



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Giudice Dott.
B.M. Longo Dott.
P. Velleca

PROCEDURA FALLIMENTARE
N. 8/2017
"OMISSIS"

Curatore; Dott. Giovanni D'Antonio
 Avv. Sergio Como



Immobile sito nel Comune di Mercato San Severino (SA)

Sant'Egidio del Monte Albino, Maggio 2020

IL CTU
Ing. Mario Cascone

INDICE

1. Premessa	3
2. Identificazione dei Beni	3
3. Beni Immobili.....	5
• IMMOBILE A1 – Centro polivalente/didattico di Mercato San Severino (SA), via Dei Due Principati n.49/1	10
• IMMOBILE A2 – Deposito/Parcheeggio di Mercato San Severino (SA), via Dei Due Principati n.66/17	
• IMMOBILE A3 – Centro sportivo polivalente di Mercato San Severino (SA), via Caracciolo frazione S. Eustachio	23
• FONDO A4 – Terreni di Mercato San Severino (SA), alla Via Seminario SS 226 – Frazione Costa 28	
4. Quadro riassuntivo dei Beni stimati	32
5. Conclusioni.....	33
6. Elenco Allegati	34

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 04/04/2018. (Vd.All.1)

Con comunicazione mezzo pec, che si allega alla presente relazione, veniva programmato il sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione in data 12/09/2018 (V.All. 2). Il presente sopralluogo era stato concordato con i Curatori Dott. Giovanni D'Antonio e Avv. Sergio Como.

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, i beni da valutare all'attualità risultavano i seguenti;

- Centro Polivalente/Didattico alla Via Dei Due Principati n.49/1, nel Comune di Mercato San Severino (SA), riportato al catasto fabbricati (N.C.E.U.) di detto Comune al;
 - *foglio 12 p.lla 430 sub 1 z.c. 1^cat. C/6 classe 3 di mq. 53,00, Piano T
Rendita 24,63 €;*
 - *foglio 12 p.lla 430 sub 5 z.c. 1^cat. C/2 classe 2 di mq. 228,00, Piano 3°
Rendita 94,20 €;*
 - *foglio 12 p.lla 430 sub 6 z.c. 1^cat. A/10 classe 1, vani 8,5, Piano 1°
Rendita 2699,78 €;*
 - *foglio 12 p.lla 430 sub 7 z.c. 1^cat. A/10 classe 1 di vani 6,5, Piano 2°
Rendita 2.064,54 €;*
 - *foglio 12 p.lla 430 sub 8 z.c. 1^cat. A/10 classe 1 di vani 6,00, Piano 2°
Rendita 1.905,73 €;*

- Deposito/Parcheggio alla Via Dei Due Principati n.66/1, nel Comune di Mercato San Severino (SA), riportato al catasto fabbricati (NCEU) di detto Comune al;
 - *foglio 12 p.lla 1223 sub 1 C/3 classe 15 di mq. 437,00*
Rendita ;
 - *foglio 12 p.lla 1223 sub 2 Area Urbana di mq. 129,00;*

- Centro sportivo polivalente alla Via Caracciolo – Frazione S.Eustachio, nel Comune di Mercato San Severino (SA), riportato al catasto fabbricati (NCEU) di detto Comune al;
 - *foglio 14 p.lla 978 “in corso di costruzione”;*
 - *terreno facente parte del lotto riportato nel N.C.T. al*
foglio 14 p.lla 766 di are 5 e ca 40 sem. arb. Classe 2
Rendita Dominicale 11,66 €, Rendita Catastale 6,00 €

- Terreno alla Via Seminario SS – Frazione Costa, nel Comune di Mercato San Severino (SA), riportato al catasto terreni (NCT) di detto Comune al;
 - *foglio 15 p.lla 1367 sem. irr. Classe 3 di ca 51*
Rendita Dominicale 0,96 €, Rendita Catastale 0,50 €
 - *foglio 15 p.lla 1276 sem. irr. Classe 3 di are 19 e ca 72*
Rendita Dominicale 37,17 €, Rendita Catastale 19,35 €

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 similari, 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 – Centro polivalente/didattico di Mercato San Severino (SA), via Dei Due Principati n.49/1
-



- *Premessa*

Il sottoscritto Ing. Mario Cascone, in espletamento al mandato conferitogli, ha effettuato un sopralluogo su detto immobile in data 12.09.2018 così come riportato nel verbale di sopralluogo (V.All. 2). Il sopralluogo era stato concordato con i Curatori così come precedentemente indicato.

- *Provenienza e Inquadramento Catastale*

L'immobile è pervenuto alla società "Omissis" in virtù di atto di pubblico per Notaio Orlando del 17 Gennaio 2012 rep.20007 (v. All. 3).

L'immobile risulta al N.C.E.U. individuato:

- *foglio 12 p.lla 430 sub 1 z.c. 1^cat. C/6 classe 3 di mq. 53,00, Piano T*
Rendita 24,63 €;
- *foglio 12 p.lla 430 sub 5 z.c. 1^cat. C/2 classe 2 di mq. 228,00, Piano 3°*

Rendita 94,20 €;

- foglio 12 p.lla 430 sub 6 z.c. 1[^]cat. A/10 classe 1, vani 8,5, Piano 1°

Rendita 2699,78 €;

- foglio 12 p.lla 430 sub 7 z.c. 1[^]cat. A/10 classe 1 di vani 6,5, Piano 2°

Rendita 2.064,54 €;

- foglio 12 p.lla 430 sub 8 z.c. 1[^]cat. A/10 classe 1 di vani 6,00, Piano 2°

Rendita 1.905,73 €;

(V.All. 4).

- *Ubicazione ed inquadramento territoriale*

Il cespite, oggetto della presente, è situato nel Comune di Mercato San Severino (SA) alla Via Dei Due Principati n.49/1.

All'immobile si accede direttamente da Via Dei Due Principati tramite corte pertinenziale. Il bene si trova a ridosso di una zona pedemontana. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione ed è in buona posizione rispetto alla grande viabilità; in particolare, risulta essere posizionata, da un punto di vista logistico, a pochissima distanza dalle principali strade di accesso al Territorio Comunale ed ai servizi del Comune di Mercato San Severino, nonché ben collegata agli assi viari che conducono al raccordo autostradale Salerno-Avellino.

- *Regolarità Urbanistica*

Il fabbricato è stato edificato in virtù dell'autorizzazione edilizia prot. 6.952 del 12/09/1962, seguita dall'autorizzazione all'uso del fabbricato rilasciata dalla prefettura di Salerno in data 18/12/1968.

Successivamente sono intervenuti lavori di manutenzione straordinaria per ammodernare e rendere funzionale l'intera struttura:

- autorizzazione prot. n. 278/UPUT in data 21/04/2010;
- autorizzazione prot.n. 481/UPUT prot. Gen. 17994 in data 23/06/2010;
- autorizzazione prot. n. 836//UPUT prot. Gen. 32.849 in data 30/11/2010;

- comunicazione di fine lavori prot. 3102 in data 02/02/2011.

L'immobile nel corso degli anni ha subito diversi interventi di manutenzione atti a mutare la destinazione d'uso dei locali dello stesso, viste le diverse funzioni che l'immobile ha svolto negli ultimi trenta anni (Caserma, Scuola etc).

- *Ispezione Ipotecaria*

Al fine di avere una valutazione globale rispetto allo stato dell'immobile, è stata effettuata un'ispezione ipotecaria (V.All. 5). Non risultano iscrizioni ipotecarie e/o altre tipologie di iscrizioni sull'immobile oggetto di valutazione.

- *Valutazione Unità Immobiliare*

L'immobile è un fabbricato polivalente multipiano a cui si accede direttamente da via Dei Due Principati n.49/1. Il bene è composto da un piano terra con funzione di garage, un piano primo e secondo avente la destinazione ad uffici/polo didattico ed un piano sottotetto avente uso di deposito/archivio. Per una maggiore comprensione del bene si rimanda all'allegato grafico della presente perizia (V.All. 6).

Nello specifico il locale risulta essere distribuito in;

Piano Terra

- Garage 47,36 mq;

Piano Primo

- Vano 1 – lato Sud 34,54 mq;
- Bagno 1 1,87 mq;
- Bano 2 1,87 mq;
- Vano 1 – lato Nord 93,60 mq;
- Antibagno 3,96 mq;
- Bagno 1 2,04 mq;

- Bagno 2 2,04 mq;
- Bagno 3 3,06 mq;
- Vano Deposito 20,79 mq;

Piano Secondo – CPIA Schools Salerno

- Corridoio 13,14 mq;
- Vano 1 – lato Nord 18,43 mq;
- Vano 2 – lato Nord 21,04 mq;
- Vano 3 – lato Nord 16 mq;
- Bagno 1 – lato Nord 2,87 mq;
- Bagno 2 – lato Nord 2,28 mq;

Piano Secondo – I° Circolo Didattico

- Corridoio – lato Sud 10,71 mq;
- Vano 1 – lato Sud 26,16 mq;
- Vano 2 – lato Sud 14,42 mq;
- Vano 3 – lato Sud 15,86 mq;
- Bagno – lato Sud 5,44 mq;
- Vano 4 – lato Sud 11,80 mq;
- Vano 5 – lato Sud 7,02 mq;
- Veranda 8,64 mq;
- Vano 6 – lato Nord 15,71 mq;
- Vano 7 – lato Nord 7,84 mq;
- Vano 8 – lato Nord 3,84 mq;
- Vano 9 – lato Nord 3,84 mq;
- Vano 10 – lato Nord 5,96 mq;

Piano Sottotetto

- Vano 1 – lato Sud 116 mq;
- Vano 2 – lato Nord 96,50 mq.

Il tutto sviluppa una superficie commerciale pari a 552,49 mq

La struttura portante del fabbricato è costituita da un telaio in c.a con solai in latero-cemento tompagnato con muratura di tufo giallo rifinito esternamente in parte con intonaco e relativa tinteggiatura, in parte rivestito con pietra a faccia vista. La copertura è costituita da elementi portanti principali e secondari in legno con sovrastante manto in tegole alla marsigliese. Allo stato attuale l'intera struttura è completa e funzionale in quasi ogni sua parte in quanto recentemente è stato oggetto di adeguamento dei locali a specifiche destinazioni d'uso e conseguente ristrutturazione. Per quanto riguarda le rifiniture interne, la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono intonacate con intonaco REI (antincendio) e ignifuga. Tutti gli ambienti relativi al piano secondo sono dotati di controsoffittatura in pannelli di fibra minerale utilizzato per il passaggio dell'impianto elettrico e rete LAN. Al momento del sopralluogo tutti i locali, compreso il deposito sottotetto, sono utilizzabili ed igienicamente conformi, ad eccezione del locale deposito sito al piano primo, oggetto al momento del sopralluogo di lavori di manutenzione. In base ad alcune informazioni acquisite da parte del sottoscritto presso gli uffici preposti, al momento del fallimento della società Omissis, i locali per conto ed attraverso la stessa, erano oggetto di alcuni interventi mirati all'adeguamento funzionale con la creazione di un bagno e lavori di ritinteggiatura. Per una maggiore comprensione e valutazione degli stessi si rimanda all'allegato fotografico. (V.All. 7).

- *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 mezzeria 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;

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

In base al rilievo effettuato è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile come riportato nei Grafici allegati. (V. All. 6).

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

$$Sc = 552,49 \text{ mq}$$

- *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.

Tenendo conto dello stato dell'immobile, della scarsa presenza di immobili delle medesime caratteristiche funzionali sul territorio, della collocazione, della capacità remunerativa, dopo aver ponderato tutti i fattori sopra indicati, 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 Mercato San Severino risulta essere pari a 1.000,00 Euro/mq (Vd. All. 8). Tenendo conto dello stato d'uso dei beni, degli interventi di manutenzione necessari e della presenza di alcune aree del fabbricato caratterizzate da infiltrazioni, è possibile applicare un coefficiente di deprezzamento pari a 0.8. Andando a moltiplicare il valore di quotazione omi per il coefficiente di deprezzamento avremo che il valore di stima al mq del bene risulta essere pari a 800 €/mq. Moltiplicando la superficie lorda vendibile sopra indicata per il valore unitario si ottiene;

- Superficie Commerciale x Valore Unitario = 552,49 mq x 800,00 €/mq = **441.992,00 € (A)**

Al fine di ottenere un riscontro del valore sopra ricavato, si è proceduto altresì alla stima per capitalizzazione dei redditi. Durante le indagini è stato possibile rilevare che per questa tipologia di unità immobiliare, in base ad alcune indagini di mercato, è possibile ipotizzare un valore di locazione pari a 1.500,00 €.

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)
- $V = 0.7 \times 12 \times 1.500/0.03 = \mathbf{420.000,00 \text{ €}}$ (B)

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

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 **430.996,00 €**.

- *Difformità urbanistiche e/o catastali*

L'immobile non presenta difformità sostanziali rispetto ai titoli abilitativi depositati presso gli uffici Comunali e le visure planimetriche acquisite coincidono con quelle depositate al Catasto Fabbricati.

- IMMOBILE A2 – Deposito/Parcheeggio di Mercato San Severino (SA), via Dei Due Principati n.66/1
-



- *Premessa*

Il sottoscritto Ing. Mario Cascone, in espletamento al mandato conferitogli, ha effettuato un sopralluogo su detto immobile in data 12.09.2018 così come riportato nel verbale di sopralluogo (V.All. 2). Il sopralluogo era stato concordato con i Curatori così come precedentemente indicato.

- *Provenienza e Inquadramento Catastale*

L'immobile è pervenuto alla società "Omissis" in virtù di atto di pubblico per Notaio Orlando del 17 Gennaio 2012 rep.20.007 (v. All. 11). All'atto di conferimento dell'immobile all'interno della società Omissis, venivano conferiti il locale deposito con la relativa area urbana pertinente e con esplicita esclusione del lastrico solare, utilizzato come parcheggio a servizio della comunità e catastalmente intestato al Comune di Mercato San Severino.

L'immobile risulta al N.C.E.U. individuato:

- foglio 12 p.lla 1223 sub 1 C/3 classe 15 di consistenza 437,00 mq;
Rendita 1.782,96 €;
- foglio 12 p.lla 1223 sub 2 Area Urbana di mq 129
(V.All. 9).

- *Ubicazione ed inquadramento territoriale*

Il cespite, oggetto della presente, è situato nel Comune di Mercato San Severino (SA) alla Via Dei Due Principati n.66/1.

L'immobile è accessibile da Via Dei Due Principati attraverso una rampa che la raccorda all'area esterna di pertinenza tramite un cancello di ferro posto a Nord. Il bene si trova in una zona pedemontana. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione ed è in buona posizione rispetto alla grande viabilità; in particolare, risulta essere posizionata, da un punto di vista logistico, a pochissima distanza dalle principali strade di accesso al Territorio Comunale ed ai servizi del Comune di Mercato San Severino. L'immobile asservisce a funzioni di parcheggio pubblico per mezzo dello pianta di copertura posta a quota stradale, che si presenta asfaltata e funzionale all'attività di ricovero di autovetture, in una zona nevralgica del territorio comunale.

- *Regolarità Urbanistica*

Il fabbricato è stato edificato in virtù del progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale a seguito dell'approvazione in Giunta Municipale n.825 del 23/05/1997 dell'approvazione del piano volumetrico dell'area per la realizzazione di un parcheggio a livello strada i cui lavori furono regolarmente ultimati e collaudati dall'Ing. Sessa Vincenzo giusto collaudo depositato presso il Genio Civile di Salerno in data 22/02/2000 al prot. 26050. Successivamente l'Amministrazione Comunale, con atto n.360 del 22/05/1998, approvò il progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale riguardante il completamento dei locali da adibire a rimessa comunale, poiché il realizzato parcheggio consentiva, attraverso una serie di lavori, il recupero e l'utilizzo del piano sottostante.

Gli atti con il quale si è asserita la reale utilizzazione dell'opera sono rappresentati dal certificato di regolare esecuzione redatto in data 09.10.2000 e sottoscritto dal Direttore dei Lavori dell'ufficio Tecnico Comunale.

- *Ispezione Ipotecaria*

Al fine di avere una valutazione globale rispetto allo stato dell'immobile, è stata effettuata un'ispezione ipotecaria (V.allegato 10). Non risultano iscrizioni ipotecarie e/o altre tipologie di iscrizioni sull'immobile oggetto di valutazione.

- *Valutazione Unità Immobiliare*

L'immobile ubicato alla Via Dei Due Principati al n. 66/1 avente la destinazione di deposito, è costituito da un piano seminterrato posto ad una quota di -2,50 m rispetto alla strada principale, e vi si accede da essa tramite una rampa che la collega allo spiazzale adibito a sosta degli automezzi e stoccaggio di materie prime, tramite un cancello di ferro posto a Nord. Il piano terra posto a quota +0,50 m rispetto a Via Dei Due Principati è invece adibito a parcheggio ed è di proprietà Comunale. Per una maggiore comprensione del bene si rimanda all'allegato grafico della presente perizia (V.All. 12).

Nello specifico il locale risulta essere distribuito in;

- Rimessa 269,33 mq;
- Ufficio 12,41 mq;
- Bagno 1 5,80 mq;
- Antibagno 7,50 mq;
- Bagno 2 3,88 mq;
- Bagno 3 3,88 mq;
- Deposito 1 7,04 mq;
- Deposito 2 35,19 mq;
- Deposito 3 36,15 mq;

- Deposito esterno 11,90 mq;

Il tutto sviluppa una superficie totale pari a 381,18 mq a cui si aggiungono 842 mq di area scoperta circostante.

La struttura portante del manufatto è costituita da un telaio in c.a. con solaio di copertura in latero-cemento progettato per la sosta degli autoveicoli in quanto area parcheggio del Comune di Mercato San Severino. Per quanto riguarda l'intero manufatto, esso è strutturato e diviso in parte in area di lavoro con pavimento in battuto di cemento con le pareti prive di intonaco ed in parte destinata ad uffici e servizi con pavimentazione in gres porcellanato e rivestimento in monocottura forte smaltata con le pareti regolarmente intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate.

La struttura è dotata di regolare impianto elettrico conforme alla normativa vigente, gli infissi interni ed esterni sono in alluminio anodizzato, quest'ultimi dotati di grate di ferro di protezione ai locali.

Per quanto riguarda l'area esterna, è recintata con muretto in cls con sovrastante ringhiera in ferro, mentre sulla parete a Sud è delimitata da una parete di fabbricato esistente, ha funzione di sosta degli autoveicoli e stoccaggio materie prime; è presente anche un piccolo manufatto in lamiera con tetto spiovente di 2,5 m di altezza in aderenza con il fabbricato oggetto di valutazione. Al momento del sopralluogo, la struttura si presentava in stato di abbandono con la presenza di vegetazione. Per una maggiore comprensione del bene si rimanda all'allegato fotografico. (V.All. 13).

- *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 mezzeria 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. 12).

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

Sc= 381,18 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 (Vd. All. 14).

Ai fini della valutazione del valore di mercato si è tenuto conto della potenzialità commerciale del bene e nello specifico alla praticità dei locali che ben si prestano ad una piccola attività artigianale essendo dotati di deposito, di locali uffici direzionali e di spazio esterno di pertinenza. Inoltre si trova in una buona posizione strategica in quanto a ridosso del centro abitato del Comune di Mercato San Severino. 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 Mercato San Severino risulta essere pari a 800,00 Euro/mq Moltiplicando la superficie lorda vendibile sopra indicata per il valore unitario si ottiene;

- Superficie Commerciale x Valore Unitario = 381,18 mq x 600,00 €/mq = **304.994,00 € (A)**

Al fine di ottenere un riscontro del valore sopra ricavato, si è proceduto altresì alla stima per capitalizzazione dei redditi. Durante le indagini è stato possibile rilevare che per questa tipologia di unità immobiliare, in base ad alcune indagini di mercato, è possibile ipotizzare un valore di locazione pari a 1100,00 €.

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)
- $V = 0.7 \times 12 \times 1.100/0.04 = \mathbf{308.000,00 \text{ €}}$ (B)

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

Pertanto il più probabile valore di mercato del locale sito nel Comune di Mercato San Severino alla Via Dei Due Principati n.66/1 è pari a **306.497,00 €**.

- *Difformità urbanistiche e/o catastali*

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme ai titoli edificatori ad eccezione di lavori suddivisione degli spazi interni che ne hanno modificato la distribuzione relativamente alla zona uffici. Inoltre è presente sull'area esterna un manufatto in lamiera smontabile, che pertanto è stato installato senza alcun titolo abilitativo.

Dal punto di vista catastali le planimetrie sono difformi rispetto a quanto presente in catasto, in riferimento soprattutto alla distribuzione degli spazi interni al locale deposito. Pertanto si avrà la necessità di procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in maniera da renderle conformi allo stato dei luoghi.

- IMMOBILE A3 – Centro sportivo polivalente di Mercato San Severino (SA), via Caracciolo frazione S. Eustachio
-



- *Premessa*

Il sottoscritto Ing. Mario Cascone, in espletamento al mandato conferitogli, ha effettuato un sopralluogo su detto immobile in data 12/09/2018 così come riportato nel verbale di sopralluogo (Vd.All. 2). Il sopralluogo era stato concordato con i Curatori così come precedentemente indicato.

- *Provenienza e Inquadramento Catastale*

L'immobile è pervenuto alla società "Omissis" in virtù di atto di pubblico per Notaio Ansalone Filippo del 8 Gennaio 2014 rep. 82590 (Vd. All.15).

L'immobile risulta al N.C.E.U. individuato:

- foglio 14 p.lla 978 "in corso di costruzione";

terreno facente parte del lotto riportato nel N.C.T. al:

- foglio 14 p.lla 766 di are 5 e ca 40 sem. arb. Classe 2

Rendita Dominicale 11,66 €, Rendita Catastale 6,00 € (Vd. All. 16)

- *Ubicazione ed inquadramento territoriale*

Il cespite, oggetto della presente, è situato nel Comune di Mercato San Severino (SA) alla Via Caracciolo frazione S.Eustacchio.

All'immobile si accede direttamente da Via Caracciolo. Il bene si trova in una zona pianeggiante, a ridosso di un'area industriale. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione ed è in buona posizione rispetto alla grande viabilità; in particolare, risulta essere posizionata, da un punto di vista logistico, a pochissima distanza dalle principali strade di accesso al Territorio Comunale ed ai servizi del Comune di Mercato San Severino. Inoltre la zona è posta a ridosso dell'ingresso dell'Autostrada A30 Caserta Salerno.

- *Regolarità Urbanistica*

Al fine di verificare la documentazione urbanistica è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Mercato San Severino. Dai riscontri avuti, il fabbricato è stato edificato in virtù della DIA del 06/02/2008 prot. 10839 rif. 153/08 che riguardava la “realizzazione di una palazzina servizi, dotata di spogliatoi, hall, punto ristoro e servizi, di supporto ad un centro sportivo polivalente”. All'interno del fascicolo era presente una relazione tecnica (Allegato 28) da i cui estratti grafici è possibile riscontrare le dimensioni e le destinazioni d'uso dell'immobile. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non è stato possibile effettuare un accesso in prossimità del fabbricato atto a verificare le dimensioni delle strutture realizzate e la loro rispondenza rispetto alla documentazione grafica acquisita, in quanto l'immobile risulta essere inaccessibile a causa della presenza di una fitta vegetazione che impedisce qualsiasi sopralluogo all'interno dello stesso. Da un'attenta valutazione esterna, il fabbricato è posto a circa 8 m dal confine NORD. Sul confine Nord non risultano essere visibili ulteriori elementi in cls fuori terra, ad eccezione di un vano fine corsa ascensore e di una rampa in cls, dove in base ai grafici presenti nella relazione tecnica doveva essere allocata la scala di accesso. L'accesso al lotto oggetto di valutazione avviene per mezzo di un cancello posto su una

traversa di via Caracciolo; dopo aver verificato l'estratto di mappa catastale relativo al foglio 14, è stato possibile verificare che la particella di terreno relativa alla traversa posta su via Caracciolo, da cui si accede al lotto oggetto di valutazione, risulta essere individuata catastalmente al Foglio 14 p.lla 123 intestato a terzi (Allegato 26). Attraverso la verifica della documentazione ipotecaria ed in base agli atti di provenienza non è stato possibile evincere eventuali diritti di passaggio per accedere al lotto.

- *Difformità catastale*

L'immobile è individuato in mappa ma non ancora accatastato, in quanto ad oggi ancora in corso di costruzione e pertanto individuato nella categoria catastale F – Immobili in corso di costruzione.

- *Ispezione Ipotecaria*

Al fine di avere una valutazione globale rispetto allo stato dell'immobile, è stata effettuata un'ispezione ipotecaria (V.allegato 17). Non risultano iscrizioni ipotecarie e/o altre tipologie di iscrizioni sull'immobile oggetto di valutazione.

- *Valutazione Unità Immobiliare*

Si tratta di un'area scoperta di metratura complessiva di 3.330 mq dove sulla zona est è in corso di costruzione una struttura in cemento armato multipiano, allo stato grezzo.

La struttura portante del manufatto è costituita da un telaio in c.a. con solai in latero-cemento e tompagnature perimetrali in muratura a cassa vuota. Allo stato attuale la struttura è allo stato grezzo mancante di tutte le rifiniture e degli impianti. Il lotto complessivo dove è ubicata la struttura è di mq. 3.330 dove in parte è occupato dall'immobile, in parte è stato realizzato un campo di calcetto

anch'esso in corso di ultimazione mentre la rimanente parte dell'area è stata sistemata e livello. Attualmente l'intera area dove sorge la struttura è totalmente recintata e precisamente verso sud a confine con la Via Caracciolo vi è una muratura in tufo con sovrastante ringhiera in ferro, verso ovest vi è il muro di contenimento di un'altra proprietà confinante, verso nord vi è un muretto di calcestruzzo con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica, mentre a est vi è il muro di recinzione con il relativo varco di accesso alla struttura. Al momento del sopralluogo, l'area risultava occupata da circa 36 auto parcheggiate di ignota proprietà, tuttavia sono state viste delle persone con indosso la divisa dell'attigua azienda "Omissis" dirigersi verso le autovetture in sosta. Il manufatto, invece, risulta essere di difficile accesso in quanto contornato da arbusti e erba incolta. Per avere una visione più completa di quanto sopra si rimanda all'allegato fotografico. (V.All. 18).

L'intero lotto, risulta essere pertanto di una metratura complessiva di 3.300 mq. Al fine di una valutazione dello stesso, bisogna tener conto, dello stato in cui esso si trova e nello specifico, del suo stato di abbandono e relativamente alla struttura, dello stato di finiture che oggi essa presenta.

- *Consistenza e superficie commerciale vendibile*

Tenendo conto dello stato in cui si trova il bene, non è possibile effettuare una valutazione secondo il metodo di stima comparativo tenendo conto della superficie vendibile, in quanto nessuno dei beni si trova in uno stato di finitura tale che consenta la vendita e/o l'utilizzo; pertanto il sottoscritto CTU ritiene di effettuare una valutazione analitica delle singole componenti del lotto, partendo dal valore del terreno sino al costo di realizzazione dei manufatti ad oggi realizzati e del loro relativo grado di finitura.

- *Valori unitari e valori di mercato*

Terreno; la consistenza del terreno è di 3.300 mq; in base alla documentazione urbanistica acquisita, il terreno è ubicato in zona di trasformazione urbanistica sportiva. E' possibile, quindi, ipotizzare un valore al mq del terreno pari ad 70 €/mq, quindi per un valore analitico pari ad 231.000,00 €.

Sistemazione di area esterna ; allo stato attuale è stata realizzata la base per il campo di calcetto in materiale plastico idoneo alle attività sportive; stimando un valore di realizzazione comprensiva di sotto-manto stabilizzante, massetto di posa, materiale plastico sportivo, si stima un valore di costruzione è pari a 90 €/mq. Moltiplicando il valore stimato per la pianta del manto del campo di calcetto, avremo che il costo per l'intervento è pari a 63.000,00 €.

Fabbricato in corso di costruzione; si tratta di un fabbricato multipiano destinato, secondo la documentazione urbanistica acquisita, alla realizzazione di spogliatoio, hall, punto ristoro e servizi. Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato, un piano terra ed un piano primo, per una superficie calpestabile complessiva di 330 mq. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile in quanto le vie di accesso risultano essere ostruite da una folta vegetazione. Attraverso un sopralluogo esterno è stato possibile evincere che l'immobile si presenta allo stato grezzo e privo di qualsiasi opera di finitura. Alla data di sopralluogo risultano realizzate le opere in cemento armato e le compagnature esterne. Il valore stimato al mq, tenendo conto dello stato dei luoghi, è di 300 €/mq; pertanto moltiplicando questo valore per le metrature indicate avremo che il valore di stima del fabbricato in corso di costruzione è pari a 99.000,00 €.

Pertanto il valore complessivo, stimato analiticamente, del complesso polifunzionale sito in Loc. S.Eustacchio, è pari a 393.000,00 €.

Non è possibile effettuare una comparazione con il metodo di capitalizzazione dei redditi, tenuto conto dello stato dei luoghi, in quanto un valore di locazione della totalità dei beni risulterebbe non comparabile con il valore di stima e di potenziale vendita del complesso.

Tuttavia, vista la marginale utilità dell'area come area di deposito e/o parcheggi, in virtù dello spiazzo pianeggiante, recintato e con un varco di accesso carrabile, il sottoscritto CTU ha stimato un potenziale valore di locazione di tale area, da utilizzare come deposito e/o parcheggio, in 1.200 €/mensile.

Pertanto il più probabile valore di mercato del complesso sito nel Comune di Mercato San Severino alla via Caracciolo-Loc.S.Eustacchio è pari a **393.000,00 €**.

- FONDO A4 – Terreni di Mercato San Severino (SA), alla Via Seminario SS 226 – Frazione Costa
-



- *Premessa*

Il sottoscritto Ing. Mario Cascone, in espletamento al mandato conferitogli, ha effettuato un sopralluogo su detto immobile in data 12.09.2018 così come riportato nel verbale di sopralluogo (V.All. 2) ed un successivo sopralluogo unitamente ai miei collaboratori. Tutti i sopralluoghi erano stati precedentemente concordati con le parti coinvolte.

- *Provenienza e Inquadramento Catastale*

L'immobile è pervenuto alla società "Omissis" in virtù di atto di pubblico per Notaio Orlando del 17 Gennaio 2012 rep.20007 (v. All. 3). L'immobile risulta al N.C.T. del Comune di Mercato San Severino individuato al :

- *foglio 15 p.lla 1367 sem. irr. Classe 3 di ca 51*
Rendita Dominicale 0,96 €, Rendita Catastale 0,50 €
- *foglio 15 p.lla 1276 sem. irr. Classe 3 di are 19 e ca 72*
Rendita Dominicale 37,17 €, Rendita Catastale 19,35 €

(Vd.All. 19)

- *Ubicazione ed inquadramento territoriale*

Il cespite, oggetto della presente, è situato nel Comune di Mercato San Severino (SA) alla località Costa in Via Seminario SS 226.

All'immobile si accede direttamente da Via Seminario SS 226. Il bene si trova in una zona pedemontana ricadente nell'attuale PUC in "Ambiti di trasformazione Produttiva" e in buona posizione rispetto alla grande viabilità; in particolare, risulta essere posizionata, da un punto di vista logistico, a pochissima distanza dalle principali strade di accesso al Territorio Comunale ed ai servizi del Comune di Mercato San Severino. Il sottoscritto CTU ha acquisito presso gli uffici competenti il Certificato di destinazione Urbanistica relativamente all'area oggetto di valutazione. In base a quanto si evince dal Certificato, il terreno è posto in area con potenzialità edificatoria, in quanto secondo la previsione del PUC del Comune di Mercato San Severino, le particelle individuate al foglio 15 p.lle 1276-1367, ricadono in aree destinate prevalentemente a sedi di attività produttive. Gli ambiti di trasformazione produttiva si attuano mediante la preventiva formazione di PUA, che pertanto dovranno regolarizzare l'attuazione dell'intervento. Pertanto l'area presenta una capacità edificatoria, regolarizzata dalla attuazione della strumentazione urbanistica indicata nel PUC. (Vd. Allegato 22)

- *Ispezione Ipotecaria*

Al fine di avere una valutazione globale rispetto allo stato dell'immobile, è stata effettuata un'ispezione ipotecaria (V.allegato 20). Non risultano iscrizioni ipotecarie e/o altre tipologie di iscrizioni sull'immobile oggetto di valutazione.

- *Valutazione Unità Immobiliare*

Lotto di terreno costituito da due fondi, di cui uno di forma triangolare, siti in una zona pianeggiante, della consistenza complessiva di are 20 e ca 23, di tipo seminativo irriguo. (Vd.All. 21 Allegato Fotografico).

- *Valori unitari e valori di mercato*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si farà riferimento ai metodi descritti nei paragrafi precedenti. È stata effettuata un'attenta indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari della zona al fine di reperire informazioni riferite ad eventuali compravendite di beni simili avvenute nell'ultimo triennio. All'interno del comprensorio del Comune di Mercato San Severino sono presenti diverse aree già destinate ad insediamenti produttivi, PUP di via S.Felice Fraz. S.Eustacchio, PIP di via Monticelli e area PIP della Fraz. Curteri. Analizzando le diverse convenzioni attuate per la cessione di aree destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi si è potuto estrarre il prezzo di acquisizione delle aree al valore medio di 120 €/mq.

Incidono sul valore di stima al mq le caratteristiche posizionali, il grado di panoramicità, inteso sia come ampiezza ed angolo di visione che come bellezza del panorama nonché la configurazione planimetrica e la lunghezza del fronte strada. In base alle valutazioni sopra esposte, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche del lotto oggetto di valutazione, il sottoscritto CTU ritiene che il valore di stima del terreno oggetto di valutazione è pari a 125 €/mq.

Pertanto moltiplicando il prezzo unitario con la metratura complessiva del lotto avremo;

$$\text{Valore di Stima} = 125 \text{ €/mq} \times 2023 \text{ mq} = 252.875,00 \text{ Euro}$$

Al momento del sopralluogo il terreno risulta essere occupato dalla società Ommissis., che ne detiene il possesso in virtù un atto di cessione del diritto di superficie avvenuto in data 29.10.2013, per mezzo di atto notarile rep. 941 – Notaio Ilaria Acerra (Vd. Allegato 23).

All'interno dell'atto la società Omissis., rappresentata dal proprio amministratore, cedeva il diritto di superficie per 50 anni alla società Omissis dando facoltà alla stessa di poter realizzare eventuali manufatti e detenerli fino alla scadenza del diritto. Il prezzo di cessione del diritto concordato è pari a 142.461,60 Euro.

Tanto premesso, al valore stimato del bene si ha la necessità di detrarre il valore del diritto di superficie, valore conclamato dall'atto di cessione dello stesso.

Il valore di stima del bene sito in Località Costa del Comune di Mercato San Severino, individuato al N.C.T. al foglio 15 p.lle 1276 e 1367, è pari al netto del diritto di superficie dello stesso, ad **Euro 110.413,40.**

4. Quadro riassuntivo dei Beni stimati

Alla luce dei singoli lotti sopra riportati, è possibile stabilire che il valore complessivo dei beni oggetto di stima relativi al Fallimento “Omissis”, siti nel Comune di Mercato San Severino (SA) sia il seguente;

- Immobile A1- Immobile residenziale sito in Via Dei Due Principati n.49/1;
€ 430.996,00
- Immobile A2 – Deposito/parcheggio sito in Via Dei Due Principati n.66/1;
€ 306.497,00
- Immobile A3 – Centro sportivo polivalente in Via Caracciolo;
€ 393.000,00
- Fondo A4 – Terreni in Via Seminario, SS 226
€ 110.413,41

Totale Valore dei beni oggetto di stima € 1.240.906,41

Pertanto il è possibile concludere che il più probabile valore di mercato del bene di proprietà della società “Omissis” nel Comune di Mercato San Severino è pari ad Euro 1.240.906,41 €.

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 € **1.240.906,41 (unmilione duecento quarantamilanocentosei/00)**.

La presente relazione si compone di 34 (trentaquattro pagine) dattilo scritte e di n.28 (ventotto) 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 07/05/2020

Il CTU
Ing. Mario Cascone

6. Elenco Allegati

1. Allegato Invio Nomina;
2. Allegato Verbale di Sopralluogo;
3. Nota Conservatoria – Atto di conferimento;
4. Visura Storica - Immobile A1;
5. Ispezione Ipotecaria Immobile A1;
6. Allegato Grafico;
7. Allegato Fotografico Immobile A1;
8. Quotazione OMI;
9. Visura Storica - Immobile A2;
10. Ispezione Ipotecaria Immobile A2;
11. Nota Conservatoria – Atto di conferimento;
12. Allegato Grafico;
13. Allegato Fotografico
14. Quotazioni OMI;
15. Nota Conservatoria – Atto di Conferimento;
16. Visure Catastali;
17. Ispezione Ipotecaria Immobile A3;
18. Allegato Fotografico;
19. Visure Catastali Immobile A4;
20. Ispezione Ipotecaria Immobile A4;
21. Allegato Fotografico;
22. Certificato Destinazione Urbanistica;
23. Atto di Cessione diritto di Superficie;
24. Planimetria Catastale Immobile A1;
25. Planimetria Catastale Immobile A2;
26. Estratto di mappa Immobile A3;
27. Estratto di mappa Immobile A4.
28. Relazione tecnica DIA Immobile A3.

