RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE) - Sezione Fallimentare

Ill.mo Giudice Delegato Dott. Enrico Caria

Fallimento N. 64/2012

"OROMARE s. c. p. a."

Curatore: Avv. Giuseppe Rinaldi

CENTRO COMMERCIALE SITO IN MARCIANISE (CE)

- MODULI DESTINATI AD ATTIVITÀ DI LABORATORIO-PRODUZIONE ED ESPOSIZIONE-VENDITA, INTERNI AI CORPI DI FABBRICA PRINCIPALI DI FORMA SEMICIRCOLARE -

PREMESSA

A seguito di provvedimento della S.V. Ill.ma del 20/09/2012, il sottoscritto Arch. Giancarlo Calise Piro, con studio in Napoli alla via M. Preti n° 10, veniva nominato C. T. U. per il procedimento in epigrafe, con il seguente mandato: "***premesso che con sentenza del 28/31.08.2012 il Tribunale di S. Maria Capua Vetere ha dichiarato il Fallimento della OROMARE Società Consortile per Azioni; che la società fallita è proprietaria dei seguenti beni immobili: Palazzina direzionale nel centro Orafo di Marcianise; circa 130 moduli all'interno del centro orafo di Marcianise; posti auto coperti e scoperti siti nel centro orafo di Marcianise; terreno sito in Marcianise; terreno sito in Torre del Greco ... è necessario procedere ad una stima e ad una de-***

scrizione dettagliata dei suddetti immobili analizzando ogni eventuale problematica relativa alla fattispecie, addivenendo, quindi, ad una relazione e stima dettagliata dei beni immobili, completa di planimetrie e rilievi fotografici, ivi compresa una eventuale distinzione degli stessi in più lotti, per poi procedere alla liquidazione di tali beni a norma di legge".

Oggetto della presente relazione è il centro commerciale sito in Marcianise (CE), con particolare riferimento ai moduli destinati ad attività di laboratorio-produzione ed esposizione-vendita, interni ai corpi di fabbrica principali di forma semicircolare, di cui solo in parte ancora di proprietà della OROMARE s. c. p. a..

Quindi, il C. T. U. ha eseguito sopralluoghi presso l'immobile in questione, effettuando opportuni rilievi grafici e fotografici, avvalendosi di collaboratori di sua fiducia debitamente autorizzati dalla S. V. Ill.ma per le indagini del caso (*cfr. Allegato n° 1: Mandato; cfr. Allegato n° 2: Corrispondenza; cfr. Allegato n° 3: Vista satellitare; cfr. Allegato n° 4: Rilievo fotografico esterni*); ha, infine, effettuato accessi presso gli Uffici della P. A. e del Catasto, per consultare e trarre copia di tutta la documentazione occorrente.

Compiutamente all'incarico ricevuto, ha esperito indagini di mercato riferite alle zone dove è ubicato l'immobile in esame.

Tutta la suddetta documentazione è allegata alla presente relazione (ved. *infra*).

Oggi, ultimati gli accertamenti del caso e provveduto a tutto quanto di dovere, il sottoscritto C. T. U. ritiene di poter riferire esaurientemente alla S. V. Ill.ma in ordine al mandato conferitogli con la presente relazione di consulenza, così suddivisa:

- PREMESSA;
- RISPOSTE AL MANDATO;
- CONCLUSIONI.

RISPOSTA AL MANDATO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel comune di Marcianise (CE), alla Strada Provinciale n° 22, Km 1,750.

Trattasi di un centro orafo produttivo costituito da[1] (*cfr. Allegato n° 5: Visure e planimetrie catastali generali*):

- **moduli destinati ad attività di laboratorio-produzione ed esposizione-vendita, interni ai corpi di fabbrica principali di forma semicircolare, di cui solo in parte ancora di proprietà della OROMARE s. c. p. a. (n° 132 su n° 394 totali, di cui n° 30 su n° 130 al piano terra raggruppati in n° 18 unità, n° 34 su n° 132 al primo piano raggruppati in n° 21 unità e n° 68 su n° 132 al secondo piano raggruppati in n° 39 unità, per n° 78 unità complessive);**
- sportello bancario (al piano terra);
- mensa con bar, area *self-service*, cucina con celle frigorifere, servizi igienici e sala ristorazione (al piano interrato);
- posti auto coperti (n° 310 su n° 558 totali al piano interrato);
- deposito con servizi igienici (al piano interrato, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti);

[1] In ordine di subalterno catastale (ved. *infra*).

- uffici con servizi igienici (al piano interrato, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti);
- locali tecnici (al piano interrato, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti);
- sala assemblee e conferenze con servizi igienici e locale tecnico (al piano interrato, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti);
- deposito adiacente alla mensa (al piano interrato);
- locale generatore (al piano, terra, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti);
- cabina elettrica con annesso deposito (al piano terra, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti);
- depositi (al piano interrato);
- guardiola (al piano terra, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti);
- n° ~500 posti auto scoperti (al piano terra, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti);
- palazzina direzionale costituita da uffici, servizi igienici, e locali vari (ai piani terra, primo e secondo, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti);
- aree scoperte limitrofe per mq 5.450.

Le parti comuni[2] del centro commerciale per gli intestatari dei moduli sono costituite da *reception*, atrio, corridoi, scale, ascensori, passerelle, piazza

[2] Beni Comuni Non Censibili.

e verde attrezzato, per ~mq 25.000 scoperti e ~mq 2.500 coperti (*cfr. Allegato n° 5: Visure e planimetrie catastali generali; cfr. Allegato n° 8: Statuto della OROMARE s. c. p. a.; cfr. Allegato n° 9: Regolamento di gestione delle parti comuni (stralcio); cfr. Allegato n° 10: Tabelle millesimali; cfr. Allegato n° 11: Disciplinare per l'uso dei beni comuni; cfr. Allegato n° 12: Atto di compravendita-comodato tipo*)[3].

Il complesso in esame, denominato "CENTRO ORAFO DI MARCIANISE", è ubicato ai margini dell'area industriale del comune di Marcianise (CE), laddove sono allocati sparsi insediamenti di tipo industriale, a breve distanza dall'uscita autostradale di Caserta Sud.

Questi risulta facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione ed in particolare il sito è costeggiato dall'asse di supporto ad alta percorrenza Nola - Villa Literno, rendendo immediati i collegamenti con l'autostrada A1 e con i capoluoghi di provincia Napoli e Caserta.

L'intera zona risulta essere ben collegata alle arterie di traffico principali, che a breve dovrebbero essere pure potenziate[4], ed in particolare all'autostrada A1 tramite gli sbocchi di Caserta Sud e Villa Literno.

Sono presenti servizi di trasporto pubblico, le aree destinate a verde sono molto scarse ed in generale dette zone non rivestono particolari caratteristiche di pregio paesaggistico e/o ambientale.

L'accesso è posto sulla Strada Provinciale 22, al Km 1,750, ed il centro confina in senso orario, fra aree coperte e aree scoperte, con la Strada Provin-

[3] Come desumibile dai singoli atti di compravendita-comodato già stipulati, da cui si evince che il comodato scadrà il 31/12/2021, e dalla planimetria catastale foglio 19, p.lla 5114, sub 1000.
[4] Infatti, pare che il potenziamento del sistema viario ed infrastrutturale rientri nella programmazione a breve termine finanziata da fondi regionali.

ciale, altre proprietà della OROMARE e la Strada Comunale.

DETENZIONE DEI BENI

I suddetti cespiti risultano essere detenuti dalla società "OROMARE - CENTRI ORAFI PRODUTTIVI - SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI", con sede in Torre del Greco (NA), non sono occupati e versano in uno stato di abbandono, pur se generalmente ancora in discrete condizioni manutentive.

DATI CATASTALI

Gli immobili in parola sono censiti all'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Caserta; le unità di proprietà della anzidetta società sono individuate come di seguito riportato (*cfr. Allegato n° 5: Visure e planimetrie catastali generali*):

- N° 132 MODULI DESTINATI AD ATTIVITÀ DI LABORATORIO-PRODUZIONE E DI ESPOSIZIONE-VENDITA, INTERNI AI CORPI DI FABBRICA PRINCIPALI DI FORMA SEMICIRCOLARE, rag-gruppati in n° 78 unità:

- **Foglio 19, p.lla 5114, sub 1÷4, 7, 9, 15÷17, 23÷26, 36, 41÷42, 69÷70, 77÷78, 85÷86, 99, 115÷116, 119÷120, 128÷130, 133÷137, 142, 144, 161÷163, 168÷170, 174÷176, 185, 187÷188, 191÷192, 194, 209, 219, 221÷222, 232, 247÷248, 251÷255, 264, 267÷269, 274÷280, 285÷297, 301÷302, 305, 323÷324, 330÷337, 340, 343, 346÷347, 351÷353, 361÷363, 365÷366, 369÷374, 377÷381, 384÷390 e 393, Categoria D/8, piani terra, primo e secondo.**

- SPORTELLO BANCARIO:

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 395, Categoria D/5, piano terra.

- MENSA CON BAR, AREA *SELF-SERVICE*, CUCINA CON CELLE FRIGORIFERE, SERVIZI IGIENICI E SALA RISTORAZIONE:

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 396, Categoria D/1, piano interrato.

- n° 310 POSTI AUTO COPERTI:

- Foglio 19, p.lla 5114, sub 397, 399, 401, 403, 405, 407, 408÷409, 411, 413, 415÷425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455÷475, 477÷479, 481, 483÷485, 487, 489÷509, 511÷515, 517, 520÷524, 526, 528, 530, 537, 544, 546÷548, 557, 559, 564, 566÷570, 572, 574, 576, 578, 588, 590÷592, 594, 596, 598, 606, 608, 610, 612÷614, 616÷620, 622, 627, 629÷631, 635, 637÷650, 652, 654, 656÷663, 665÷667, 669, 671, 673÷674, 676, 678÷680, 683, 685, 687, 689÷691, 693, 700÷707, 709÷710, 712, 714÷719, 721, 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735, 737÷743, 745, 747÷751, 753÷754, 757, 759, 768, 773, 780, 782÷783, 785, 787, 789, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806÷808, 810, 812, 814, 818, 837, 839, 841, 843, 845÷851, 853, 858, 860, 862, 864÷865, 867÷877, 884÷885, 887, 896, 902, 904, 906, 908, 910, 912÷913, 915÷918, 920, 922, 924, 928÷929, 932÷939, 943÷949 e 954, Categoria C/6, Classe 2, piano interrato.

- DEPOSITO CON SERVIZI IGIENICI (dati in comodato, ved. *ante*):

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 955, Categoria D/1[5], piano interrato.

- UFFICI CON SERVIZI IGIENICI (dati in comodato, ved. *ante*):

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 956 e 958, Categoria A/10, piano interrato.

- LOCALI TECNICI (dati in comodato, ved. *ante*):

[5] Tale cespite è stato accatastato con la categoria D/1 in luogo della C/2.

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 957, Categoria D/1, piano interrato.

- SALA ASSEMBLEE E CONFERENZE CON SERVIZI IGIENICI E LOCALE TECNICO (dati in comodato, ved. *ante*):

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 959, Categoria D/3, piano interrato.

- DEPOSITO ADIACENTE ALLA MENSA:

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 960, Categoria C/1[6], Classe 7, Consistenza 27 mq, piano interrato.

- LOCALE GENERATORE (dato in comodato, ved. *ante*):

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 961, Categoria C/2, Classe 2, piano terra.

- CABINA ELETTRICA CON ANNESSO DEPOSITO (dati in comodato, ved. *ante*):

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 962 e 963, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 16, piano terra.

- DEPOSITI:

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 969, Categoria C/2, Classe 2, piano interrato.

- GUARDIOLA (data in comodato, ved. *ante*):

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 964, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 140, piano terra.

- N° ~500 POSTI AUTO SCOPERTI (dati in comodato, ved. *ante*):

- Foglio 19, p.lla 5114, sub 965 e 966, Categoria C/6, Classe 2, piano terra.

- PALAZZINA DIREZIONALE COSTITUITA DA UFFICI, SERVIZI

[6] Tale cespite è stato accatastato con la categoria C/1 in luogo della C/2.

IGIENICI E LOCALI VARI (dati in comodato, ved. *ante*):

- Foglio 19, p.lla 5144, sub 967 e 968, Categoria A/10, Classe 1, piani terra, primo e secondo.

- AREE SCOPERTE LIMITROFE[7]:

- Foglio 19, p.lle 5062, 5064, 5066, 5068, 5070, 5072, 5074, 5076 e 5078.

- BENI COMUNI NON CENSIBILI:

- Foglio 19, p.lla 5114, sub 1000.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni *de quibus* risultano attualmente intestati, quale unico proprietario, alla società "OROMARE - CENTRI ORAFI PRODUTTIVI - SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI".

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise[8] (CE) è scaturito che il complesso immobiliare in esame ricade in zona omogenea D5 P. I. P. delle vigenti Varianti al Piano Regolatore Generale[9], "*Territorio destinato all'insediamento di piccoli impianti industriali ed artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano*", con la lottizzazione convenzionata come strumento attuativo (*cfr. Allegato n° 6: Certificato di destinazione urbanistica*).

In tale Z. T. O.[10] è consentito un rapporto di copertura pari al 50% di

[7] Al catasto terreni.
[8] Comune di classe 2, essendo la popolazione compresa tra 30.001 e 50.000 abitanti.
[9] Adottate con Del. C. C. n° 22 del 05/05/1992 e ss., approvata in via definitiva con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n° 1371 del 10/09/1996 pubblicato sul B. U. R. Campania n° 63 del 07/10/1996, nonché con Del. C. C. n° 11 dell'08/01/1999.
[10] Zona Territoriale Omogenea.

superficie fondiaria[11] disponibile, con lotto minimo di mq 2.000 e massimo di mq 10.000, ed altezza che non deve superare i ml 15; la distanza prescritta dalle strade è di ml 10, mentre dai confini privati di ml 6.

La superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi[12] non può essere inferiore al 10% del totale.

Le aree in questione, inoltre, rientrano nel perimetro R1 delle aree a rischio idrogeologico moderato, di cui al Piano Stralcio adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania[13], nel "*Progetto preliminare dei lavori di Urbanizzazione Primaria in Zona D5 del PRG di Marcianise*"[14] ed in quello definitivo[15], nonché nello "*Strumento per l'apparato distributivo - SIAD*"[16].

Per la realizzazione del complesso commerciale in questione, nel tempo sono stati conseguiti i seguenti titoli abilitativi (*cfr. Allegato n° 7: Titoli edilizi abilitativi*):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 5 DEL 28/03/2003, per la realizzazione del centro;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 204 DEL 30/12/2005, per il rinnovo del predetto P. C. n° 5/2003;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 230 DEL 05/04/2006, per una variante in

[11] Misurata al netto delle aree destinate ad uso pubblico.
[12] Oltre le sedi viarie.
[13] Per cui ogni intervento edilizio è assoggettato al preventivo Nulla Osta di detto ente.
[14] Approvato con Del. C. C. n° 22 dell'11/04/2003.
[15] Approvato con Del. G. M. n° 66 del 12/04/2004 e finanziato dalla regione.
[16] Approvato con Del. C. C. n° 64 del 19/09/2003, costituisce un adeguamento del vigente P. R. G., giusta Del. G. C. n° 414 del 01/08/2003, che però allo stato non è operativo, giacché in attesa del visto di conformità regionale; se validato, consentirebbe insediamenti commerciali di tipo EV (esercizi di vicinato), M1 (medie strutture di vendita inferiori per prodotti alimentari o misti) ed M2 (medie strutture di vendita superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti alimentari o misti), con superficie massima di vendita rispettivamente di mq 250, mq 1500 e mq 2500.

corso d'opera per la realizzazione di locali destinati ad uso tecnologico;

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 306 DEL 27/02/2007, per un'altra variante in corso d'opera e per la sanatoria di opere edilizie eseguite in difformità del P. C. n° 5/2003;

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 611 DEL 31/12/2010, per la sanatoria di interventi interessanti pensiline in copertura e locali tecnici.

Nel caso di specie, è senz'altro plausibile che un imprenditore ordinario intenzionato all'acquisto degli immobili *de quibus*, considerato il discreto stato manutentivo in cui questi versano, opti per l'esecuzione di mere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, con sanatoria delle eventuali difformità rinvenute e demolizione di quelle non sanabili ai sensi della vigente normativa urbanistica, ovviamente a seconda delle condizioni dei singoli cespiti (ved. *infra*).

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE DEI BENI

La superficie complessiva dell'area in cui ricade il complesso in oggetto è di circa mq 69.000 fra zone coperte e scoperte; in detta area insistono: due corpi di fabbrica principali di forma semicircolare caratterizzati dalla presenza di moduli destinati ad attività di laboratorio-produzione e di esposizione-vendita, uno sportello bancario, una mensa con bar, area *self-service*, cucina con celle frigorifere, servizi igienici e sala ristorazione, posti auto coperti, un deposito con servizi igienici, uffici con servizi igienici, locali tecnici, una sala assemblee e conferenze con servizi igienici e locale tecnico, un deposito, un locale generatore, una cabina elettrica con annesso deposito, altri depositi, una guardiola, posti auto scoperti, una palazzina direzionale costituita da uffici, servizi igienici e locali vari, nonché alcune aree scoperte limitrofe.

L’area esterna, di circa mq 15.569, è destinata a due ampi parcheggi a raso recanti all'incirca n° 500 posti auto e svariati viali pedonali.

Il lotto è delimitato perimetralmente da una recinzione costituita da un muretto di calcestruzzo sormontato da una cancellata in ferro.

I corpi principali consistono in due fabbricati di forma semicircolare che ospitano i cennati moduli e che si sviluppano su quattro livelli, di cui tre fuori terra ed uno interrato destinato a garage.

L’area compresa tra i due fabbricati è costituita da un ampio piazzale su vari livelli con scale, passerelle e zone destinate a verde.

La struttura portante dei due corpi di fabbrica è in calcestruzzo cementizio armato, con solai in laterocemento.

Il piano interrato è destinato prevalentemente ad autorimessa con posti coperti; ad esso si accede dall’esterno attraverso una rampa carrabile di collegamento con le aree esterne, mentre dai piani superiori mediante apposite scale ed ascensori.

I tre piani superiori, terra, primo e secondo, sono suddivisi in vari identici elementi modulari destinati alle attività di produzione, esposizione e vendita.

I corpi recanti i moduli sono uniti fra loro da passerelle di collegamento poste all'altezza di ciascun piano; i diversi livelli sono serviti da quattro ascensori ubicati nelle aree delle passerelle, da dodici scale interne ubicate nelle testate e da quattro montacarichi.

I suddetti corpi si chiudono a semicerchio su una piazza centrale, da cui direttamente si accede ai locali deposito estesi complessivamente per ~mq 1.000.

Ciascun modulo ha una forma pressoché rettangolare, è formato da un unico ambiente dotato di servizi e predisposizioni impiantistiche, misura in pianta all'incirca mq 64 di superficie lorda, di cui ~mq 2 di vetrine e ~mq 6 di corte posta sul retro, ed è dotato di un ingresso principale prospiciente la piazza con relativa vetrina e di un accesso secondario retrostante dal ballatoio di servizio.

Come evincibile dalle schede tecniche allegate e dai grafici di cui al P. C. n° 306/2007[17], buona parte di questi sono stati fusi nel tempo da un minimo di n° 2 unità ad un massimo di n° 6[18], talvolta con una differente distribuzione interna rispetto a quella assentita, senza però l'espletamento di attinenti pratiche di variazione urbanistica e/o catastale (c*fr. Allegato n° 7: Titoli edilizi abilitativi; cfr. Allegato n° 15: Valutazione moduli*).

Per la descrizione dei singoli moduli, si rimanda alle concernenti schede.

In merito si fa notare che sono stati riscontrati alcune difformità edilizie perpetrate nel tempo, sia sostanziali[19] da rimuovere, che formali[20] sanabili[21] mediante l'istituto dell'Accertamento di Conformità *ex* art. 36 del D. P. R. n° 380/01.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Dovendosi valutare un complesso immobiliare commerciale, il criterio di stima suggerito dalla corrente bibliografia[22] è quello cosiddetto del valore

[17] Cui deve farsi riferimento, essendo il più recente dei titoli edilizi acquisiti in materia di opere interne.
[18] Si è così passati da n° 132 moduli a n° 78 unità distinte (ved. *ante*).
[19] Realizzazione di soppalchi con altezze interne illegittime *ex* D. M. S. 05/07/75.
[20] Diverse distribuzioni interne.
[21] In quanto tali discordanze non contrastano né con le norme edilizie vigenti all'epoca della realizzazione, né tampoco con le attuali.
[22] Ved., tra gli altri, "*Estimo*" di M. Orefice, Professore Ordinario di Estimo all'Università "*Federico II*" di Napoli,

di mercato, che sostanzialmente consiste nell'individuare il valore venale attuale degli immobili in questione[23].

L'ipotesi che viene assunta a base del procedimento, consiste nel ritenere che il più probabile valore di mercato dei locali da stimare ad oggi, coincida con il massimo prezzo che un imprenditore può essere disposto ad accettare in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto dei suddetti beni.

Indi, lo scopo va identificato nella caratteristica che il complesso possiede di essere scambiato in virtù dell'utilità che può dispiegare, mentre l'aspetto economico da riguardare va individuato nella stima del più probabile prezzo che, in condizioni di ordinarietà, si potrà verificare in una libera contrattazione di compravendita.

Il criterio di stima va così ricercato negli opportuni schemi di formazione dei prezzi, che sono rappresentati da una funzione tanto della domanda quanto dell'offerta di beni analoghi sul particolare e specifico mercato.

La metodologia operativa adottata è il procedimento diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di un certo numero di altri immobili di caratteristiche sostanzialmente analoghe, di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti in epoca assai prossima a quella cui la stima va riferita, nel caso di specie l'anno 2013.

Le maggiori fonti per la raccolta di un sufficiente numero di dati, generalmente sono: i borsini immobiliari, le informazioni fornite dalle locali agen-

---

"*Stima degli immobili*" di G. Castello, "*Nuovo trattato di estimo*" di M. Polelli e "*Codice delle valutazioni immobiliari*" della Italian Property Valuation Standard.

[23] Escluso eventuali avviamento commerciale, peraltro non consolidato visti i notevoli rischi di attività, che provocano plusprofitti non garantibili, e la grave crisi economica generale del settore, che ha portato proprio al fallimento del centro, nonché valore delle società e/o licenza originarie cedute, che esulano dalla presente trattazione.

zie immobiliari, nonché le offerte riportate sui quotidiani e sui periodici specializzati; nella fattispecie, ci si è riferiti alle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, temporalmente ascritte al secondo semestre del 2013 per le zone D1 e C4, molto prossime alla R3 in cui ricade il centro commerciale (*cfr. Allegato n° 8: Quotazioni immobiliari dell'A. T. del II semestre 2013*).

Al fine di una corretta valutazione è indispensabile che le unità da scegliere come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui il bene in esame fa parte.

La delimitazione di tali aree viene condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità di quelle che possono definirsi caratteristiche di localizzazione:

- bacino di utenza;
- classi di età ed attività lavorativa della clientela;
- contesto funzionale, estetico, conservativo e sociale di zona.

Lo scarto tra i prezzi unitari v_i (= V_i/ S_i = €/mq) riscontrati e quello medio ponderale v_m (prezzo normale), è da attribuire all'influenza che, nel particolare mercato, altri gruppi di peculiarità esercitano sulla formazione dei singoli prezzi; di ciò se ne terrà conto nella valutazione dei cespiti che non presentano caratteristiche ordinarie, applicando opportuni coefficienti correttivi α_j al valore medio ponderale unitario calcolato[24] (*cfr. Allegato n° 14: Coeffi-*

[24] Ved. "*Stima degli immobili*" di G. Castello.

cienti correttivi):

$$v_m = \frac{\sum_{i=1}^{n}(v_i * S_i)}{\sum_{i=1}^{n} S_i}\,[€/mq] \Rightarrow V = S * v_m * \prod_{j=1}^{m} \alpha_j\,[€],$$

avendo indicato con S e V rispettivamente la superficie commerciale ed il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Le succitate altre particolarità che possono incidere sulla formazione del prezzo, sono sostanzialmente quelle relative alla tipologia di attività commerciale[25] (α_1 = 1,08), alla coerenza con la zona del taglio tipologico (α_2 = 1,07), al contesto locale[26] (α_3 = 0,95), funzionalità[27] (α_4 = 0,95÷1,02), estetica (α_5 = 0,98÷1,02), posizione (α_6 = 1,05), dimensione dell'area di vendita (α_7 = 1,00÷1,13), conservazione (α_8 = 0,85÷1,00) e situazione urbanistica[28] (α_9 = 0,95÷1,00).

La superficie commerciale S, invece, secondo le tradizionali metodologie operative, viene determinata classificando tutte le aree A in base alle caratteristiche qualitative degli spazi[29], comparando con congrui coefficienti K_i la superficie oggetto di valutazione con quella base destinata all'attività principale[30] (*cfr. Allegato n° 14: Coefficienti correttivi*).

Nel caso di specie, ragionevolmente si considerano[31]: aree di esposi-

---

[25] Nella fattispecie, non alimentare (preziosi) contingentata, ovverosia controllata dal P. R. G. in modo che non vi sia un eccesso sul territorio.
[26] Funzionale, estetico, posizionale e conservativo del centro commerciale, laddove sono assolutamente necessari diversi lavori urgenti di manutenzione straordinaria, in parte già deliberati (paramenti in mattoni, fosse di guardia degli elevatori, aggetti in alluminio in copertura e scala esterna) ed in parte non ancora (perdite idrauliche nei giunti, insufficienza dell'impianto fognario per le acque bianche, carente impermeabilizzazione della copertura della palazzina ingresso, lesioni strutturali ai solai di copertura ed alle concernenti travi, ecc.).
[27] Correlato alla distribuzione interna, alle dotazioni impiantistiche ed alle suppellettili disponibili.
[28] Onde tener indirettamente conto del costo delle opere per la rimozione delle difformità da eliminare oppure, dove possibile, delle pratiche di sanatoria da esperire con allineamento delle planimetrie catastali discrepanti.
[29] In generale, aree di esposizione, acquisto e scoperte, al lordo delle murature.
[30] Ved. ancora "*Stima degli immobili*" di G. Castello.
[31] Con superficie globale superiore a mq 2.000, per i quali è stato riscontrato un analogo grado di finitura.

zione (K_1 = 1,00), acquisto (K_2 = 1,01) e scoperte (K_3 = 0,25).

La superficie commerciale S di ogni singolo modulo-tipo può porsi pari a:

superficie lorda interna di esposizione:	2,00*1,00	2,00 mq
superficie lorda interna di vendita:	56,00*1,01	56,56 mq
superficie esterna:	6,00*0,25 =	1,50 mq
		60,00 mq in c. t..

Il valore medio unitario di mercato dell'immobile al secondo semestre del 2013 può porsi pari ad €/mq 1.160,00, in linea con quanto riportato nelle suddette quotazioni all'uopo esperite dall'Agenzia del Territorio (*cfr. Allegato n° 13: Quotazioni immobiliari dell'A. T. del II semestre 2013*).

Giacché dalla fine del secondo semestre 2013 al termine del primo semestre 2014 il mercato immobiliare italiano, anche per i cespiti non residenziali, ha subito una sostanziale flessione in termini di volumi di compravendita, ciò ha comportato una contrazione dei prezzi di scambio[32] del 5% circa, per la quale il suacennato valore medio unitario va corretto con un opportuno coefficiente di raccordo α_a= 0,95.

Inoltre, siccome l'area in cui ricade il centro commerciale in parola priva di sufficienti volumi di compravendita costringe a riferirsi a quotazioni dell'Agenzia del Territorio attinenti ad aree limitrofe ma comunque differenti, nonché considerato l'attuale periodo di forte crisi del mercato immobiliare e la particolare congiuntura economica dell'intero paese, laddove tali tipologie di investimento risultano molto disincentivate, deve essere applicato un ulte-

[32] E dei canoni di fitto.

riore congruo e cospicuo decremento, supponibile in una forbice compresa tra il 35% ed il 45% circa, per un 40% medio, cui corrisponde un coefficiente correttivo α_b = 0,60.

Per quanto sopra, il summenzionato valore medio unitario di mercato va all'uopo corretto, per ottenere quello v_m di riferimento: €/mq 1.160,00*0,95*0,60 ≅ €/mq 660,00.

Tale valore unitario trova riscontro anche nell'intervallo dei parametri ricavabili dalle offerte di vendita per immobili similari, reperibili per la stessa zona e limitrofe.

Per la valutazione dei singoli cespiti si rimanda alle concernenti schede, da cui si ricava che l'attinente valore complessivo stimato ammonta ad € 3.092.000,00 in *c. t.* (*cfr. Allegato n° 15: Valutazione moduli*).

Su richiesta della curatela, la presente stima viene svolta senza tener conto dell'incremento dovuto al valore dei comodati a titolo oneroso gravanti sulle altre parti comuni del centro (ved. *ante*; *cfr. Allegato n° 12: Atto di compravendita-comodato tipo*), la cui quotazione dovrà eventualmente essere oggetto di successivo incarico.

CONCLUSIONI

A seguito delle esposizioni fatte, si perviene alle conclusioni della presente relazione, ritenendo di aver espletato l'incarico affidato nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d'indagine messi a disposizione, così come di seguito sintetizzate:

- gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel comune di Marcianise (CE), alla Strada Provinciale n° 22, Km 1,750;

- trattasi di un centro orafo produttivo costituito da: moduli destinati ad

attività di laboratorio-produzione ed esposizione-vendita, interni ai corpi di fabbrica principali di forma semicircolare, di cui solo in parte ancora di proprietà della OROMARE s. c. p. a. (n° 132 su n° 394 totali, di cui n° 30 su n° 130 al piano terra raggruppati in n° 18 unità, n° 34 su n° 132 al primo piano raggruppati in n° 21 unità e n° 68 su n° 132 al secondo piano raggruppati in n° 39 unità, per n° 78 unità complessive); sportello bancario (al piano terra); mensa con bar, area self-service, cucina con celle frigorifere, servizi igienici e sala ristorazione (al piano interrato); posti auto coperti (n° 310 su n° 558 totali al piano interrato); deposito con servizi igienici (al piano interrato, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti); uffici con servizi igienici (al piano interrato, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti); locali tecnici (al piano interrato, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti);

sala assemblee e conferenze con servizi igienici e locale tecnico (al piano interrato, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti); deposito adiacente alla mensa (al piano interrato); locale generatore (al piano, terra, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti); cabina elettrica con annesso deposito (al piano terra, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti); depositi (al piano interrato); guardiola (al piano terra, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti); n° ~500 posti auto scoperti (al piano terra, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti); palazzina direzionale costituita da uffici, servizi

igienici, e locali vari (ai piani terra, primo e secondo, con quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli ceduti); aree scoperte limitrofe per mq 5.450.

- le parti comuni del centro commerciale per gli intestatari dei moduli sono costituite da *reception*, atrio, corridoi, scale, ascensori, passerelle, piazza e verde attrezzato, per ~mq 25.000 scoperti e ~mq 2.500 coperti ;

- l'accesso è posto sulla Strada Provinciale 22, al Km 1,750, ed il centro confina in senso orario, fra aree coperte e aree scoperte, con la Strada Provinciale, altre proprietà della OROMARE e la Strada Comunale;

- i suddetti cespiti risultano essere detenuti dalla società "OROMARE - CENTRI ORAFI PRODUTTIVI - SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI", con sede in Torre del Greco (NA), non sono occupati e versano in uno stato di abbandono, pur se generalmente ancora in discrete condizioni manutentive;

- i beni *de quibus* risultano attualmente intestati, quale unico proprietario, alla società "OROMARE - CENTRI ORAFI PRODUTTIVI - SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI";

- il complesso immobiliare in esame ricade in zona omogenea D5 P. I. P. delle vigenti Varianti al Piano Regolatore Generale;

- per la realizzazione del complesso commerciale in questione, nel tempo sono stati conseguiti i seguenti titoli abilitativi: PERMESSO DI COSTRUIRE N° 5 DEL 28/03/2003, per la realizzazione del centro; PERMESSO DI COSTRUIRE N° 204 DEL 30/12/2005, per il rinnovo del predetto P. C. n° 5/2003; PERMESSO DI COSTRUIRE N° 230 DEL 05/04/2006, per una variante in corso d'opera per la realizzazione di lo-

cali destinati ad uso tecnologico; PERMESSO DI COSTRUIRE N° 306 DEL 27/02/2007, per un'altra variante in corso d'opera e per la sanatoria di opere edilizie eseguite in difformità del P. C. n° 5/2003; PERMESSO DI COSTRUIRE N° 611 DEL 31/12/2010, per la sanatoria di interventi interessanti pensiline in copertura e locali tecnici;

- nel caso di specie, è senz'altro plausibile che un imprenditore ordinario intenzionato all'acquisto degli immobili *de quibus*, considerato il discreto stato manutentivo in cui questi versano, opti per l'esecuzione di mere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, con sanatoria delle eventuali difformità rinvenute e demolizione di quelle non sanabili ai sensi della vigente normativa urbanistica, ovviamente a seconda delle condizioni dei singoli cespiti;

- dovendosi valutare un complesso immobiliare commerciale, il criterio di stima suggerito dalla corrente bibliografia è quello cosiddetto del valore di mercato, che sostanzialmente consiste nell'individuare il valore venale attuale degli immobili in questione;

- nella fattispecie, ci si è riferiti alle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, temporalmente ascritte al secondo semestre del 2013 per le zone D1 e C4, molto prossime alla R3 in cui ricade il centro commerciale;

- per la valutazione dei singoli cespiti si rimanda alle concernenti schede, da cui si ricava che l'attinente valore complessivo stimato ammonta ad € 3.092.000,00 in *c. t.*.

- su richiesta della curatela, la presente stima viene svolta senza tener conto dell'incremento dovuto al valore dei comodati a titolo oneroso gra-

vanti sulle altre parti comuni del centro, la cui quotazione dovrà eventualmente essere oggetto di successivo incarico.

Il sottoscritto ha tenuto in debito conto tutto quanto rilevato dallo stato dei luoghi e dalla documentazione reperita, tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica e della verità, in serena coscienza.

I riferimenti bibliografici a cui ci si è riportati, sono stati i seguenti:

- V. Panecaldo: "*Come si valutano i fabbricati e terreni edificatori*";
- A. ed L. Prestinenza Puglisi: "*Guida alla stima delle abitazioni*";
- R. Faust: "*Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale*";
- G. M. Iovino: "*Estimo agrario, civile e catastale*";
- C. Forte e B. De' Rossi: "*Principi di economia ed estimo*";
- M. Orefice: "*Estimo*";
- G. Castello: "*Stima degli immobili*";
- M. Pomelli: "*Nuovo trattato di estimo*";
- Italian Property Valuation Standard: "*Codice delle valutazioni immobiliari*".

La presente relazione si compone di n° 23 facciate dattiloscritte a mezzo elaboratore elettronico, unitamente alla specifica delle spese e delle competenze ed ai seguenti allegati:

Allegato n° 1: Mandato;

Allegato n° 2: Corrispondenza;

Allegato n° 3: Vista satellitare;

Allegato n° 4: Rilievo fotografico esterni;

Allegato n° 5: Visure e planimetrie catastali generali;

Allegato n° 6: Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n° 7: Titoli edilizi abilitativi;

Allegato n° 8: Statuto della OROMARE s. c. p. a.;

Allegato n° 9: Regolamento di gestione delle parti comuni (stralcio);

Allegato n° 10: Tabelle millesimali;

Allegato n° 11: Disciplinare per l'uso dei beni comuni;

Allegato n° 12: Atto di compravendita-comodato tipo;

Allegato n° 13: Quotazioni immobiliari dell'A. T. del II semestre 2013;

Allegato n° 14: Coefficienti correttivi;

Allegato n° 15: Valutazione moduli.

Napoli, 31/05/2014 Il C. T. U.

Arch. Giancarlo Calise Piro