

ASTE 
GIUDIZIARIE.it


ASTE 
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
GIUDIZIARIE.it
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NEL PROCEDIMENTO DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/13
DELLA CANTIERI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

OTTOBRE 2013

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
Imprestar s.r.l. società di ingegneria
GIUDIZIARIE.it
via cimarosa 34 - 81100 caserta p. iva 03226160616 tel. 0823.493.806 fax 06.233.220.407

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Consulenza Tecnica d'Ufficio nel

Procedimento di Concordato Preventivo n. 3/13 della

Cantieri s.r.l. in liquidazione

Ill.mo Sig. G.D. dott. Emilio Minio, sezione Fallimentare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

1. PREMESSA

In data 12 settembre 2012 la Cantieri srl in liquidazione depositava un ricorso con cui chiedeva di essere ammessa alla procedura per concordato preventivo ai sensi dell'art. 160 della legge fallimentare.

In data 20 settembre 2012, il Tribunale, autorizzata la presentazione del piano concordatario, concedeva alla ricorrente termine di 120 giorni per il deposito della proposta concordataria.

In data 10 gennaio 2013, la Cantieri srl in liquidazione, nei termini concessi, presentava il piano concordatario, poi modificato a seguito delle richieste di integrazione da parte del Tribunale.

In data 27 giugno 2013, il Tribunale, dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo e nominava Commissario Giudiziario l'avv. Fausto Porcù.

Il Concordato preventivo della Cantieri srl in liquidazione pone, nell'attivo concordatario, un compendio immobiliare, da liquidare, composto da un complesso immobiliare in corso di costruzione sito in Centurano alla via Marzano nonché due ville site in Caserta alla via Cupa D'Ercole.

In data 28 agosto 2013, il Commissario Giudiziario, premessa la circostanza che la proposta concordataria è fondata essenzialmente sulla liquidazione di beni immobili (previa ultimazione di una significativa parte), chiedeva la nomina di uno estimatore per la valutazione dei beni al fine di meglio valutare la concreta fattibilità giuridica ed economica della proposta.

In data 29 agosto 2013, il Giudice Relatore dott. Emilio Minio nominava lo scrivente Ing. Michele Tarabuso Stimatore d'Ufficio nel procedimento di Concordato Preventivo n. 2/13 promosso dalla Cantieri s.r.l. in liquidazione.

2. LE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 30 agosto 2013 alle ore 16,10 iniziavano le operazioni peritali con l'inventario dei beni cui ha proceduto il Commissario, assistito dal Cancelliere Paolo Cuomo e dallo scrivente che dichiarava accettare l'incarico e prestava giuramento di rito.

- Trascrizione del 26/10/2007 Registro Particolare 32067 Registro Generale 60044 Pubblico Ufficiale Musto Giovanbattista Repertorio 113505/22491 del 15/11/2007. Atto tra vivi per conferimento in società;
- Iscrizione del 30/10/2007 - Registro Particolare 18378 Registro Generale 60468 Pubblico ufficiale Equitalia Polis Spa Repertorio 155716/28 del 25/10/2007 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D. Lgs 193/01;
- Iscrizione del 02/11/2009 - Registro Particolare 10168 Registro Generale 46703 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1136 del 15/10/2009 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 15/06/2011 - Registro Particolare 15018 Registro Generale 21941 Pubblico ufficiale Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Sezione Distaccata Repertorio 1556/2011 del 16/05/2011 Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili.

L'ispezione ipotecaria relativa alla villa n. 12, individuata catastalmente con il sub 27 oggi soppresso e denominato sub 57, non ha prodotto la nota di Trascrizione del 26 novembre 2007, relativa al Conferimento della villa interno 12 dalla A&D' alla Cantieri srl, perché è stata annotata sul sub 57.

5. BENI IMMOBILI NEL PARCO ATHENA.

5.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni individuati nella frazione di Centurano alla villa privata Marzano consistono in un complesso edilizio in corso di costruzione denominato Parco Athena.

Il complesso sorge nella zona collinare della frazione, lungo la strada che collega il piccolo centro con il Comune di Valle di Maddaloni, ed è immerso in un'area caratterizzata da una buona qualità ambientale per le dotazioni di aree verdi circostanti. Inoltre l'immediata vicinanza con il quartiere residenziale "Parco Cerasole" consente di rappresentare anche un'ottima dotazione di servizi e attrezzature di interesse generali (scuole, supermercati, chiese, ambulatori medici).

Il Parco Athena è costituito da due fabbricati, in corso di costruzione, con quattro piani fuori terra costituiti da 34 unità immobiliari, adibiti ad uffici e civili abitazioni, e da due piani interrati in cui sono ubicati 40 box auto e 40 cantinole.

Gli edifici, realizzati con strutture intelaiate in cemento armato con solai latero-cementizi e rompagnature in laterizio, si presentano completi nelle strutture (come risulta dal Certificato di Collaudo del 13 gennaio 2011 prot. 25117 a firma del collaudatore ing. _____) ma sono privi di opere di finitura.

Gli edifici sono caratterizzati da una scala centrale, a tre rampanti con l'impianto ascensore, che collega il secondo piano interrato con i quattro livelli fuori terra.

Dal vano scala si accede ai box auto e cantinole, ubicati nei due piani interrati, ed agli appartamenti il cui numero è differente sia per piano che per scala.

La copertura dei fabbricati risulta a falde inclinate, in corrispondenza degli alloggi, e piana sul vano scala.

All'area interrata, in cui sono ubicati i box auto e le cantinole, si può accedere anche attraverso una rampa carrabile posta verso il lato nord ovest del fondo che è stata costruita sulla particella 5062 del foglio 41 non di proprietà della Cantieri srl.

Addossata al confine est del fondo e al centro tra i due fabbricati vi è la rampa di emergenza a servizio dei due piani interrati.

Attualmente, i fabbricati risultano completi nelle strutture, nelle intonacature esterne e nelle suddivisioni interne delle unità immobiliari.

Gli impianti elettrici, in alcune unità immobiliari risultano completi di infilaggio e prive però di frutto mentre in altre sono presenti solo le tubazioni e le cassette.

Anche gli impianti idrici, termici e del gas, seppur evidenti le predisposizioni, non possono ritenersi completati.

Per quanto riguarda gli infissi, la maggior parte dei vani esterni sono dotati di controtelaio in acciaio zincato con relativa soglia in marmo mentre all'interno risultano montati quasi tutti gli scrigni per le porte scorrevoli ed i controtelai in legno.

Le impermeabilizzazioni dei tetti sono limitate all'applicazione di guaina bituminosa granigliata.

I due piani interrati, seppur presentano gran parte delle tramezzature realizzate anche con gli intonaci, non risultano completati: devono essere realizzate alcune cantinole (individuate catastalmente con sub 70, 71, 78, 79, 80, 102, 103, 110, 111, 112, 113, 114), la pavimentazione, i serramenti e il completamento dell'impianto elettrico.

5.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E LEGITTIMITÀ DELLE OPERE

Il Comune di Caserta è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con Decreto Presidente Amministrazione Provincia di Caserta prot. 5464/LP del 24 luglio 1987 e il suolo su cui sorge il Parco Athena ricade in zona Omogenea B3 ed in parte in zona F6.

L'intero complesso edilizio è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 133/2007 del 19 giugno 2007 rilasciata ai signori
poi

volturata in favore della società Cantieri s.r.l. in data 9 novembre 2007 prot.

- 107143 nella quale si individua erroneamente la Cantieri proprietaria dei suoli indicati in Catasto nel foglio 41 particelle 5065, 5067, 5070, 5075, 5077, 5079;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 121622 del 21 dicembre 2007, in variante al Permesso di Costruire n. 133/2007;
 - Denuncia di Inizio Attività prot. 116031 del 23 dicembre 2008, in variante al Permesso di Costruire n. 133/2007 ed alla D.I.A. prot. 121622 del 21 dicembre 2007;
 - Segnalazione di Inizio Attività prot. 14357 del 14 febbraio 2011, in variante al Permesso di Costruire n. 133/2007, alla D.I.A. prot. 121622 del 21 dicembre 2007 ed alla D.I.A. prot. 116031 del 23 dicembre 2008.

In particolare:

- L'originario Permesso a Costruire n. 133/2007 rilasciato ai signori Falardo prevedeva lo sfruttamento dell'indice fondiario della Zona Omogenea B3 che caratterizzava parte delle particelle 3, 156, 158, 159, 160 del foglio 41. Il volume assentito veniva trasformato in due fabbricati con un solo piano interrato ove il volume fuori terra veniva posto su una porzione delle particelle 3 e 156 ricadenti in zona Omogenea B3 mentre la parte interrata del complesso ricadeva in zona B3 e solo una piccola parte in zona F6. Il complesso così progettato prevedeva la realizzazione di due distinti fabbricati aventi 4 piani fuori terra, in cui erano allocati 8 uffici e 22 appartamenti, ed un piano interrato, il cui accesso avveniva attraverso una rampa posta al centro tra i due fabbricati, con 24 box auto.
- L'area scoperta residua del piano terra era destinata ad area condominiale d'accesso ai fabbricati ed area pertinenziale degli alloggi siti al piano terra.
- Lungo il lato ovest della proprietà, era collocata la strada di accesso alla rimanente parte del fondo, anch'esso di proprietà dei signori Falardo, ed i parcheggi privati ad uso pubblico così come richiesto dal P.R.G. vigente.
- In data 8 giugno 2007 i signori Falardo prima del rilascio del Permesso di Costruire provvedono al frazionamento delle aree per meglio identificare le particelle oggetto di trasformazione urbanistica e precisamente:
 - la **particella n. 3** viene frazionata nelle particelle 5062, 5063 (Zona Omogenea B3), 5064 (Zona Omogenea F6), 5065 (Zona Omogenea B3), 5066, 5067 (Zona Omogenea B3);
 - la **particella n. 156** viene frazionata nelle particelle 5059 (Zona Omogenea B3), 5060;
 - la **particella 5059** viene frazionata nella particella 5069 (Zona Omogenea B3), 5070 (Zona Omogenea B3), 5071, 5072 e 5073

- La Segnalazione di Inizio Attività prot. 14357 del 14 febbraio 2011 consiste nella riarticolazione della distribuzione interna delle unità abitative e relative unità pertinenziali nonché il ridisegno delle aree esterne pertinenziali. In particolare al secondo piano interrato si realizzeranno 21 box auto (invece di 24), al primo piano interrato si realizzeranno 19 box (invece di 21), al piano terra si prevedono 10 unità adibite ad ufficio mentre ai piani superiori si avranno complessivamente 24 appartamenti. Anche per tale variante la Cantieri ha provveduto a richiedere parere di conformità al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Caserta che viene rilasciato in data 10 novembre 2010 con la prescrizione che "a tutte le cantinole dovranno essere installate porte RE120 munite di congegno di auto chiusura".

Per quanto attiene la validità dei titoli edilizi per il completamento delle opere, si precisa che, dalle ricerche documentali, non sono emerse comunicazioni relativi alla sospensione dei lavori o documenti che ne limitassero la legittimità e quindi il termine ultimo dei lavori è quello di tre anni dalla data di presentazione dell'ultimo titolo edilizio (Segnalazione di Inizio Attività prot. 14357 del 14 febbraio 2011) che la Legge n. 98 del 9 agosto 2013 ha poi prorogato di ulteriori due anni.

In merito alla salvaguardia dei diritti della Cantieri per opere compiute da terzi, sul fondo posto ad est e riportato in catasto nel foglio 41 particella 5058, lo scrivente segnala la costruzione di un manufatto posto non a distanza legale, in quanto realizzato sul muro di confine comune tra la particella 5090 e 5058, e l'apertura di tre finestroni protetti con grate (probabili lumi ingredienti) verso il fondo 5090.

Nel Permesso a Costruire 133/2007 il detto confine è rappresentato con un muro alto circa 2,90 m mentre la sistemazione della quota del terreno della particella 5058 è di circa 2,50 m rispetto al pavimento finito della piano terra del Parco Athena.

Dette opere sicuramente compromettono la qualità degli immobili ubicati a piano terra con affaccio sul lato est con un evidente deprezzamento.

5.3 I LAVORI DI COMPLETAMENTO

Per quanto attiene il completamento delle opere, lo scrivente dopo accurati sopralluoghi e verifiche del computo metrico allegato alla proposta di Concordato Preventivo ha effettuato la stima degli interventi tenuto conto dei prezzi di cui al Tariffario delle Opere Pubbliche della Regione Campania relativo all'anno 2013 e di quelli correnti di mercato che, causa la crisi economica degli ultimi anni, sono talvolta anche di gran lunga inferiori a quelli considerati.

Il totale complessivo dei lavori di completamento ammonta complessivamente a 1.667.336,87 euro oltre iva come per legge che sono distinti in

Opere edili	1.322.271,17 €
Opere impiantistiche	345.065,70 €

Il tutto come da computi metrici allegati.

All'importo dei lavori di cui sopra sarà necessario aggiungere il saldo del contributo di costruzione (art. 16 D.P.R. 380/01) ancora da versare e che ammontano complessivamente a 54.149,36 € e l'importo per spese tecniche di direzione lavoro e coordinamento che ammontano complessivamente a 70.000,00 euro oltre iva e cassa.

5.4 RAMPA DI ACCESSO AI GARAGE

La rampa d'accesso al garage, seppure è stata sempre rappresentata, nei diversi titoli edilizi presentati dalla Cantieri srl a partire dal dicembre 2007, sulla porzione di terreno individuata con la particella 5062 del foglio 41, non risulta legittimata per mancanza di titolarità ed in ogni caso, vista la sua importanza, appare inverosimile ritenerla un errore materiale di progettazione con un'occupazione abusiva. Invero si potrebbe ritenere frutto di un accordo non consolidato.

Al fine di sanare l'occupazione illegittima, lo scrivente ritiene opportuno proporre una duplice soluzione, la prima consiste nel valutare il valore dell'area asservita alla Cantieri srl per la costruzione della rampa lasciando al proprietario il possibile sfruttamento dell'indice fondiario e l'altra consiste nella determinazione dei costi di bonifica del terreno occupato fino ad una profondità tale che le strutture non influenzano la normale attività del fondo e la realizzazione della rampa in altro luogo.

L'area di cui si tratta ricade nel P.R.G. vigente nella zona Omogenea F6 che limita l'edificabilità solo per strutture di interesse pubblico con un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq, pertanto non è totalmente ineditabile.

La viabilità di accesso ai garage occupa un'area di impronta pari a circa 250 mq e, condotta un'indagine di mercato in funzione delle tipologie di immobili analoghi, è emerso che il valore medio unitario può essere pari a circa 160-180,00 euro/mq.

Da cui ne discende che il valore dell'area asservita a rampa d'accesso ai garage ha un valore di mercato di circa 42.000,00 euro con il vantaggio del proprietario dei diritti di sfruttamento dell'indice edificatorio sulla restante porzione di terreno.

La seconda soluzione prevede la demolizione dei manufatti realizzati sulla porzione della particella 5062 fino ad una profondità di circa 4,00 metri.

Detta profondità garantisce sicuramente la coltivazione del fondo ed è inoltre sufficiente a garantire la realizzazione di eventuali strutture con un piano di posa di circa 4,00 metri dal piano campagna.

I lavori, da eseguire sulla particella 5062, consistono nella demolizione delle opere in cemento armato con relativo trasporto a rifiuto e riempimento dell'area con terreno vegetale.

Per il nuovo accesso ai garage, lo scrivente ha previsto un diverso andamento altimetrico della strada di penetrazione che da via Marzano giunge alla proprietà Falardo in particolare la strada partendo dalla quota stradale 0,00 scende a circa -2,50 m (quota questa che corrisponde alla quota del pavimento finito del primo piano interrato) e poi risale dopo un breve tratto pianeggiante verso la proprietà dei Falardo. In corrispondenza del tratto di strada pianeggiante, posto alla quota -2,50 m, si eseguiranno le opere di demolizione di un tratto di palificata del Parco Athena per creare il nuovo accesso al primo piano interrato.

L'accesso al secondo piano interrato sarà previsto dal primo piano interrato sull'impronta dell'area privata, antistante la via Marzano, ove sono previsti i parcheggi ad uso pubblico.

Detta opera prevede l'esecuzione di una nuova palificata e lo scavo del terreno fino alla quota di imposta del pavimento del secondo piano interrato per creare la rampa di accesso dal primo al secondo piano interrato.

Completano i lavori la demolizione di alcune cantinole e garage, come meglio si precisa in seguito, la demolizione di parte della palificata esistente e la realizzazione di un solaio carrabile ove sarà ripristinato il parcheggio ad uso pubblico come richiesto dal P.R.G.

Per la soluzione della nuova rampa, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo per i costi da sostenere tenendo conto dei prezzi di cui al Tariffario delle Opere Pubbliche della Regione Campania relativo all'anno 2013 e di quelli correnti di mercato.

L'importo complessivo di detti lavori ammonta complessivamente a 168.329,87 euro oltre iva così distinti:

Lavori di sistemazione della particella 5062	31.462,00 €
Lavori di costruzione della nuova rampa	114.911,80 €
Imprevisti al 5%	7.318,69 €
Spese tecniche al 10%	14.637,38 €

La soluzione proposta rappresenta una valutazione di fattibilità e prevede la demolizione di due vani garage (al primo piano interrato: sub 52; al secondo piano interrato: sub 88 promesso in vendita ad _____ i e di sei cantinole (al primo piano interrato: sub 69, sub 70 promesso in vendita _____ e sub 71; secondo piano interrato: sub 107 e sub 108) e la realizzazione di un nuovo vano garage di circa 32,00 mq e di due cantinole per complessivi 12,50 mq lordi.

I piani interrati del Parco Athena saranno costituiti da complessivi 39 box auto e 36 cantinole.

Ai fini della servitù imposta nell'atto di compravendita, l'opera così come prevista garantisce il rispetto dei patti stabiliti.

Si precisa altresì, che in fase di progettazione esecutiva, con una attenta modulazione degli spazi, ai piani interrati potranno essere facilmente realizzate lo stesso numero di cantinole e box auto proposte nell'originario progetto.

Il tutto come meglio rappresentato nei grafici e nei computi metrici allegati.

5.5 L'APPALTO DELLE OPERE

Dalla documentazione presente agli atti, la Cantieri srl ha affidato il completamento delle opere alla ditta Parente Costruzioni s.a.s. di Parente Raffaele con sede legale in Piedimonte Matese alla via Cesare Battisti con la stipula di un preliminare contratto di appalto firmato in data 18 febbraio 2013.

Con detto contratto la Cantieri s.r.l., in caso di omologa del piano concordatario intende affidare a corpo le opere di completamento alla Parente costruzioni s.a.s. per un importo complessivo di 1.550.000,00 euro che sconta appena il 7% sull'importo stimato di 1.667.336,87.

Per quanto riguarda i requisiti della ditta affidataria risulta:

- Iscritta alla Camera di Commercio di Caserta dal 24 luglio 2006 con codice fiscale 032663830618 e numero REA CE230505 con conferimenti in conto capitale di 10.000,00 €;
- L'inizio dell'attività dell'impresa è del 2 agosto 2006 con Codice 41.2 "Costruzioni di edifici residenziali e non residenziali";
- Iscritta all'Inail con Codice 18072440;
- Iscritta all'Inps di Caserta con matricola 2006242060;
- Iscritta alla Cassa Edile della Provincia di Caserta al n. 20210.
- Iscritta nel casellario delle imprese dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici (attestazione 837/71/08) nella categoria OG1 (edifici civili ed industriali) con classificazione IIIbis (fino a 1.500.000,00 €) e categoria OG3 (strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, metropolitane) con classifica I (fino a 258.000,00 €);
- Certificata il Sistema di Gestione Aziendale secondo lo standard UNI EN ISO 9001 per l'attività aventi come oggetto la "Costruzione di edifici civili".

5.6 RICERCHE IPOCATASTALI

Le ispezioni riguardano gli immobili del Parco Athena accertando l'esistenza di gravami solo sull'area di sedime e precisamente:

Per l'immobile riportato in catasto nel foglio 41 particelle 5063, 5064 e 5069:

- Trascrizione del 03/10/2007 - Registro Particolare 29530 Registro Generale 56065 Pubblico ufficiale Liotti Pasquale Repertorio 68296/1.8473 del 26/09/2007 Atto tra vivi compravendita. Servente;
- Trascrizione del 03/10/2007 - Registro Particolare 29531 Registro Generale 56066 Pubblico ufficiale Liotti Pasquale Repertorio 68296/18473 del 26/09/2007 Atto tra vivi costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Servente
- Iscrizione del 03/10/2007 - Registro Particolare ,17661 Registro Generale 56067 Pubblico ufficiale Liotti Pasquale Repertorio 68297/18474 del 26/09/2007 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4983 del 22/07/2008 (quietanza e conferma), 2. Annotazione n. 160 del 14/01/2009 (erogazione parziale), 3. Annotazione n. 2714 del 22/04/2009 (erogazione parziale).
- Iscrizione del 24/06/2010 - Registro Particolare 4322 Registro Generale 25698 Pubblico ufficiale Liotti Pasquale Repertorio 72182/20981 del 23/06/2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5359 del 06/09/2010 (Erogazione parziale), 2. Annotazione n. 6575 del 16/11/2010 (quietanza e conferma);
- Trascrizione del 28/04/2011 - Registro Particolare 10642 Registro Generale 15435 Pubblico ufficiale Tribunale di Santa Maria Capua Vetere sezione Distaccata Repertorio 8384 del 18/04/2011 Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
pagina 25 di 29

7. STIMA DEGLI IMMOBILI

La determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stata condotta ricorrendo all'uso del metodo di confronto, che determina il valore di mercato di un bene confrontando le sue caratteristiche con quelle di beni simili, appartenenti allo stesso mercato, di cui si conosce il prezzo in quanto oggetto di compravendite recenti.

Al fine di determinare il valore, si è prioritariamente analizzato il mercato locale attraverso la consultazione delle agenzie immobiliari nonché i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sezione territoriale. Determinato il valore si è provveduto alla determinazione della Superficie Lorda Commerciale che si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%.

Per determinare la Superficie Lorda Vendibile, alla superficie così determinata vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate.

Il Valore di mercato del bene sarà determinato da: $SLV (mq) \times P (€/mq)$.

Stima degli immobili del Parco Athena:

Per la determinazione del valore di mercato futuro del complesso edilizio si procederà alla stima dell'intero complesso completato in ogni sua opera tenendo conto del grado di finitura previsto in capitolato che risulta di tipo ordinario e tipico della zona.

Inoltre al fine di meglio individuare il valore unitario di mercato si è tenuto conto anche dei preliminari di compravendita stipulati dalla Cantieri srl con i promissari acquirenti e presenti agli atti e che ammontano complessivamente a 1.940.071,00 euro.

Dall'indagine di mercato per le tipologie abitative previste in progetto è scaturito un valore che oscilla tra i 1.700,00 €/mq a 2.100,00 euro a mq.

Le superfici complessive lorde vendibili ammontano a

Dati catastali	SLV
Fg. 41 p.la 5090 da sub 1 a sub 116	3.914,00 mq

Esse sono state determinate utilizzando i seguenti coefficienti di omogeneizzazioni:

Su 1.00, Balcone coperto 0.35, Cortile 0.15, Box auto 0.35, Cantinola 0.50. Il tutto come meglio illustrato nella tabella allegata.

Pertanto alla luce di quanto sopra e tenuto conto, che il più probabile valore di mercato è:

Dati catastali	Valore di mercato
Fg. 41 p.la 5090 da sub 1 a sub 116	6.981.220,00 €

Il valore così determinato tiene conto dello stato dell'immobile finito con caratteristiche da capitolato presente agli atti e nell'ipotesi che l'attuale rampa di accesso, costruita su proprietà altrui, rimane asservita al Parco Athena.

Qualora ciò non dovesse verificarsi si è proceduto alla stima del valore di mercato del compendio immobiliare tenendo conto delle unità immobiliari che non potranno essere più realizzate.

Pertanto utilizzando gli stessi criteri precedentemente illustrati la Superficie Lorda Vendibile complessiva è

Dati catastali	SLV
Fg. 41 p.la 5090 da sub 1 a sub 116	3.862,78 mq

Da cui il più probabile valore di mercato è:

Dati catastali	Valore di mercato
Fg. 41 p.la 5090 da sub 1 a sub 116	6.927.254,00 €

Per poter determinare il valore del complesso all'attualità, e quindi nello stato in cui si trova, sarà sufficiente detrarre al valore immobiliare determinato l'importo delle opere necessarie per il completamento nelle due ipotesi proposte:

Soluzione n.1 con asservimento:

Valore immobiliare	6.981.220,00 €
Lavori di completamento	- 1.667.336,87 €
Spese tecniche per lavori di completamento	- 70.000,00 €
Costi di costruzione	- 54.149,36 €
Costi di asservimento	- 42.000,00 €
Valore all'attualità in cifra tonda	5.145.000,00 €

Soluzione n.2 con la realizzazioni della nuova rampa:

Valore immobiliare	6.927.254,00 €
Lavori di completamento	- 1.667.336,87 €
Spese tecniche per lavori di completamento	-70.000,00 €
Costi di costruzione	-54.149,36 €
Costi di costruzione della nuova rampa comprensivo degli oneri tecnici	-168.329,87 €
Valore all'attualità in cifra tonda	4.965.000,00 €

Caserta, Ottobre 2013

Dott. Ing. Michele Tarabuso



Segue l'elenco degli allegati

Scala	Unità	Piano	Sub	Categoria	Su	Snr				Superficie lorda vendibile	Valore di mercato	Assegnatario come indicato in relazione tecnica di parte	Subalterni accessori	Importo Compromesso
						Balcone	Cortile	Box Auto	Cantinola					
A	1	T	6	A10	103,25	-	120,20	-	-	121,28	€ 208 250,00			
A	2	T	7	A10	47,15	15,60	-	-	-	51,05	€ 89 250,00	92		
A	3	T	8	A10	52,00	15,80	-	-	-	55,90	€ 97 750,00	97, 102		
A	4	T	9	A10	42,80	8,60	-	-	-	44,95	€ 76 500,00	101	€ 157 822,50	
A	5	T	10	A10	68,75	-	40,40	-	-	74,81	€ 127 500,00	98, 111		
A	6	1	11	A02	99,70	40,65	-	-	-	109,86	€ 195 500,00			
A	7	1	12	A02	68,60	27,00	-	-	-	75,35	€ 136 000,00	56, 77		
A	8	1	13	A02	119,50	47,30	-	-	-	131,33	€ 229 500,00	91		
A	9	2	14	A02	120,05	32,35	-	-	-	128,14	€ 229 500,00	44, 63		
A	10	2	15	A02	48,15	21,65	-	-	-	53,56	€ 102 000,00	55, 76		
A	11	2	16	A02	120,05	32,35	-	-	-	128,14	€ 229 500,00	90		
A	12	3	17	A02	75,50	18,65	-	-	-	80,16	€ 148 750,00	46, 65	€ 256 037,50	
A	13	3	18	A02	68,85	24,53	-	-	-	74,98	€ 136 000,00	100		
A	14	3	19	A02	66,70	24,34	-	-	-	72,79	€ 136 000,00	53, 69	€ 220 854,00	
A	15	3	20	A02	77,64	18,81	-	-	-	82,34	€ 148 750,00			
A	16	4	21	A02	163,00	133,85	-	-	-	196,46	€ 369 750,00	51, 70	€ 216 812,50	
A	17	4	22	A02	43,65	30,77	-	-	-	51,34	€ 110 500,00			
B	1	T	24	A10	62,23	-	79,40	-	-	74,14	€ 136 000,00			
B	2	T	25	A10	41,48	-	112,75	-	-	58,39	€ 102 000,00			
B	3	T	26	A10	46,98	-	83,95	-	-	59,57	€ 102 000,00			
B	4	T	27	A10	51,90	-	83,95	-	-	64,49	€ 110 500,00	83	€ 100 249,50	
B	5	T	28	A10	114,26	-	173,70	-	-	140,32	€ 238 000,00	88	€ 132 935,00	
B	6	1	29	A02	76,90	27,00	-	-	-	83,65	€ 148 750,00			
B	7	1	30	A02	67,10	30,30	-	-	-	74,68	€ 136 000,00	84, 106	€ 183 500,00	
B	8	1	31	A02	69,15	30,68	-	-	-	76,82	€ 136 000,00			
B	9	1	32	A02	74,85	26,75	-	-	-	81,54	€ 148 750,00	82	€ 147 772,00	
B	10	2	33	A02	74,85	18,30	-	-	-	79,43	€ 144 500,00	86, 104	€ 146 482,50	
B	11	2	34	A02	69,15	24,52	-	-	-	75,28	€ 136 000,00	87, 105	€ 145 762,50	
B	12	2	35	A02	144,00	42,90	-	-	-	154,73	€ 276 250,00			
B	13	3	36	A02	144,00	42,75	-	-	-	154,69	€ 276 250,00			
B	14	3	37	A02	51,90	10,70	-	-	-	54,58	€ 102 000,00	43	€ 231 843,00	
B	15	3	38	A02	92,10	32,20	-	-	-	100,15	€ 178 500,00			
B	16	4	39	A02	105,32	80,92	-	-	-	125,55	€ 238 000,00			
B	17	4	40	A02	105,32	80,55	-	-	-	125,46	€ 238 000,00			

Scala	Unità	Piano	Sub	Categoria	Su	Snr				Superficie lorda vendibile	Valore di mercato	Assegnatario come indicato in relazione tecnica di parte	Subalterni accessori	Importo Compromesso
						Balcone	Cortile	Box Auto	Cantinola					
	1	S1	41	C06	-	-	-	37,00	-	18,50	€ 31 450,00			
	2	S1	42	C06	-	-	-	36,50	-	18,25	€ 31 450,00			
	3	S1	43	C06	-	-	-	37,15	-	18,58	€ 31 450,00			
	4	S1	44	C06	-	-	-	34,00	-	17,00	€ 28 900,00			
	5	S1	45	C06	-	-	-	39,20	-	19,60	€ 33 150,00			
	6	S1	46	C06	-	-	-	46,45	-	23,23	€ 39 525,00			
	7	S1	47	C06	-	-	-	35,90	-	17,95	€ 30 600,00			
G	8	S1	48	C06	-	-	-	35,25	-	17,63	€ 30 600,00			
C	7				-	-	-	15,45	-	7,73	€ 13 175,00			
G	9	S1	49	C06	-	-	-	36,20	-	18,10	€ 30 600,00			
C	14				-	-	-	17,65	-	8,83	€ 14 875,00			
	10	S1	50	C06	-	-	-	34,95	-	17,48	€ 29 750,00			
	11	S1	51	C06	-	-	-	38,70	-	19,35	€ 33 150,00			
	12	S1	52	C06	-	-	-	37,80	-	18,90	€ 32 300,00			
	13	S1	53	C06	-	-	-	33,65	-	16,83	€ 28 900,00			
	14	S1	54	C06	-	-	-	32,20	-	16,10	€ 27 200,00			
	15	S1	55	C06	-	-	-	34,20	-	17,10	€ 28 900,00			
	16	S1	56	C06	-	-	-	33,90	-	16,95	€ 28 900,00			
	17	S1	57	C06	-	-	-	28,85	-	14,43	€ 25 500,00			
	18	S1	58	C06	-	-	-	22,70	-	11,35	€ 21 250,00			
	19	S1	59	C06	-	-	-	34,40	-	17,20	€ 29 750,00			
	1	S1	60	C02	-	-	-	-	4,80	1,44	€ 2 720,00			
	2	S1	61	C02	-	-	-	-	4,30	1,29	€ 2 550,00			
	3	S1	62	C02	-	-	-	-	4,50	1,35	€ 2 550,00			
	4	S1	63	C02	-	-	-	-	4,55	1,37	€ 2 550,00			
	5	S1	64	C02	-	-	-	-	4,30	1,29	€ 2 550,00			
	6	S1	65	C02	-	-	-	-	4,80	1,44	€ 2 720,00			
	8	S1	66	C02	-	-	-	-	4,10	1,23	€ 2 550,00			
	9	S1	67	C02	-	-	-	-	4,10	1,23	€ 2 550,00			
	10	S1	68	C02	-	-	-	-	4,25	1,28	€ 2 550,00			
	11	S1	69	C02	-	-	-	-	4,00	1,20	€ 2 550,00			
	12	S1	70	C02	-	-	-	-	4,15	1,25	€ 2 550,00			
	13	S1	71	C02	-	-	-	-	4,20	1,26	€ 2 550,00			
	15	S1	72	C02	-	-	-	-	4,80	1,44	€ 2 720,00			
	16	S1	73	C02	-	-	-	-	4,30	1,29	€ 2 550,00			
	17	S1	74	C02	-	-	-	-	4,55	1,37	€ 2 550,00			
	18	S1	75	C02	-	-	-	-	4,55	1,37	€ 2 550,00			
	19	S1	76	C02	-	-	-	-	4,30	1,29	€ 2 550,00			
	20	S1	77	C02	-	-	-	-	4,80	1,44	€ 2 720,00			
	21	S1	78	C02	-	-	-	-	7,35	2,21	€ 4 080,00			
	22	S1	79	C02	-	-	-	-	7,20	2,16	€ 4 080,00			
	23	S1	80	C02	-	-	-	-	7,35	2,21	€ 4 080,00			

Scala	Unità	Piano	Sub	Categoria	Su	Snr				Superficie lorda vendibile	Valore di mercato	Assegnatario come indicato in relazione tecnica di parte	Subalterni accessori	Importo Compromesso		
						Balcone	Cortile	Box Auto	Gantinola							
	20	S2	81	C06	-	-	-	37,00	-	18,50	€ 30 600,00					
	21	S2	82	C06	-	-	-	36,50	-	18,25	€ 30 600,00					
	22	S2	83	C06	-	-	-	37,15	-	18,58	€ 30 600,00					
	23	S2	84	C06	-	-	-	34,00	-	17,00	€ 28 050,00					
	24	S2	85	C06	-	-	-	39,20	-	19,60	€ 32 300,00					
	25	S2	86	C06	-	-	-	46,50	-	23,25	€ 38 675,00					
	26	S2	87	C06	-	-	-	35,90	-	17,95	€ 29 750,00					
	27	S2	88	C06	-	-	-	35,30	-	17,65	€ 29 750,00					
	26				-	-	-	-	-	15,00	-	7,50	€ 12 325,00			
	28	S2	89	C06	-	-	-	32,50	-	16,25	€ 27 200,00					
	33				-	-	-	-	-	17,00	-	8,50	€ 14 025,00			
	34				-	-	-	-	-	7,85	-	3,93	€ 6 375,00			
	29	S2	90	C06	-	-	-	33,00	-	16,50	€ 28 050,00					
	35				-	-	-	-	-	8,60	-	4,30	€ 6 800,00			
	30	S2	91	C06	-	-	-	35,65	-	17,83	€ 30 175,00					
	36				-	-	-	-	-	8,50	-	4,25	€ 6 800,00			
	31	S2	92	C06	-	-	-	34,80	-	17,40	€ 30 175,00					
	37				-	-	-	-	-	7,20	-	3,60	€ 6 800,00			
	32	S2	93	C06	-	-	-	33,90	-	16,95	€ 28 050,00					
	33	S2	94	C06	-	-	-	32,45	-	16,23	€ 28 050,00					
	34	S2	95	C06	-	-	-	34,50	-	17,25	€ 28 050,00					
	35	S2	96	C06	-	-	-	34,25	-	17,13	€ 28 050,00					
	36	S2	97	C06	-	-	-	28,95	-	14,48	€ 25 500,00					
	37	S2	98	C06	-	-	-	22,70	-	11,35	€ 21 250,00					
	38	S2	99	C06	-	-	-	31,10	-	15,55	€ 25 925,00					
	39	S2	100	C06	-	-	-	31,10	-	15,55	€ 25 925,00					
	40	S2	101	C06	-	-	-	33,70	-	16,85	€ 28 900,00					
	24	S2	102	C02	-	-	-	-	3,85	1,16	€ 2 125,00					
	25	S2	103	C02	-	-	-	-	3,75	1,13	€ 2 125,00					
	27	S2	104	C02	-	-	-	-	3,95	1,19	€ 2 125,00					
	28	S2	105	C02	-	-	-	-	3,90	1,17	€ 2 125,00					
	29	S2	106	C02	-	-	-	-	3,90	1,17	€ 2 125,00					
	30	S2	107	C02	-	-	-	-	3,95	1,19	€ 2 125,00					
	31	S2	108	C02	-	-	-	-	3,95	1,19	€ 2 125,00					
	32	S2	109	C02	-	-	-	-	3,95	1,19	€ 2 125,00					
	38	S2	110	C02	-	-	-	-	3,75	1,13	€ 2 125,00					
	39	S2	111	C02	-	-	-	-	3,85	1,16	€ 2 125,00					
	40	S2	112	C02	-	-	-	-	7,50	2,25	€ 3 825,00					
	41	S2	113	C02	-	-	-	-	7,20	2,16	€ 3 825,00					
	42	S2	114	C02	-	-	-	-	7,35	2,21	€ 3 825,00					
	43	S2	115	C02	-	-	-	-	10,85	3,26	€ 5 525,00					
	44	S2	116	C02	-	-	-	-	10,40	3,12	€ 5 525,00					
Totale											€ 6 981 220,00			€ 1 940 071,00		