

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTARE
ILL.MO G.D. DOTT. G. BORELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA N. 23/16 C.P.



LOTTO DI VENDITA

MODULO COMMERCIALE CON DUE POSTI AUTO
CENTRO ORAFO IL TARI' - MARCIANISE (CE)

N.C.E.U. FOGLIO 24 P.LLA 5015 SUB 779 CAT. D/8

N.C.E.U. FOGLIO 24 P.LLA 5015 SUB 633 CAT. C/6

N.C.E.U. FOGLIO 24 P.LLA 5015 SUB 907 CAT. C/6

S. Maria C.V., 04/01/2017

L'Esperto
Ing. Francesco Merola

1. Premessa

Il sottoscritto Ingegnere Francesco Merola, [REDACTED],
[REDACTED], veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio nel Concordato Preventivo n. 23/16 C.P., [REDACTED] in data 07/11/2016 dal G.D. Dott. Giulio Borella a seguito della richiesta del Commissario Giudiziale Dott. Domenico De Rosa. L'incarico conferito, relativo alla stima degli immobili per stabilire il loro più probabile valore di realizzo in considerazione delle finalità liquidatorie della procedura, risulta circoscritto agli immobili della indicata società ricadenti nella provincia di Caserta e nello specifico nel comune di Marcianise e così descritti nella istanza di richiesta nomina dei consulenti tecnici ai punti n. 3 e 4:

- 1. Comune di Marcianise (CE) – Polo Fieristico e Produttivo il “Tari”: locale commerciale di circa 184,00 mq e due posti auto.*
- 2. Comune di Marcianise (CE) – Centro Commerciale “Polo della Qualità”: locale commerciale di circa 90,00 mq.*

A seguito dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha eseguito l'esame della documentazione trasmessa a mezzo email dal Commissario Giudiziale relativamente ai beni da stimare e ha provveduto preliminarmente ad acquisire la relativa documentazione catastale, per l'individuazione sul territorio degli immobili e la loro ubicazione all'interno dei rispettivi centri commerciali, nonché i titoli di provenienza in capo alla società [REDACTED] e alla Società [REDACTED]. Individuati i cespiti oggetto di stima il sottoscritto fissava sopralluogo sui beni in data 23 novembre 2016, previo accordo telefonico con il dott. [REDACTED] quale referente della società indicatomi dalla stessa su istanza del Commissario Giudiziale. Alle ore 9.00 giunto presso il centro commerciale “Polo per la Qualità” il CTU rinveniva il Dott. [REDACTED] con il

quale si recava presso il modulo commerciale sito al piano primo individuato dal n. 2182 ed identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 24 p.IIIa 5206 sub 314. Nonostante il possesso delle chiavi da parte del Dott. ██████████ e più tentativi di apertura, si riscontrava l'impossibilità di entrare all'interno del modulo commerciale per un impedimento in prossimità della porta di ingresso comportando la necessità di contattare una ditta di pronto intervento che su richiesta dello stesso dott. ██████████ giungeva sul posto alle ore 9.40. La ditta incaricata riusciva ad aprire la porta senza la necessità di sostituzione della serratura di chiusura considerato che l'impedimento era causato da una pedana in legno dell'allestimento interno che per rigonfiamento del materiale ne ostruiva l'apertura. Consentito l'accesso al modulo il CTU provvedeva ad eseguire i rilievi metrici e fotografici dell'unità commerciale al piano primo e successivamente del posto auto al piano seminterrato distinto dal numero 19D ed identificato in Catasto Fabbricati F.24 p.IIIa 5026 sub 1030. Concluse le operazioni peritali di sopralluogo e rilievo presso il centro commerciale "Polo della Qualità" alle ore 10.50 il CTU con il Dott. ██████████ si recava presso il Centro Orafo "Il Tari" per proseguire le operazioni di sopralluogo sui restanti beni immobili della società ubicati in Marcianise. Ottenuti i necessari permessi per l'accesso al Tari il CTU ha provveduto ad eseguire i rilievi metrici e fotografici del modulo commerciale posto al piano primo al n. 204 identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 24 p.IIIa 5015 sub 779 e dei due posti auto al piano seminterrato individuati dai numeri 633 e 781 rispettivamente identificati in Catasto Fabbricati al Foglio 24 p.IIIa 5015 sub 633 e sub 907. Le operazioni peritali di sopralluogo e rilievo venivano chiuse alle ore 13:22. Si allega il verbale di accesso redatto in occasione del sopralluogo descritto (*Allegato n.1*).

Successivamente al sopralluogo sono state espletate le opportune indagini presso i competenti uffici per l'acquisizione della documentazione necessaria per il completo espletamento dell'incarico ricevuto.

La presente relazione riguarda la stima dei seguenti beni di proprietà della società ██████████

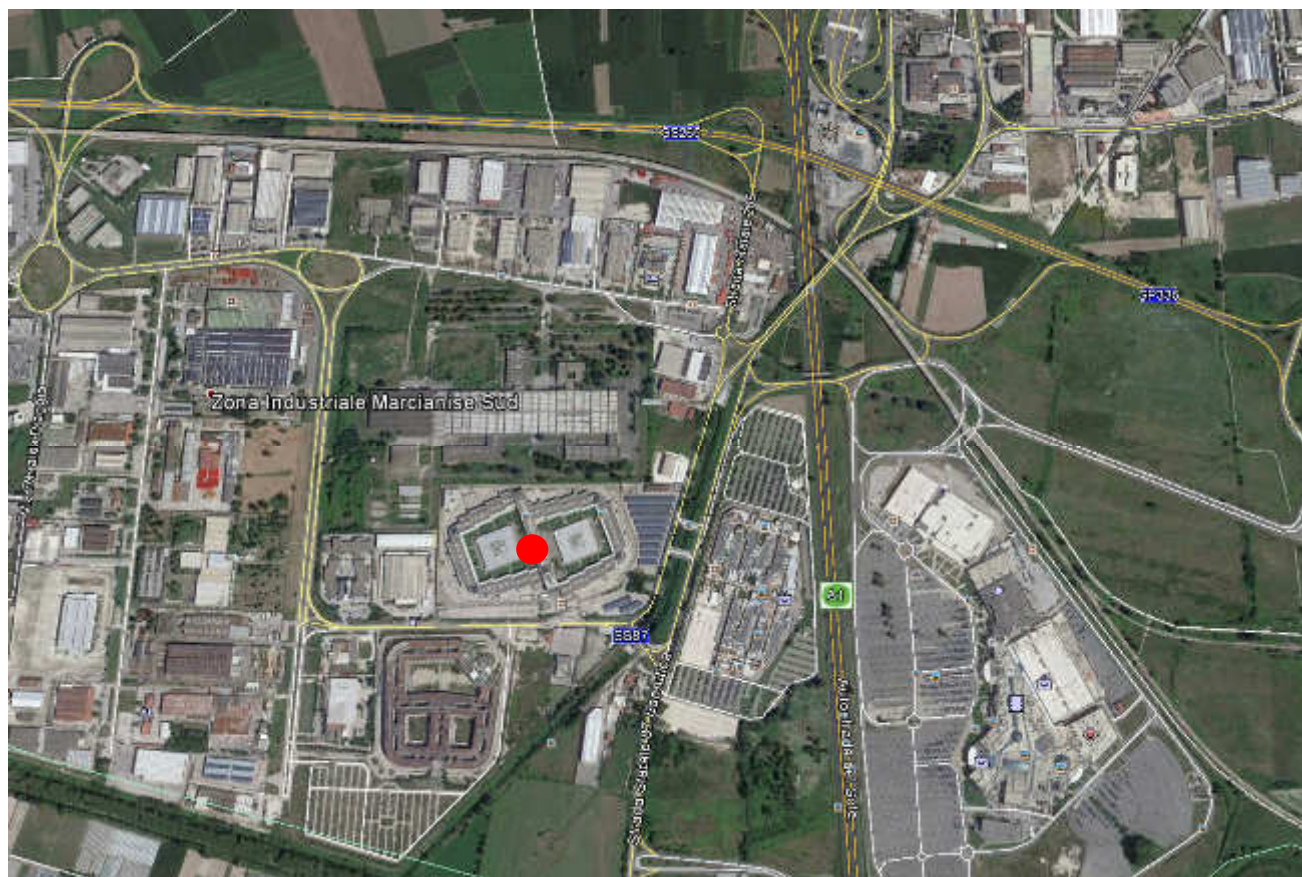
siti nel Comune di Marcianise, riportati in un lotto unico di vendita, come segue:

Lotto unico di vendita:

*Piena ed intera proprietà di **modulo commerciale** di circa 150 mq netti posto al piano primo Edificio A/6 del **Centro Orafo “Il Tari”** in Marcianise (località “Pozzo Bianco”) distinto con il numero 204 identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 24 p.IIa 5015 sub 779 cat. D/8 e **due posti auto** al piano seminterrato, distinti con i numeri 633 e 781 rispettivamente identificati in Catasto Fabbricati al Foglio 24 p.IIa 5015 sub 633 e 907, cat. C/6.*

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CARATTERI GENERALI

La zona del Comune Marcianise in cui ricade il Centro Orafo “Il Tari” è una zona di tipo industriale – commerciale posta nelle vicinanze dell’uscita autostradale Caserta Sud, alla SS. 7 Sannitica oltre ad una serie di diramazioni che collegano la zona ASI con l’Outlet [REDACTED], il Centro Commerciale [REDACTED], l’interporto Sud Europa, il centro [REDACTED]. Inoltre, la zona è servita da strutture con formula Hotel e ristorazione oltre ad essere completamente dotata sia di opere di urbanizzazione primaria che secondaria. Il complesso immobiliare “il Tari” ospita all’incirca 400 aziende tutte operanti nel settore dei preziosi ed è costituito da una moderna struttura che costituisce il punto di riferimento orafo nazionale. Il complesso ha una pianta piuttosto regolare ed è composto da un agglomerato di edifici che racchiudono uno spazio interno aperto dove sono presenti due padiglioni adibiti a fiere espositive. La zona è completamente sorvegliata da un servizio di vigilanza che ne controlla l’accesso sia pedonabile che carrabile.



Zona Industriale Marcianise Sud – Il puntino rosso individua la posizione del Centro Orafi II Tari



Vista dall'alto Centro Orafi il Tari



Vista zona ingresso Centro Orafi Il Tari

1.2 IL MODULO COMMERCIALE ED I POSTI AUTO

Il modulo commerciale è ubicato nel blocco A/6 al piano primo raggiungibile percorrendo un ballatoio coperto prospiciente la piazza interna. Il modulo ha una forma rettangolare allungata, con una superficie di circa 150,00 mq netti, il cui ingresso è posizionato sul detto ballatoio dove è prospiciente la vetrina espositiva. Entrando è presente un accogliente salottino con teche espositive e banco cassa, proseguendo vi è un piccolo angolo dispensa ben nascosto e due sale con tavoli per la visione di gioielli e preziosi. Tra le due sale è presente un blocco costituito da due servizi igienici.



Ingresso con vetrina espositiva



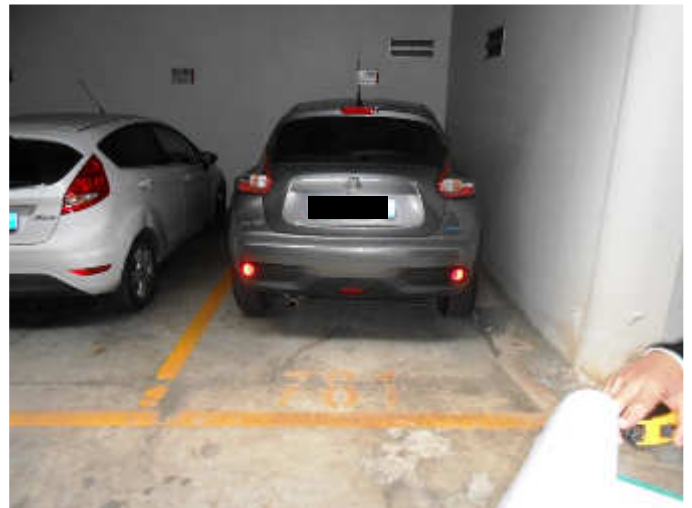
Salottino di accoglienza



Le sale interne per la visione dei preziosi



Posto auto n. 633 piano seminterrato



Posto auto n. 781 piano seminterrato

Il modulo commerciale è costituito da finiture di buon livello e risulta essere in un ottimo stato di manutenzione. I posti auto sono ubicati al piano seminterrato del centro.

1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI, AREE COMUNI, PERTINENZE, SERVITÙ E LIMITAZIONI

Si riportano le indicazioni e condizioni riportate nell'atto di acquisto del bene il quale è stato trasferito rappresentando che è espressamente escluso dalla vendita l'impianto centralizzato di condizionamento che rimane di esclusiva proprietà della società venditrice. Nel disciplinare d'uso depositato agli atti del notaio [REDACTED] con verbale del 26/06/1996 sono contenute

limitazioni e divieti relativi alle proprietà esclusive dei soci che di seguito si riportano:

- Divieto di realizzazione di qualsiasi modifica delle strutture murarie materiali e colori originari, dei divisori, esterni, facciate, ecc.
- Divieto di realizzazione di opere interne ai beni di proprietà esclusiva, che ne alterino la struttura architettonica, ancorché autorizzate con regolare concessione amministrativa.
- Divieto di suddivisione dei moduli base di mq 165 ovvero di quelli di mq 75 indicati nell'edificio "c", mentre per quelli che eccedono la soglia minima ogni eventuale frazionamento dovrà preventivamente essere autorizzato dal consiglio di amministrazione, cui dovrà essere trasmessa planimetria della progettata suddivisione in più unità o di cessione di parte di essi a qualsiasi titolo a favore di terzi.
- Divieto di realizzazione di impianti di sicurezza autonomi, salvo espressa preventiva autorizzazione di compatibilità con impianto di sicurezza generale da parte del consiglio di amministrazione.
- Divieto di svolgimento di attività estranee ai fini propri della società consortile quali ad esempio il commercio di generi diversi da quelli statutariamente consentiti, anche se soltanto in via accessoria od aggiuntiva ovvero di effettuare (ad eccezione delle aziende esercenti servizi interni espressamente autorizzati) vendite al dettaglio.
- Divieto di pernottamento nei locali del centro orafico, salvo che per dimostrato scopo di vigilanza.
- Divieto di mutamento della destinazione dei locali di proprietà nonché di cessione a terzi, salvo autorizzazione scritta del consiglio di amministrazione del Tari.
- Divieto di apportare modifiche ai posti auto od installarvi elevatori e/o contenitori di qualsiasi specie.
- Divieto di avvalersi di servizi di vigilanza/sorveglianza fissa o saltuaria, forniti da terzi,

salvo espresso consenso scritto del consiglio di amministrazione.

- Divieto di consentire, nell'ambito dei moduli di proprietà esclusiva, a terzi non soci di svolgere direttamente attività commerciali o di semplice intermediazione in favore di visitatori.

Viene altresì precisato che per gli effetti di interconnessione funzionale tra gli immobili facenti parte del complesso ciascuna unità immobiliare non potrà avere altra destinazione che quella per l'esercizio di attività di produzione, lavorazione e commercio all'ingrosso nel settore dei preziosi, semipreziosi, orologi, articoli da regalo ovvero attività affini e servizi.

Per la funzionalità del centro la società consortile presta dei servizi comuni dei quali la parte acquirente deve obbligatoriamente servirsi e che le spese di gestione sono calcolate secondo i criteri proporzionali di ripartizione fissati dalle tabelle allegate al disciplinare d'uso e con le modalità di riscossione nello stesso stabilite. Inoltre, è riportato che per patto espresso la titolarità delle azioni della società consortile, in quanto costitutiva dei diritti d'uso dei beni e servizi consortili, integra componente inscindibile del trasferimento della proprietà delle unità immobiliari.

2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si premette che per il calcolo della superficie commerciale si farà riferimento ai criteri di seguito esposti, considerando le seguenti superfici:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm considerando che i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

DESCRIZIONE	Mq	%	VALORE CONSIDERATO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
MODULO COMMERCIALE PIANO PRIMO N. 204 (compresi divisori interni e muri perimetrali)	160,00	100 %	160,00 MQ
POSTO AUTO PIANO SEMINTERRATO N. 633	12,00	100 %	12,00 MQ
POSTO AUTO PIANO SEMINTERRATO N. 781	12,00	100 %	12,00 MQ
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			184,00 MQ

La superficie commerciale complessiva dei beni è di 184,00 mq

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il modulo commerciale numero 204 ubicato al piano primo del Centro Orafo "Il Tari" è identificato catastalmente come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestato catastale
24	5015	779	D/8			€ 2.086,49	Intestati: ██████████
Catasto Fabbricati – Comune di Marcianise – Zona ASI – Piano 1							

L'attuale intestatario catastale coincide con l'attuale proprietario.

Dalle visure storiche catastali si evince che l'attuale subalterno deriva dall'ex sub 171 per FRAZIONAMENTO del 15/05/1997 in atti dal 15/05/1997 (n. D01263.1/1997) a sua volta derivante dall'ex subalterno 9 (in corso di costruzione) costituito il 16/12/1994 4 (n. 2183.2/1994).

Il posto auto numero 633 ubicato al piano seminterrato del Centro Orafo "Il Tari" è identificato catastalmente come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestato catastale
24	5015	633	C/6	1	12 mq	€ 29,75	Intestati: ██████████
Catasto Fabbricati – Comune di Marcianise – Zona ASI – Piano S1							

L'attuale intestatario catastale coincide con l'attuale proprietario.

Dalle visure storiche catastali si evince che l'attuale subalterno deriva dall'ex subalterno 9 (in corso di costruzione) costituito il 16/12/1994 4 (n. 2183.2/1994).

Il posto auto numero 781 ubicato al piano seminterrato del Centro Orafo "Il Tari" è identificato catastalmente come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestato catastale
24	5015	907	C/6	2	12 mq	€ 34,71	Intestati: ██████████
Catasto Fabbricati – Comune di Marcianise – Zona ASI – Piano S1							

L'attuale intestatario catastale coincide con l'attuale proprietario.

L'unità risulta a seguito di VARIAZIONE del 26/10/2006 protocollo n. CE0286246 in atti dal 26/10/2006 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 17656.1/2006) con soppressione dei subalterni 262 e 263.

L'intero complesso è stato realizzato su terreno identificato al N.C.T. del comune di Marcianise come segue:

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
24	5015	Ente Urbano	06 03 69			Tipo mappale del 21/01/2008 protocollo n. CE0028500 in atti dal 21/01/2008 (n. 28500.1/2008)
Catasto terreni – Comune di MARCIANISE						

Sulla particella a terreni risultano depositati anche i seguenti tipi mappali:

- Tipo mappale del 27/04/2007 protocollo n. CE0215713 in atti dal 27/04/2007 (n. 215713.1/2007)
- Tipo mappale del 24/01/2001 protocollo n. 19115 in atti dal 24/01/2001 (n. 19115.1/2001)

La particella 5015 proviene da frazionamento di terreno di maggiore consistenza pari ad ha 12 are 67 ca 83 sempre identificato con la particella 5015 che sostituiva le particelle 442-443-444-445-446-447-448 a seguito di VARIAZIONE GEOMETRICA del 13/12/1994 in atti dal 14/06/1996 (n. 6388.1/1994) e TIPO MAPPALE del 13/12/1994 in atti dal 14/06/1996 (n. 6388.1/1994).

Ricostruzione catastale della particelle a terreni soppresse

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
24	442	Corte Urbana	07 14 90			FRAZIONAMENTO del 19/03/1991 in atti dal 25/07/1994 (n. 467.2/1991)
Catasto terreni – Comune di MARCIANISE – Partita [REDACTED]						

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
24	443	Corte Urbana	60 00			FRAZIONAMENTO del 19/03/1991 in atti dal 25/07/1994 (n. 467.2/1991)
Catasto terreni – Comune di MARCIANISE – Partita [REDACTED]						

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
24	444	Corte Urbana	55 00			FRAZIONAMENTO del 19/03/1991 in atti dal 25/07/1994 (n. 467.2/1991)
Catasto terreni – Comune di MARCIANISE – Partita [REDACTED]						

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
24	445	Corte Urbana	25 00			FRAZIONAMENTO del 19/03/1991 in atti dal 25/07/1994 (n. 467.2/1991)
Catasto terreni – Comune di MARCIANISE – Partita [REDACTED]						

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
24	446	Corte Urbana	3 00 00			FRAZIONAMENTO del 19/03/1991 in atti dal 25/07/1994 (n. 467.2/1991)
Catasto terreni – Comune di MARCIANISE – Partita [REDACTED]						

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
24	447	Corte Urbana	1 09 69			FRAZIONAMENTO del 19/03/1991 in atti dal 25/07/1994 (n. 467.2/1991)
Catasto terreni – Comune di MARCIANISE – Partita [REDACTED]						

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
24	448	Corte Urbana	03 24			FRAZIONAMENTO del 19/03/1991 in atti dal 25/07/1994 (n. 467.2/1991)
Catasto terreni – Comune di MARCIANISE – Partita [REDACTED]						

A seguito del frazionamento sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 24 particella 182

A seguito del frazionamento sono stati, inoltre, variati i seguenti immobili:

- foglio 24 particella 443 - foglio 24 particella 444 - foglio 24 particella 445 - foglio 24 particella 446 - foglio 24 particella 447 - foglio 24 particella 448 - foglio 24 particella 449 - foglio 24 particella 450 - foglio 24 particella 451

La particella che ha originato le precedenti risulta essere:

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
24	182	Corte Urbana	20 48 71			FRAZIONAMENTO del 18/04/1983 in atti dal 21/07/1994 D. V. N.4510/91 (n. 37.1/1983)
Catasto terreni – Comune di MARCIANISE – Partita [REDACTED]						

A seguito del frazionamento sono stati variati i seguenti immobili:

- foglio 24 particella 436 - foglio 24 particella 437 - foglio 24 particella 438

La particella che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
24	182	Corte Urbana	22 66 94			Impianto meccanografico del 26/03/1985
Catasto terreni – Comune di MARCIANISE – Partita [REDACTED]						

In ordine alla conformità dei luoghi alla planimetria catastale si rappresenta che non risulta presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Caserta la planimetria catastale relativa al sub 779. A tal fine un futuro acquirente dovrà presentare per la regolarizzazione un atto di aggiornamento catastale per planimetria mancante i cui costi si stimano in € 500,00.

4. PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE VENTENNIO

La società [REDACTED] acquisisce, per la quota di 1/1, i beni in Marcianise (CE) identificati catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 24 p.IIa 5015 sub 779**, cat D/8, P1, al **foglio 24 p.IIa 5015 sub 633**, cat C/6, cl.1 – mq 12 – PS1 e al **foglio 24 p.IIa 5015 sub 907**, cat C/6, cl.2 – mq 12 – PS1, con **atto di modifica di denominazione sociale**, da [REDACTED] in [REDACTED] redatto dal Notaio [REDACTED] in data **05/04/2016** rep. 77743/25900, **trascritto** presso la CC.RR.II di S. Maria C.V. il **08/04/2016 ai NN. 11591/8715** (*Allegato n.6 - Atto n.1 – Nota n.1*).

La società ██████ acquisisce, **per la quota di 1/1**, i beni in Marcianise (CE) identificati catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 24 p.IIa 5015 sub 907**, cat C/6, cl.2 – mq 12 – PS1, con **atto di compravendita** redatto dal Notaio ██████ in data **30/11/2011** rep. 196852/37124, **trascritto** presso la CC.RR.II di S. Maria C.V. il **01/12/2011 ai NN. 41395/29123**, per averla acquistata da ██████ (*Allegato n.6 - Atto n.2 – Nota n.2*).

La società ██████ acquisisce, **per la quota di 1/1**, i beni in Marcianise (CE) identificati catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 24 p.IIa 5015 sub 779**, cat D/8, P1, al **foglio 24 p.IIa 5015 sub 633**, cat C/6, cl.1 – mq 12 – PS1 con **atto di modifica di denominazione sociale**, da ██████ in ██████ redatto dal Notaio ██████ in data **14/12/2004** rep. 1851/597, **trascritto** presso la CC.RR.II di S. Maria C.V. il **25/01/2005 ai NN. 3590/2344** (*Allegato n.6 - Atto n.3 – Nota n.3*)

La società ██████ acquisisce, **per la quota di 1/1**, i beni in Marcianise (CE) identificati catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 24 p.IIa 5015 sub 779**, cat D/8, P1, e al **foglio 24 p.IIa 5015 sub 633**, cat C/6, cl.1 – mq 12 – PS1, con **atto di compravendita** redatto dal Notaio ██████ in data **05/06/1997** rep. 12568, **trascritto** presso la CC.RR.II di S. Maria C.V. il **17/06/1997 ai NN. 14511/112015**, per averla acquistata da ██████ (*Allegato n.6 -Atto n.4–Nota n.4*).

Ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio (dal 2016 a ritroso)

Alla società ██████ la piena proprietà di parte del suolo sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto, relativamente alle p.IIe n. 442-443-444-445-448 del foglio 24, per **atto di compravendita** redatto dal Notaio ██████ in data **09/05/1991** rep. 32949, **trascritto** presso la CC.RR.II di S. Maria C.V. il **12/06/1991 ai NN. 15203/13186**, per averla acquistata

dalla Società ██████████ (Allegato n.6 – DOC. 1).

Alla società ██████████ la piena proprietà della restante parte del suolo sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto, relativamente alle p.lle n. 446-447 del foglio 24, per **atto di compravendita** redatto dal Notaio ██████████ in data **17/06/1992** rep. 36951, **trascritto** presso la CC.RR.II di S. Maria C.V. il **11/08/1992 ai NN. 22115/18653**, per averla acquistata dalla Società ██████████ (Allegato n.6 – DOC. 2).

5. CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla documentazione presente agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Marcianise è emerso che il Centro Orafo il Tari è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 2739/92 del 08/07/1992. Successivamente, vista la complessità dell'insediamento e gli accorgimenti tecnici non prevedibili, furono richieste numerose varianti in C.O. (C.E. n. 3159/93 del 10/10/1994 - C.E. n. 3563/94 del 10/10/1994 – C.E. n.4049/95 del 20/11/1995 – C.E. 4513/96 del 16/01/1997 – C.E. n. 5790/99 del 05/01/2000 – C.E. 6339/01 del 25/09/2001) che hanno interessato esclusivamente ampliamenti, proroghe termini e/o modifiche a soluzioni tecniche di adeguamento, e comunque non hanno variato il bene in oggetto in virtù della sopra citata C.E. 2739/92. Relativamente al modulo in questione facente parte del complesso edilizio A/6 ne risulta verificata la conformità urbanistica, eccetto lievi difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 trattandosi di sole opere interne che non hanno comportato variazioni di destinazioni d'uso, volumetria e/o superfici. I costi per l'ottenimento della sanatoria si stimano in questa sede in circa € 3.000,00.

Dal certificato urbanistico risulta che il Centro Orafo Il Tari ricade su area classificata "ZONA OMOGENEA D1-D2-D3" territorio costituito da agglomerati industriali dell'Area di Sviluppo

Industriale di Terra di Lavoro o da agglomerati industriali preesistenti (zona ASI). Per gli agglomerati esistenti è fatto divieto di ampliamento del volume esistente. Dalle Norme di Attuazione della nuova Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Marcianise risulta che le Zone D1-D2-D3 sono destinate ad insediamenti per piccole, medie e grandi industrie e continueranno ad essere regolamentate dalla normativa del Piano ASI.

Dal certificato inoltre si evince che l'area non è assoggettata ad alcun vincolo ambientale, paesaggistico ed archeologico. Non è riconosciuta di interesse storico artistico, non ricade su suolo demaniale e non risulta gravata da censo, livello, ed uso civico. Inoltre, dal certificato prodotto presso la Regione Campania Unità Operativa Dirigenziale Foreste Ufficio Usi Civici si certifica che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 27/05/1938, relativo al Comune di Marcianise, si può leggere che fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 24 (*Allegato n.5*).

6. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILI

Dalle informazioni acquisite dal Dott. ██████████ in occasione del sopralluogo si rappresenta che all'attualità il modulo commerciale in oggetto risulta in uso della società in occasione degli eventi fieristici.

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui beni oggetto di stima risultano trascritte le seguenti formalità:

- **Iscrizione contro del 06/04/2016 - R.P. 1348 – R.G. 11162 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 08/03/2016 a favore di ██████████ ██████████ contro ██████████ per la quota di 1/1,**

relativamente agli immobili siti in Marcianise, in catasto fabbricati al Foglio 24, p.IIa 5206 sub. 314, cat. C/1, mq 90 - Foglio 24, p.IIa 5206 sub. 1030, cat. C/6, mq 13 - **Foglio 24, p.IIa 5015 sub. 779**, cat. D/8 - **Foglio 24, p.IIa 5015 sub. 633**, cat. C/6, mq 12 - **Foglio 24, p.IIa 5015 sub. 907**, cat. C/6, mq 12 (*Allegato n.7 – Nota 1*)

- **Iscrizione contro del 24/06/2004 - R.P. 4723 – R.G. 24585 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** del 17/06/2004 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1, relativamente agli immobili siti in Marcianise, in catasto fabbricati al **Foglio 24, p.IIa 5015 sub. 779**, cat. D/8 - **Foglio 24, p.IIa 5015 sub. 633**, cat. C/6, mq 12 (*Allegato n.7 – Nota 2*)

8. ONERI CONDOMINIALI

Come da comunicazione del Dott. [REDACTED] dell'ufficio amministrazione del Centro Orafo il Tarì si rappresenta che l'importo annuo attuale delle spese fisse di gestione o manutenzione per il modulo commerciale in oggetto ammonta ad € 13.776,00 e che l'importo degli oneri consortili non corrisposti dalla Società acquirente ammontano al 30/11/2016 ad € 37.430,39. Non vi sono spese straordinarie deliberate (*Allegato n.1*).

Relativamente alla proprietà immobiliare in oggetto la [REDACTED] è titolare di n. 27.636 azioni dal valore nominale di € 0,51 cadauna.

9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

La stima del valore di mercato degli immobili effettuata con il metodo di stima sintetico o diretto si svolge attraverso l'analisi del mercato immobiliare dell'area di interesse mediante l'elaborazione di dati relativi a beni con analoghe caratteristiche, intrinseche ed estrinseche,

a quello da stimare. Dalla comparazione nasce un obiettivo giudizio del più probabile valore di mercato del bene. I dati di elaborazione che si assumono a riferimento della valutazione provengono da compravendite di beni analoghi, da richieste indicate negli annunci a mezzo stampa o attraverso le agenzie immobiliari. Altri elementi di monitoraggio sono gli studi sulla formazione dei prezzi curati dagli istituti di ricerca e dagli operatori immobiliari che, basandosi su rilevamenti diretti, svolgono un costante monitoraggio dell'evolversi della domanda e dell'offerta. L'utilizzo di tali dati però comporta il pregiudiziale confronto delle loro caratteristiche con il bene oggetto di stima per garantire il requisito della omogeneità che è alla base del procedimento di stima. Difatti, tale omogeneità viene garantita attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene.

L'area in esame si distingue anche per una elevata concentrazione di insediamenti a carattere commerciale e produttivo, favoriti dalla integrazione della rete infrastrutturale che ha caratterizzato la zona con iniziative imprenditoriali come il centro Campania e l'outlet La Reggia che hanno consolidato la propria posizione commerciale diversamente dal Polo Della Qualità, Tari ed Oromare pur essendo queste strutture di elevato standard qualitativo.

Dati desunti da ricerche in zona presso operatori economici di mercato per moduli di analoga superficie i valori si attestano mediamente intorno 2.000,00 €/mq, mentre per i posti auto intorno ad € 10.000.

Dai dati acquisiti presso l'ufficio amministrazione del Tari, in riferimento a recenti compravendite di moduli analoghi, il prezzo a mq è di € 2.000,00 (comprensivo delle quote azionarie legate all'unità immobiliare) mentre per i posti auto di € 12.000,00.

Va precisato che i dati acquisiti dall'ufficio amministrazione del Tari sono molto attendibili e tra l'altro allineati all'andamento al mercato immobiliare, in quanto lo stesso può esercitare diritto di prelazione sulla compravendita immobiliare ed acquisire tutti gli atti di compravendita

avendo un quadro generale completo delle transazioni relative ai moduli commerciali del complesso. Pertanto, ai fini della stima si considera un prezzo unitario per mq di superficie pari ad € 2.000,00 (comprensivo delle quote azionarie legate all'unità immobiliare) relativamente al modulo commerciale ed un valore a corpo di € 12.000,00 per i posti auto.

Moltiplicando la superficie commerciale totale dell'unità immobiliare, pari a 160,00 mq, per il valore di €/mq 2.000,00 si ottiene:

$$160,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 2.000,00 = \text{€ } 320.000,00$$

Relativamente ai due posti auto si considera un valore di € 12.000,00 cadauno per un totale di **24.000,00 €**.

Il valore di stima complessivo dei beni è pari a **€ 344.000,00**

Al valore appena calcolato vanno applicate le seguenti ulteriori detrazioni:

- | | |
|--|-------------|
| - Oneri condominiali insoluti al 31/11/2016: | € 37.430,39 |
| - Per regolarizzazione catastale | € 500,00 |
| - Per regolarizzazione urbanistica | € 3.000,00 |

$$344.000,00 \text{ €} - 37.430,39 \text{ €} - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 3.000,00 = 303.069,61$$

Il valore degli immobili in arrotondamento è di **€ 303.000,00**.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, al fine di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone una riduzione rispetto a valore calcolato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso in esame si propone una riduzione media del 15 %.

$$303.000,00 - (303.000,00 \times 15 \%) = 257.550,00 \sim \mathbf{257.000,00}$$

10. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di modulo commerciale posto al piano primo edificio A/6 del Centro Orafo "il Tari" in Marcianise, distinto con il numero 204 e due posti auto al piano seminterrato distinti con i numeri 633 e 781; il modulo commerciale n. 204 confina a Sud con ballatoio comune, a Nord con ballatoio comune, ad Ovest con F.24 p.IIa 5015 sub 778 e ad Est con F.24 p.IIa 5015 sub 172; il posto auto numero 633 confina a Sud con corsia di manovra, a Nord con spazi di collegamento, ad Ovest con al F.24 p.IIa 5015 sub 634 e ad Est con F.24 p.IIa 5015 sub 632; il posto auto numero 781 confina a Sud con F.24 p.IIa 5015 sub 931, a Nord con F.24 p.IIa 5015 sub 888, ad Ovest con al F.24 p.IIa 5015 sub 906 e ad Est con F.24 p.IIa 5015 sub 908; sono riportati rispettivamente nel **C.F. del Comune di Marcianise al foglio 24 p.IIa 5015 sub 779**, cat.D/8, Piano 1°, rendita € 2.086,49; al **foglio 24 p.IIa 5015 sub 633**, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, piano S1, rendita € 29,75; al **foglio 24 p.IIa 5015 sub 907**, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, piano S1, rendita € 34,71; risulta mancante la planimetria catastale del modulo commerciale; risulta verificata la conformità urbanistica ad eccetto lievi difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 trattandosi di sole opere interne che non hanno comportato variazioni di destinazioni d'uso, volumetria e/o superfici.

PREZZO BASE euro 257.000,00

La presente relazione consta di 21 pagine dattiloscritte più allegati.

San Prisco, li 04.01.2017

L'Esperto

Dott. Ing. Francesco Merola