ARCH. ***GIANCARLO CALISE PIRO***
VIA M. PRETI, 10 - 80127 NAPOLI - TEL/FAX 081.5781713
E-MAIL: calisepiro@libero.it

TRIBUNALE DI
S. MARIA CAPUA VETERE (CE)

Sezione Fallimentare

ILL.MO G. D. DOTT. ENRICO CARIA

RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA
DI UFFICIO

CENTRO COMMERCIALE SITO IN MARCIANISE (CE)

- MENSA, POSTI AUTO, UFFICIO,
SALA ASSEMBLEE E DEPOSITI -

Fallimento N. 64/2012:
"OROMARE s. c. p. a."
Curatore: Avv. Giuseppe Rinaldi

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)

- MENSA, POSTI AUTO, UFFICIO, SALA ASSEMBLEE E DEPOSITI -

PREMESSA

A seguito di provvedimento della S.V. Ill.ma del 20/09/2012, il sottoscritto Arch. Giancarlo Calise Piro, iscritto regolarmente all'Ordine Professionale con il n° 4262, 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 descrizione dettagliata dei suddetti immobili analizzando ogni eventuale problematica relativa alla fattispecie, addive-***

nendo, 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 alla mensa, ai posti auto, ad un ufficio, alla sala assemblee ed a due depositi, 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: Vista satellitare; cfr. Allegato n° 3: Rilievo fotografico; cfr. Allegato n° 4: Grafici di rilievo*); 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° 3: Rilievo fotografico; cfr. Allegato n° 4: Grafici di rilievo; cfr. Allegato n° 5: Planimetrie catastali*):

- *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)*[2]*;*
- *uffici ex 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, di cui soltanto n° 286 effettivamente utilizzabili; ved. *infra*);**
- *deposito (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 como-*

[1] In ordine di subalterno catastale (ved. *infra*).
[2] Già in precedenza stimati.

dato 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[3] 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[4].

[3] Beni Comuni Non Censibili.
[4] Come desumibile dai singoli atti di compravendita-comodato già stipulati, da cui si evince che il comodato scadrà il

Ad esse, devono essere assimilate, per l'utilizzo in comunione che di fatto ne viene necessariamente svolto, le seguenti unità, che conseguentemente non risultano commerciabili:

- N° 24 POSTI AUTO COPERTI[5], al piano interrato;

- LOCALI TECNICI, al piano interrato;

- LOCALE GENERATORE, al piano terra;

- CABINA ELETTRICA CON ANNESSO DEPOSITO, al piano terra;

- GUARDIOLA, al piano terra;

- N° ~500 POSTI AUTO SCOPERTI, al piano terra;

- AREE SCOPERTE LIMITROFE.

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[6], ed in particolare all'autostrada A1 tramite gli sbocchi di Caserta Sud e Villa Literno.

31/12/2021, e dalla planimetria catastale foglio 19, p.lla 5114, sub 1000.

[5] A causa di esistenti interferenze con impianti ed ostacoli costruttivi di vario genere: subalterni 564, 566, 576, 638, 640, 641, 642, 647, 652, 654, 738, 740, 742, 782, 783, 789, 818, 858, 864, 865, 869, 873, 875 ed 877 (*cfr. Allegato n° 3: Rilievo fotografico; cfr. Allegato n° 4: Grafici di rilievo*).

[6] Infatti, pare che il potenziamento del sistema viario ed infrastrutturale rientri nella programmazione a breve termine finanziata da fondi regionali.

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 Provinciale, 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, ad eccezione degli uffici al piano terra utilizzati dalla OROMARE PROMOGEST s. r. l., taluni 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: Planimetrie catastali*):

- *N° 132 MODULI DESTINATI AD ATTIVITÀ DI LABORATORIO-PRODUZIONE E DI ESPOSIZIONE-VENDITA, INTERNI AI CORPI DI FABBRICA PRINCIPALI DI FORMA SEMICIRCOLARE, raggruppati 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.

- UFFICI EX 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; *di questi, i sub 564, 566, 576, 638, 640, 641, 642, 647, 652, 654, 738, 740, 742,***

782, 783, 789, 818, 858, 864, 865, 869, 873, 875 ed 877 sono da equiparare ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. ante).

- DEPOSITO (dato in comodato, ved. ante):

- *Foglio 19, p.lla 5144, sub 955, Categoria D/1*[7]*, piano interrato.*

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

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

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

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

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

- ***Foglio 19, p.lla 5144, sub 957, Categoria D/1, piano interrato, da equiparare ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. ante).***

- 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**[8]**, 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, da equiparare ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. ante).***

---

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

- 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, da equiparare ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. ante).***

- 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, da equiparare ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. ante).***

- 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, da equiparare ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. ante).***

- PALAZZINA DIREZIONALE COSTITUITA DA UFFICI, SERVIZI 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[9]:

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

[9] Al catasto terreni.

5078, da equiparare ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. ante).

- 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[10] (CE) è scaturito che il complesso immobiliare in esame ricade in zona omogenea D5 P. I. P. delle vigenti Varianti al Piano Regolatore Generale[11], "*Territorio destinato all'insediamento di piccoli impianti industriali ed artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano*", con la lottizzazione convenzionata come strumento attuativo.

In tale Z. T. O.[12] è consentito un rapporto di copertura pari al 50% di superficie fondiaria[13] 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[14] non può essere inferiore al 10% del totale.

---

[10] Comune di classe 2, essendo la popolazione compresa tra 30.001 e 50.000 abitanti.
[11] 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.
[12] Zona Territoriale Omogenea.
[13] Misurata al netto delle aree destinate ad uso pubblico.
[14] Oltre le sedi viarie.

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[15], nel "*Progetto preliminare dei lavori di Urbanizzazione Primaria in Zona D5 del PRG di Marcianise*"[16] ed in quello definitivo[17], nonché nello "*Strumento per l'apparato distributivo - SIAD*"[18].

Per la realizzazione del complesso commerciale in questione, nel tempo sono stati conseguiti i seguenti titoli abilitativi, già allegati alla precedente relazione di stima, unitamente al Certificato di destinazione urbanistica:

- 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 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.

---

[15] Per cui ogni intervento edilizio è assoggettato al preventivo Nulla Osta di detto ente.
[16] Approvato con Del. C. C. n° 22 dell'11/04/2003.
[17] Approvato con Del. G. M. n° 66 del 12/04/2004 e finanziato dalla regione.
[18] 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.

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.

DESCRIZIONE BENI

- MENSA CON BAR, AREA *SELF-SERVICE*, CUCINA CON CELLE FRIGORIFERE, SERVIZI IGIENICI E SALA RISTORAZIONE (Fg. 19, p.lla 5144, sub 396):

Detti locali nel loro complesso misurano una superficie commerciale di mq ~860.

Sono costituititi da un ambiente destinato ad ingresso e bar, con relativo bancone ed attrezzature, che misura una superficie utile di mq 90,00, da tre distinti ambienti intercomunicati destinati alla mensa che misurano una superficie utile di mq 450,00, con due gruppi di bagni separati, un gruppo di superficie mq 35,00 e l'altro gruppo di superficie mq 20,00.

Altresì, vi è un'altra zona destinata a cucina con dispensa e gruppo di bagni per il personale; detta ultima zona è dotata di accesso indipendente posto sul retro.

Tutti i locali hanno un'altezza di m 3,50; i servizi di m 2,50.

Per quanto riguarda le finiture delle zone aperte al pubblico si è rilevato che le pareti sono intonacate ed attintate con pittura lavabile, vi sono controsoffitti in grigliato di legno verniciato con corpi illuminanti ad incasso; la pavimentazione è costituita da piastrelle di gres di formato cm 50 x50, il battiscopa è dello stesso materiale di formato cm 8x50.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro nella cucina e relativi servizi di tipo antisdrucciolo e di formato cm 30x30.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di climatizzazione.

I bagni misurano un'altezza interna di m 2,66, sono dotati di pavimentazione e rivestimenti, quest'ultimi a tutta altezza, in piastrelle di gres di formato cm 20x20; la controsoffittatura è in pannelli quadrati in fibra minerale con corpi illuminati della stessa forma ad incasso.

I sanitari sono in vetro-china con rubinetteria cromata monocomando, il tutto di uso corrente.

Le porte sono in legno di essenza di ciliegio ad anta liscia.

Il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

La cucina ed i relativi servizi sono pavimentati con piastrelle di gres antisdrucciolo di formato cm 30x30.

La controsoffittatura è costituita da pannelli in fibra minerale di formato cm 60x60 con corpi illuminanti dello stesso formato ad incasso.

Gli ambienti destinati a depositi presentano zone diffuse di infiltrazioni d'acqua con relativa marcescenza degli intonaci, macchiamenti, scoloritura e scrostatura delle pitture.

La controsoffittatura in doghe di alluminio risulta in più punti divelta.

Per tali motivi detta ultima zona si presenta, complessivamente in cattivo stato di manutenzione.

- n° 310 POSTI AUTO COPERTI (Fg. 19, p.lla 5144, 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):

Tali posti auto si trovano al piano interrato del centro commerciale in un'area quasi esclusivamente coperta, con piccole zone allo scoperto, che misura complessivamente mq ~14.500.

Ad essa si accede carrabilmente da apposite rampe delimitate da cancelli in ferro a doppio battente, nonché da barre metalliche con meccanismo elettronico per l'apertura.

Le rampe prendono accesso a loro volta dalla grande area scoperta al piano terra pertinenziale del centro commerciale in esame.

Altri accessi avvengono pedonalmente attraverso gruppi di scale che collegano i diversi livelli del centro.

L'area cui sono desinati i posti auto oggetto di valutazione è dotata di pavimentazione in cemento industriale; le pareti perimetrali e i setti in c. a. della struttura sono intonacati ed attintati con pittura lavabile.

Sul soffitto sono visibili le canalizzazione di vari impianti a servizio del centro e della stessa area, quali impianto elettrico con corpi illuminanti per

luce artificiale temporizzata ed impianto antincendio a pioggia mezzo *sprinkler*, estintori a parete, nonché erogatori a nastro.

I posti auto sono definiti *in loco* attraverso strisce di pittura, che in molte zone è scomparsa e/o poco evidente, in modo tale da non evidenziarne la delimitazione.

Importante è da rilevare che talune aree destinate a posti auto, individuate con precisi n° 24 subalterni catastali (ved. *ante*), presentano criticità tali da non consentire la sosta dell'autoveicolo e/o l'uso; tali aree sono state evidenziate nell'apposito grafico in allegato alla presente relazione e per tale ragione non saranno oggetto di valutazione, ma assorbite tra i cespiti di uso comune.

Le suddette criticità si riassumono per posti auto che presentano: 1) limitazioni di superfici a causa di restringimenti occupati dalla costruzione o da elementi della stessa, quali pilastri, setti, *ecc.*, o ancora da aree per il transito degli autoveicoli; 2) presenza di impianti o parti di essi, quali saracinesche per tubazioni, erogatori idrici dell'impianto antincendio, ventoloni per l'estrazione dell'aria nel piano, più bassi della restante parte di tubazioni, ed altro; 3) tubazioni ingombranti; 4) porte di accesso e/o di uscita di altri ambienti.

I posti auto, invece, ritenuti validi alla destinazione precipua, misurano una superficie commerciale media di mq ~15 cadauno e mostrano qualche lieve trascurabile differenza per accessibilità e spazi di manovra; inoltre, taluni sono collocati allo scoperto ed altri al di sotto di griglie sovrastanti, con conseguente minore riparo alle intemperie e minor valore.

- UFFICIO (Fg. 19, p.lla 5144, sub 956):

Costituito da due ambienti separati, ubicato al piano interrato del corpo

di fabbrica denominato "palazzina uffici", è di fatto attualmente utilizzato come deposito; misura una superficie commerciale di mq ~40 ed un'altezza interna di m 3,00, e m 2,60.

Le pareti sono intonacate ed attintate con pittura lavabile, la pavimentazione ed i battiscopa sono costituiti da piastrelle di bicottura di formato cm 10x20, mentre le porte interne sono completamente in metallo preverniciato.

L'impianto elettrico è dotato di canaline esterne in materiale plastico; i corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere lineari per luci fluorescenti.

- SALA ASSEMBLEE E CONFERENZE CON SERVIZI IGIENICI E LOCALE TECNICO (Fg. 19, p.lla 5144, sub 959):

L'immobile è ubicato al piano interrato del centro; la superficie commerciale complessiva è di mq ~600.

Esso è composto da un atrio con servizi separati, una grande sala per conferenze e due locali tecnici il cui accesso è dall'esterno.

Le altezze interne sono variabili a seconda gli ambienti, da m 2,44 a m 3,38.

Nell'atrio è ubicato l'ingresso principale, a cui si accede dalla grande piazza centrale interna al suddetto centro.

Detto ambiente è dotato anche di altro ingresso di servizio che immette sull'area esterna posta sul retro, attraverso un locale tecnico, a sua volta delimitato con l'esterno da una porte ad unica anta in ferro verniciata.

Dall'atrio prendono accesso i bagni a servizio dell'*auditorium* e la grande sala per conferenze, che presenta altezza variabile per l'andamento a gradoni della pavimentazione ed è dotata anche di accesso diretto dall'esterno.

Per quanto riguarda le finiture si è rilevato che l'atrio è dotato di porte

d'accesso principali in alluminio e vetro, le pareti sono intonacate ed attintate con pittura del tipo lavabile, vi sono controsoffitti in cartongesso con corpi illuminanti incassati, la pavimentazione è costituita da doghe di *parquet* in legno ed i battiscopa sono dello stesso materiale.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

La sala è dotata di pavimentazione in doghe di *parquet* in legno, le pareti laterali sono in mattoncini di cotto, i controsoffitti in cartongesso attintati con pittura tipo lavabile ed in esse trovano allocazione i corpi illuminati e la canalizzazione degli altri impianti; gli infissi sono in alluminio e vetro.

Le poltrone, con gambe fisse a pavimento, sono in stoffa e dotate di sedile pieghevole.

L'ambiente è dotato di impianto di amplificazione audio e di videoproiezione.

I bagni sono dotati di pavimentazione e rivestimenti, quest'ultimi a tutta altezza, in piastrelle di gres di formato cm 20x20, la controsoffittatura è in pannelli quadrati in fibra minerale con corpi illuminati della stessa forma ad incasso ed i sanitari sono in vetro-china con rubinetteria cromata monocomando; le porte sono in legno di essenza di ciliegio ad anta liscia.

Il locale tecnico più grande, occupato per la maggior parte dai macchinari degli impianti, è pavimentato con piastre di gres cm 20x20, con pareti intonacate ed attintate con pittura lavabile; in esso l'impianto elettrico per l'illuminazione è costituito da tubazioni a vista in materiale plastico, così come i corpi illuminanti.

Tutti gli ambienti, escluso locali tecnici, sono dotati di impianto di climatizzazione centralizzato ed impianto antincendio a mezzo estintori a parete

e segnalatore elettronico e si presentano in buono stato di conservazione.

- DEPOSITO ADIACENTE ALLA MENSA (Fg. 19, p.lla 5144, sub 960):

Detto locale misura una superficie commerciale di mq ~30 ed un'altezza interna di m 3,20.

Vi si accede dalla grande piazza, tramite un ingresso delimitato da portafinestra in alluminio e vetro.

Le pareti interne sono intonacate ed attintate con pittura lavabile, la pavimentazione è in gres di formato cm 30x30 ed il battiscopa dello stesso materiale di altezza cm 7.

La controsoffittatura è costituita da pannelli in fibra minerale di formato cm 60x60 con corpi illuminanti incassati.

L'impianto elettrico è sottotraccia con prese ed interruttori ad incasso nella muratura.

Il bagno ha un'altezza interna di m 2,50, è dotato di pavimentazione e rivestimenti, quest'ultimi a tutta altezza, in piastrelle di gres di formato cm 20x20, mentre la controsoffittatura è in pannelli quadrati in fibra minerale con corpi illuminati della stessa forma ad incasso.

I sanitari sono in vetrochina con rubinetteria cromata monocomando, mentre la porta d'accesso è in legno di essenza di ciliegio ad anta liscia.

Il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

- DEPOSITI (Fg. 19, p.lla 5144, sub 969):

Trattasi di locali, costituenti un unico ambiente a forma trapezoidale che presenta al suo interno una corte scoperta della stessa forma.

Detti locali misurano una superficie commerciale interna di mq ~545, esterna di mq ~120 ed un'altezza interna di m 3,20.

Le pareti sono intonacate ed attintate con una passata di pittura lavabile, la pavimentazione ed i battiscopa sono mancanti in tutto il locale, mentre la corte scoperta è pavimentata con piastrelle in gres di formato cm 30x30, e la porta d'ingresso è in metallo preverniciato.

Il locale risulta privo di qualsiasi tipo di impianto tecnologico e lo stato manutentivo è scadente per la presenza di fenomeni infiltrativi di acqua diffusi in alcune zone.

- LOCALI TECNICI (Fg. 19, p.lla 5144, sub 957):

Trattasi di locali tecnici ubicati al piano interrato del corpo di fabbrica denominato "palazzina uffici" e destinati all'allocazione degli impianti termici relativi al centro commerciale.

A detti locali, che misurano una superficie commerciale di mq ~715 ed un'altezza interna di m 3,00, vi si accede tramite scala interna in marmo.

Le pareti sono intonacate ed attintate con pittura lavabile, la pavimentazione ed i battiscopa sono costituiti da piastrelle di bicottura di formato cm 10x20 e le porte interne sono completamente in metallo preverniciato.

L'impianto elettrico è dotato di canaline esterne in materiale plastico; i corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere lineari per luci fluorescenti.

Il cespite va equiparato ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. *ante*).

- LOCALE GENERATORE (Fg. 19, p.lla 5144, sub 961):

Trattasi di un locale ubicato al piano terra in corrispondenza della zona di ingresso e destinato ad ospitare un generatore elettrico.

Detto locale misura una superficie commerciale di mq 55,0 ed un'altezza interna di m 3,00.

Le pareti sono intonacate ed attintate con pittura lavabile, la pavimentazione è costituita da piastrelle di bicottura di formato cm 10x20 e le porte di ingresso sono completamente in metallo preverniciato.

L'impianto elettrico è dotato di canaline esterne in materiale plastico; i corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere lineari per luci fluorescenti.

Il cespite va equiparato ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. *ante*).

- CABINA ELETTRICA CON ANNESSO DEPOSITO (Fg. 19, p.lla 5144, sub 962 e 963):

La cabina elettrica, ubicata al piano terra in corrispondenza della zona di ingresso, misura una superficie commerciale di mq ~80,00 ed un'altezza interna di m 2,95.

Le pareti sono intonacate ed attintate con pittura lavabile, la pavimentazione è costituita da piastrelle di bicottura di formato cm 10x20 e le porte di ingresso sono completamente in metallo preverniciato.

L'impianto elettrico è dotato di canaline esterne in materiale plastico; i corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere lineari per luci fluorescenti.

L'annesso deposito, invece, ubicato al piano terra in corrispondenza della zona di ingresso, ospita macchinari ad alta tensione per la distribuzione di energia elettrica per il centro, nonché misura una superficie commerciale di mq ~20,00 ed un'altezza interna di m 2,95.

Il locale risulta essere delimitato per l'accesso da una persiana in ferro a doppio battente, allo stato chiusa con interdizione di accesso.

L'unità fa parte del blocco strutturale degli immobili situati in prossimità del varco di ingresso all'area esterna pertinenziale al centro e, pertanto,

presenta le stesse caratteristiche strutturali degli altri immobili adiacenti.

Entrambi i cespiti vanno equiparati ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. *ante*).

- GUARDIOLA (Fg. 19, p.lla 5144, sub 964):

Trattasi di immobile, ubicato al piano terra in corrispondenza della zona di ingresso, destinato alla guardiania.

Detta unità immobiliare misura una superficie commerciale di circa mq 156,00 ed un'altezza interna di m 2,95, nonché è costituita da una zona di controllo ed un'infermeria con accesso indipendente, oltre servizi.

Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati in laterizio dello spessore di cm 10, intonacate e rifinite con pittura del tipo lavabile, la pavimentazione risulta realizzata in piastrelle di gres di formato cm 30x30 e le porte interne sono in legno di essenza di ciliegio ad anta liscia.

La pavimentazione del servizio è costituita da piastrelle di gres di formato cm 20x20, utilizzate anche come rivestimento a tutta altezza.

La controsoffittatura è in pannelli quadrati in fibra minerale con corpi illuminati della stessa forma ad incasso.

I sanitari sono in vetrochina con rubinetteria cromata monocomando.

L'impianto elettrico è dotato di canaline esterne in materiale plastico; i corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere lineari per luci fluorescenti.

Il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

Il cespite va equiparato ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. *ante*).

- N° ~500 POSTI AUTO SCOPERTI (Fg. 19, p.lla 5144, sub 965 e 966):

L'area esterna, ampia circa mq 15.569,00 è destinata a due ampi

parcheggi a raso recanti all'incirca n° 500 posti auto e svariati viali pedonali; la pavimentazione è in asfalto.

Il lotto, che versa in buono stato manutentivo, è delimitato perimetralmente da una recinzione costituita da un muretto di calcestruzzo sormontato da una cancellata in ferro.

Il cespite va equiparato ai fini estimativi ai BENI COMUNI NON CENSIBILI (ved. *ante*).

(*Cfr. Allegato n° 3: Rilievo fotografico; cfr. Allegato n° 4: Grafici di rilievo*).

****

Come evincibile dalle planimetrie catastali e dai grafici di cui al P. C. n° 306/2007[19], si è riscontrata una lieve differente distribuzione interna rispetto a quella assentita soltanto per i subalterni 396, che presenta anche un piccolissimo aumento di superficie e volume, 959 e 960, nonché per i sub 955 e 964, assimilabili però ai BENI COMUNI NON CENSIBILI, senza però l'espletamento di attinenti pratiche di variazione urbanistica e/o catastale.

Tuttavia, trattasi di minime diversità formali[20] sanabili[21] mediante l'istituto dell'Accertamento di Conformità *ex* art. 36 del D. P. R. n° 380/01 e ss. mm..

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

MENSA, POSTI AUTO, UFFICIO, SALA ASSEMBLEE E DEPOSITI

Dovendosi valutare cespiti destinati ad attività commerciale, parcheg-

[19] Cui deve farsi riferimento, essendo il più recente dei titoli edilizi acquisiti in materia di opere interne.
[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.

gio, ufficio e deposito, il criterio di stima suggerito dalla corrente bibliografia[22] è quello cosiddetto del valore 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.

---

[22] Ved., tra gli altri, "*Estimo*" di M. Orefice, Professore Ordinario di Estimo all'Università "*Federico II*" di Napoli, "*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.

Le maggiori fonti per la raccolta di un sufficiente numero di dati, generalmente sono: i borsini immobiliari, le informazioni fornite dalle locali agenzie 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 primo semestre del 2015 per la zona D4 del comune di Marcianise (CE), molto prossima alla D5 in cui ricade il centro commerciale (*cfr. Allegato n° 6: Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, del I semestre 2015*).

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:

- ubicazione rispetto al centro urbano;
- disponibilità di posto auto;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno e sociale;

nonché per le destinazioni commerciali:

- 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° 7: Coefficienti 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 posizionali (luminosità, ventilazione, insolazione, veduta, altezza dal piano stradale, *ecc.*), tipologiche (età dell'edificio, stato manutentivo, forma degli spazi interni, *ecc.*) e produttive (situazione locativa, eventuali servitù, modalità di pagamento, usufrutti, quadrature complessive, eventuali parti abusive, difformità catastali, *ecc.*).

La superficie commerciale S, invece, secondo le tradizionali metodologie operative, viene determinata classificando tutte le aree A in base alle caratteristiche qualitative degli spazi[25], comparando con congrui coefficienti K_i

[24] Ved. "*Stima degli immobili*" di G. Castello.
[25] Al lordo delle murature.

la superficie oggetto di valutazione con quella base destinata all'attività principale[26] (*cfr. Allegato n° 7: Coefficienti correttivi*); nella fattispecie, possono porsi pari a:

1) MENSA CON BAR, AREA *SELF-SERVICE*, CUCINA CON CELLE FRIGORIFERE, SERVIZI IGIENICI E SALA RISTORAZIONE[27], Foglio 19, p.lla 5144, sub 396, Categoria D/1, piano interrato:

superficie lorda[28] interna piano interrato: *860 mq;*

2a) n° 252 POSTI AUTO COPERTI, Foglio 19, p.lla 5114, sub 397, 399, 401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415÷425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455÷457, 459, 461÷463, 465, 467÷469, 471, 473÷475, 477, 479, 481, 483, 485, 487, 489, 491÷493, 495÷509, 511÷515, 517, 520÷524, 526, 528, 530, 537, 544, 546÷548, 557, 559, 578, 588, 590÷592, 594, 596, 598, 606, 608, 610, 612÷614, 616÷620, 622, 627, 629÷631, 635, 637, 639, 649, 656÷663, 665÷667, 669, 671, 673÷674, 676, 678÷680, 683, 685, 687, 689÷691, 693, 701÷703, 705, 707, 709, 712, 714÷719, 721, 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735, 737, 739, 741, 743, 745, 747÷751, 753÷754, 757, 759, 768, 773, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806÷808, 810, 812, 814, 837, 839, 841, 843, 845÷851, 853, 868, 870, 872, 874, 876, 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;

superficie lorda interna piano interrato: *15 mq/posto;*

---

[26] Ved. "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*" dell'Agenzia del Territorio.
[27] Da valutare come attività commerciale.
[28] Si misura al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm di spessore), queste ultime considerate per metà nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare.

2b) n° 15 POSTI AUTO PARZIALMENTE COPERTI CON GRATA SUPERIORE, Foglio 19, p.lla 5114, sub 408, 458, 460, 464, 466, 470, 472, 478, 484, 490, 494, 700, 704, 706 e 710, Categoria C/6, Classe 2, piano interrato;

superficie lorda interna piano interrato: *15 mq/posto;*

2c) n° 19 POSTI AUTO SCOPERTI, Foglio 19, p.lla 5114, sub 567, 568, 569, 570, 572, 574, 643, 644, 645, 646, 648, 650, 780, 785, 787, 860, 862, 867 e 871, Categoria C/6, Classe 2, piano interrato;

superficie lorda interna piano interrato: *15 mq/posto;*

3) UFFICIO, Foglio 19, p.lla 5144, sub 956, Categoria A/10, piano interrato:

superficie lorda interna piano interrato: *40 mq;*

4) SALA ASSEMBLEE E CONFERENZE CON SERVIZI IGIENICI E LOCALE TECNICO[29], Foglio 19, p.lla 5144, sub 959, Categoria D/3, piano interrato:

superficie lorda interna piano interrato: *600 mq;*

5) DEPOSITO[30] ADIACENTE ALLA MENSA, Foglio 19, p.lla 5144, sub 960, Categoria C/1[31], Classe 7, Consistenza 27 mq, piano interrato:

superficie lorda interna: 30*0,25 ≅ *10 mq*;

6) DEPOSITI, Foglio 19, p.lla 5144, sub 969, Categoria C/2, Classe 2, piano interrato:

---

[29] Da stimare come ufficio.

[30] Con superficie commerciale opportunamente ragguagliata a quella degli uffici (*cfr. Allegato n° 7: Coefficienti correttivi*).

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

superficie lorda interna:	545*0,25	≅	136 mq
superficie esterna:	120*0,25*0,10	≅	3 mq
		≅	*140 mq.*

Il valore medio unitario di mercato per negozi ed abitazioni al primo semestre del 2015 possono porsi pari rispettivamente ad €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.000,00, in linea con quanto riportato nelle suddette quotazioni all'uopo esperite dall'Agenzia del Territorio (*cfr. Allegato n° 6: Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, del I semestre 2015*).

Poiché le valutazioni disponibili per i posti auto coperti e gli uffici della zona di interesse sono riferite all'uso abitativo, giacché si è verificato che nella vicina periferia del comune di Napoli[32] il rapporto tra i valori medi unitari dei posti auto coperti e degli uffici[33] con quelli delle abitazioni civili è pari a ~0,50 e ~0,98, si è ritenuto giusto ricorrere ai coefficienti di raccordo riduttivi α_{ap} = 0,50 ed α_{au} = 0,98.

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 crisi del mercato immobiliare, la particolare congiuntura economica dell'intero paese, laddove tali tipologie di investimento risultano molto disincentivate, nonché le differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere

[32] Mercato di riferimento più prossimo a quello in oggetto, dove sono riportati i borsini immobiliari attinenti sia alle abitazioni civili che agli uffici.
[33] Difatti, dal punto di vista estimativo, un ufficio altro non è che un'abitazione che ha assunto una destinazione d'uso diversa, ma comunque similare, tanto è che il catasto identifica entrambe le categorie con la lettera A (in particolare, A/2 ed A/10).

comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione coatta, deve essere applicato un congruo decremento, supponibile ragionevolmente nel 30% circa, cui corrisponde un coefficiente correttivo α_b = 0,70.

Per quanto sopra, i summenzionati valori medi unitari di mercato vanno all'uopo corretti, per ottenere quelli v_{mi} di riferimento:

- negozi, v_{mn} = €/mq 1.200,00*0,70 ≅ €/mq 840,00;
- posti auto coperti, v_{mu} = €/mq 1.000,00*0,50*0,70 ≅ €/mq 350,00;
- uffici, v_{mu} = €/mq 1.000,00*0,98*0,70 ≅ €/mq 685,00.

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.

Si riportano di seguito le valutazioni dei beni da stimare:

1) 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 (S_c: mq 860):

- caratteristiche: relativamente alla zona generalmente ordinarie, con attività alimentare e somministrazione di cibi (α_1 = 1,05), coerenza del taglio tipologico (α_2 = 1,07), buona posizione (α_3 = 1,05), cospicue dimensioni (α_4 = 0,95), interventi manutentivi modesti da farsi (α_5 = 0,96), nonché pratiche di aggiornamento urbanistico e catastale da esperire (α_6 = 0,95);
- valore di mercato V_1: v_{mn} = *€/mq 840,00* ⇒

$$\mathbf{V_1} = S * v_m * \prod_{j=1}^{m} \alpha_j = (860*840{,}00*1{,}05*1{,}07*1{,}05*0{,}95*0{,}96*0{,}95) =$$

= € 738.343,67 ≅ **€ 740.000,00 in *c. t.***;

2a) n° 252 POSTI AUTO COPERTI, Foglio 19, p.lla 5114, sub 397, 399,

401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415÷425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455÷457, 459, 461÷463, 465, 467÷469, 471, 473÷475, 477, 479, 481, 483, 485, 487, 489, 491÷493, 495÷509, 511÷515, 517, 520÷524, 526, 528, 530, 537, 544, 546÷548, 557, 559, 578, 588, 590÷592, 594, 596, 598, 606, 608, 610, 612÷614, 616÷620, 622, 627, 629÷631, 635, 637, 639, 649, 656÷663, 665÷667, 669, 671, 673÷674, 676, 678÷680, 683, 685, 687, 689÷691, 693, 701÷703, 705, 707, 709, 712, 714÷719, 721, 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735, 737, 739, 741, 743, 745, 747÷751, 753÷754, 757, 759, 768, 773, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806÷808, 810, 812, 814, 837, 839, 841, 843, 845÷851, 853, 868, 870, 872, 874, 876, 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 (S_c: mq/posto 15):

- caratteristiche: relativamente alla zona generalmente ordinarie;

- valore di mercato V_{2a}: v_{mp} = *€/mq 350,00* ⇒

V_{2a} = $S * v_m * \prod_{j=1}^{m} \alpha_j$ = (15*350,00) =

= € 5.250,00 ≅ **€/posto 5.500,00 in *c. t.***,

***V_{2tot}* =** 252*5.500,00 = € 1.386.000,00 ≅ ***€ 1.385.000,00 in c. t.*;**

2b) n° 15 POSTI AUTO PARZIALMENTE COPERTI CON GRATA SUPERIORE, Foglio 19, p.lla 5114, sub 408, 458, 460, 464, 466, 470, 472, 478, 484, 490, 494, 700, 704, 706 e 710, Categoria C/6, Classe 2, piano interrato (S_c: mq/posto 15):

- caratteristiche: relativamente alla zona generalmente ordinarie, ma maggiormente sfavoriti per effetto della grata superiore (α_1 = 0,90);

- valore di mercato V_{2b}: v_{mp} = *€/mq 350,00* ⇒

V_{2b} = $S * v_m * \prod_{j=1}^{m} \alpha_j$ = (15*350,00*0,90) =

= € 4.725,00 ≅ **€/posto 4.500,00 in *c. t.***,

***V_{2btot}* =** 15*4.500,00 = € 67.500,00 ≅ ***€ 70.000,00 in c. t.*;**

2c) n° 19 POSTI AUTO SCOPERTI, Foglio 19, p.lla 5114, sub 567, 568, 569, 570, 572, 574, 643, 644, 645, 646, 648, 650, 780, 785, 787, 860, 862, 867 e 871, Categoria C/6, Classe 2, piano interrato (S_c: mq/posto 15):

- caratteristiche: relativamente alla zona generalmente ordinarie, ma particolarmente sfavoriti perché allo scoperto (α_1 = 0,80);

- valore di mercato V_{2c}: v_{mp} = *€/mq 350,00* ⇒

V_{2c} = $S * v_m * \prod_{j=1}^{m} \alpha_j$ = (15*350,00*0,80) =

= € 4.200,00 ≅ **€/posto 4.000,00 in *c. t.***,

***V_{2ctot}* =** 19*4.000,00 = € 76.000,00 ≅ ***€ 75.000,00 in c. t.*;**

3) UFFICIO, Foglio 19, p.lla 5144, sub 956, Categoria A/10, piano interrato (S_c: mq 40):

- caratteristiche: relativamente alla zona generalmente ordinarie, ma con una meno vantaggiosa particolarità posizionale (α_1 = 0,90), scadenti proprietà estetiche (α_2 = 0,95) ed interventi manutentivi modesti da farsi (α_3 = 0,96);

- valore di mercato V_3: v_{mu} = *€/mq 685,00* ⇒

V_3 = $S * v_m * \prod_{j=1}^{m} \alpha_j$ = (40*685,00*0,90*0,95*0,96) =

= € 22.489,92 ≅ **€ 20.000,00 in *c. t.***;

4) SALA ASSEMBLEE E CONFERENZE CON SERVIZI IGIENICI E LOCALE TECNICO, Foglio 19, p.lla 5144, sub 959, Categoria D/3, piano

interrato (S_c: mq 600):

- caratteristiche: relativamente alla zona generalmente ordinarie, ma con una meno vantaggiosa particolarità posizionale (α_1 = 0,90), buona funzionalità (α_2 = 1,05), gradevoli proprietà estetiche (α_3 = 1,05), nonché pratiche di aggiornamento urbanistico e catastale da esperire (α_4 = 0,97);

- valore di mercato V_4: v_{mu} = *€/mq 685,00* ⇒

V_4 = $S * v_m * \prod_{j=1}^{m} \alpha_j$ = (600*685,00*0,90*1,05*1,05*0,97) =

= € 395.580,31 ≅ **€ 395.000,00 in *c. t.***;

5) DEPOSITO ADIACENTE ALLA MENSA, Foglio 19, p.lla 5144, sub 960, Categoria C/1[34], Classe 7, Consistenza 27 mq, piano interrato (S_c: mq 10):

- caratteristiche: relativamente alla zona generalmente ordinarie, ma con una meno vantaggiosa caratteristica posizionale di piano (α_1 = 0,90), nonché pratiche di aggiornamento urbanistico e catastale da esperire (α_2= 0,97);

- valore di mercato V_5: v_{mu} = *€/mq 685,00* ⇒

V_5 = $S * v_m * \prod_{j=1}^{m} \alpha_j$ = (10*685,00*0,90*0,97) =

= € 5.980,00 ≅ **€ 5.000,00 in *c. t.***;

6) DEPOSITI, Foglio 19, p.lla 5144, sub 969, Categoria C/2, Classe 2, piano interrato (S_c: mq 140):

- caratteristiche: relativamente alla zona generalmente ordinarie, ma con una meno vantaggiosa caratteristica posizionale di piano (α_1 = 0,90) ed interventi manutentivi modesti da farsi (α_2 = 0,96);

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

- valore di mercato V_6: v_{mu} = *€/mq 685,00* ⇒

$$\mathbf{V_6} = S * v_m * \prod_{j=1}^{m} \alpha_j = (140*685{,}00*0{,}90*0{,}96) =$$

= € 82.857,60 ≅ **€ 85.000,00 in *c. t.***.

Infine, si evidenzia che su richiesta della curatela, la presente stima viene svolta senza tener conto della circostanza che al momento per i cespiti in parola sussistono quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli a suo tempo ceduti (ved. *ante*).

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 diversi immobili;

- 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;

- ad esse, devono essere assimilate, per l'utilizzo in comunione che di fatto ne viene necessariamente svolto, le seguenti unità, che conseguentemente non risultano commerciabili: *N° 24 POSTI AUTO COPERTI, al piano interrato; LOCALI TECNICI, al piano interrato; LOCALE GENERATORE, al piano terra; CABINA ELETTRICA CON ANNESSO DEPOSITO, al piano terra; GUARDIOLA, al piano terra; N° ~500 POSTI AUTO*

SCOPERTI, al piano terra; AREE SCOPERTE LIMITROFE;

- 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, ad eccezione degli uffici al piano terra utilizzati dalla OROMARE PROMOGEST s. r. l., 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 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;

- dovendosi valutare cespiti destinati ad attività commerciale, parcheggio, ufficio e deposito, 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 primo semestre del 2015 per la zona D4 del comune di Marcianise (CE), molto prossima alla D5 in cui ricade il centro commerciale;

- i valori di mercato stimati ammontano a:

1) 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 (S_C: mq 860) ≅ € 740.000,00 in *c. t.*;

2a) n° 252 POSTI AUTO COPERTI, Foglio 19, p.lla 5114, sub 397, 399, 401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415÷425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455÷457, 459, 461÷463, 465, 467÷469, 471, 473÷475, 477, 479, 481, 483, 485, 487, 489, 491÷493,

495÷509, 511÷515, 517, 520÷524, 526, 528, 530, 537, 544, 546÷548, 557, 559, 578, 588, 590÷592, 594, 596, 598, 606, 608, 610, 612÷614, 616÷620, 622, 627, 629÷631, 635, 637, 639, 649, 656÷663, 665÷667, 669, 671, 673÷674, 676, 678÷680, 683, 685, 687, 689÷691, 693, 701÷703, 705, 707, 709, 712, 714÷719, 721, 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735, 737, 739, 741, 743, 745, 747÷751, 753÷754, 757, 759, 768, 773, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806÷808, 810, 812, 814, 837, 839, 841, 843, 845÷851, 853, 868, 870, 872, 874, 876, 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 (S_c: mq/posto 15) ≅ €/posto 5.500,00 in *c. t.* ≅ *€ 1.385.000,00 in c. t. globali*;

2b) n° 15 POSTI AUTO PARZIALMENTE COPERTI CON GRATA SUPERIORE, Foglio 19, p.lla 5114, sub 408, 458, 460, 464, 466, 470, 472, 478, 484, 490, 494, 700, 704, 706 e 710, Categoria C/6, Classe 2, piano interrato (S_c: mq/posto 15) ≅ €/posto 4.500,00 in *c. t.* ≅ *€ 70.000,00 in c. t. globali*;

2c) n° 19 POSTI AUTO SCOPERTI, Foglio 19, p.lla 5114, sub 567, 568, 569, 570, 572, 574, 643, 644, 645, 646, 648, 650, 780, 785, 787, 860, 862, 867 e 871, Categoria C/6, Classe 2, piano interrato (S_c: mq/posto 15) ≅ €/posto 4.000,00 in *c. t.* ≅ *€ 75.000,00 in c. t. globali*;

3) UFFICIO, Foglio 19, p.lla 5144, sub 956, Categoria A/10, piano interrato (S_c: mq 40) ≅ € 20.000,00 in *c. t.*;

4) SALA ASSEMBLEE E CONFERENZE CON SERVIZI IGIENICI E LOCALE TECNICO, Foglio 19, p.lla 5144, sub 959, Categoria D/3, piano interrato (S_c: mq 600) ≅ € 395.000,00 in *c. t.*;

5) DEPOSITO ADIACENTE ALLA MENSA, Foglio 19, p.lla 5144, sub 960, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 27 mq, piano interrato (S_c: mq 10) ≅ € 5.000,00 in *c. t.*;

6) DEPOSITI, Foglio 19, p.lla 5144, sub 969, Categoria C/2, Classe 2, piano interrato (S_c: mq 140) ≅ € 85.000,00 in *c. t.*;

- su richiesta della curatela, la presente stima viene svolta senza tener conto della circostanza che al momento per i cespiti in parola sussistono quote date in comodato d'uso a titolo oneroso ai proprietari dei moduli a suo tempo ceduti.

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*";
- Agenzia del Territorio: "*Istruzioni per la determinazione della consistenza*

degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

La presente relazione si compone di n° 39 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: Vista satellitare;

Allegato n° 3: Rilievo fotografico;

Allegato n° 4: Grafici di rilievo;

Allegato n° 5: Planimetrie catastali;

Allegato n° 6: Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, del I semestre 2015;

Allegato n° 7: Coefficienti correttivi.

Napoli, 05/02/2016

Il C. T. U.

Arch. Giancarlo Calise Piro