Visto agli atti
In data: 18/05/2021

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

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

PROCEDURA FALLIMENTARE
N. 8/2017
"OMISSIS s.r.l."

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

Rettifica - Immobile individuato al lotto 3

Sant'Egidio del Monte Albino, Maggio 2020

IL CTU
Ing. Mario Cascone

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

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*** ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

- ***IMMOBILE A2 – Deposito/Parcheggio di Mercato San Severino (SA), via Dei Due Principati n.66/1*** **Errore. Il segnalibro non è definito.**

- ***IMMOBILE A3 – Centro sportivo polivalente di Mercato San Severino (SA), via Caracciolo frazione S. Eustachio*** 10

- ***FONDO A4 – Terreni di Mercato San Severino (SA), alla Via Seminario SS 226 – Frazione Costa*** **Errore. Il segnalibro non è definito.**

4. Quadro riassuntivo dei Beni stimati 15

5. Conclusioni ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

6. Elenco Allegati ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

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.

La presente viene presentata in aggiunta e rettifica della relazione di stima già depositata al fine di integrare quanto già esposto in relazione all'immobile individuato al lotto 3 e nello specifico;

- 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 €*

2. Identificazione dei Beni

Obiettivo della presente relazione è valutare il valore attuale dei beni immobili all'attivo della Procedura Fallimentare "Omissis s.r.l." e integrare quanto già indicato per il lotto 3.

- 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 €

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

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 senti dell'art. 1489 c.c.

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

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

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

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 similari 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 similari; 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

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

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

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

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.

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

- ***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 srl" in virtù di atto di pubblico per Notaio Ansalone Filippo del 8 Gennaio 2014 rep. 82590 .

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*

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Rendita Dominicale 11,66 €, Rendita Catastale 6,00 €

- *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 dai 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. Sugli ultimi grafici assentiti quindi quelli che fanno riferimento alla DIA del 06.02.2008 viene indicata una distanza dal confine della proprietà OMISSIS di 8.50 m filo sagoma fabbricato – filo esterno muro di confine. In base a quanto precedentemente detto, quindi, si

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

evince una difformità relativa all'ubicazione dell'immobile all'interno del lotto e il rispetto quindi della distanza dal confine esistente. ***Quindi è presente una difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.*** 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. 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 3.900 mq dove sulla zona est è in corso di costruzione una struttura in cemento armato multipiano, allo stato grezzo.

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

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. 3.900 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 spa" 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.
L'intero lotto, risulta essere pertanto di una metratura complessiva di 3.900 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*

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

Terreno; la consistenza del terreno è di 3.900 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 Euro 273.000,00.

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 ad Euro 63.000,00.

Fabbricato in corso di costruzione; si tratta di un fabbricato multipiano destinato, secondo la documentazione urbanistica acquista, 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 tamponature 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 ad Euro 99.000,00. L'immobile si presenta allo stato grezzo ecome già indicato in precedenza non completato. Tutti i titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile sono allo stato attuale scaduti ed inoltre si evidenzia una difformità tra quanto realizzato e quanto in progetto. Quindi al fine di poter completare l'immobile si avrà la necessità di presentare un ulteriore pratica urbanistica. Applicando un coefficiente di deprezzamento pari al 40 % al valore di stima precedentemente individuato, avremo che il valore di stima dell'immobile allo stato grezzo risulta essere pari ad Euro 49.500,00.

Pertanto il valore complessivo, stimato analiticamente, del complesso polifunzionale sito in Loc. S.Eustacchio, è pari ad Euro 395.400,00.

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.

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

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 ad **Euro 395.400,00.**

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 s.r.l.", siti nel Comune di Mercato San Severino (SA) sia il seguente;

- Immobile A3 – Centro sportivo polivalente in Via Caracciolo;

€ 395.400,00

Firmato Da: D'Antonio Giovanni Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2eee3acdfd6bb4ca1158e5e7b091e753 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7