

# TRIBUNALE DI FIRENZE

*\*SEZIONE FALLIMENTARE\**

Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n° 18641

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott. A. Settembre

Curatore: Dott. Gian Pietro Castaldi

C.T.U.: Ing. Mauro Romero

LOTTO A	COMUNE DI NOLA – LOC.TA' CANGIO Contrada Croce del Papa Via Polveriera – Piano S1-T-1 (unità immobiliare ad uso attività commerciale – D/8)
---------	--

LOTTO B	COMUNE DI NOLA – LOC.TA' CANGIO Contrada Croce del Papa Via Polveriera – Piano S1-T-1-2 (unità immobiliari ad uso uffici – A/10)
---------	---

LOTTO C	COMUNE DI NOLA – LOC.TA' CANGIO Contrada Croce del Papa Via Polveriera – Piano T (unità immobiliare ad uso attività industriale – D/7)
---------	---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*La presente perizia si compone di n° 26 pagine e n° 7 allegati*

**TRIBUNALE CIVILE PENALE DI FIRENZE**

**Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n° 18641**

**Giudice Delegato: Dott. A. Settembre**

**Curatore: Dott. Gian Pietro Castaldi**



Il sottoscritto Ing. MAURO ROMERO, con studio in Firenze, Via C. Menotti, 38 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n° 974 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze,



**N O M I N A T O**

C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. A. Settembre in data 15/02/2010 per la redazione di stima riguardante i beni immobili della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, redige la seguente

**RELAZIONE DI STIMA**



Dal fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. 18641, risulta che i beni oggetto della presente relazione sono posti in Comune di Nola, provincia di Napoli e vengono distinti nei quattro lotti qui di seguito riportati:

**LOTTO A** – Unità immobiliari ad uso attività commerciale ed abitazione per il custode (categoria D/8 –A/2), poste in Comune di Nola (NA), località Cangio, Via Polveriera SNC, Piano S1-T-1, con area circostante.

**LOTTO B** – Unità immobiliari ad uso ufficio (categoria A/10), poste in Comune di Nola (NA), località Cangio, Via Polveriera SNC – Piano S1-T-1-2, con resede annesso.



**LOTTO C** – Unità immobiliare ad uso attività industriale (categoria D/7), posta in Comune di Nola (NA), località Cangio, Via Polveriera SNC – Piano T, con piazzale annesso.



## INDICE



<b>1 – Descrizione ed individuazione dei beni</b>	
<b>1.1 - Accertamento della proprietà</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>1.2 - Identificazione catastale</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>1.3 - Mutazioni</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>1.4 - Descrizione dei beni oggetto di perizia</b>	
<b>Lotto A</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>Lotto B</b>	<b>Pag. 8</b>
<b>Lotto C</b>	<b>Pag. 9</b>
<b>2 – Valutazione dei beni / Valore a base d’asta</b>	<b>Pag. 11</b>
<b>3 – Disponibilità dei beni</b>	<b>Pag. 18</b>
<b>4 – Regolarità urbanistica</b>	<b>Pag. 18</b>
<b>5 – Denuncie di variazione / Accatastamento</b>	<b>Pag. 19</b>
<b>6 – Destinazione urbanistica</b>	<b>Pag. 20</b>
<b>7 – Suddivisione in lotti</b>	<b>Pag. 21</b>
<b>8 – Dati per il decreto di trasferimento</b>	<b>Pag. 22</b>
<b>RIEPILOGO GENERALE</b>	<b>Pag. 24</b>









Le tamponature esterne dell'edificio sono realizzate mediante termoblocchi di spessore cm. 30, coibentate ed isolate, mentre quelle interne sono realizzate con blocchi di argilla.

Per quanto riguarda le rifiniture, tutto l'edificio, sia all'interno che all'esterno, è stato rifinito con intonaco civile.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato del tipo pesante con vetri antisfondamento, mentre quelli interni sono in pannelli preverniciati.

I pavimenti sono in piastrelle di monocottura antisdrucciolo, sia per le zone destinate ad attività lavorative, sia per gli uffici e per l'alloggio del custode, ad eccezione del piano seminterrato che ha pavimentazione in calcestruzzo tipo industriale.

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di monocottura.

Tutte le pitture interne sono realizzate mediante applicazione di quarzo bianco, mentre l'esterno con pittura a quarzo colorato.

L'intero edificio è munito di impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria con split ad elettricità, a norma con quanto stabilito dalla Legge 46/90 e successive. La produzione di acqua calda è garantita da boiler elettrici. L'impianto elettrico è stato realizzato nel rispetto di tutte le leggi di prevenzione vigenti in materia.

L'intero edificio è dotato di impianto antincendio dimensionato nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Gli spazi esterni (piazzale) sono pavimentati in asfalto con alcune zone interessate da alberature.

Tra il lotto interessato e Via della Polveriera è stata realizzata una recinzione con muretto di cemento a faccia vista e sovrastante ringhiera in ferro, con cancelli elettronici per le zone dove è consentito l'accesso agli autoveicoli.

Nel suo complesso l'edificio è stato realizzato con buone rifiniture, non si notano difetti e si presenta in buono stato manutentivo.

Nel dettaglio i locali sono i seguenti:

### **Attività Commerciale**

<b>Piano</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>
S1	Officina	mq. 962.50 circa
T	Laboratorio	mq. 312.28 circa
T	Mensa	mq. 52.64 circa
T	Servizi w.c.	mq. 48.88 circa
T	Loggia	mq. 48.00 circa
1	Uffici	mq. 219.97 circa
	<b>Superficie Complessiva</b>	<b>mq. 1644.27 circa</b>
1	Terrazzo	<b>mq. 162.90 circa</b>
T	<b>Resede</b>	<b>mq. 1850.00 circa</b>

## **Abitazione di tipo civile**

<b>Piano</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>
1	Locali abitabili	mq. 75.24 circa
1	Ingresso/Disimpegno	mq. 21.52 circa
1	Ripostiglio	mq. 3.74 circa
1	Bagno/w.c.	mq. 13.95 circa
	<b>Superficie Complessiva</b>	<b>mq. 114.45 circa</b>

## **LOTTO B**

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione risalente probabilmente all'inizio secolo, posto in Comune di Nola (NA), località Cangio, Contrada Croce del Papa, Via Polveriera, composto di due unità immobiliari adibite interamente ad uffici, costituito da due vani tecnici al piano cantinato; da quattro vani oltre due w.c. e disimpegno al piano terreno; da tre vani, due bagni, disimpegno ed attiguo lastrico solare al piano primo; tre vani con lastrico solare al piano secondo (sottotetto) con hmin di ml. 1.20 e hmax di ml. 2.90 e resede circostante da tre lati.

Il piano terreno ed il piano primo sono collegati da una scala esterna in muratura, mentre una scala a chiocciola in metallo interna collega tutti i vari piani.

Il fabbricato è stato ristrutturato recentemente nel 2000.

La struttura portante è in muratura di tufo tipica dei luoghi, il tetto a capanna con travi portanti in legno.

La pavimentazione è in piastrelle di monocottura cm. 33x33 in tutti i vani, con rivestimento alle pareti nei bagni.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato con vetro camera, le bussole interne sono in legno.

L'edificio, sia internamente che esternamente, è rifinito ad intonaco civile e tinteggiatura.

L'intero edificio è munito di impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria con split ad elettricità, il tutto a norma con quanto stabilito dalla Legge 46/90 e successive.

L'edificio è munito di impianto di allarme con telecamera, a norma con le vigenti leggi.

Il resede esterno, pavimentato in asfalto, è delimitato da muretti in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro e cancello carrabile d'accesso.

Il complesso edilizio non presenta evidenti segni di difetti, tranne che in alcuni vani nei quali emergono tracce di umidità; nel suo complesso si presenta in discreto stato manutentivo.

Nel dettaglio i locali sono i seguenti:

## LOTTO B

Piano	Locale	Superficie
S1	Vani tecnici	mq. 45.92 circa
T	Uffici	mq. 86.30 circa
1	Uffici	mq. 57.68 circa
2	Uffici	mq. 69.47 circa
T	Disimpegno	mq. 33.80 circa
T	w.c.	mq. 13.54 circa
	<b>Superficie Complessiva</b>	<b>mq. 306.71 circa</b>
1-2	Lastrico solare/terrazzo	<b>mq. 76.70 circa</b>
T	<b>Resede + part. 244 – 644 – 646 – 648</b>	<b>mq. 804.00 circa</b>

## LOTTO C

Insedimento industriale costituito da area recintata da muri in calcestruzzo con entrostanti fabbricati adibiti a depositi per merci ed attrezzature, laboratorio ricerca materiali, tettoia per ricovero automezzi ed attrezzature, officina meccanica e pezzi di ricambio, magazzini per forniture scorte, deposito per lubrificanti, pensilina per rifornimento automezzi aziendali, palazzina uffici amministrativi, edificio servizi, aree di stoccaggio materiali, di parcheggio e transito e piccola area annessa.

Ubicazione: Comune di Nola (NA), località Cangio, contrada Croce del Papa, Via Polveriera.

La palazzina uffici è composta da quattro ambienti, ingresso, ripostiglio e bagno, con struttura portante in legno e solaio di copertura a doppia falda in legno. Trattasi di prefabbricato ancorato su basamento di calcestruzzo cementizio.

Ambiente destinato a servizi composto da spogliatoio, n. 2 bagni, zona docce e piccolo locale infermeria. Trattasi di prefabbricato in pannelli zincati in alluminio.

Officina composta da locale unico con struttura portante in ferro, copertura in lamiera zincata, tramezzature in pannelli di lamiera e pavimentazione in calcestruzzo magro.

Locale destinato a laboratorio sviluppo e ricerca composto da un unico ambiente, in struttura metallica e muratura, controsoffittato con struttura in longarine di Fe e tavelloni, infissi in alluminio anodizzato con vetro camera e pavimentazione in grès ceramico.

N. 3 locali destinati a magazzino con struttura portante in ferro, copertura in lamiera zincata, tramezzature in pannelli di lamiera.

Deposito materiali per lavaggio automezzi con struttura portante in blocchi di cemento, solaio di copertura con longarine in ferro e laterizio, porta d'ingresso in ferro, pavimentazione in calcestruzzo magro.

Tettoie per deposito materiali divise per settori, per ricovero automezzi ed attrezzature varie per l'edilizia, di altezze variabili da ml. 4.40 a ml. 6.00, con struttura portante in longarine di ferro e copertura in lamiera zincata.

Pensilina per ricovero distributori carburante, aperta su tre lati, di altezza ml. 6.00, con struttura in ferro a sbalzo incernierata sul muro di cinta in c.a..

Centrale elettrica con struttura portante in ferro, copertura in lamiera zincata, pannellatura in vetro intelaiato.

Infine, a servizio dei suddetti manufatti, vi sono delle aree scoperte divise per settori quali: area scoperta per merci in transito; area scoperta per stazionamento rottami; area scoperta per lavaggio automezzi e loro manutenzione; area a parcheggio automezzi ed autovetture. L'insediamento è provvisto di impianto elettrico del tipo industriale conforme alla Legge 46/90, impianto idrico con allacciamento alla rete comunale, impianto di smaltimento acque meteoriche tramite caditoie in ghisa collegate fra di loro con tubazione in pvc. e scarico in pozzi, impianto di scarico acque nere e bianche tramite pozzetti collegati con tubazioni in pvc. e scarico in vasca di decantazione, impianto antincendio conforme alla Legge.

Il complesso industriale, in particolare le tettoie metalliche, i magazzini, l'officina ed il locale laboratorio, si trovano in accettabile stato manutentivo così come pure la palazzina prefabbricata adibita ad uffici, mentre la palazzina servizi (spogliatoio, w.c.) si trova in cattivo stato manutentivo, come pure il deposito e la cabina elettrica.

Nel dettaglio gli edifici sono i seguenti:

## **LOTTO C**

<b>Piano</b>	<b>Edifici</b>	<b>Superficie</b>
T	Edificio "A" – Officina	mq. 109.31 circa
T	Edificio "B" – Magazzino	mq. 46.36 circa
T	Edificio "C" – Laboratorio ricerca materiali	mq. 42.56 circa
T	Edificio "G" – Magazzino	mq. 30.19 circa
T	Edificio "G" – Magazzino	mq. 30.45 circa
T	Edificio "H" – Deposito	mq. 4.50 circa
T	Edificio "I" – Uffici	mq. 62.40 circa
T	Edificio "I" – Uffici - Loggia	mq. 10.95 circa
T	Edificio "L" – Servizi	mq. 33.25 circa
T	Edificio "M" – Cabina elettrica	mq. 3.42 circa
	<b>Superficie Complessiva</b>	<b>mq. 373.39 circa</b>
T	Tettoia "D" – Deposito materiali	mq. 509.01 circa
T	Tettoia "E" – Deposito	mq. 225.23 circa
T	Tettoia "F" – Rifornimento carburanti	mq. 60.52 circa
T	Tettoia "F" – Deposito lubrificanti	mq. 19.18 circa
	<b>Superficie Complessiva</b>	<b>mq. 813.94 circa</b>
T	<b>Resede (Piazzale) + part. 596</b>	<b>mq. 7486.00 circa</b>

### **Criteri generali di stima:**

I criteri da adottare per la valutazione dei beni oggetto di perizia sono i seguenti:

- **Metodo analitico (valore di capitalizzazione del reddito)**

- **Metodo sintetico (valore commerciale)**

Il Valore di mercato più probabile scaturisce dalla media aritmetica fra i due valori di stima sopra indicati.

### **LOTTO A**

La superficie da prendere in considerazione in base alla tipologia dei vari locali ed area scoperta, deve essere rapportata a determinati coefficienti:

A – Officina	Coefficiente 0,50
B – Laboratorio	Coefficiente 0,90
C – Mensa	Coefficiente 0,90
D – Servizi	Coefficiente 0,90
E – Loggia	Coefficiente 0,30
F – Uffici	Coefficiente 1,00
G – Locali abitabili	Coefficiente 1,00
H – Ingresso/disimpegno	Coefficiente 0,80
I – Ripostiglio	Coefficiente 0,80
L – Resede	Coefficiente 0,06
M – Terrazzo	Coefficiente 0,25

<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Raggiugliata</b>
<b>Officina</b>	<b>962,50 mq. circa</b>	<b>0,50</b>	<b>481,00 mq. circa</b>
<b>Laboratorio</b>	<b>312,28 mq. circa</b>	<b>0,90</b>	<b>281,00 mq. circa</b>
<b>Mensa</b>	<b>52,64 mq. circa</b>	<b>0,90</b>	<b>47,00 mq. circa</b>
<b>Servizi w.c.</b>	<b>48,88 mq. circa</b>	<b>0,90</b>	<b>44,00 mq. circa</b>
<b>Loggia</b>	<b>48,00 mq. circa</b>	<b>0,30</b>	<b>14,00 mq. circa</b>
<b>Uffici</b>	<b>219,97 mq. circa</b>	<b>1,00</b>	<b>220,00 mq. circa</b>
<b>Locali abitabili</b>	<b>75,24 mq. circa</b>	<b>1,00</b>	<b>75,00 mq. circa</b>
<b>Ingresso/disimpegno</b>	<b>21,52 mq. circa</b>	<b>0,80</b>	<b>17,00 mq. circa</b>
<b>Ripostiglio</b>	<b>3,74 mq. circa</b>	<b>0,80</b>	<b>3,00 mq. circa</b>
<b>Bagno/w.c.</b>	<b>13,95 mq. circa</b>	<b>0,90</b>	<b>13,00 mq. circa</b>
<b>Sup. Complessiva</b>	<b>1758,72 mq. circa</b>		
<b>Terrazzo</b>	<b>162,90 mq. circa</b>	<b>0,25</b>	<b>41,00 mq. circa</b>
<b>Resede</b>	<b>1850,00 mq. circa</b>	<b>0,06</b>	<b>111,00 mq. circa</b>
<b>Sup. Raggiugliata</b>			<b>1347,00 mq. circa</b>

## **LOTTO B**

La superficie da prendere in considerazione in base alla tipologia dei vari locali ed area scoperta, deve essere rapportata a determinati coefficienti:

A – Vani tecnici (piano S1 cantinato)	Coefficiente 0,50
B – Uffici (piano T-1)	Coefficiente 1,00
C – Uffici (piano 2)	Coefficiente 0,90
D – Disimpegno	Coefficiente 0,80
E – w.c.	Coefficiente 0,90
F – Resede	Coefficiente 0,10

<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Raguagliata</b>
<b>Vani tecnici</b> (piano S1)	<b>45,92 mq. circa</b>	<b>0,50</b>	<b>23,00 mq. circa</b>
<b>Uffici</b> (piano T)	<b>86,30 mq. circa</b>	<b>1,00</b>	<b>86,00 mq. circa</b>
<b>Uffici</b> (piano 1)	<b>57,68 mq. circa</b>	<b>1,00</b>	<b>58,00 mq. circa</b>
<b>Uffici</b> (piano 2)	<b>69,47 mq. circa</b>	<b>0,90</b>	<b>63,00 mq. circa</b>
<b>Disimpegno</b>	<b>33,80 mq. circa</b>	<b>0,80</b>	<b>27,00 mq. circa</b>
<b>w.c.</b>	<b>13,54 mq. circa</b>	<b>0,90</b>	<b>12,00 mq. circa</b>
<b>Sup. Complessiva</b>	<b>306,71 mq. circa</b>		
<b>Lastrico solare/terrazzo</b>	<b>76,70 mq. circa</b>	<b>0,25</b>	<b>19,00 mq. circa</b>
<b>Resede</b>	<b>804,00 mq. circa</b>	<b>0,10</b>	<b>80,00 mq. circa</b>
<b>Sup. Raguagliata</b>			<b>368,00 mq. circa</b>

## **LOTTO C**

La superficie da prendere in considerazione in base alla tipologia dei vari ambienti ed area scoperta, deve essere rapportata a determinati coefficienti:

A – Edificio “A” – Officina	Coefficiente 0,50
B – Edificio “B” – Magazzino	Coefficiente 0,60
C – Edificio “C” – Laboratorio ricerca materiali	Coefficiente 0,60
D – Tettoia “F” – Deposito lubrificanti – Rifornimento carburanti	Coefficiente 0,30
E – Edificio “G” – Magazzini	Coefficiente 0,60
F – Edificio “H” – Deposito	Coefficiente 0,60
G – Edificio “I” – Palazzina uffici	Coefficiente 1,00
H – Edificio “L” – Palazzina spogliatoio, w.c., docce	Coefficiente 0,70
I – Edificio “M” – Cabina elettrica	Coefficiente 0,50
L – Tettoia “D” – Deposito materiali	Coefficiente 0,30
M – Tettoia “E” – Deposito	Coefficiente 0,30
N – Edificio “I” – Palazzina uffici - Loggia	Coefficiente 0,30

Locale	Superficie	Coefficiente	Sup. Raggiagliata
Edificio "A" - Officina	109,31 mq. circa	0,50	55,00 mq. circa
Edificio "B" - Magazzino	46,36 mq. circa	0,60	28,00 mq. circa
Edificio "C" - Laboratorio	42,56 mq. circa	0,60	26,00 mq. circa
Edificio "G" - Magazzini	60,64 mq. circa	0,60	36,00 mq. circa
Edificio "H" - Deposito	4,50 mq. circa	0,60	3,00 mq. circa
Edificio "I" - Uffici	62,40 mq. circa	1,00	62,00 mq. circa
Edificio "I" - Uffici - Loggia	10,95 mq. circa	0,30	3,00 mq. circa
Edificio "L" - Servizi	33,25 mq. circa	0,70	23,00 mq. circa
Edificio "M" - Cabina elettrica	3,42 mq. circa	0,50	1,00 mq. circa
Sup. Complessiva	373,39 mq. circa		
Tettoia "D" – Deposito materiali	509,01 mq. circa	0,30	153,00 mq. circa
Tettoia "E" - Deposito	225,23 mq. circa	0,30	68,00 mq. circa
Tettoia "F" – Riforn. carburanti	60,52 mq. circa	0,30	18,00 mq. circa
Tettoia "F" - Deposito lubrificanti	19,18 mq. circa	0,30	6,00 mq. circa
Sup. Complessiva	813,94 mq. circa		
Resede – (Piazzale) + part. 596	7486,00 mq. circa	0,06	449,00 mq. circa
Sup. Raggiagliata			931,00 mq. circa

**LOTTO A****VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Considerato che l'immobile è di recente costruzione, che si trova in buono stato di manutenzione, che gli impianti tecnologici sono a norma con le Leggi vigenti in materia, si ritiene che possa avere, nello stato di fatto in cui si trova, una quotazione di locazione sul mercato pari ad €5,30/mq. mensile.

Pertanto avremo un canone di locazione annuo pari a:

$$€5,30/mq. \times mq. 1347,00 = €7139,10$$

$$€7139,10 \times 12 = €85669,20 (R).$$

Adottando un tasso di capitalizzazione (r) prudenziale pari al 3% annuo, avremo un valore di capitalizzazione pari a:

$$V = \frac{R}{r} = \frac{85669,20}{0.03} = €2855640,00$$

**VALORE DI CAPITALIZZAZIONE****in cifra tonda****€ 2.856.000,00**

## VALORE COMMERCIALE

Per la determinazione del valore commerciale sono stati presi in considerazione gli elementi sotto riportati che concorrono alla determinazione del valore stesso.

**Zona, Destinazione d'uso, Piani, Rifiniture, Stato di manutenzione, Illuminazione, Pertinenze.**

**Zona:** semicentrale

**Destinazione d'uso:** terziaria/residenziale

**Piani:** S1 – T – 1

**Rifiniture:** buone

**Stato di manutenzione:** buono

**Illuminazione:** buona

**Pertinenze:** resede esclusivo (area a parcheggio)

Tenuto conto degli elementi sopra esposti, si ritiene che il valore di mercato di immobili aventi le caratteristiche sopra descritte, sia di circa € 2100,00 al mq.

Pertanto:

€ 2100,00/mq. x mq. 1347,00 = € 2828700,00

**VALORE COMMERCIALE** in cifra tonda **€ 2.829.000,00**

In conclusione il più congruo valore di mercato, sarà la media tra i due valori sopra determinati:

(€ 2856000,00 + € 2829000,00) : 2 = € 2842500,00

**VALORE DI STIMA LOTTO A** in cifra tonda **€ 2.843.000,00**

Al fine di facilitarne la vendita, va tenuto conto che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene assolta sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali e che, in taluni casi, tale valore è molto inferiore al valore di mercato. Inoltre, ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida in quanto, in una trattativa privata, l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta. Sulla base delle precedenti considerazioni, il sottoscritto C.T.U. ritiene quindi di poter applicare al valore di stima sopra determinato una riduzione pari a circa il 10%.

Pertanto avremo:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO A** in cifra tonda **€ 2.559.000,00**

## LOTTO B

### VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Considerato che l'unità immobiliare fa parte di un edificio di recente ristrutturazione, che si trova in discreto stato manutentivo, che gli impianti tecnologici sono a norma con le Leggi vigenti in

materia, si ritiene che possa avere, nello stato di fatto in cui si trova, una quotazione di locazione sul mercato pari ad € 4,90/mq. mensile.

Pertanto avremo un canone di locazione annuo pari a:

$$€ 4,90/mq. \times mq. 368,00 = € 1803,20$$

$$€ 1803,20 \times 12 = € 21638,40 (R).$$

Adottando un tasso di capitalizzazione (r) prudenziale pari al 3% annuo, avremo un valore di capitalizzazione pari a:

$$V = \frac{R}{r} = \frac{21638,40}{0.03} = € 721280,00$$

**VALORE DI CAPITALIZZAZIONE** in cifra tonda € 721.000,00

### VALORE COMMERCIALE

Per la determinazione del valore commerciale sono stati presi in considerazione gli elementi sotto riportati che concorrono alla determinazione del valore stesso.

**Zona, Destinazione d'uso, Piani, Rifiniture, Stato di manutenzione, Illuminazione, Pertinenze.**

**Zona:** semicentrale

**Destinazione d'uso:** terziaria (uffici)

**Piani:** S1 - T -1° - 2°

**Rifiniture:** buone

**Stato di manutenzione:** discreto

**Illuminazione:** sufficiente

**Pertinenze:** resede esclusivo (area a parcheggio)

Tenuto conto degli elementi sopra esposti, si ritiene che il valore di mercato di immobili aventi le caratteristiche sopra descritte, sia di circa € 1900,00 al mq.

Pertanto:

$$€ 1900,00/mq. \times mq. 368,00 = € 699200,00$$

**VALORE COMMERCIALE** in cifra tonda € 699.000,00

In conclusione il più congruo valore di mercato sarà la media tra i due valori sopra determinati:

$$(€ 721000,00 + € 699000,00) : 2 = € 710000,00$$

**VALORE DI STIMA LOTTO B** € 710.000,00

Al fine di facilitarne la vendita, per le motivazioni illustrate precedentemente, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare al valore di stima sopra determinato una riduzione pari a circa il 10%.

Pertanto avremo:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO B** € 639.000,00

## **LOTTO C**

### **VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Trattasi di insediamento industriale costituito da ampio spazio delimitato da mura perimetrali, nel quale sono ubicati depositi merci ed attrezzature, tettoie per ricovero automezzi ed attrezzature, officina meccanica e pezzi di ricambio, magazzino per fornitura scorte, deposito per lubrificanti e pensilina per rifornimento automezzi aziendali, uffici amministrativi, spogliatoio e servizi, area parcheggio e transito ed area annessa.

Il complesso è locato con contratto al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ma il corrispettivo non deve essere preso come riferimento in quanto, detta locazione, non ha natura e carattere di locazione di azienda, o ramo di azienda, ma ha mera natura di locazione di immobile ad uso diverso, al fine di preservare la funzionalità degli edifici ed arredi, sottraendoli al rischio di deperimento per mancato uso e manutenzione.

Pertanto, considerato che il complesso industriale si trova in generale in un accettabile stato di manutenzione, si ritiene che possa avere una quotazione di locazione sul mercato pari ad € 3,80/mq. mensile.

Pertanto avremo un canone di locazione annuo pari a:

$$€ 3,80/mq. \times mq. 931.00 = € 3537,80$$

$$€ 3537,80 \times 12 = € 42453,60 (R)$$

Adottando un tasso di capitalizzazione (r) prudenziale pari al 3% annuo, avremo un valore di capitalizzazione pari a:

$$V = \frac{R}{r} = \frac{42453,60}{0.03} = € 1415120,00$$

**VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**                      **in cifra tonda**    **€ 1.415.000,00**

### **VALORE COMMERCIALE**

Per la determinazione del valore commerciale sono stati presi in considerazione gli elementi sotto riportati che concorrono alla determinazione del valore stesso.

**Zona, Destinazione d'uso, Piano, Rifiniture, Stato di manutenzione, Illuminazione, Pertinenze.**

**Zona:** periferica

**Destinazione d'uso:** industriale

**Piano:** T

**Rifiniture:** insufficienti

**Stato di manutenzione:** appena sufficiente

**Illuminazione:** sufficiente

**Pertinenze:** resede esclusivo

Tenuto conto degli elementi sopra esposti, si ritiene che il valore di mercato di immobili aventi le caratteristiche sopra descritte, sia di circa € 1500,00 al mq.

Pertanto:

€ 1500,00/mq. x mq. 931,00 = € 1396500,00

**VALORE COMMERCIALE** in cifra tonda **€ 1.397.000,00**

In conclusione il più congruo valore di mercato, sarà la media tra i due valori sopra determinati:

(€ 1415000,00 + 1397000,00) : 2 = € 1406000,00

**VALORE DI STIMA LOTTO C** **€ 1.406.000,00**

Al fine di facilitarne la vendita, considerato che il bene è in locazione con contratto dal 01.04.2009 per la durata di anni 6 e quindi fino al 31.03.2015 e prorogabile per i successivi 6 anni, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare al valore di stima sopra determinato una riduzione pari a circa il 15%.

Pertanto avremo:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO C** in cifra tonda **€ 1.195.000,00**

### RIEPILOGO

VALORE DI STIMA LOTTO A	€ 2.843.000,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA LOTTO A</b>	<b><u>€ 2.559.000,00</u></b>

VALORE DI STIMA LOTTO B	€ 710.000,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA LOTTO B</b>	<b><u>€ 639.000,00</u></b>

VALORE DI STIMA LOTTO C	€ 1.406.000,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA LOTTO C</b>	<b><u>€ 1.195.000,00</u></b>



## **LOTTO C**

Per quanto riguarda l'intero insediamento a carattere industriale, è stata presentata al Comune di Nola istanza di sanatoria in data 28.02.1995, prot. n. 4312, Legge 724 del 23.12.1994.

Successivamente il Comune di Nola, settore condono, con lettera in data 18.01.2006, prot. n. 25 "Attesta che la pratica di condono edilizio è stata esaminata dalla commissione preposta in data 26.10.1999 con esito FAVOREVOLE a condizione che venga integrata l'oblazione e si provveda al pagamento degli oneri concessori previsti per Legge. Precisa inoltre che l'ufficio sta provvedendo alla definizione delle somme da versare alle competenti Amministrazioni ed infine che non sussistono vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 47/85".

Infine il Comune di Nola, in data 15 Ottobre 2007, ha rilasciato: "TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA LEGGE 724/94 n. 54", prot. n. 1003 del 15.10.2007 per l'abuso consistente in: "COSTRUZIONE DI PALAZZINA PREFABBRICATA PER UFFICI CON CONTAINER PER SERVIZI IGIENICI E SPOGLIATOI, LOCALI OFFICINA COMPRENDENTE N. 4 LOCALI ADIBITI A MAGAZZINO, UN LOCALE ADIBITO A SEZIONE SVILUPPO E RICERCA; TETTOIA PER RICOVERI MATERIALI ED ATTREZZATURE VARIE PER L'EDILIZIA; PENSILINA PER RICOVERO DISTRIBUTORE CARBURANTE AUTOMEZZI".

Successivamente a tale data i beni non hanno subito mutamenti e/o interventi edilizi tali da richiedere autorizzazione e/o concessione.

## **5 – Denuncia di Variazione / Accatastamento**

### **LOTTO A**

Dai rilievi effettuati alle unità immobiliari e dalla comparazione delle planimetrie catastali, non sono state riscontrate difformità tali da rendere necessaria la presentazione di nuove planimetrie a variazione.

### **LOTTO B**

Dai rilievi effettuati sul luogo alle unità immobiliari e dalla comparazione delle planimetrie catastali, non sono state riscontrate difformità.

Per quanto riguarda le particelle di terreno identificate al Catasto Terreni, ma attualmente utilizzate come pertinenze del fabbricato, sarebbe corretto, a giudizio del sottoscritto, trasferirle con atto catastale come aree urbane per una giusta rappresentazione al Catasto Fabbricati.

## LOTTO C

Dai rilievi effettuati sul luogo al complesso immobiliare e dalla comparazione delle planimetrie catastali, non sono state riscontrate difformità tali da rendere necessaria la presentazione di nuove planimetrie a variazione.

Per quanto riguarda la particella di terreno identificata al Catasto Terreni ma attualmente utilizzata come resede del fabbricato, sarebbe corretto, a giudizio del sottoscritto, trasferirla con atto catastale come area urbana per una giusta rappresentazione al Catasto Fabbricati.



### 6 – Destinazione urbanistica

Da contatti avuti con l'Amministrazione Comunale di Nola, i suoli sotto indicati ed individuati risultano:

- **sul foglio n. 14 le particelle 244-644-646**, ricadono in **“ZONA B2” – Edificata di completamento**;
- **la particella 648 dello stesso foglio n. 14** ricade parte in **“ZONA B2” – Edificata di completamento**, parte in **“ZONA D1” – Artigianale ed attrezzature commerciali e ricettive**;
- **la particella 596 dello stesso foglio n. 14** ricade in **“ZONA D1”. Artigianale ed attrezzature commerciali e ricettive** nel Piano Regolatore Generale approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli in data 07.06.1995.

La predetta **“ZONA D1” – Artigianale ed attrezzature commerciali e ricettive** è decaduta in seguito all'avvenuta scadenza dei termini per il reitero dei vincoli inerenti al Piano Regolatore Generale. Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 14.07.2000, pertanto è sottoposta alle relative norme urbanistiche.

**In particolare, il suolo** in argomento si trova **fuori la delimitazione dei centri edificati del Comune di Nola**, pertanto rientra attualmente **nella disciplina urbanistica di cui** alla Legge Regionale 20 marzo 1982 n. 17 Art. 4 – Limiti di edificabilità nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati. La lettera a) del citato art. 4 recita: “all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente Art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti”.



## 7 – Suddivisione in lotti

Essendo i beni oggetto di perizia di proprietà esclusiva della Società xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, non si rende necessaria alcuna divisione ma anzi, al fine di non diminuire il valore stesso degli immobili, sono stati formati n. 3 lotti, considerando gli interi fabbricati anche se gli stessi sono composti da più unità immobiliari e relativi resedi di pertinenza, come di seguito riportato:

**LOTTO A** - *Edificio destinato ad attività commerciale ed abitazione composto da due unità immobiliari, posto in Comune di Nola (NA), località Cangio, Contrada Croce del Papa, Via Polveriera - piani S1-T-1 - costituito da: P.S1 deposito ed officina; P.T. laboratorio, mensa e servizi; P.1 in parte uffici amministrativi ed in parte abitazione per il custode, annessa area circostante;*

**LOTTO B** - *Fabbricato composto da due unità immobiliari ad uso ufficio, posto in Comune di Nola (NA), località Cangio, Contrada Croce del Papa, Via Polveriera - piani S1-T-1-2, costituito da due vani tecnici al piano cantinato; da quattro vani oltre due w.c. e disimpegno al piano terreno; da tre vani, due bagni, disimpegno ed attiguo lastrico solare al piano primo; tre vani con lastrico solare al piano secondo (sottotetto) e resede circostante da tre lati.*

**LOTTO C** - *Unità immobiliare posta in Comune di Nola (NA), località Cangio, Contrada Croce del Papa, Via Polveriera – Piano T – costituita da insediamento industriale con area recintata, composta da fabbricati adibiti a deposito, manufatto adibito a centrale termica, laboratorio, tettoia per ricovero automezzi, officina meccanica, magazzini per forniture, deposito per lubrificanti, pensilina per rifornimento automezzi, palazzina uffici amministrativi, edificio spogliatoio e servizi, aree di parcheggio e transito e piccola area annessa.*





## RIEPILOGO GENERALE

Sono stati stimati quattro beni distinti da cui risultano i seguenti quattro lotti che vengono così nominati per la compilazione del decreto di trasferimento:

**LOTTO A** - Edificio destinato ad attività commerciale ed abitazione composto da due unità immobiliari, posto in Comune di Nola (NA), località Cangio, Contrada Croce del Papa, Via Polveriera - piani S1-T-1 - costituito da: P.S1 deposito ed officina; P.T. laboratorio, mensa e servizi; P.1 in parte ad uffici amministrativi ed in parte ad abitazione per il custode, annessa area circostante;

<b>Totale Superficie Utile attività commerciale</b>	<b>mq. 1644,00 circa</b>
<b>Totale Superficie abitazione</b>	<b>mq. 114,00 circa</b>
<b>Totale Superficie terrazzi</b>	<b>mq. 163,00 circa</b>
<b>Totale Superficie resede</b>	<b>mq. 1850,00 circa</b>

**Il bene è così censito (Catasto Fabbricati Comune di Nola):**

- Fg. di mappa 14, P.lla 598, Sub. 1, Zona Censuaria U, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 355,06.

- Fg. di mappa 14, P.lla 598, Sub. 2, Zona Censuaria U, Categoria D/8, Rendita catastale € 18365,00.

**Il bene è libero.**

VALORE DI STIMA LOTTO A € 2.843.000,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO A **€ 2.559.000,00**

**LOTTO B** - Fabbricato composto da due unità immobiliari ad uso ufficio, posto in Comune di Nola (NA), località Cangio, Contrada Croce del Papa, Via Polveriera - piani S1-T-1-2, costituito da due vani tecnici al piano cantinato; da quattro vani oltre due w.c. e disimpegno al piano terreno; da tre vani, due bagni, disimpegno ed attiguo lastrico solare al piano primo; tre vani con lastrico solare al piano secondo (sottotetto) e resede circostante da tre lati.

<b>Totale Superficie Utile</b>	<b>mq. 307,00 circa</b>
<b>Totale Superficie lastrico solare</b>	<b>mq. 77,00 circa</b>
<b>Totale Superficie resede</b>	<b>mq. 804,00 circa</b>

**Il bene è così censito (Catasto Fabbricati Comune di Nola):**

- Fg. di mappa 14, P.lla 588, Sub. 103, Zona Censuaria U, Categoria A/10, Classe 1, consistenza 6 vani, Rendita catastale € 1704,31;

- Fg. di mappa 14, P.lla 588, Sub. 104, Zona Censuaria U, Categoria A/10, Classe 1, consistenza 7 vani, Rendita catastale € 1988,36.

- Fg. di mappa 14, P.lla 588, Sub. 101, bene comune non censibile (resede)

**(Catasto Terreni Comune di Nola)**

- Fg. di mappa 14, P.lla 244 – FU DA ACCERT – superficie mq. 155, senza reddito;

- Fg. di mappa 14, P.lle 644 - 646 - 648 – qualità FRUTT. IRRIG. – superficie mq. 563, Reddito dominicale € 24,05, Reddito agrario € 8,14;

posti in Comune di Nola (NA), località Cangio, Contrada Croce del Papa, Via Polveriera.

**Il bene è libero.**

**I terreni da ritenersi liberi e privi di colture (resede del fabbricato).**

VALORE DI STIMA LOTTO B € 710.000,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO B € 639.000,00

**LOTTO C** Unità immobiliare posta in Comune di Nola (NA), località Cangio, Contrada Croce del Papa, Via Polveriera – Piano T – costituita da insediamento industriale con area recintata, composta da fabbricati adibiti a deposito, laboratorio, tettoia per ricovero automezzi, officina meccanica, magazzini per forniture, deposito per lubrificanti, pensilina per rifornimento automezzi, palazzina uffici amministrativi, edificio spogliatoio e servizi, aree di parcheggio e transito e piccola area annessa;

**Totale Superficie Utile** mq. 1233,00 circa

**Totale Superficie Resede** mq. 7486,00 circa

**Il bene è così censito (Catasto Fabbricati Comune di Nola):**

- Fg. di mappa 14, Particelle 574, Zona Censuaria U, Categoria D/7, Rendita catastale € 12085,09.

**(Catasto Fabbricati Comune di Nola):**

- Fg. di mappa 14, Particelle 596 - qualità FRUTT. IRRIG. - superficie mq. 367, Reddito dominicale € 15,73, Reddito agrario € 5,31.

**Il bene è locato.**

VALORE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO C € 1.406.000,00

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO C € 1.195.000,00

Il sottoscritto C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Firenze, lì



**IL C.T.U.**

**(Dott. Ing. MAURO ROMERO)**



ALLEGATI:

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) Calcolo Superfici;
- 3) Estratti di mappa, Certificazioni catastali, Planimetrie;
- 4) Copia Atto di provenienza;
- 5) Copia Contratto di locazione;
- 6) Certificato di destinazione urbanistica;
- 7) Concessione, Autorizzazione, Sanatoria.

