



Giudice
Dott. Fucito
Mario

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PROCEDURA FALLIMENTARE
N. 17/2014
"Omissis"

Curatore;

Avv. Michela De Palma



Immobile sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) – Corso Umberto I n.68

Sant'Egidio del Monte Albino, 31 Maggio 2019

IL CTU
Ing. Mario Cascone

INDICE

1. Premessa	3
2. Identificazione dei Beni	3
3. Beni Immobili	4
• IMMOBILE A1 – Omissis di Torre Annunziata (SA), Corso Umberto I n. 68	9
4. Quadro riassuntivo dei Beni stimati	17
5. Conclusioni	18
6. Elenco Allegati	19

1. Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Mario Cascone , con studio in Sant'Egidio del Monte Albino in via Orazio n.15, iscritto all'albo degli Ingegneri di Salerno con n. 6410 nonché all'albo dei CTU e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Nocera Inferiore, veniva nominato CTU dal G.D. nella procedura in epigrafe in data 28/01/2019 (Allegato 1) .

In data 12/02/2019 alle ore 10.00 unitamente all'avv. Michela de Palma, ci siamo recati sui luoghi oggetto di valutazione siti in Torre Annunziata (NA) a Corso Umberto I n. 68 al fine di verificare la consistenza. Durante il sopralluogo sono stati effettuati tutti i rilievi di natura metrica e fotografica utili all'espletamento del proprio mandato.

2. Identificazione dei Beni

Obiettivo della presente relazione è valutare il valore attuale dei beni immobili all'attivo della Procedura Fallimentare "Omissis".

Dalla documentazione in atti fornitami dai Curatori, ed attraverso verifiche catastali effettuate dal sottoscritto CTU, il bene da valutare all'attualità risultava il seguente;

- IMMOBILE sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) al C.so Umberto I n.68, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al;
 - *foglio 6 p.lla 22 sub 13 cat. A/10 classe 1 di vani 11, sup.cat. 187 mq, Rendita 2.653,04 .*

Dai riscontri catastali ed ipotecari effettuati ed in virtù della relazione notarile, non risultano altri beni all'attivo della procedura fallimentare.

3. Beni Immobili

4.1 Considerazioni preliminari sulla stima degli immobili nelle procedure esecutive e fallimentari

Prima di illustrare i procedimenti di stima utilizzati nel caso di specie, ritengo opportuno evidenziare alcuni aspetti che possono incidere anche sensibilmente sul valore commerciale di un bene immobile.

4.1.1 Stato del possesso del bene

Lo stato di occupazione dell'immobile è importante, in quanto è noto che gli immobili locati ricevono sul mercato un apprezzamento normalmente inferiore, con una riduzione variabile a seconda dei contesti socioeconomici, ma comunque sensibili. La verifica dello stato di occupazione di fatto dell'immobile, dell'opportunità del titolo aggiudicatario e della misura del canone pattuito è peraltro un'operazione preparatoria necessaria ai fini della corretta stima dell'immobile.

L'accertamento dello stato di possesso condiziona fortemente la validità o la perfezione della successiva aggiudicazione; l'esistenza di una detenzione opponibile e non dichiarata, né altrimenti conosciuta, dà luogo ad una limitazione del godimento del bene regolata sulla falsariga dell'art. 1489 c.c. e potrebbe consentire all'aggiudicatario dell'actio quanti minoris (Cass. 4/11/05 n. 21384).

4.1.2 Regolarità urbanistica ed edilizia

Relativamente ai terreni e all'accertamento della loro destinazione urbanistica è indispensabile che l'esperto acquisisca in primo luogo notizie in tal senso presso i competenti uffici, per decidere se acquisire formalmente documentazioni o certificazioni da allegare alla perizia da trattenere ai suoi atti, a sostegno della valutazione; oppure limitarsi ad acquisire i dati relativi senza alcun'altra attività formale in merito alla documentazione. Quanto, poi, alla regolarità edilizia e agibilità dei

manufatti le verifiche sono necessarie perché l'irregolarità edilizia si traduce in un onere incidente sul libero godimento dell'immobile rilevante ai sensi dell'art. 1489 c.c.

A tal riguardo, va evidenziato che l'assenza di un titolo edilizio o di una domanda di condono- a meno che la costruzione sia iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967- dà luogo alla norma dell'assoluta incommerciabilità del manufatto ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/2001. Peraltro poiché queste norme non si applicano dichiaratamente alle procedure esecutive, individuali o concorsuali, l'abusività dell'immobile per carenza del titolo non osta alla vendita forzata, purché però l'aggiudicatario presenti domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione. Rientra di certo, nella verifica dell'incarico, la verifica dell'esistenza di vizi del titolo a costruire che possono provocarne l'annullamento anche in via di autotutela, da parte del Comune e/o di abusi minori, consistenti nella difformità tra il progetto assentito e l'opera realizzata, in quanto tutto ciò può portare a sanzioni pecuniarie o nuovi costi che l'acquirente dovrà sostenere per regolare la situazione edilizia dell'immobile.

4.1.3 Corrispondenza Catastale- Allineamento Catastale

Qualora l'esperto riscontri discordanze tra le caratteristiche dell'immobile e la sua identificazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, provvede a redigere i necessari aggiornamenti catastali per assicurare il compiuto allineamento catastale dell'immobile pignorato.

In verità al riguardo, secondo alcuni, non avendo il catasto valore probatorio, potrebbe essere sufficiente il solo rilievo di siffatte carenze o difformità, con la previsione a carico dell'aggiudicatario di eventuali adempimenti catastali e conseguente riduzione del prezzo a base d'asta.

4.2 Stima degli immobili nelle Procedure Fallimentari

Nella consulenza tecnica nelle procedure esecutive e fallimentari la stima dell'immobile è solo una delle incombenze dell'esperto, in quanto, come dinnanzi detto, risulta necessaria un'adeguata risposta ad una serie di quesiti afferenti la situazione giuridica del bene con particolare riferimento

alla sua commerciabilità. Ciò, nondimeno, la stima dell'immobile pignorato, resta comunque una parte importante della relazione, da eseguire con riferimento ai principi fondamentali dell'estimo. Evidentemente il valore del bene da stimare è quello commerciale di mercato che sarà posto dal Giudice a base d'asta; tale valore potrà essere oggetto sia di aumento in sede di asta sia di riduzione in caso di mancata aggiudicazione al prezzo a base d'asta fissato.

La determinazione del valore venale del mercato va eseguito con professionalità e nel pieno rispetto dei principi dell'estimo anche in considerazione delle possibili osservazioni dei creditori e dell'esecutato o del fallito, relativamente al prezzo a base d'asta fissato dall'esperto.

Con riferimento alla stima degli immobili vanno tenuti presenti i seguenti principi dell'estimo:

- Il valore dipende dallo scopo della stima;
- Il metodo estimativo è unico e basato sulla comparazione;
- Il prezzo è il fondamento di ogni stima;
- È fondamentale la previsione delle condizioni del bene all'attualità e della permanenza di tali condizioni nel tempo;
- Le condizioni che determinano il valore devono comunque avere il carattere dell'ordinarietà.

In sintesi, il principio fondamentale dell'estimo nella valutazione degli immobili indica che ogni metodo di stima deve utilizzare comunque parametri fissati mediante comparazione di dati.

Da tale principio deriva che il procedimento di stima ottimale nella valutazione di un bene è quello della comparazione diretta, vale a dire un procedimento di stima che, sulla base di valori noti di beni simili a quello da valutare, assegna il prezzo al bene oggetto di valutazione.

4.2.1 Procedimento di stima per comparazione diretta

Tale procedimento di stima richiede la raccolta dei dati che va eseguita in primo luogo, ricercando atti di compravendita, vendite giudiziarie e sentenze che abbiano riguardato la valutazione di beni simili; in secondo luogo, acquisendo accertamenti dell'Agenzia delle Entrate ed eventualmente sentenze delle Commissioni tributarie; infine si fa ricorso a valutazione OMI, offerte di vendita di agenzie immobiliari o di privati o altre notizie acquisite dall'esperto. Esaurita la fase di raccolta dei

dati nella quale lo stimatore sarà portato ad acquisire ogni dato che riguarda immobili comparabili con quello da valutare, occorre procedere alla selezione di quelli che possono essere ritenuti veritieri e significativi. Siffatta selezione può essere svolta dall'esperto in base alla sua esperienza, qualora il campione di dati raccolto sia limitato, oppure ricorrendo ad elaborazioni di tipo statistico in grado di individuare i dati che portino ad uno scostamento statisticamente non accettabile.

Nella seconda ipotesi (di elaborazione statistica), un primo calcolo di agevole applicazione può essere quello di selezionare i dati in modo da pervenire ad un valore accettabile della deviazione Standard dei dati (scarto quadratico medio) che misura la dispersione dei dati intorno al valore atteso e quindi può essere assunta come errore da associare al valore medio.

Altro indice di riferimento è il coefficiente di variazione, pari al rapporto tra la deviazione standard ed il valore medio dei dati.

Nelle stime immobiliari è opportuno che la deviazione standard dei dati di riferimento prescelti sia almeno minore del 15% e che il coefficiente di variazione sia almeno minore del 25%, per far ritenere affidabile il valore medio derivante dal campione di dati.

Evidentemente non è sempre possibile un'applicazione ottimale del procedimento di stima per comparazione diretta in quanto possono essere disponibili atti di comparazione di immobili simili, o gli stessi possono riguardare immobili con caratteristiche non esattamente corrispondenti a quello da valutare.

4.2.2 Procedimento di stima per comparazione indiretta

In mancanza di dati diretti e certi desunti dal mercato si può ricorrere ad altri procedimenti di stima cosiddetti indiretti. Tra questi si rileva l'utilizzo frequente del procedimento di capitalizzazione dei redditi, del procedimento di stima per trasformazione edilizia e del procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta.

Quello a cui si fa più spesso riferimento, in mancanza di dati di confronto, risulta essere il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, che richiede la determinazione del canone locativo del bene, al quale vanno detratte le spese generalmente comprese tra il 20 ed il 25% pervenendo così al reddito annuo. La capitalizzazione del reddito ad un opportuno saggio, consente

così il calcolo del valore del bene. In siffatto procedimento di stima risulta determinante la fissazione del saggio di capitalizzazione, che è inversamente proporzionale alla certezza del reddito. Generalmente tale saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 3% per immobili ad uso abitativo, dal 3% al 4% per immobili ad uso commerciale, superiore al 4% per immobili di tipo industriale.

4.2.3 Considerazioni finali con riferimento agli immobili da valutare

Dal punto di vista estimativo l'esperto dovrebbe privilegiare il prezzo determinato con l'eventuale procedimento di stima per comparazione diretta (se possibile) ed effettuare quindi la stima con altri procedimenti solo per una verifica del prezzo fissato con la comparazione diretta. Inoltre, di volta in volta, in base al bene da stimare ed all'oggetto della stima, l'esperto provvederà ad individuare i procedimenti di stima più idonei per determinare il valore di mercato dell'immobile. Nel caso di specie, gli immobili vanno valutati in primo luogo con procedimento di stima per comparazione diretta e in secondo luogo, per quelli locati, va verificata la stima anche con procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Per gli immobili non liberi, o comunque soggetti a vincoli, oneri e formalità che incidono sulla loro commerciabilità, vanno stimati i relativi coefficienti di deprezzamento rispetto al valore di un bene analogo libero all'aggiudicazione.

- ***IMMOBILE A1 – Torre Annunziata (SA), Corso Umberto I n.68***



- *Premessa*

Il sottoscritto Ing. Mario Cascone, in espletamento al mandato conferitogli, ha effettuato un sopralluogo su detto immobile in data 12.02.2019 così come riportato nel verbale di sopralluogo (V.All. 2). Il sopralluogo era stato concordato con il Curatore così come indicato nei paragrafi precedenti.

- *Provenienza e Inquadramento Catastale*

La consistenza Immobiliare è pervenuta alla società “Omissis” in virtù di atto di compravendita del 13.06.2008 a rogito del notaio in Montesano sulla Marcellana (SA) dott. Francesco Coppa, Repertorio N. 7453 Raccolta N. 3804, trascritto in data 17.06.2008 al n.20131 del

registro particolare ed al n.31862 del registro generale, dalla società "Omissis". (v. All. 4).

L'immobile risulta catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al ;

- *foglio 6 p.lla 22 sub 13 cat. A/10 classe 1 di vani 11, sup.cat. 187 mq Rendita 2.653,04 €;*
(V.All. 3).

In base alle indagini catastali effettuate, la planimetria catastale depositata non coincide con lo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo. (V.All.5)

- *Stato di possesso*

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, in data 03/11/2009, risulta stipulato un contratto di locazione tra il *Omissis* e la *Omissis*, rappresentata da Bonifacio Maria Rita, per la concessione dell'immobile strumentale sito in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n.68 riportato al NCEU di detto Comune al Fg. 6 p.lla 22 sub 13 Cat A/10, da destinarsi all'esercizio dell'attività di Laboratorio di Analisi (clinico e diagnostico) per la durata di anni 6 con inizio dal 13/11/2009.(Vd. Allegato 6)

- *Ubicazione ed inquadramento territoriale*

L'immobile oggetto di procedura si trova lungo il corso principale del Comune di Torre Annunziata, in provincia di Napoli da cui dista circa 22,5 km. Esso è inserito in un parco privato con accesso diretto del corso Umberto I, a breve distanza da: uffici comunali, edifici scolastici, ufficio postale, banche, tribunale, stazioni ferroviarie della ferrovia Circumvesuviana e della FS e dai due caselli autostradali della cittadina posti lungo l'autostrada Napoli-Pompei-Salerno. Il tessuto urbano della zona circostante il bene pignorato è costituito sia da edifici di antica costruzione, posti essenzialmente lungo il corso principale, che da edifici risalenti agli anni '70 dello scorso secolo.

- *Regolarità Urbanistica*

Il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione per esecuzione di lavori edili n°14 del 19/07/1978, seguita dalla licenza di abitabilità n°489 del 27/05/1980. All'interno di tale certificato di Abitabilità, al piano terra della Scala B, nella porzione di immobile oggi oggetto di valutazione, era prevista l'abitabilità per 4 locali adibiti a deposito con relativi servizi igienici e non sono menzionati locali adibiti ad uso ufficio. Successivamente venne presentata una S.C.I.A. per Lavori di Manutenzione Straordinaria nell'Agosto 2013, per lavori finalizzati a: una diversa distribuzione degli spazi interni, al rifacimento degli intonaci, alla manutenzione degli impianti elettrico, idrico e termico esistenti, al ripristino del vano ascensore di collegamento tra il piano terra ed il secondo piano dell'edificio, al rifacimento di alcuni bagni, alla sostituzione degli infissi esterni, alla tinteggiatura delle pareti esterne ed interne e al cambio di destinazione d'uso dell'immobile adiacente a quello oggetto della procedura in epigrafe, per cui però non fu mai rilasciato un atto di accoglimento. Pertanto in base ai sopralluoghi effettuati, agli accessi alla documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre Annunziata, è possibile concludere quanto segue;

- L'unità immobiliare oggetto di valutazione è attualmente destinata a centro di medicina nucleare, quindi a destinazione d'uso A10-Direzionale, e non a deposito così come previsto dalla concessione n.14 del 78;
- Nella concessione del 78, l'accesso ai locali avveniva per mezzo dell'androne posto al Nord e non dal viale principale come avviene oggi;
- Così come dai grafici allegati alla concessione, non c'è alcuna separazione tra l'immobile oggetto di valutazione e quello adiacente individuato con un diverso subalterno ma oggetto della stessa concessione edilizia;
- La scala interna di comunicazione tra i diversi livelli non esiste più;
- Esiste un soppalco rialzato al di sopra della zona retrostante;
- La cabina elettrica, alla quale si poteva accedere per mezzo dei locali, ora è possibile accedere alla stessa solo dall'esterno da un atrio delimitato da un cancello metallico.

E' possibile regolarizzare la documentazione urbanistica attraverso la presentazione di un Accertamento di conformità urbanistica e paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e dall'art. 167 del D.L. 42/2004 per il cambio di destinazione d'uso e la diversa distribuzione interna, ad eccezione del soppalco che non può essere sanato in quanto trattasi di aumento della superficie utile. In base agli accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici competenti i costi da sostenere sono i seguenti;

- Indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 del D.L. 42/2004	€ 1.500,00
- Diritti di segreteria	€ 200,00
- Sanzione Ambientale	€ 1.032,00
- Contributo per oneri di urbanizzazione pari a 3 €/mq v.p.p. pari a 215 mq x 3 €/mq	€ 3.335,00
- Onorario tecnico per documentazione da predisporre	€ 4.000,00
- Costo per demolizione soppalco comprensivo dello smaltimento del materiale da risulta	€ 7.000,00
- Docfa per regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
- Certificazioni per richiesta Certificato di Agibilità	€ 2.500,00
	€ 21.067,00

Pertanto il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche presenti risulta essere pari a 21.067,00 €.

- *Ispezione Ipotecaria*

Il sottoscritto evidenzia che sui cespiti oggetto di pignoramento sussistono:

- **Ipoteca volontaria** di € 878.400,00 iscritta presso la conservatoria dei RR. II. Di Napoli 2 il 17.06.2008 ai nn.31862/6366 a favore della *Deutsche Bank* e contro la società *Omissis e Omissis*, nascente dall'Atto di Mutuo ricevuto dal notaio in Montesano sulla Marcellana (SA), dott. Francesco Coppa, del 13.06.2008 (rep. n°7454), gravante sull'immobile in oggetto;
- **Iscrizione ipoteca legale** re. Gen. N°44585 reg. part. N°8303 del 14.10.2010 a favore di *Equitalia Polis spa* contro il *Omissis*, in virtù di atto amministrativo di *Equitalia Polis spa* del 28.09.2010 rep. 113485/100. A garanzia della somma di €197.457,04. Ipoteca su immobile di Torre Annunziata al fg.6 p.lla 22 sub. 13 di natura A10 di 11 vani al Corso

Umberto I n°68;

- **Pignoramento** nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata in data 27.07.2012 (rep. n°2418) e trascritto alla Conservatoria di Napoli 2 il 23.10.2012 ai nn.41807/32254 a favore di Deutsche Bank Mutui spa e contro la società Omissis, gravante sull'immobile in oggetto. (V.allegato 7)
- *Valutazione Unità Immobiliare*

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è collocata al piano terra di un fabbricato multipiano. Ad esso si accede direttamente da una traversa privata posta sul Corso Umberto I n.68. L'immobile è sviluppato per la sua quasi totalità su un unico livello ad eccezione di un piccolo deposito posto al piano ammezzato. Per una maggiore comprensione del bene si rimanda all'allegato grafico della presente perizia (V.All. 8).

Nello specifico il locale risulta essere distribuito in;

PianoTerra

Locale 1	mq 2,40.
Locale 2	mq 4,80;
Locale 3	mq 2,86;
Locale 4	mq 1,06;
Locale 5	mq 4,80;
Locale 6	mq 4,20;
Locale 7	mq 17,7;
Locale 8	mq 4,10;
Locale 9	mq 3,80;
Locale 10	mq 8,65;
Locale 11	mq 4,80;
Locale 12	mq 4,10;
Locale 13	mq 4,65;
Locale 14	mq 3,86;
Locale 15	mq 3,60;
Locale 16	mq 3,65;

Locale 17	mq 3,86;	Locale 18	mq 12,28;
Locale 19	mq 15,30;		
Locale 20	mq 56,05;		

Piano Ammezzato

- Deposito mq 43,17;

Il tutto sviluppa una superficie totale pari a 178,60 mq a cui si aggiungono 39,33 mq di piano ammezzato e la relativa quota pertinente alle aree comuni, per una superficie commerciale di 218,88 mq.

L'immobile risulta in ottimo livello di manutenzione; nello specifico tutti i locali sono dotati di finiture di ottimo livello e realizzate nel pieno rispetto dei criteri imposti dalla normativa sanitaria in relazione all'utilizzo di determinate tipologie di materiali. Tutti gli impianti, ossia sia elettrici che idraulici rispettano la normativa vigente.

Lo stato dei luoghi non coincide con la consistenza catastale per distribuzione interna degli spazi, alla trasformazione da porte a finestra e viceversa, e risulta la presenza di un piano ammezzato di dimensioni più modeste rispetto a quello attualmente esistente. (V.All. 5).

- *Consistenza e superficie commerciale vendibile*

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata considerando la superficie utile coperta dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune includendo inoltre nel calcolo della superficie commerciale le aree comuni, corti e terrazzi di uso esclusivo.

Pertanto ai fini del calcolo delle superficie commerciale vendibili si è fatto riferimento alla seguente formulazione;

$$\text{Scommerciale} = \text{Slorda} + 0,25 \text{ Sbalconi} + 0,15 \text{ Saree comuni} + 0,15 \text{ Spianocopertura}$$

In base al rilievo effettuato è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile come riportato nei Grafici allegati. (V. All. 9).

Secondo i rilievi effettuati e quanto riportato la superficie commerciale del bene oggetto di stima risulta essere pari a;

Sc= 218,88 mq

- *Valori unitari e valori di mercato*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si farà riferimento ai metodi descritti nei paragrafi precedenti.

Per il metodo di stima diretto comparativo, sono stati considerati gli annunci di vendita per beni analoghi su agenzie collocate sul tutto il territorio provinciale e tenendo conto, inoltre, della banca dati OMI dell' Agenzia del Territorio.

Le indagini effettuate presso le agenzie immobiliari in zona hanno fornito i seguenti dati relativi ad immobili ubicati nelle immediate vicinanze di quello oggetto di procedura:

- Unità a destinazione ufficio in Corso Umberto I n.39, mq 140;
prezzo richiesto: 210.000 €.
Si ricava un prezzo unitario di circa 1.500 €/mq;
- Unità immobiliare a destinazione ufficio in Via Vesuvio n.94, mq 170
Prezzo richiesto: 265.000€.
Si ricava un prezzo unitario di circa 1.558 €/mq;

Il prezzo unitario medio ricavato è quindi di 1.530 €/mq circa.

Le quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre 2018 per gli uffici nella zona di *Viale Marconi, Corso Umberto I, Molo di Ponente, Via Gino Alfani* del Comune di Torre Annunziata (NA) vanno da un minimo di 1.200 €/mq ad un massimo di 2.400 €/mq. (vd. All. 10)

Un ulteriore riferimento è dato dalle quotazioni immobiliari nazionali del Borsino Immobiliare, i valori da considerare anche in questo caso sono quelli relativi ad uffici nella zona *Corso Umberto I (Primo Tratto), Via Prota, Via Gambardella, Via Simonetti, Svincolo Autostrada Torre Annunziata Nord*, si hanno valori di 1.269 €/mq per gli immobili di 2° fascia, 1.597 €/mq per immobili in fascia media e di 1.925 €/mq per quelli di 1° fascia.

Pertanto dopo un'attenta valutazione e dopo aver ponderato i diversi fattori sopra menzionati, è stato possibile concludere che il valore unitario di vendita al mq per queste tipologie di immobile in Provincia di Salerno e nel Comune di Torre Annunziata risulta essere pari a 1.700,00 Euro/mq. Moltiplicando la superficie lorda vendibile sopra indicata per il valore unitario si ottiene;

- Superficie Commerciale x Valore Unitario = 218,88 mq x 1.700,00 €/mq = **372.096,00 € (A)**

Al fine di ottenere un riscontro del valore sopra ricavato, si è proceduto altresì alla stima per capitalizzazione dei redditi. Al momento l'immobile è occupato, in virtù di un contratto di locazione in essere, da una società di Analisi Cliniche che versa un canone di locazione mensile pari a 1.400,00 Euro. Pertanto il nostro canone da applicare al metodo di capitalizzazione dei redditi può essere rappresentato dal canone indicato nel contratto di locazione.

Andando a moltiplicare questo valore per 0,7 si è ottenuto il valore deprezzato dai costi di fissi a cui risulta essere soggetto il locatario.

Applicando inoltre, un saggio di capitalizzazione pari al 3 % si è verificato che:

- $V = 0.7 \times 12 \times F/i$ (dove F è il fitto ed i il saggio di capitalizzazione)
- $V = 0.7 \times 12 \times 1.400/0.03 = \mathbf{352.800 \text{ € (B)}}$

I due valori stimati (A e B) non differiscono più del 10% della loro media aritmetica. 314.880.

Pertanto il più probabile valore di mercato del locale sito nel Comune di Mercato San Severino alla Via Dei Due Principati n.49/1 è pari a **362.000,00 €**.

4. Quadro riassuntivo dei Beni stimati

Alla luce dei singoli lotti sopra riportati, è possibile stabilire che il valore complessivo del bene oggetto di stima relativo al Fallimento “Omissis”, sito nel Comune di Torre Annunziata (SA) sia il seguente;

- Immobile A1- Immobile sito in Corso Umberto I n.6, individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al Foglio 6 p.lla 22 sub 13 risulta essere pari a;

€ 362.000,00

○ Costi Tecnici Regolarizzazione Catastale/Urbanistica € 21.067,00

Totale Valore dei beni oggetto di stima € 340.981,00

Pertanto è possibile concludere che il più probabile valore di mercato del bene di proprietà della società “Omissis” nel Comune di Torre Annunziata è pari ad Euro 340.981,00 €

5. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Mario Cascone, in adempimento all'onorevole incarico ricevuto, espletati tutti gli accertamenti e le indagini del caso, ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni stimati, pari a quello che si desume dai valori anzi determinati per un totale complessivo di **€ 341.000,00 (trecentoquarantunomila,00)**.

La presente relazione si compone di 20 (venti pagine) dattilo scritte e di n.10 (DIECI) allegati in plico a parte.

Tanto si doveva, si rimane a disposizione del G.D. e del Curatore per qualsiasi chiarimento o precisazione si renderanno necessari.

Sant'Egidio del Monte Albino, 31/05/2019

Il CTU

Ing. Mario Cascone

Pagina 17 di 19

6. *Elenco Allegati*

1. Allegato Decreto di Nomina;
2. Allegato Verbale di Sopralluogo;
3. Visura Catastale storica;
4. Attestazione di provenienza;
5. Planimetria catastale;
6. Contratto di locazione in essere;
7. Relazione Notarile;
8. Allegato Grafico;
9. Allegato Fotografico;
10. Quotazione OMI.