

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Fallimento **[REDACTED]** n. 18641

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

**Giudice delegato: Dott.ssa Isabella Mariani  
Curatore: Dott. Gian Pietro Castaldi  
C.T.U.: Ing. Ciro Rippa**

**LOTTO A: Comune di Nola-Località Cangio  
Contrada Croce del Papa  
Via Polveriera-Piano S1-T-1  
(unità immobiliare ad uso attività commerciale-D/8)**

**LOTTO B: Comune di Nola-Località Cangio  
Contrada Croce del Papa  
Via Polveriera-Piano S1-T-1-2  
(unità immobiliari ad uso uffici-A/10)**

**LOTTO C: Comune di Nola-Località Cangio  
Contrada Croce del Papa  
Via Polveriera-Piano T  
(unità immobiliare ad uso attività industriale-D/7)**

Il C.T.U.



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

-premess	pag. 3
-valutazione degli immobili	pag. 4
a- superfici reali	pag. 5
b- superfici convenzionali	pag. 6
c- valore commerciale	pag. 9
-disponibilità dei beni	pag. 10
-dati per il decreto di trasferimento	pag. 11
-riepilogo generale	pag. 13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ll

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
Fallimento [REDACTED] n. 18641

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato: Dott.ssa Isabella Mariani  
Curatore: Dott. Gian Pietro Castaldi  
C.T.U.: Ing. Ciro Rippa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PREMESSA**

Io sottoscritto Ing. Ciro Rippa, con studio in Sant'Anastasia (NA), via Roma, 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 6555 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nola al n. 123, in data 17.01.2014 ricevevo una lettera raccomandata, datata 14.01.2014, dal Dott. Gian Pietro Castaldi, curatore del fallimento [REDACTED], il quale mi informava che il Giudice Delegato Dott.ssa Isabella Mariani aveva indicato il mio nominativo per una revisione della stima di alcuni immobili che la Tecnoret possiede nel Comune di Nola.

Ho tempestivamente contattato telefonicamente il Dott. Castaldi che successivamente, per posta elettronica, facendo seguito alla sua missiva, mi precisava che l'incarico conferitomi dalla Dott.ssa Mariani è quello di indicare, sulla base di una perizia in essere, quale è ad oggi l'effettivo valore di mercato dei beni ricaduti nel fallimento e se per facilitare la vendita si possono individuare più lotti diversamente conformati rispetto a quelli attuali ed indicati dal Perito Romero in una relazione già redatta precedentemente.

A tal fine mi allegava la perizia dell'Ing. Romero, e mi indicava un riferimento in Nola per poter ispezionare gli immobili di che trattasi.

Dopo aver contattato telefonicamente la persona indicatami dal Dott. Castaldi, in data 23.01.2014 e successivamente il 31.01.2014 mi recavo sul posto dove prendevo visione dei luoghi e degli immobili, effettuando, altresì, un particolareggiato rilievo fotografico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nella precedente perizia sono stati razionalmente individuati tre lotti, in quanto ognuno di essi è ben delimitato ed indipendente dagli altri, per cui non si ritiene opportuno apportare alcuna variazione a quelli già ben identificati.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Si ritiene, nella valutazione degli immobili, non opportuno ricorrere al metodo analitico (valore di capitalizzazione dei redditi) in quanto due lotti (A e B) non sono locati, mentre il lotto C lo è da qualche anno ed a cifre certamente superiori a quelle attuali di mercato e quindi non attendibili; del resto, da indagini effettuate, risulta che in zona è da molto tempo che non siano stati stipulati contratti di fitto o di compravendita, per cui è certamente più attendibile il metodo sintetico (valore commerciale).

A tal fine ho avuto occasione di contattare numerosi operatori del settore immobiliare (agenzia, tecnici, mediatori, imprenditori edili ecc.) ed istituzioni, nonché di consultare la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed il listino ufficiale dei valori del mercato immobiliare della Provincia di Napoli, edito dalla Borsa Immobiliare e dalla Camera di Commercio di Napoli.

Da tali ricerche ho riscontrato un'evidente staticità del mercato degli affitti e delle compravendite relative ad immobili simili esistenti in zona, dove è enorme l'offerta e nulla la domanda. Infatti negli ultimi anni si è assistito ad un crollo verticale generalizzato del valore degli immobili, ed in particolare di quelli a vocazione produttiva e commerciale, nonché di quelli funzionali a tali attività.

Tutti i dati acquisiti dalle indagini effettuate sono stati meticolosamente elaborati, ed hanno determinato i valori che di seguito saranno elencati.

Per una migliore lettura, e per rendere più agevoli i successivi adempimenti, si ritiene opportuno riportare, per i tre lotti già identificati, le superfici, la tipologia, i coefficienti e le superfici convenzionali, nonché i dati utili per la vendita e per i decreti di trasferimento.

**a-Superfici reali**

**LOTTO A**

**Attività Commerciale**



Piano	Locale	Superficie
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	mq. 162.90 circa
T	Resede	mq. 1850.00 circa

**Abitazione di tipo civile**

Piano	Locale	Superficie
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**

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	mq. 76.70 circa
T	Resede + part. 244 - 644 - 646 - 648	mq. 804.00 circa



## LOTTO C

Piano	Edifici	Superficie
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>

### b-Superfici convenzionali

#### 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 0,08
M – Terrazzo	Coefficiente 0,25

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

#### 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

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

## 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
O – Resede (Piazzale)	Coefficiente 0,06

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

c-valore commerciale

### LOTTO A

Per la determinazione del valore commerciale bisogna prendere in considerazione alcuni elementi, sotto indicati, che contraddistinguono lo stato dell'immobile.

**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: all'attualità non c'è manutenzione

Illuminazione: discreta

Pertinenze: resede esclusivo (area a parcheggio)

Tenuto conto degli elementi sopra esposti, e di quanto già esposto in narrativa si ritiene che il valore di mercato di immobili aventi le caratteristiche sopra descritte, sia di circa € 1.000,00 al mq.

Pertanto:

€ 1.000,00/mq. x mq. 1347,00 = € 1.347.000,00

**VALORE COMMERCIALE**

in cifra tonda

**€ 1.347.000,00**

### LOTTO B

Per la determinazione del valore commerciale bisogna prendere in considerazione alcuni elementi, sotto indicati, che contraddistinguono lo stato dell'immobile.

**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: all'attualità non c'è manutenzione

Illuminazione: buona

Pertinenze: resede esclusivo (area a parcheggio)

Tenuto conto degli elementi sopra esposti, e di quanto già esposto in narrativa si ritiene che il valore di mercato di immobili aventi le caratteristiche sopra descritte, sia di circa € 900,00 al mq.

Pertanto:

€ 900,00/mq. x mq. 368,00 = € 331.200,00

**VALORE COMMERCIALE** in cifra tonda

€ 331.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO C

Per la determinazione del valore commerciale bisogna prendere in considerazione alcuni elementi, sotto indicati, che contraddistinguono lo stato dell'immobile.

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

Zona: periferica

Destinazione d'uso: industriale

Piani: T

Rifiniture: insufficienti

Stato di manutenzione: appena sufficiente

Illuminazione: sufficiente

Pertinenze: resede esclusivo (area a parcheggio)

Tenuto conto degli elementi sopra esposti, e di quanto già esposto in narrativa si ritiene che il valore di mercato di immobili aventi le caratteristiche sopra descritte, sia di circa € 650,00 al mq.

Pertanto:

€ 650,00/mq. x mq. 931,00 = € 605.150,00

**VALORE COMMERCIALE** in cifra tonda

€ 605.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **RIEPILOGO**

**VALORE DI STIMA E BASE D'ASTA LOTTO A** € 1.347.000,00

**VALORE DI STIMA E BASE D'ASTA LOTTO B** € 331.000,00

**VALORE DI STIMA E BASE D'ASTA LOTTO C** € 605.000,00

### DISPONIBILITA' DEI BENI

Attualmente i beni sono:

LOTTO A e LOTTO B: liberi e vacui da persone e cose.

LOTTO C: locato al [REDACTED] con contratto commerciale di sei anni di durata, con decorrenza a far data dal 01.04.2009 e fino al 31.03.2015, prorogabile per i successivi sei anni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### DESCRIZIONE:

**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.SI deposito ed officina; P.T. laboratorio, mensa e servizi; P.I 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 recede 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.

### DATI CATASTALI:

I beni risultano essere così censiti all'Agenzia del Territorio di Napoli (Comune Censuario di Nola):

#### LOTTO A

{Catasto Fabbricati Comune di Nola}

- Foglio di mappa 14, particella 598, subalterno 1, zona censuaria U, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 355,06 - Via Polveriera SNC - Piano: 1;

- Foglio di mappa 14, particella 598, subalterno 2, zona censuaria U, categoria D/8, rendita catastale € 18365,00 - Via Polveriera SNC - Piano: S1-T-1;

Intestazione: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1.

## LOTTO B

(Catasto Fabbricati Comune di Nola)

- Foglio di mappa 14, particella 588, subalterno 103, zona censuaria U, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita catastale € 1704,31 – Via Polveriera SNC – Piano: T-S1;
- Foglio di mappa 14, particella 588, subalterno 104, zona censuaria U, categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani, rendita catastale € 1988,36 – Via Polveriera SNC – Piano: 1-2;
- Foglio di mappa 14, particella 588, subalterno 101 – area urbana senza redditi (bene comune non censibile).

(Catasto Terreni Comune di Nola)

Foglio di mappa 14

- particella 244 - qualità FU DA ACCERT (ente urbano) senza redditi - superficie are 01 ca 55;
- particella 644 - qualità FRUTT. IRRIG. - classe 2 - superficie are 00 ca 45, Reddito dominicale € 1,84 - Reddito agrario € 0,85;
- particella 646 - qualità FRUTT. IRRIG. - classe 2 - superficie are 00 ca 10, Reddito dominicale € 0,43 - Reddito agrario € 0,14;
- particella 648 - qualità FRUTT. IRRIG. - classe 2 - superficie are 05 ca 08, Reddito dominicale € 21,78 - Reddito agrario € 7,35;

il tutto in giusto conto a:

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/1.

## LOTTO C

(Catasto Fabbricati Comune di Nola)

- Foglio di mappa 14, particella 574, zona censuaria U, categoria D/7, rendita catastale € 12085,09 – Via Polveriera SNC – Piano: T;

Intestazione: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1.

(Catasto Terreni Comune di Nola)

Foglio di mappa 14

- particella 596 – qualità FRUTT.IRRIG. – classe 2 – superficie are 03 ca 67, Reddito dominicale € 15,73 – Reddito agrario € 5,31;

Intestazione: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1.

*ln*

## RIEPILOGO GENERALE

Sono stati stimati tre beni distinti da cui risultano i seguenti tre 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 Cangiò, 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, amnessa 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 E BASE D'ASTA LOTTO A** € 1.347.000,00

**LOTTO B** - Fabbricato composto da due unità immobiliari ad uso ufficio, posto in Comune di Nola (NA), località Cangiò, 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.Ila 588, Sub. 101, bene comune non censibile (resede)

(Catasto Terreni Comune di Nola)

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

- Fg. di mappa 14, P.Ile 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 sono da ritenersi liberi e privi di colture (resede del fabbricato).

**VALORE DI STIMA E BASE D'ASTA LOTTO B € 331.000,00**

**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 E BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO C € 605.000,00**

Tanto era dovuto per l'incarico conferito.

Sant'Anastasia 24.02.2014

