Ufficio	28,27	1,00
	vano scala	10,38	0,50
Piano Primo	ambiente unico	157,87	1,00
	W.C.	14,18	1,00
	ripostiglio	5,85	1,00
	balcone	36,10	0,25
	vano scala	10,38	0,50

*Tabella 15 – calcolo della superficie commerciale della Palazzina Uffici  
(impianto deposito in Pagani e Nocera Inferiore)*

La superficie commerciale totale risulta dunque:

$$\text{Superficie commerciale totale} = \sum (s_i \cdot c_i) = 355,25 \text{ m}^2$$

Dalle analisi compiute, con riferimento all'ambito territoriale in cui è ubicato l'immobile in stima e ad un orizzonte temporale prossimo al momento della

valutazione, è stato possibile rilevare tre immobili offerti in vendita, da impiegare quali comparabili.

#### *Immobilabile A*

Ufficio ubicato in Nocera Inferiore alla Via fucilari. Le condizioni manutentive sono buone. La superficie commerciale è pari a 60 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è 155.000€.

#### *Immobilabile B*

Ufficio sito in Nocera Inferiore alla via Giacomo Matteotti. Buono lo stato conservativo. La superficie commerciale è pari a 155 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è 195.000 €.

#### *Immobilabile C*

Ufficio ubicato nel centro del Comune di Nocera Inferiore, al primo piano di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale. Lo stato manutentivo è di buon livello. La superficie commerciale è pari a 75 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è 110.000 €.

In Tabella 16 sono riassunti, dell'immobile in stima (P<sub>PU</sub>) e dei beni di comparazione, i dati essenziali ai fini delle successive elaborazioni estimative.

Immobilabile	Prezzo [€]	Collocazione	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	Tipologia d'ufficio	Fonte
P <sub>PU</sub>	?	Via Nazionale Pagani	355,25	Ufficio strutturato	-
A	155.000	Via Fucilari Nocera Inf.	60	Ufficio non strutturato	Ag. Sada Immobiliare Tel. 081-9369577
B	195.000	Via Matteotti Nocera Inf.	155	Ufficio non strutturato	Ag. S.I.RE Immobiliare Tel. 081-1971858
C	110.000	Centro Nocera Inf.	75	Ufficio non strutturato	Ag. Ferraioli Tel. 331-4541313

*Tabella 16 – caratteristiche differenziate tra l'immobile da stimare ed i beni di comparazione*

Al fine del corretto impiego del MCA, sono state considerate le seguenti caratteristiche esplicative del prezzo di compravendita:

- *Superficie*. I prezzi dei beni di confronto sono corretti in funzione della differenza di superficie tra l'immobile oggetto di stima e quelli impiegati per la comparazione;
- *Tipologia d'ufficio*. Si tiene conto della differenza di apprezzamento tra un "ufficio strutturato" e un "ufficio non strutturato";
- *Ubicazione*. Questa variabile considera le differenze tra i comparabili e il bene *stimando* in termini di caratteristiche estrinseche (presenza di infrastrutture, servizi pubblici, ecc.) che concorrono alla formazione del prezzo nelle rispettive zone di riferimento;
- *Margine di trattativa*. I valori di offerta vanno calibrati in ragione del differenziale con i prezzi effettivamente spuntati sul mercato.

#### Applicazione del procedimento

Fase preliminare nell'impiego del MCA è la stima dei prezzi marginali delle caratteristiche differenziali individuate.

Il prezzo marginale della caratteristica *superficie* può essere rappresentato dal minore dei prezzi a metro quadro degli immobili di confronto, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio, che quindi rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Pertanto, tenendo conto che:

$$\left\{ \begin{array}{l} p_{\text{sup},A} = \frac{155.000}{60,00} = 2.583,33 \text{ €/m}^2 \\ p_{\text{sup},B} = \frac{195.000}{155} = 1.258,06 \text{ €/m}^2 \\ p_{\text{sup},C} = \frac{110.000}{75} = 1.466,66 \text{ €/m}^2 \end{array} \right.$$

il prezzo marginale della caratteristica *superficie* è pari a 1.258,06 €/m<sup>2</sup>.

Il prezzo marginale della caratteristica *tipologia d'ufficio* è determinato considerando, per la zona OMI dell'Agazia del Territorio in cui ricadono i comparabili (zona B1 di Nocera Inferiore), il rapporto tra le quotazioni relative ad "uffici strutturati" e quelle afferenti ad "uffici". In Tabella 17 sono riportati i valori medi delle quotazioni registrate per la zona OMI C1 (via Nazionale) del Comune di Pagani – in cui è ubicato il bene in stima - e la zona OMI B1 del Comune di Nocera Inferiore.

<i>zona OMI</i>	<i>Uffici [€/m<sup>2</sup>]</i>	<i>Uffici strutturati [€/m<sup>2</sup>]</i>
C1 – Pagani	1.400	-
B1 – Nocera Inferiore	1.775	1.950

Tabella 17 – quotazioni medie dell’OMI per la zona C1 del Comune di Pagani e la zona B1 del Comune di Nocera Inferiore

Poiché nella zona OMI C1 del Comune di Pagani non risultano rilevate quotazioni per “uffici strutturati”, il prezzo marginale della caratteristica *ubicazione* è valutato mediante il rapporto tra le quotazioni OMI dell’Agenzia del Territorio relative alla destinazione “uffici” per la zona in cui ricade l’immobile in stima (C1 - Pagani) e le rispettive quotazioni afferenti alla zona OMI in cui ricadono i comparabili (B1 – Nocera Inferiore).

Il prezzo marginale della caratteristica *marginale di trattativa* è stimato in percentuale, pari ad un differenziale del -16% del valore d’offerta rispetto al prezzo che ordinariamente si verifica sul mercato locale per uffici<sup>17</sup>.

L’esplicitazione dei prezzi marginali delle variabili che maggiormente concorrono alla formazione del prezzo immobiliare consente di sviluppare le elaborazioni proprie del procedimento MCA - riportate in Tabella 18 - per la stima dei prezzi corretti dei comparabili considerati.

<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Immobile A</i>	<i>Immobile B</i>	<i>Immobile C</i>
Prezzo	€ 155.000,00	€ 195.000,00	€ 110.000,00
Superficie	$(355,25 - 60,00) \cdot 1.25806$	$(355,25 - 155,00) \cdot 1.25806$	$(355,25 - 75,00) \cdot 1.25806$
Tipologia d’ufficio	$\frac{1.950}{1.775}$	$\frac{1.950}{1.775}$	$\frac{1.950}{1.775}$
	$\frac{1.400}{1.775}$	$\frac{1.400}{1.775}$	$\frac{1.400}{1.775}$
Ubicazione	$\frac{1.400}{1.775}$	$\frac{1.400}{1.775}$	$\frac{1.400}{1.775}$
Marginale di trattativa	- 16 %	- 16 %	- 16 %
Prezzo corretto	€ 383.173,91	€ 325.297,96	€ 336.685,11

Tabella 18 – determinazione dei prezzi “corretti”

<sup>17</sup> Fonte: Nomisma, *Op.cit.*.

### Valore di mercato

Nel caso di specie, la stima del valore di mercato passa per la determinazione del *valor capitale* ( $V_{cap,P,PU}$ ), ovvero del valore *venale* del bene qualora esso fosse identico ai comparabili individuati.

Il valor capitale è ottenuto dalla media dei tre prezzi “corretti” degli immobili di confronto:

$$V_{cap,P,PU} = \frac{383.173,91 + 325.297,96 + 336.685,11}{3} = 348.385,66 \text{ €}.$$

Il valore di mercato della Palazzina Uffici ( $V_{m,P,PU}$ ) è determinato apportando le opportune *aggiunte* e *detrazioni* al valore capitale stimato, correlate alle peculiari caratteristiche tecnologiche e costruttive del bene in valutazione (aggiunte) e agli ulteriori costi necessari per il completamento delle rifiniture (detrazioni). Si ritiene che il differenziale tra le aggiunte e detrazioni esplicitate comporti una maggiorazione del valore ordinario pari al 20%:

$$V_{m,P,PU} = 1,20 \cdot 348.385,66 = \underline{418.062,79 \text{ €}}$$

corrispondente ad un valore unitario pari a circa 1.177 €/m<sup>2</sup>.

### Stima del Capannone

In Tabella 19 sono riassunte le superfici ( $s_i$ ) dei locali che compongono il cespite in stima ed i coefficienti di omogeneizzazione ( $c_i$ ) impiegati.

Per la superficie degli “accessori diretti” e dei “vani accessori a indiretto servizio dei principali” sono stati utilizzati i coefficienti di omogeneizzazione già utilizzati per la Tabella 12 (rispettivamente 1,00 e 0,50).

Poiché dai calcoli urbanistici effettuati risulta un residuo di edificabilità “spendibile” sulla proprietà in valutazione, il piazzale è stato interamente virtualizzato mediante un coefficiente pari a 0,10 (anche per la parte eccedente il doppio della superficie coperta).

Le tettoie sono omogeneizzate alla superficie commerciale dei capannoni mediante un coefficiente pari a 0,40. Le migliori caratteristiche costruttive e manutentive delle tettoie dell’impianto deposito in Pagani e Nocera Inferiore rispetto alle condizioni riscontrate in fase di sopralluogo per le tettoie dell’impianto deposito in località Fuorni di Salerno giustificano il maggior valore del coefficiente scelto.

<b>Capannone</b>			
Livello/Piano	Ambiente	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di omogeneizzazione
Piano Seminterrato	Officina	1944,03	1,00
	Uffici	33,29	1,00
	W.C.	25,02	1,00
	blocco vetrato	341,89	1,00
	magazzini	384,25	1,00
	locale termico	26,32	0,50
	locale antincendio	46,41	0,50
	vano scale	46,69	0,50
	cavedi	330,48	0,50
Piano Terra	Rimessa	2479,72	1,00
	vano scale	46,69	0,50
	deposito	8,05	1,00
	corridoio	82,57	0,50
	sala TV	99,96	1,00
	sala Cral	16,63	1,00
	W.C.	35,48	1,00
	sala CED	11,20	1,00
	infermeria	20,43	1,00
	Uffici AVM	48,59	1,00
Piano Primo	vano scale	46,69	0,50
	corridoio	50,81	0,50
	Spogliatoio	90,16	1,00
	W.C.	57,47	1,00
	Sala Formazione	126,49	1,00
<b>Cabine Elettriche</b>			
Livello/Piano	Superficie [m <sup>2</sup> ]		Coefficiente di omogeneizzazione
Piano Terra	35,75		0,50
<b>Tettoie</b>			
Livello/Piano	Superficie [m <sup>2</sup> ]		Coefficiente di omogeneizzazione
Piano Terra	1.469,36		0,40
<b>Piazzale</b>			
Livello/Piano	Superficie [m <sup>2</sup> ]		Coefficiente di omogeneizzazione
Piano Terra	15.546,92		0,10

*Tabella 19 – calcolo della superficie commerciale del Capannone  
(impianto deposito in Pagani e Nocera Inferiore)*



La superficie commerciale totale risulta dunque:

$$\text{Superficie commerciale totale} = \sum (s_i \cdot c_i) = 8.221,30 \text{ m}^2$$

Dalle analisi compiute, è stato possibile rilevare tre immobili offerti in vendita, da impiegare quali comparabili.

#### *Immobilabile A*

Immobilabile a destinazione produttiva in discrete condizioni, ubicato nel Comune di Nocera Inferiore, località Cicalesì, costituito da un capannone di 1.500 m<sup>2</sup>, uffici per 40 m<sup>2</sup>, area di pertinenza pari a 200 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è pari a 1.800.000 €.

#### *Immobilabile B*

Immobilabile a destinazione produttiva in discrete condizioni manutentive, ubicato alla via D'Alessandro del Comune di Nocera Inferiore, costituito da un capannone di 1.285 m<sup>2</sup>, area di pertinenza di 430 m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto è pari a 2.000.000 €.

#### *Immobilabile C*

Immobilabile a destinazione produttiva in discreto stato conservativo, sito in località Fosso Imperatore del Comune di Nocera Inferiore. Il bene è composto da un capannone di 1050 m<sup>2</sup>, ufficio di superficie commerciale pari a 150 m<sup>2</sup>, area di pertinenza di 500 m<sup>2</sup>. L'immobilabile è stato compravenduto al prezzo di 1.100.000 €.

In Tabella 20 sono riassunti, dell'immobilabile in stima (P<sub>C</sub>) e dei beni di comparazione, i dati essenziali ai fini delle successive elaborazioni estimative. Le superfici commerciali sono ottenute impiegando, per ciascuna destinazione d'uso dei locali e delle pertinenze che compongono il lotto, il coefficiente di virtualizzazione assegnato nella Tabella 19 relativa all'immobilabile in valutazione.

Immobile	Prezzo richiesto [€]	Prezzo concluso [€]	Collocazione	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	Fonte
P <sub>C</sub>	?	-	Via Nazionale Pagani	8.221,30	-
A	1.800.000	-	Località Cicalesì Nocera Inf.	1.500+1,00·40+0,10·200 =1.560,00	Ag. Direzione Immobiliare Te. 328-3767940
B	2.000.000	-	Via D'Alessandro Nocera Inf.	1.285+0,10·430=1.328,00	
C	-	1.100.000	Fosso Imperatore Nocera Inf.	1.050+1·150+0,10·500=1.250,00	

Tabella 20 – caratteristiche differenzianti tra l'immobile da stimare ed i beni di comparazione

Al fine del corretto impiego del MCA, sono state considerate le seguenti caratteristiche esplicative del prezzo di compravendita:

- *Superficie*. I prezzi dei beni di confronto sono corretti in funzione della differenza di superficie tra l'immobile oggetto di stima e quelli impiegati per la comparazione;
- *Ubicazione*. Questa variabile considera le differenze tra i comparabili e il bene *stimando* in termini di caratteristiche estrinseche (presenza di infrastrutture, servizi pubblici, ecc.) che concorrono alla formazione del prezzo nelle rispettive zone di riferimento;
- *Margine di trattativa*. I valori di offerta vanno calibrati in ragione del differenziale con i prezzi effettivamente spuntati sul mercato.

#### Applicazione del procedimento

Fase preliminare nell'impiego del MCA è la stima dei prezzi marginali delle caratteristiche differenzianti individuate.

Il prezzo marginale della caratteristica *superficie* può essere rappresentato dal minore dei prezzi a metro quadro degli immobili di confronto, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio, che quindi rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Pertanto, tenendo conto che:

$$\left\{ \begin{array}{l} p_{\text{sup},A} = \frac{1.800.000}{1.560,00} = 1.153,85 \text{ €/m}^2 \\ p_{\text{sup},B} = \frac{2.000.000}{1.328,00} = 1.506,02 \text{ €/m}^2 \\ p_{\text{sup},C} = \frac{1.100.000}{1.250,00} = 880,00 \text{ €/m}^2 \end{array} \right.$$

il prezzo marginale della caratteristica *superficie* è pari a 880,00 €/m<sup>2</sup>.

Il prezzo marginale della caratteristica *ubicazione* è valutato mediante il rapporto tra le quotazioni OMI dell’Agenzia del Territorio per “capannoni tipici” e relative alla zona in cui ricade l’immobile in stima (C1 - Pagani) e le rispettive quotazioni afferenti alla zona OMI in cui è sito ciascun comparabile. In Tabella 21 sono riportate le quotazioni medie OMI pubblicate sul sito dell’Agenzia del Territorio per le zone di interesse e con riferimento alla tipologia produttiva “capannoni tipici”.

<i>Immobil</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>zona OMI</i>	<i>Capannoni tipici [€/m<sup>2</sup>]</i>
P <sub>C</sub>	Via Nazionale Pagani	C1 – Pagani	550
A	Località Cicalesì Nocera Inf.	C2 – Nocera Inferiore	675
B	Via D’Alessandro Nocera Inf.	C2 – Nocera Inferiore	675
C	Fosso Imperatore Nocera Inf.	D1 – Nocera Inferiore	605

Tabella 21 – quotazioni medie OMI per la zona C1 del Comune di Pagani e le zone C1, C2 e D1 del Comune di Nocera Inferiore

Il prezzo marginale della caratteristica *margin* di trattativa è stimato in percentuale, pari ad un differenziale del -17,5% del valore d’offerta rispetto al prezzo che ordinariamente si verifica sul mercato locale per capannoni<sup>18</sup>.

L’esplicitazione dei prezzi marginali delle variabili che maggiormente concorrono alla formazione del prezzo immobiliare consente di sviluppare le elaborazioni proprie del procedimento MCA - riportate in Tabella 22 - per la stima dei prezzi corretti dei comparabili considerati.

<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Immobil</i> A	<i>Immobil</i> B	<i>Immobil</i> C
Prezzo	€ 1.800.000,00	€ 2.000.000,00	€ 1.100.000,00
Superficie	(8.221,30–1.560,00)·880,00	(8.221,30–1.328,00)·880,00	(8.221,30–1.250,00)·880,00
Ubicazione	$\frac{550}{675}$	$\frac{550}{675}$	$\frac{550}{605}$
Margin di trattativa	-17,5%	-17,5%	-
Prezzo corretto	€ 5.150.529,02	€ 5.422.214,36	€ 6.577.040,00

Tabella 22 – determinazione dei prezzi “corretti”

<sup>18</sup> Fonte: Nomisma, *Op.cit.*

### Valore di mercato

La stima del valore di mercato del Capannone e delle relative pertinenze passa per la determinazione del *valor capitale* ( $V_{cap,P,C}$ ), ottenuto attraverso la media dei tre prezzi “corretti” degli immobili di comparazione:

$$V_{cap,P,C} = \frac{5.150.529,02 + 5.422.214,36 + 6.577.040,00}{3} = 5.716.594,46 \text{ €}.$$

Il valore venale del bene ( $V_{m,P,C}$ ) è determinato mediante una maggiorazione del valor capitale pari al 20%, tale da apprezzare a) il differente segmento di mercato dell’immobile in stima (“capannoni industriali”<sup>19</sup>) rispetto a quello di riferimento dei comparabili individuati (“capannoni tipici”<sup>20</sup>), b) le migliori caratteristiche tecnologiche del cespite in valutazione:

$$V_{m,P,C} = 1,20 \cdot 5.716.594,46 = \underline{6.859.913,35 \text{ €}}$$

corrispondente ad un valore unitario pari a circa 835 €/m<sup>2</sup>.

Il più probabile valore di mercato dell’impianto deposito in Pagani e Nocera Inferiore ( $V_{m,P}$ ) è dunque pari a:

$$V_{m,P} = V_{m,P,PU} + V_{m,P,C} = 418.062,79 + 6.859.913,35 = 7.277.976,14 \text{ €} \cong \underline{\underline{7.280.000 \text{ €}}}$$

---

<sup>19</sup> “Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. [...] Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un’altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.”, Agenzia del Territorio, Tecnoborsa, *Op.cit.*

<sup>20</sup> “Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E’ solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un sono livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.”, Agenzia del Territorio, Tecnoborsa, *Op.cit.*

## QUESITO 8

### **Stima del più probabile valore di mercato in ipotesi di alienazione nel corso del corrente anno**

Secondo l'*Appraisal Institute*, il valore di mercato rappresenta “il più probabile prezzo a una specifica data [...] per il quale specifici diritti immobiliari si venderebbero dopo un tempo *ragionevole* di esposizione su un mercato competitivo [...]”.

Poiché il quesito posto “vincola” il tempo di vendita – “nel corso del corrente anno” non è detto che coincida con “un tempo ragionevole” -, nel caso *de quo* la ragion pratica della stima è soddisfatta da una specificazione del valore di mercato, denominata in letteratura *valore cauzionale (mortgage lending value)*<sup>21</sup>. Fase preliminare per la valutazione di tale criterio è la definizione di un quadro previsionale delle evoluzioni del mercato nelle zone di riferimento dei cespiti stimati.

A livello nazionale, il settore non residenziale mostra nel 2012 un consistente calo delle compravendite rispetto all'anno precedente<sup>22</sup>. Il settore terziario e produttivo perdono rispettivamente il -26,6% e il -19,7% delle transazioni rispetto al 2011. Come mostra il grafico in Figura 4, il *trend* negativo descritto è analogo a quello che riguarda il settore residenziale nella città di Salerno e Provincia, caratterizzato da un'evoluzione decrescente dei valori e del numero di transazioni iniziata a fine 2008. Nel primo semestre 2012 nel comune di Salerno è stato registrato il 14,3% di compravendite in meno rispetto al primo semestre 2011.

---

<sup>21</sup> Secondo l'*International Valuation Standards* il *valore cauzionale* “si riferisce al valore di un immobile determinato dal valutatore, mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile stesso, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili ed appropriati usi alternativi dell'immobile”.

<sup>22</sup> Agenzia del Territorio, *Rapporto Immobiliare 2013: Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva*.

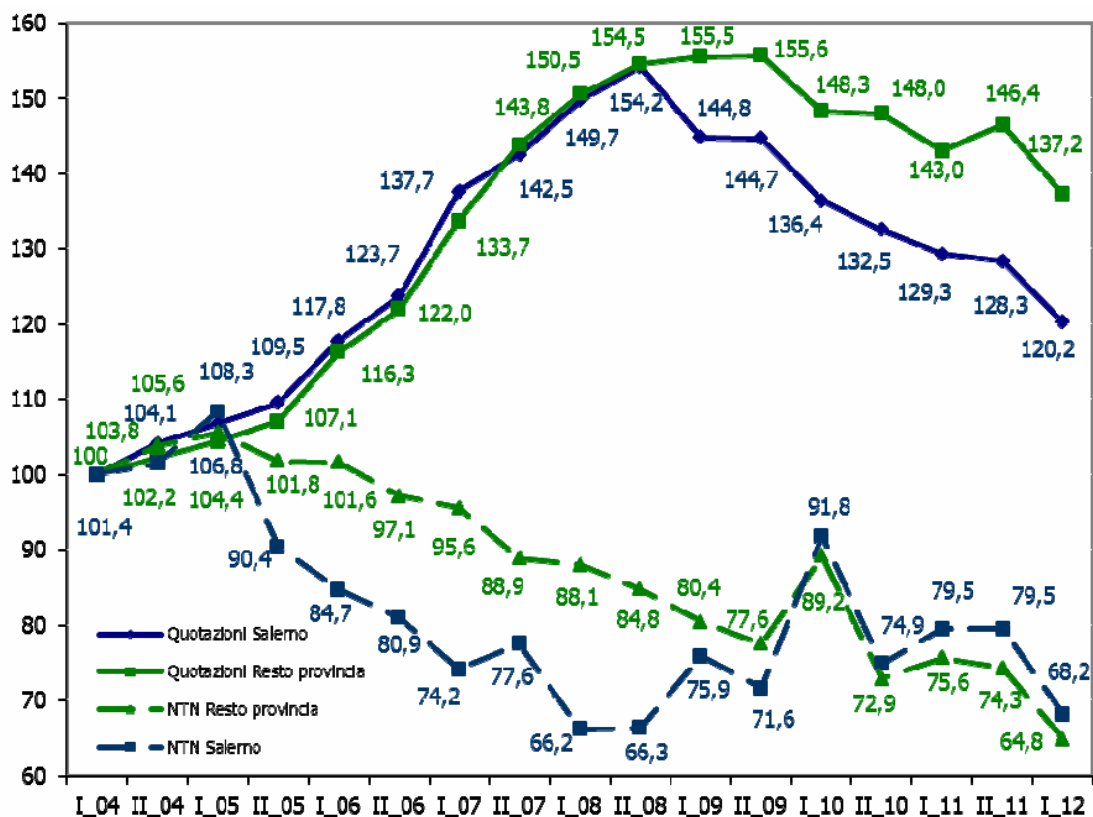


Figura 4 – quotazioni e numero delle transazioni normalizzate nella città di Salerno e in Provincia  
(Fonte: Agenzia del Territorio, Salerno - Nota Territoriale 2012)

L'analisi condotta da Il Sole 24 ORE<sup>23</sup> sul mercato immobiliare della città di Napoli evidenzia che il tempo medio di vendita – tempo *ragionevole* - è pari ad otto mesi. Studi condotti dalla Borsa Immobiliare di Napoli mostrano che al primo semestre 2012 il comparto dei capannoni è quello che ha subito il maggior decremento del numero di transazioni, con variazioni comprese tra -6,32% e -22,2% rispetto al semestre precedente. I valori di vendita sono caratterizzati da una diminuzione del -12,06%.

Tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, del segmento a cui afferiscono gli immobili in valutazione e delle relative consistenze, del rischio connesso all'entità dell'investimento per un potenziale acquirente, si stima, per ciascun compendio, un valore di mercato in ipotesi di alienazione nel corso del corrente anno ( $V_{cauzionale}$ ) pari al 90% del valore di mercato determinato al QUESITO 7:

<sup>23</sup> Si veda il Focus Città di Napoli sul sito [www.casa24.ilsole24ore.com](http://www.casa24.ilsole24ore.com).

### IMPIANTO DI DEPOSITO IN LOCALITA' FUORNI - SALERNO

$$V_{cauzionale,S} = 90\% \cdot V_{m,S} = 90\% \cdot 3.580.000 = 3.222.000 \cong \underline{\underline{3.220.000 \text{ €}}}$$

### IMPIANTO DI DEPOSITO IN PAGANI E NOCERA INFERIORE

$$V_{cauzionale,P} = 90\% \cdot V_{m,P} = 90\% \cdot 7.280.000 = 6.552.000 \cong \underline{\underline{6.550.000 \text{ €}}}$$

## QUESITO 9

### **Analisi della comoda divisibilità degli immobili e formazione di lotti**

Numerose sentenze di Cassazione<sup>24</sup> hanno chiarito che il concetto di *comoda divisibilità* si riferisce “[...] non tanto alla mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile [...], quanto alla sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi [...] un bene il quale, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti”. Occorre evitare “[...] che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite”.

L'esigenza è di far sì che porzioni ottenute nell'insieme raggiungano il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

Richiamando la terminologia propria della dottrina estimativa, l'obiettivo della comoda divisibilità trova difficoltà ad essere soddisfatto laddove esista una evidente *complementarietà* tecnica e funzionale tra le parti che compongono il bene. La conformazione territoriale dei compendi in valutazione – caratterizzati entrambi da un unico accesso – e le attuali distribuzioni degli spazi pregiudicano la possibilità di considerare lotti separati, quali entità funzionalmente ed economicamente indipendenti.

La ripartizione in porzioni autonome determinerebbe una diminuzione del valore originario del bene analizzato nella sua unitarietà. Si ritiene pertanto che ciascun impianto deposito in analisi costituisca un lotto unitario.

---

<sup>24</sup> Si vedano, tra le tante, le nn. 2305/1985, 4233/1987, 8805/1993.

## QUESITO 10

### Riepilogo

#### IMPIANTO DI DEPOSITO IN LOCALITA' FUORNI - SALERNO

##### Lotto Unico

Complesso a destinazione produttiva, costituito da una palazzina uffici di superficie calpestabile totale pari a 647,42 m<sup>2</sup> (al netto di un terrazzo praticabile di superficie pari a 126,47 m<sup>2</sup>), due capannoni di superficie calpestabile pari rispettivamente a 1.053,81 m<sup>2</sup> e 936,82 m<sup>2</sup>, un piazzale scoperto di superficie pari a 9.645,18 m<sup>2</sup>, quattro tettoie di superficie complessiva pari a 235,17 m<sup>2</sup>. L'intera struttura si presenta in ottimo stato conservativo. Il bene è ubicato in località Fuorni del Comune di Salerno, in una zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale. L'accesso avviene dalla via Wenner attraverso un viale di ingresso che conduce prima alla palazzina uffici, poi al piazzale su cui sono prospicienti i due capannoni. Il compendio è riportato nel NCEU del Comune di Salerno, foglio 50, particella n. 50, categoria D/8, zona censuaria 3, rendita catastale € 28.828,00, indirizzo: via Acquisanta – piano T/1/2. L'impianto confina con: fiume Fuorni, SS Tirrena Inferiore, fiume Picentino, proprietà Sorrentino e SAIM. Il bene è attualmente occupato ed utilizzato dall'unica parte proprietaria (CSTP Azienda della Mobilità S.p.a.). Il terreno su cui insiste l'impianto *de quo* è stato acquistato in virtù di atto di compravendita del 2 dicembre 1968 - Repertorio n. 58903/3835, Notaio Dott. Alfonso Reale.

Sul compendio gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, con data 09 aprile 2008, R.G. 14522, R.P. 2471, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. e contro il CSTP Azienda della Mobilità S.p.a.;
- annotazione dell'11 giugno 2008, R.G. 23636, R.P. 3045, descrizione: erogazione a saldo.

L'impianto deposito ricade in zona ASI del vigente PUC di Salerno, come tale è regolamentata dal Piano Regolatore Territoriale Consortile (PRTC) dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno. Il richiamato PRTC prevede che l'area in esame sia destinata a *zona a verde di rispetto fluviale*. Il bene è provvisto di certificato di agibilità.



**VALORE DI MERCATO = 3.580.000 €.**

**VALORE CAUZIONALE (alienazione nel corso del corrente anno) = 3.220.000 €.**

## **IMPIANTO DI DEPOSITO IN PAGANI E NOCERA INFERIORE**

### **Lotto Unico**

**Complesso immobiliare insistente su una superficie territoriale di 20.191 m<sup>2</sup>, costituito da: palazzina uffici di due piani di recente realizzazione e non ancora ultimata, caratterizzata da una superficie calpestabile totale di 399,30 m<sup>2</sup> e rifiniture di ottimo livello; capannone industriale su tre livelli - piano seminterrato (3.178,38 m<sup>2</sup>), piano terra (2.849,32 m<sup>2</sup>) e piano primo (371,62 m<sup>2</sup>) -, con annessi uffici, depositi e magazzini, il tutto in ottimo stato conservativo; due tettoie (superficie totale pari a 1.469,36 m<sup>2</sup>) destinate al parcheggio e al rifornimento degli automotori, entrambe di recente realizzazione; un vasto piazzale scoperto di superficie pari a 15.546,92 m<sup>2</sup>. L'impianto si sviluppa per la maggior parte nel Comune di Pagani e in parte nel Comune di Nocera Inferiore. L'accesso avviene dalla Strada Statale 18, mediante una zona di ingresso in comproprietà con il Consorzio di Bonifica Integrale Comprensorio Sarno (1/3 di proprietà del CSTP e 2/3 di proprietà del Consorzio di Bonifica) su cui è prospiciente un ampio varco che agevola il passaggio degli automotori. Il compendio è costituito dalle seguenti particelle catastali:**

- **Catasto Terreni del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6389, ente urbano, are 78,40;**
- **Catasto Terreni del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6387, ente urbano, are 66,80;**
- **Catasto Terreni del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1248, ente urbano, are 29,11;**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6389, area urbana 7.840 m<sup>2</sup> (tipo mappale 4.12.2002 n. 5009);**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6387, Via Olivella, piano T-1-S1, rendita catastale 31.098,00 euro;**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1248, categoria catastale D/1, piano T-1-S1, rendita catastale 14.624,00 euro;**

- Catasto Terreni del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6388, ente urbano, are 15,80;
- Catasto Terreni del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1249, ente urbano, are 11,80;
- Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, foglio 9, particella n. 6388, via Olivella, piano T, categoria catastale D/8, rendita catastale 2.426,00 euro;
- Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore, foglio 9, particella n. 1249, via G. Atzori, categoria catastale D/1, piano terra, rendita catastale 2.754,00 euro.

La proprietà confina a nord est con sede ferroviaria Napoli-Salerno, a sud ovest con beni alieni, ad est con beni del Consorzio di Bonifica Integrale Comprensorio Sarno. La zona di riferimento è caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali ed è prossima al centro abitato del Comune di Pagani.

Il compendio immobiliare è stato acquisito con atto di compravendita del 21 dicembre 2005, Repertorio n. 46306/15721, e con atto del 1 luglio 2008, Repertorio n. 49743/18000, Notaio Dott. Giuseppe Monica. Il bene è attualmente occupato ed utilizzato dall'unica parte proprietaria (CSTP Azienda della Mobilità S.p.a.).

Sulla proprietà *de qua* gravano le seguenti formalità:

- sulle particelle nn. 6387, 6388 e 6389, foglio 9, Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, e nn. 1248 e 1249, foglio 9, Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore:
  - iscrizione del 28 gennaio 2006, R.G. 5267, R.P. 1890: ipoteca legale a norma dell'art. 77, D.P.R. n. 602 del 29 settembre 1973, a favore dell'E.T.R. S.p.a. e contro il Consorzio di Bonifica dell'Agro Sarnese Noverino;
  - annotazione del 26 novembre 2010, R.G. 47428, R.P. 4334: restrizione di beni, a favore dell'E.T.R. S.p.a. e contro il Consorzio di Bonifica dell'Agro Sarnese Noverino;
- sulle particelle nn. 6387 e 6389, foglio 9, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, e n. 1248, foglio 9, Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore:
  - trascrizioni del 13 gennaio 2006, R.G. 2113, R.P. 1180 e R.G. 2114, R.P. 1181: costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di

**passaggio sancite nell'atto di compravendita del 21 dicembre 2005,  
Repertorio n. 46306/15721, Notaio Dott. Giuseppe Monica).**

**Le particelle nn. 6387, 6388 e 6389 del foglio 9 ricadono nella zona "F1 – Servizi Generali" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pagani. Le particelle catastali nn. 1248 e 1249 del foglio 9 sono comprese nel territorio del Comune di Nocera Inferiore ma non risultano normate dallo strumento urbanistico vigente. Al momento della presente stima, il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità.**

**VALORE DI MERCATO = 7.280.000 €.**

**VALORE CAUZIONALE (alienazione nel corso del corrente anno) = 6.550.000 €.**