

dott. ing. Gianluca Matarese
Gestioni e Consulenze

Iscrizione Albo Ingegneri della provincia di Napoli n. 14912
Consulente Tecnico del Tribunale di Napoli n. 11729

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 74/2023 -

spa in liquidazione

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima economica del più probabile valore commerciale del capannone ubicato
nel C.I.S. di Nola (Na) isola 3, moduli da 308 a 312
riportato al NCEU al fg. 8, p.lla 231, sub. 13, cat. D/8

Ill.Mo Giudice Delegato
Dott. Gennaro Beatrice

Preg.Mi Sig.ri Curatori
Avv. Luigi Vespoli
Dott. Sossio Lupoli



80129 Napoli - Via A. Scarlatti, 60 Tel 081/19574803
ing.matarese@gmail.com pec:gianluca.matarese@ordingna.it

1. Incarico
2. Accertamenti
3. Ubicazione del cespite
4. Identificazione catastale del capannone
5. Descrizione dettagliata degli ambienti del capannone
Consistenze e caratteristiche
6. Situazione urbanistica
Adeguamento sismico di una porzione di soppalco e della rampa di scale principale
Regolarizzazione urbanistica e relativi costi
7. Verifica degli impianti e prescrizioni normative
8. Valutazione del più probabile valore commerciale del capannone
9. Disciplinare del C.I.S. e Pattuizioni speciali
11. Conclusioni
12. Formazione del lotto
13. Allegati
 - all. 1 - Incarico del Tribunale di Nola
 - all. 2 - Relazione del notaio Tullio Forte
 - all. 2 bis - Planimetria catastale
 - all. 3 - Stralcio del DPR 138/98
 - all. 4 - Norme Tecniche di attuazione PRG
 - all. 5 - Piano Regolatore Territoriale ASI
 - all. 6 - Concessione Edilizia n. 30.81 (09.12.1981) - isole da 1 a 6
 - all. 7 - Concessione Edilizia n. 42.84 (26.07.1984) Variante - isole da 1 a 6
 - all. 8 - Autorizzazione Agibilità CIS isole da 1 a 6
 - all. 9 - Relazione Tecnica allegata al progetto per la costruzione del CIS
 - all. 10 - Risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nola
 - all. 11 - Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare
 - all. 12 – Disciplinare del C.I.S.
 - all. 13 – Statuto del C.I.S.

1. Incarico

In data 20.11.2023 lo scrivente dott. ing. Gianluca Matarese, libero professionista con studio in Napoli alla via A. Scarlatti 60, iscritto al n. 14912 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli e al n. 11729 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli, è stato incaricato dai Curatori della procedura in epigrafe, avv. Luigi Vespoli e dott. Sossio Lupoli, di redigere la relazione di stima del più probabile valore di mercato del capannone ubicato nel Centro Ingrosso Sviluppo di Nola (Na), costituito da n. 5 moduli tra loro comunicanti dell'Isola 3 (dal 308 al 312), immobile identificato al NCEU al fg. 8 , p.lla 231, sub. 13, cat. D/8 (allegato n. 1). Accettato l'incarico, lo scrivente ha dato seguito agli accertamenti sulla regolarità urbanistica e amministrativa del cespite e ai sopralluoghi in situ per la verifica della consistenza degli ambienti e degli impianti del compendio.

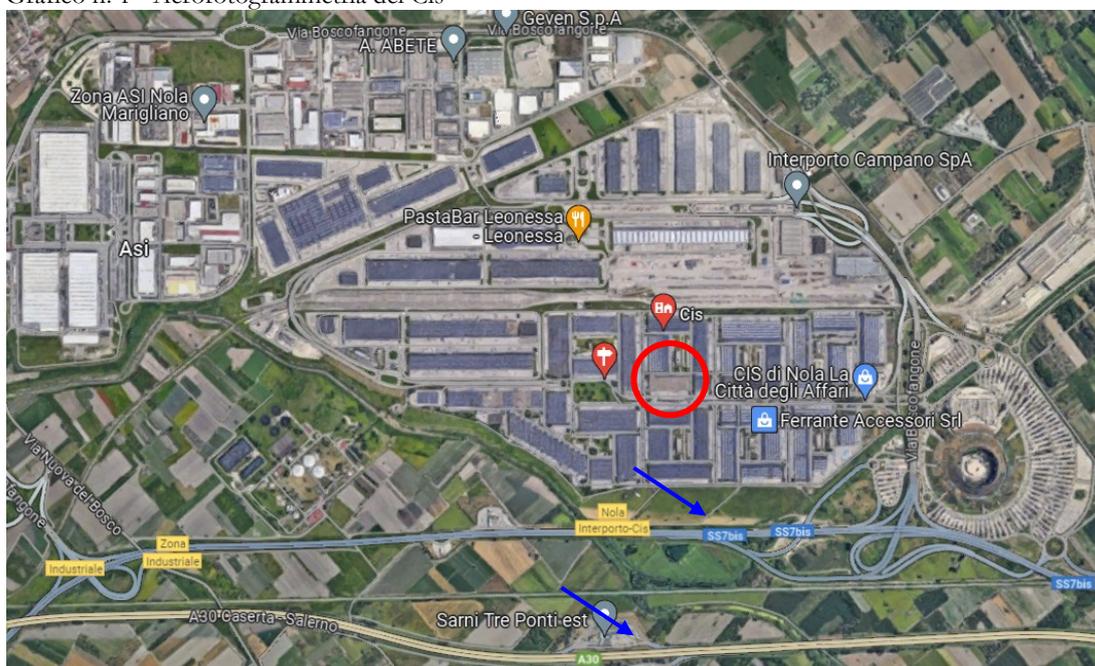
2. Accertamenti

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 30 novembre 2023 con un sopralluogo ai luoghi di causa finalizzato alla ricognizione della tipologia costruttiva e dello stato conservativo del capannone. In quest'occasione sono stati realizzati alcuni rilievi fotografici delle parti esterne ed interne del manufatto e verificato la rispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale prodotta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli dell'Agenzia delle Entrate. Nella stessa data sono state eseguite anche le misurazioni dei vari ambienti del piano terra e del piano soppalco per la determinazione delle consistenze delle superfici utili. In data 25 gennaio 2024, previa richiesta protocollata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nola, sono state effettuate indagini finalizzate ad individuare la situazione urbanistica ed edilizia del cespite oggetto di perizia, producendo copia della documentazione attestante l'autorizzazione ad edificare e l'agibilità del compendio immobiliare. In data 15 febbraio 2024 è stato dato seguito ad un ulteriore sopralluogo per verificare, in particolare, la tipologia costruttiva del soppalco realizzato in prossimità dell'ingresso merci. Per individuare il valore commerciale dei beni immobiliari sono state svolte ricerche presso alcune agenzie immobiliari di Nola (Na) le cui risultanze sono state successivamente confrontate con gli orientamenti della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. Si segnala che, in quanto non richieste nell'incarico, lo scrivente non ha eseguito ricerche e interrogazioni presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR. II. per l'acquisizione della documentazione riguardante la provenienza e le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli cui si rimanda alla relazione del notaio Tullio Forte all'allegato n. 2.

3. Ubicazione del cespite

Il capannone oggetto di stima è ubicato nel C.I.S. di Nola, Centro Ingresso Sviluppo Campania, piattaforma di distribuzione commerciale tra le più estese in Europa. L'immobile è facilmente raggiungibile imboccando gli snodi autostradali dell'A1 (Milano-Napoli), dell'A16 (Napoli-Bari) e dell'A30 (Salerno-Caserta). E' inoltre localizzato a pochi chilometri dalla Strada Statale 7 bis, arteria di collegamento dei paesi vesuviani e snodo strategico per il distretto industriale del comprensorio di Nola, Marigliano e Acerra. L'area di distribuzione commerciale è inoltre adiacente all'Interporto Campano, terminal di logistica internazionale connessa ai principali hub mondiali. Per una immediata visualizzazione grafica della posizione del compendio è stato riprodotto un rilievo aereo dell'area d'interesse (grafico n. 1). Con linea continua di colore rosso è possibile individuare la posizione del capannone industriale; con le frecce di colore blu sono invece indicati gli svincoli della vicina Strada Statale 7 bis e il tratto dell'autostrada A30.

Grafico n. 1 - Aerofotogrammetria del Cis



Il bene immobiliare è costituito da cinque moduli adiacenti, della dimensione di 10 ml x 50 ml, tra loro contigui e comunicanti, identificati dai numeri 308-309-310-311 e 312 dell'isolato 3 che, sul fronte a nord ovest, presenta un accesso pedonale (lato vetrine) e, sul lato opposto, vani di ingresso per lo scarico delle merci. Sul lato vetrine sono disposti alcuni stalli per il parcheggio delle auto, il lato dello scarico merci è invece dotato di ampie aree per la movimentazione dei mezzi di trasporto. Nel grafico n. 2 che segue è riportata una vista dall'alto particolareggiata da cui è facilmente individuabile la sagoma del capannone d'interesse e i due fronti d'ingresso, sia dal lato delle vetrine che da quello delle merci. Più in basso si propone la piantina del C.I.S. in cui, con cerchio di colore blu, è riportata la posizione dei moduli del capannone individuato dalla via di accesso del lato merci (grafico n. 3).

Grafico n.2- Vista dall'alto dei moduli d'interesse (Isola 3)

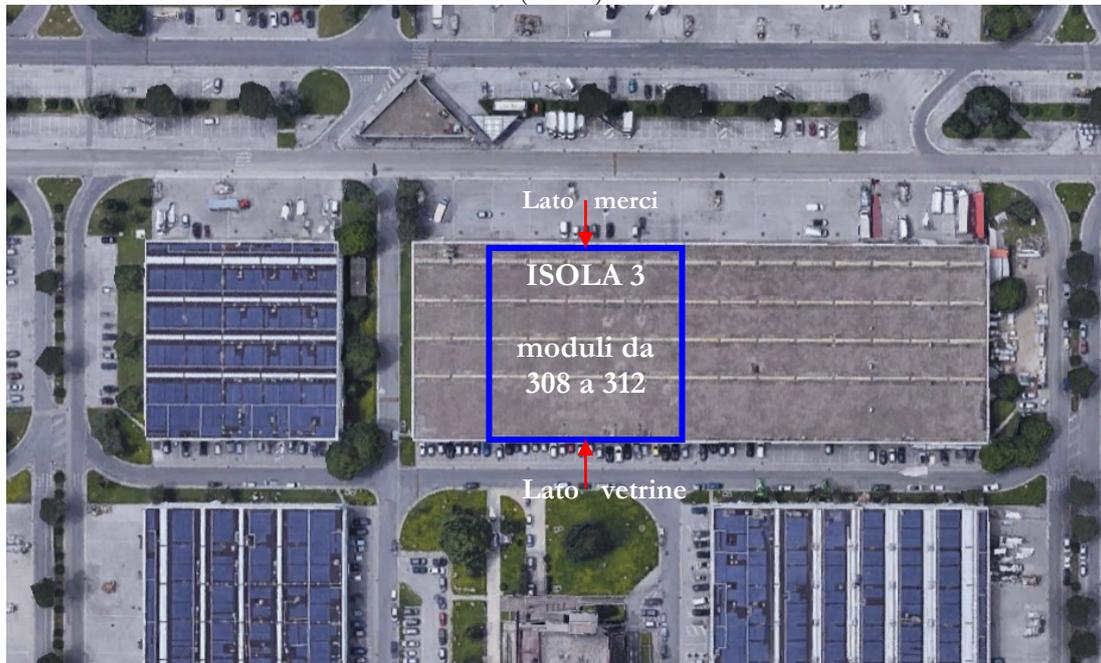
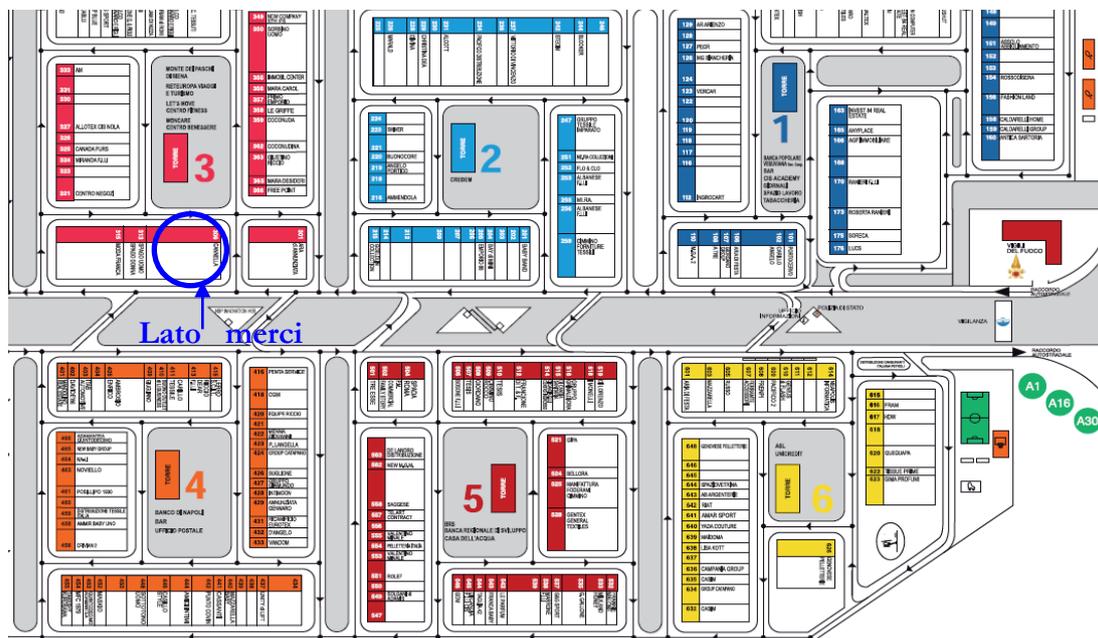


Grafico n. 3- Piantina del CIS di Nola



4. Identificazione catastale del capannone

Il capannone è individuato al Nuovo Catasto Economico Urbano del Comune di Nola al Fig. 8, p.lla 231, sub 13, cat. D/8, Strada Provinciale Nola Canello, int. 308, piano T-1, rendita € 19.498,00. Presso l'Ufficio Provinciale di Napoli dell'Agenzia delle Entrate sono stati recuperati lo stralcio di mappa (grafico n. 4) e l'ultima planimetria depositata in Catasto (grafico n. 5). In occasione del sopralluogo non è stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale (all. 2 bis) e il reale stato dei luoghi. Al piano terra si rileva, in particolare, un piccolo vano realizzato in adiacenza alla rampa di scale di collegamento al soppalco disposta subito a

destra rispetto all'ingresso dal lato delle vetrine, una serie di tramezzature a forma di semi esedra a ridosso della zona destinata a reception, disposta sempre a sinistra rispetto all'ingresso, e altre intelaiature costruite nelle aree destinate a deposito. E' stata inoltre accertata la realizzazione di un vano bagno in prossimità del locale tecnico, anch'esso non riportato sulla planimetria catastale. La diversa distribuzione degli spazi è indicata nel grafico n. 6, rappresentativo dell'attuale stato dei luoghi.

Grafico n. 4 - Stralcio del foglio di mappa n. 8 Comune di Nola (Na)

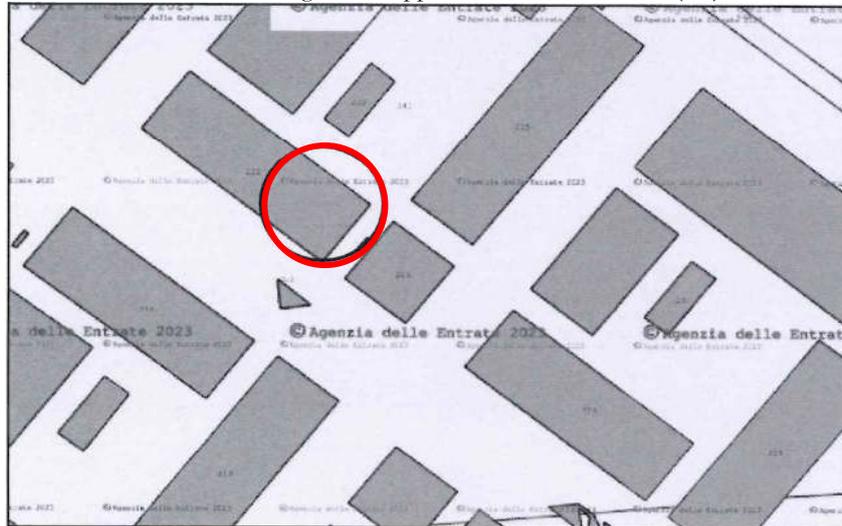
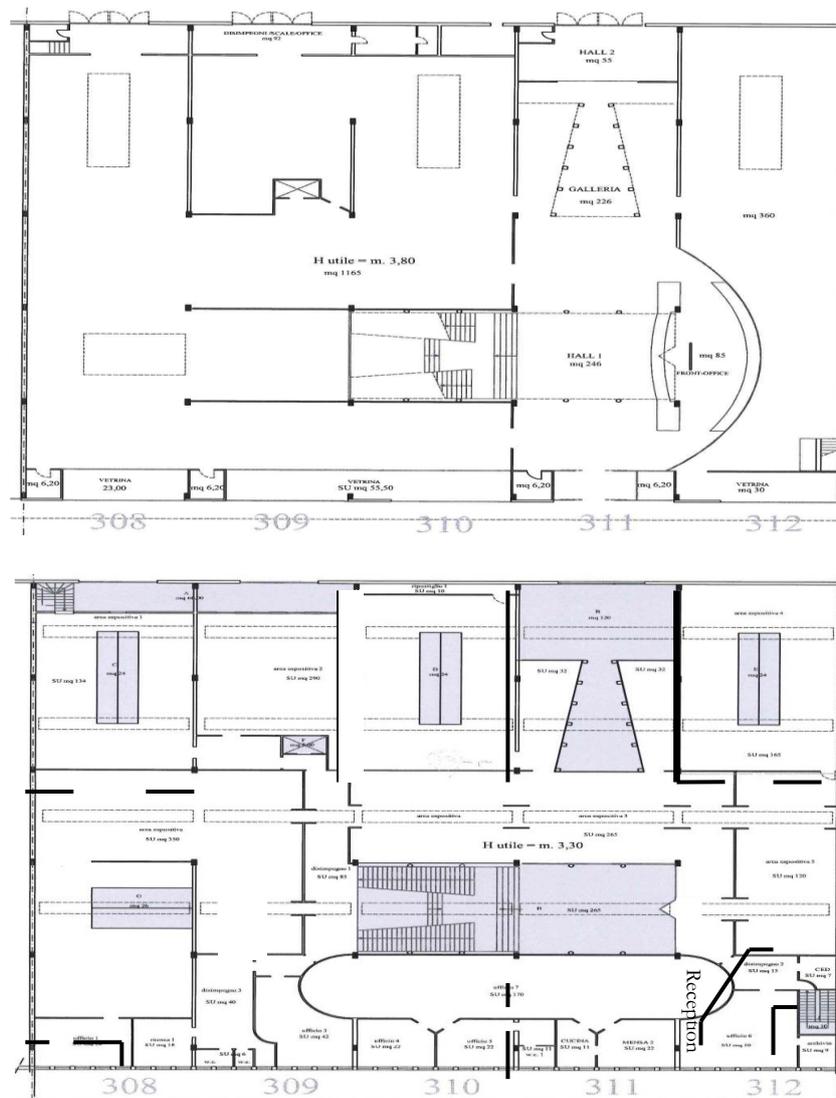


Grafico n. 5- Planimetria disponibile al Catasto - NCEU al fg. 8, p.la 231, sub 13, cat. D/8





Anche al piano ammezzato (soppalco) sono state rilevate diverse trasformazioni interne, in particolare nella zona a sinistra accessibile dopo la principale rampa di scale. Si è riscontrata la realizzazione di tramezzature a forma ellittica per disporre ambienti destinati all'area amministrativa e, più internamente, ad uffici direzionali. In adiacenza alla rampa di scale di servizio è stato invece realizzato un vano tecnico per l'allocatione dei server informatici e più internamente sono state costruite altre intelaiature per dare spazio ad ambienti da destinare ad aree espositive. Dal lato opposto, ovvero in adiacenza ai vani bagno, sono state costruite altre divisioni in muratura per realizzare diversi vani che attualmente occupano uffici ed altre aree espositive. La zona prospiciente l'ingresso merci è invece sostanzialmente rimasta invariata a meno di intelaiature per separare la zona uffici dai depositi; in quest'ultimi sono state realizzate tramezzature per creare distinte aree di smistamento delle merci. Nei vani aperti del soppalco sono state infine rilevate, da un lato, delle ampie vetrate per consentire il passaggio di luce al piano terra e, dall'altro, una estesa struttura di forma semi circolare in acciaio e materiale plastico che funge da copertura alla scenografica galleria dell'area espositiva al piano terra. Al

fine di far corrispondere lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, e dunque ottemperare a quanto previsto dall'articolo 19 del Decreto legge 78/2010 e dalla circolare n. 2/2010 emanata dall'Agenzia delle Entrate, si segnala che è necessario procedere alla rettifica della visura planimetrica presentando presso l'Ufficio Provinciale di Napoli il modello Docfa per l'accatastamento della nuova disposizione degli spazi interni.

5. Descrizione dettagliata degli ambienti del capannone

Consistenze e caratteristiche

Il corpo di fabbrica rappresentato dall'Isola 3 del C.i.s. di Nola (Na) consta complessivamente di n. 15 moduli per uno sviluppo in pianta di circa 7.500,00 mq di superficie coperta. All'interno di questo corpo di fabbrica sono inseriti i moduli oggetto di stima (n.ri 308, 309, 310, 311 e 312) che misurano in pianta una superficie complessiva di circa 2.500,00 mq oltre soppalco (per i dettagli sulle consistenze si rimanda alla tabella n.1 della pagina 21 della perizia). Il singolo modulo presenta una pianta rettangolare della dimensione di 10,00 ml x 50,00 ml, con altezza fuori terra di 7,30 ml. Le fondazioni dei capannoni sono del tipo diretto a plinti e travi di collegamento nelle due direzioni ortogonali, realizzate contemporaneamente al massetto del pavimento del piano terra. I plinti, realizzati in opera con soletta di base di dimensione variabile in pianta ed altezza di circa 0,70 ml, sono impostati su strisce continue di terreno bonificato con misto cementato al fine di consentire l'adeguata ripartizione dei carichi verticali e orizzontali. Le strutture verticali (pilastri) sono in c.a.p.. I solai di copertura sono costituiti da tegoli a “ π ” precompressi, dell'altezza complessiva di 40 cm orditi in senso trasversale allo sviluppo del singolo modulo; i tegoli trovano appoggio su travi perimetrali prefabbricate con configurazione ad “omega” vincolate tramite spinotti metallici alla sommità dei pilastri. In corrispondenza delle ali terminali, alcuni tegoli di copertura presentano un rialzo in c.a. di circa 30 cm che costituisce l'appoggio di lucernari in polycarbonato disposti lungo tutta la larghezza del modulo parallelamente all'orditura dei tegoli. I pannelli di facciata sono prefabbricati del tipo auto portante coibentato ed ancorati alle strutture mediante opportuni agganci. I giunti strutturali (presenti circa ogni 40/50 m di sviluppo longitudinale del capannone) sono ottenuti senza raddoppio delle strutture portanti verticali e orizzontali. Il manufatto consta di:

- a) un piano terra utilizzato prevalentemente come area espositiva e, nella parte più interna, come deposito;
- b) un piano ammezzato (soppalco), collegato per il tramite di scale e da un impianto montacarichi, su cui sono presenti gli uffici amministrativi e direzionali nonché altri ampi ambienti utilizzati come depositi di merce.

Si segnala da subito che una estesa superficie del soppalco nonché la scala principale, modificata rispetto allo stato originario, sono state realizzate in assenza del titolo urbanistico. Per accertare la conformità è dunque necessario presentare presso il Comune di Nola una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 pubblicato sulla G.U. n.245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239, previa attività di adeguamento sismico in applicazione della vigente normativa in materia (*NTC 2018 – Nuove norme sismiche per il calcolo strutturale*). Nel paragrafo che segue, relativo alla situazione urbanistica del cespite, si indicheranno le attività tecnico amministrative necessarie alla regolarizzazione degli abusi e i relativi costi da sostenere.

§ § §

Descrizione degli ambienti del capannone - Consistenza e caratteristiche

Il compendio confina a nord con la piazza dell'Isola 3, ad est con il modulo 307, ad ovest con il modulo 313 e a sud con l'area di movimentazione e scarico merci. L'ingresso del capannone è inserito nel vano saracinesca del modulo n. 311 sul fronte a nord (foto n. 1). Superata la porta scorrevole in vetro si accede ad un ampio disimpegno che, a destra, dispone ad una area reception realizzata a forma di semi esedrea (foto n. 2). Sul retro di questo ambiente è presente una prima scala di servizio; in adiacenza è stato realizzato un vano, non riportato sulla planimetria disponibile al Catasto, che contiene diverse scaffalature (foto n. 3). Proseguendo più internamente, sul retro della reception, si accede ad un'ampia superficie, posta a quota rialzata rispetto al piano di campagna, dove sono ubicati diversi ripiani per il contenimento degli accessori di abbigliamento (foto n. 4). Questo spazio termina in prossimità di un tramezzo (foto n. 5) che divide l'area espositiva da un primo deposito, disposto più internamente e che prosegue fino al lato dell'ingresso merci del capannone (foto n. 6).

Foto n. 1 – Cancellò esterno di ingresso al capannone



Foto n. 2 – Area reception al piano terra del capannone



Foto n. 3 – Prima scala di servizio con adiacente vano deposito



Foto n. 4 – Superficie retrostante la reception



Foto n. 5 – Tramezzo di divisione tra area espositiva e deposito

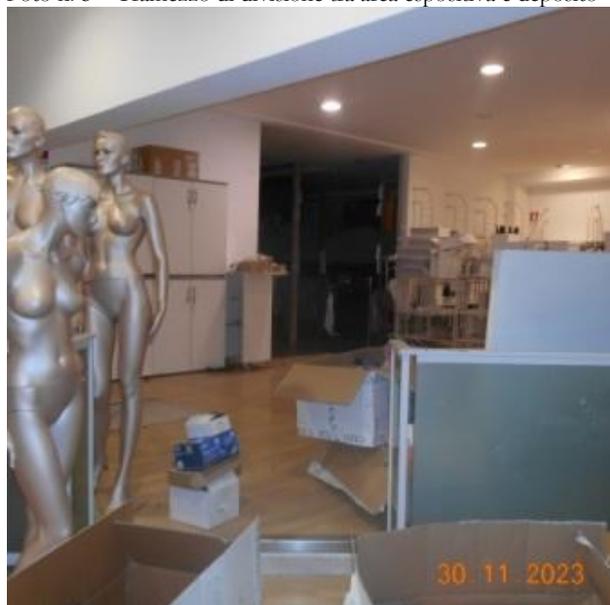


Foto n. 6 – Primo deposito al piano terra



Alla sinistra rispetto all'ingresso del capannone è invece presente un ampio disimpegno che, per il tramite di un varco realizzato in un tramezzo non riportato sulla planimetria catastale (foto n. 7), dispone ad un consistente ambiente dove sono collocati una serie di appendiabiti in ferro (foto n. 8). Lo spazio espositivo prosegue in direzione est (foto n. 9) e anche più internamente fino a raggiungere il confine dell'area deposito dove è collocato il montacarichi di collegamento con il piano ammezzato (foto n. 10). Dal lato merci, in corrispondenza del confine tra i moduli 307 e 308, si rileva una seconda scala di servizio di più piccole dimensioni rispetto a quella già descritta. Sul lato sinistro del capannone, in direzione nord est, nell'angolo a sinistra a confine con il modulo n. 307, è stato realizzato un vano bagno non riportato sulla planimetria (foto n. 11). Lo stesso dicasi per il locale tecnico in cui sono allocati i quadri elettrici del capannone,

Foto n. 7 – Tramezzo di divisione tra disimpegno e deposito



Foto n. 8 – Serie di appendiabiti nello spazio espositivo



Foto n. 9 – Serie espositiva in disimpegno



Foto n. 10 – Serie espositiva con Cassa Banco Depositi



Foto n. 11 – Vano bagno a confine con il modulo 307



Foto n. 12 – Locale tecnico



vano rappresentato sulla planimetria dell'attuale stato dei luoghi a confine tra i moduli n.ri 308 e 309 (grafico n. 6). La parte del capannone con ingresso diretto dal lato merci presenta tre accessi per il carico/scarico, come si rileva nella planimetria dello stato dei luoghi al grafico n. 6. La superficie è per lo più caratterizzata da ampi ambienti destinati a deposito (foto n. 13). Sulla planimetria disponibile al Catasto, queste superfici - a meno dello spazio retrostante l'impianto montacarichi rappresentato nella foto n. 14 - sono riportate come un unico ambiente comunicante. In occasione dei sopralluoghi è stata invece accertata la disposizione di alcune tramezzature longitudinali che dividono l'intera superficie in diversi ambienti, come è facilmente riscontrabile dalla foto n. 15 e dal grafico n. 6 rappresentativo dell'attuale stato dei luoghi. In corrispondenza del modulo n. 311 le divisioni sono state realizzate in modo tale da costituire, sul fronte prospiciente il lato merci, una scenografica galleria con copertura in struttura metallica ad arco, utilizzata per le sfilate e la presentazione dei campionari (foto n. 16).

Foto n. 13 – Ambienti destinati a deposito



Foto n. 14 – Locale retrostante il montacarichi

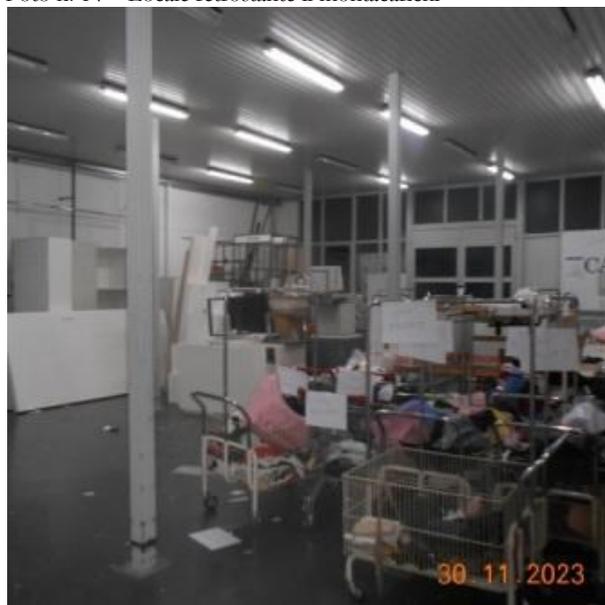


Foto n. 15 – Altri ambienti deposito



Foto n. 16 – Galleria inserita nel modulo 311



Al piano terra si rilevano, in generale, buone condizioni conservative con rifiniture di buona fattura. Si segnalano in particolare l'elegante pavimentazione in marmo bianco, i serramenti in alluminio sul lato vetrine e in ferro sul lato merci e le funzionali divisioni in cartongesso e vetro smerigliato. Al centro del modulo n. 310 è disposta la scala principale di collegamento con il piano ammezzato del capannone. E' costituita da due ampie rampe cui si accede dopo aver superato quattro scalini e un ballatoio di disimpegno a quota più alta rispetto al piano di campagna (foto n. 17). Dal soppalco, la vista del piano terra del capannone appare particolarmente scenografica (foto n. 18). Come anticipato, la scala principale, in assenza di conforme titolo edilizio, è stata modificata rispetto alla tipologia e alle dimensioni previste in progetto. Nella relazione tecnica del progetto originario (cfr. pagina n. 15 dell'allegato n. 9) la scala prevedeva due rampe di larghezza di 1,08 ml e un pianerottolo di sosta intermedio di ml 145 - 224, ancorato al massetto del piano terra a mezzo di bulloni ad espansione.

Foto n. 17 – Scala principale a due rampe



Foto n. 18 – Vista del piano terra dal soppalco



Foto n.19 - Intelaiature in metallo e vetro degli uffici amministrativi



Foto n. 20 – Open space degli uffici amministrativi



A sinistra, dopo aver proseguito per la rampa di scale, sono disposti gli uffici commerciali inseriti in un open space realizzato ex novo con intelaiature in vetro e metallo (foto n. ri 19 e 20). Proseguendo in direzione nord, a destra dell'open space, sono ubicati tre vani contigui utilizzati come uffici direzionali (foto n.ri 21, 22 e 23) e, in adiacenza, un locale bagno (foto n. 24). Più avanti, sullo stesso lato, sono dislocati una cucina aziendale (foto n. 25) e un vano in cui si rileva la presenza di un tavolo da pranzo (foto n. 26). Ancora più avanti è disposto un altro ampio ambiente con diverse postazioni di lavoro (foto n. 27). Tutti i locali descritti prospettano sul lato di accesso alle vetrine del capannone e risultano particolarmente luminosi. In direzione ovest, sul retro della struttura di forma ellittica in cui sono stati ricavati i vani ufficio, è localizzato anche l'accesso ad una delle rampe di scale secondarie di collegamento con il piano terra (foto n. 28).

Foto n. 21 – Primo ufficio direzionale



Foto n. 22 – Secondo ufficio direzionale



Foto n. 23 – Terzo ufficio direzionale



Foto n. 24 – Locali bagno al piano ammezzato



Foto n. 25 – Cucina aziendale



Foto n. 26 – Sala adiacente alla cucina aziendale



Foto n. 27 – Vano ufficio con postazioni di lavoro



Foto n. 28 – Rampa di scale secondaria sul piano ammezzato



Foto n. 29 – locale tecnico dei server informatici



Foto n. 30 – Altra vista del piano ammezzato



Sullo stesso lato della scala secondaria è stato realizzato il locale tecnico, non riportato sulla planimetria catastale, in cui sono collocati i server e le attrezzature informatiche (foto n. 29). Da questa angolazione del soppalco è possibile notare l'ampiezza del piano ammezzato e l'imponente rampa di scale di accesso (foto n. 30). Dal lato opposto del soppalco, nell'area che prospetta la rampa di scala principale in direzione sud (foto n. 31), sono stati ricavati, attraverso la realizzazione di vetrate e nuove tramezzature, altri locali attualmente utilizzati come archivi (foto n. 32 e 33). All'interno di uno di questi sono presenti due locali bagno (foto n. 34). Di fronte alla rampa di scale principale, un corridoio longitudinale al modulo n. 309 funge da disimpegno ad una serie di ambienti non riportati nella planimetria disponibile al Catasto. Il primo è posto subito alla sinistra con annesso vano di passaggio (foto n. 35). Il locale è adibito ad open space con diverse scrivanie da lavoro (foto n. 36).

Foto n. 31 – vano di accesso agli uffici sul fronte a sud



Foto n. 32 – Vetrate di divisione degli uffici (fronte a sud)



Foto n. 33 – Atri locali del soppalco adibiti ad archivi



Foto n. 34 – n. 2 locali bagno al piano ammezzato

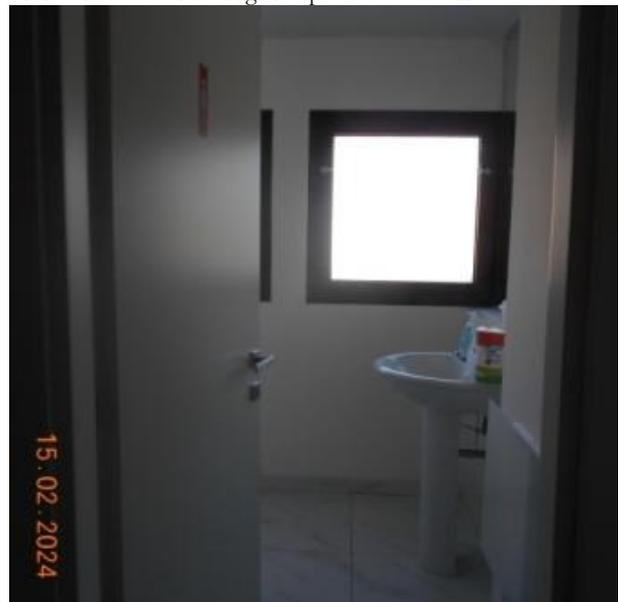


Foto n. 35 – Vano di passaggio



Foto n. 36 – Altro open space



Foto n. 37 – Area inventario merce



Foto n. 38 – Altro ufficio direzionale



Proseguendo lungo il corridoio, a sinistra è disposto un'ampia superficie utilizzata come spazio per l'inventario della merce (foto n. 37). All'interno di questo ambiente, per il tramite di una porta disposta sulla sinistra, si accede ad un altro ufficio direzionale, comunicante con il disimpegno annesso all'open space (foto n. 38). Gli uffici e gli spazi espositivi del soppalco mostrano buona fattura costruttiva. Si segnalano inoltre l'articolata distribuzione delle superfici ricavate realizzando tramezzature in cartongesso, profili metallici e vetro nonché la luminosità degli ambienti. Anche al piano ammezzato una tramezzatura realizzata ortogonalmente lungo tutta la larghezza del capannone distingue la zona uffici dall'area deposito. Sul fronte a sud, superato il ballatoio dell'impianto montacarichi, si rilevano due ampie superfici utilizzate come magazzino merce, una posta a sinistra corrispondente al modulo 308 (foto n. 39), l'altra

adiacente l'impianto montacarichi che si estende più internamente rispettivamente nei moduli 309 e 310 (foto n.ri 40 e 41). In corrispondenza del modulo 308, in direzione sud, è inserito l'accesso dell'altra scala secondaria.

Foto n. 39 – Magazzino a sinistra rispetto al montacarichi



Foto n. 40 – Superficie del magazzino al piano ammezzato



Foto n. 41 – Altra area deposito prospiciente il lato merci



Foto n. 42 – Corridoio sul fronte nord ovest del soppalco



All'esterno del vano montacarichi, proseguendo in direzione nord ovest, un ampio disimpegno, utilizzato sempre come deposito (foto n. 42), funge da corridoio di accesso ad un'altra zona deposito inserita nel modulo 311. La superficie utilizzabile è molto limitata in quanto occupata in gran parte dalla struttura in metallo che funge da copertura alla scenografica galleria del piano terra (foto n. 43). Proseguendo verso l'ampio disimpegno in direzione nord ovest e in corrispondenza del modulo 312, in cui sono state realizzate delle mezze tramezzature per dividere gli ambienti (foto n. 44), vi è la possibilità di accedere all'ultimo deposito. Anche in

questo caso la superficie del soppalco non è interamente utilizzabile in quanto al suo interno è stato creato un ampio vano luce in struttura di metallo e vetro (foto n. 45) che funge da copertura allo spazio espositivo del piano terra. Come si rileva dalla foto n. 46, una ampia porzione di soppalco, che comprende i depositi prospicienti il lato merci, è stato realizzato in epoca successiva a quello del capannone. La struttura, realizzata in difformità al titolo edilizio, risulta in discontinuità rispetto a quello originario, con pilastri e connessioni che si ritengono non rispondenti ai requisiti di sicurezza sismica.

Foto n. 43 – Copertura in struttura metallica al piano ammezzato



Foto n. 44 – Disimpegno nel modulo 312 del piano ammezzato



Foto n. 45 – Copertura in metallo e vetro al piano ammezzato



Foto n. 46 – Porzione del solaio dei depositi al piano ammezzato



CONSISTENZE

Il cespite oggetto di valutazione rientra catastalmente nel gruppo D degli immobili a destinazione speciale. E' infatti accatastato nella categoria D/8 ovvero come "Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento al consolidato criterio dettato dal D.P.R. 138/98 (*Regolamento per la determinazione della superficie catastale dell'Agenzia delle Entrate*) e alle Istruzioni per il calcolo della consistenza degli immobili utili alla rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Per i capannoni tipici, il regolamento prevede che la superficie commerciale totale sia computata determinando le seguenti componenti:

- a) la superficie principale;
- b) la superficie degli accessori diretti (uffici, archivi, depositi, locali bagno, ecc.);
- c) la superficie delle aree esterne.

Dal Manuale della Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ag. Entrate) si evince che *"la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini e di servizio (cantine, posti auto, etc.)"*. In linea con il criterio richiamato, il calcolo della superficie principale e degli accessori diretti è stato dunque eseguito al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune, tenendo conto che i muri interni e quelli perimetrali devono essere computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e, per quelli in comunione, fino ad un massimo di 25 cm. Le superfici dei vani scala sono state computate una sola volta, come proiezione ortogonale sul piano terra. Come si evince dallo stralcio del D.P.R. 138/98 riferito ai capannoni tipici (cfr. allegato n. 3) è possibile omogeneizzare con il coefficiente pari ad 1, o eventualmente superiore, le superfici accessorie che denotano particolari livelli qualitativi e ambientali. Nel caso di specie, dunque, il piano ammezzato, direttamente collegato al piano terra, è stato computato considerando la sua reale estensione (parametro 1), escludendo nel contempo i vuoti relativi alle superfici dei lucernai e della galleria, del montacarichi e della hall antistante la scala principale. Nel computo della superficie totale non è stata inoltre inserita l'area esterna di movimentazione delle merci in quanto di natura condominiale. Nella tabella che segue si riepilogano le consistenze degli ambienti del capannone.

Tabella n. 1 - Consistenze ragguagliate dei vari ambienti del capannone (D.P.R. 138/98)

| | Superficie (mq) | Coefficiente di omogeneizzazione della superficie | Superficie omogeneizzata (mq) | Altezza media (ml) |
|--|-----------------|---|-------------------------------|--------------------|
| <i><u>Piano terra</u></i> | | | | |
| Front office-Reception | 85,00 | -- | 85,00 | 3,30 |
| Hall principale | 250,00 | -- | 250,00 | 6,70 |
| Vetrine+bagno+locale tecnico | 153,00 | -- | 153,00 | 3,30 |
| Area di esposizione | 1.165,00 | -- | 1.165,00 | 3,30 |
| Area retrostante front office | 360,00 | -- | 360,00 | 3,30 |
| Galleria | 226,00 | -- | 226,00 | 6,00 |
| Area depositi | 78,00 | -- | 78,00 | 3,30 |
| Hall lato scarico merci | 55,00 | -- | 55,00 | 6,70 |
| Scale + disimpegni lato merci | 92,00 | -- | 92,00 | 6,70 |
| <i><u>Totale Piano terra</u></i> | 2.464,00 | | | |
| <i><u>Piano ammezzato</u></i> | | | | |
| Superficie completa | 2.480,00 | 1,00 | 2.480,00 | 3,00 |
| <i><u>Superfici in detrazione</u></i> | | | | |
| Vuoto Hall e scala principale | 265,00 | 1,00 | 265,00 | -- |
| Scala secondaria lato vetrine | 10,00 | 1,00 | 10,00 | -- |
| Vuoto Lucernai | 98,00 | 1,00 | 98,00 | -- |
| Montacarichi | 5,00 | 1,00 | 5,00 | -- |
| Vuoto Galleria | 120,00 | 1,00 | 120,00 | -- |
| Scala secondaria lato merci + vuoto disimpegno | 60,00 | 1,00 | 60,00 | -- |
| <i><u>Totale Piano ammezzato</u></i> | 1.922,00 | | | |
| <i><u>Totale superficie commerciale</u></i> | 4.386,00 | | | |

6. Situazione urbanistica.

Adeguamento sismico di una porzione di soppalco e della rampa di scale principale Regolarizzazione urbanistica e relativi costi

Il capannone oggetto di stima ricade urbanisticamente nel perimetro dell'Area di Sviluppo Industriale di Nola in cui è consentito realizzare, oltre agli insediamenti industriali, edifici e impianti occorrenti ai servizi reali e finanziari necessari alle imprese presenti nelle aree consortili e alle imprese medie e piccole dei vari settori produttivi. Le relative Norme Tecniche di Attuazione, approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 31 luglio 2014, prevedono che il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non possa essere superiore a 0,50 mq del lotto fondiario; i distacchi minimi dei fabbricati e degli impianti dal filo stradale e da tutti gli altri confini esterni ed interni all'isolato, non possano essere inferiori a 12,00 ml; le opere di recinzione devono essere poste a 6,00 ml dal filo delle strade; le fasce perimetrali libere, esterne alle recinzioni e contenute tra queste ed i fili stradali, devono essere destinate esclusivamente a verde e ad eventuali parcheggi per autovetture, cicli e motocicli. In tale zona non possono inoltre realizzarsi locali di abitazione se non per custodi e

per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la permanenza continua nello stabilimento. In basso si propone lo stralcio del P.R.G. del Comune di Nola (grafico n. 7) in cui con cerchio rosso è stata indicata la posizione del capannone industriale e di fianco la legenda con l'individuazione della zona ASI. Si segnala che l'area non è sottoposta a vincoli di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04 e ss. mm. e ii. e non ricade in aree perimetrare a rischio e pericolo idrogeologico. Agli allegati n.ri 4 e 5 sono rispettivamente disponibili le Norme Tecniche di Attuazione del PRG e il Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI.

Grafico n. 7 - Stralcio del PRG Comune di Nola (Na)



Il capannone è stato realizzato con la concessione edilizia n. 30/1981 del 9 dicembre 1981 e successiva concessione in variante n. 42/1984 del 26 luglio 1984, pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Nola per la costruzione delle isole 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del C.I.S. (allegati n.ri 6 e 7). In data 2 febbraio 1988 veniva rilasciata l'attestazione dell'agibilità del complesso immobiliare (allegato n. 8). In ordine alle predette concessioni edilizie si segnala che presso il Comune di Nola, nella data del 25 gennaio 2024, non è stato possibile recuperare gli elaborati grafici allegati al progetto iniziale in quanto non disponibili presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico. Il Comune di Nola, in seguito alla richiesta del sottoscritto di accesso agli atti, con nota del 06 marzo 2024, ha inoltre comunicato che a nome della società in liquidazione giudiziale, dal 2000 ad oggi, non sono state rinvenute pratiche di Scia né istanze di sanatoria e condono.

§ § §

In occasione dei sopralluoghi effettuati presso i moduli oggetto di stima, è stato accertato che una porzione del soppalco al piano ammezzato è stato realizzato in difformità a quanto originariamente assentito con la Concessione Edilizia n. 30/1981 e la Variante n. 42/1984. Si tratta in particolare di una superficie complessiva di circa 730,00 mq (compresi i vuoti

presenti nei moduli 308, 309 e 311), area posizionata a ridosso dell'ingresso delle merci lungo tutta la larghezza dei cinque moduli (di circa 50 ml) per una profondità di circa 20,00 ml. La struttura, molto esile, è stata realizzata con tubolari scatolari non adeguatamente ancorata orizzontalmente, con piano di calpestio in lamiera coperta da compensato e linoleum industriale che non risponde agli attuali requisiti antisismici (foto da n. 47 a n. 50).

Foto n. 47 - Pilastri in tubolari scatolari del soppalco



Foto n. 48 - Particolare del tubolare



Foto n. 49 - Piano di calpestio del soppalco



Foto n. 50 - Particolare del piano di calpestio



Come detto anche la scala principale è stata modificata rispetto a quanto previsto nel progetto originario. A conferma di quanto affermato, nella relazione tecnica del progetto relativo alla costruzione del C.I.S. (allegato n. 9) si rileva che *“il piano superiore è costituito sempre da una parte parzialmente aggettante sulla sottostante zona vendita, destinata ad uffici e relativi servizi e, a richiesta dell'utente, da una parte centrale, realizzata a mezzo soppalco in cemento armato destinata ad eventuale*

ampliamento della zona uffici e/o a deposito merce, più o meno estesa **ma mai sulle due ultime campate** (cfr. pag. 7 della relazione tecnica). Ancora, alle pagine 8 e 9, in cui si specificano le prescrizioni da adottare per le travi degli eventuali soppalchi, si legge che “*onde consentire anche in tempi successivi l'esecuzione dei soppalchi, in ogni lotto vengono poste in opera, in corrispondenza dei previsti divisori di proprietà, sulle seggiole di appoggio predisposte nei setti, le relative travi prefabbricate di sostegno. Tali travi sono dimensionate in modo da sopportare, per la prima campata, il carico di 350 Kg/mq e, per le rimanenti campate, **escluse le ultime due**, il carico di 500 Kg/mq.* Anche nel paragrafo dedicato al solaio del piano ammezzato adibito ad uffici (pagina 10 della relazione tecnica) si rileva che, realizzata la struttura, “*il piano inferiore avrà altezza libera netta di 3,50 ml mentre al piano superiore l'altezza sarà di 3,00 ml. Il solaio, dello spessore di 39 cm, sarà costituito da lastre prefabbricate di tipo Bausta di 6 cm di spessore, con interasse dei travetti di circa 65 cm e spessore di circa 15 cm. Posizionate le lastre prefabbricate, il solaio sarà completato con getto in opera delle nervature e di una soletta superiore di spessore di 6 cm. Apposite nicchie ricavate nei setti in corrispondenza dei travetti assicureranno il sostentamento dei solai. In queste nicchie sarà gettate in opera una serie di mensole opportunamente armate, dimensionate per resistere alle sollecitazioni dovute al peso proprio, ai carichi permanenti e al sovraccarico di 350 kg/mq.*

Con riferimento alle scale di accesso ai soppalchi ad uso uffici, alla pagina n. 19 della relazione, si legge che “*la scala, in conformità a quanto prescritto dalla vigente normativa, sarà realizzata in due rampe con larghezza di ml 1,08 e pianerottolo di sosta intermedio di ml 1,45-2,24. Il pianerottolo sarà sostenuto da un supporto centrale e realizzato in profilati metallici ancorato al massetto del piano terra a mezzo di bulloni ad espansione.*

Si conferma dunque che il soppalco sulle ultime due campate del capannone (lato merci) e che le rampe della scala principale, strutture realizzate in assenza del titolo edilizio, sono non conformi:

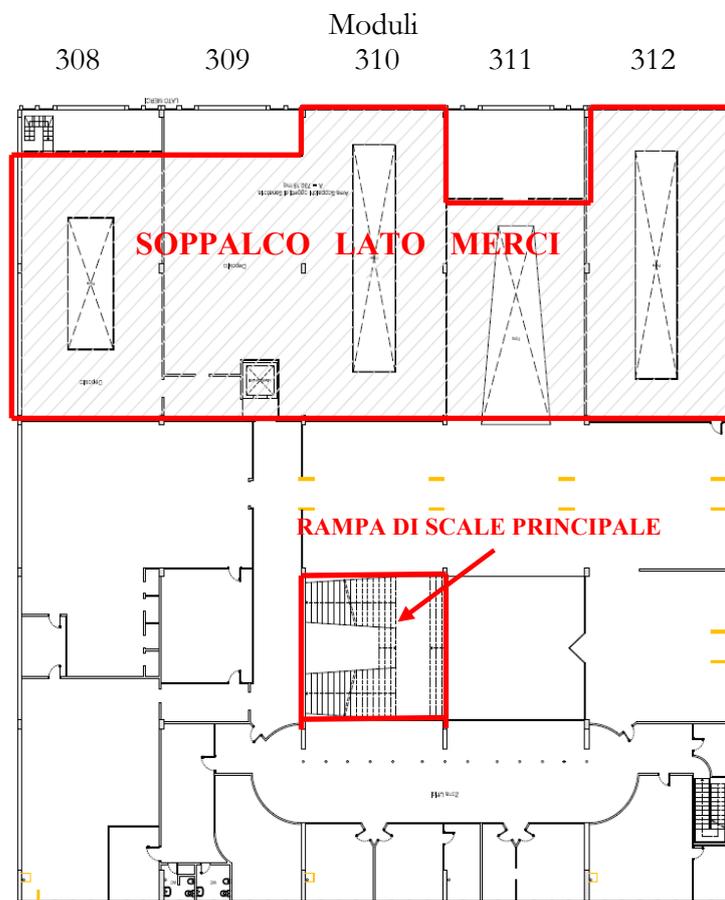
- 1) presso l'area Urbanistica del Comune di Nola, dal 2000 ad oggi, non risultano infatti presentate pratiche edilizie per il rilascio di titoli abilitativi (concessioni edilizie, licenze edilizie, permessi di costruire o accertamenti di conformità) necessari per procedere alla realizzazione del soppalco sul lato dell'ingresso merci e per la modifica della rampa di scale principale; (cfr. nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nola - allegato n. 10).
- 2) si precisa che per gli anni precedenti al 2000 non è stato possibile effettuare ulteriori ricerche in quanto per questo periodo sono disponibili soltanto registri cartacei, la cui consultazione necessita di conoscere la data e il numero progressivo di ciascuna pratica, informazioni non note;
- 3) pertanto, laddove non esistessero – circostanza questa che non è risultato possibile accertare – pratiche edilizie presentate ante 2000, le strutture sarebbero state realizzate in violazione

dell'obbligo di preventiva denuncia dei lavori stabilito dall'art. 2 della L.R. 9/83 e dall'art. 93 del D.P.R. 380/01 (art.17 L. 64/74) e dall'art. 65 del D.P.R. 380/01 - Testo Unico Edilizia (art.4 L.1086/71), pertanto sono soggette alle procedure di denuncia in sanatoria con lavori a farsi;

- 4) gli interventi edilizi per la realizzazione del soppalco sul lato dell'ingresso merci e delle rampe della scala principale hanno comportato delle modifiche degli elementi strutturali. Al fine di verificare il grado di sicurezza statica delle opere costruite, la normativa di riferimento (DPR n. 380 / 2001 Testo Unico Edilizia, NCT 2018) prescrive il calcolo strutturale per simulare il comportamento statico delle strutture coinvolte, prima e dopo l'intervento edilizio, nonché la presentazione di una pratica presso il Genio Civile al fine di ottenere l'autorizzazione per le opere sulle parti strutturali del capannone. Non essendo stato possibile rilevare pratiche di questa natura presentate ante 2000, laddove queste non esistessero, le opere non sarebbero legittime in quanto non aderenti al DPR n. 380/2001.

Le strutture realizzate in assenza di titolo edilizio (porzione di soppalco e le rampe della scala principale realizzate), per una immediata rappresentazione, vengono indicate con tratto di colore rosso nel grafico n. 8 che segue.

Grafico n. 8 - Rappresentazione del soppalco e della scala principale realizzate in difformità alle C.E.



Per la regolarizzazione degli illeciti edilizi sotto il profilo amministrativo e – laddove non esistessero pratiche edilizie presentate ante 2000 – sotto quello urbanistico, è necessario procedere con le seguenti attività:

a) presentazione della pratica di Accertamento di Conformità delle opere realizzate in difformità rispetto alla Concessione edilizia n. 30/1981 e alla Variante n. 42/1984, ai sensi dell'ex art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, che viene di seguito riportato per intero:

“1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro;

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro;

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2;

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”;

b) redazione della relazione del calcolo strutturale da affidare ad un tecnico abilitato per stabilire il comportamento statico delle strutture coinvolte, prima e dopo l'intervento edilizio sul soppalco e sulla rampa di scale principale;

c) presentazione di una pratica di Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale presso l'ex Genio Civile¹ (settore sismica del Comune di Nola);

d) all'esito delle pratiche precedentemente elencate, sarà necessario rettificare l'attuale planimetria catastale del compendio presentando una pratica Docfa presso l'ufficio del Catasto.

Stima dei costi per la regolarizzazione

I costi che si prevedono di sostenere vengono indicati sulla base di una stima preventiva che non tiene conto di eventuali imprevisti e/o problematiche di natura tecnica in corso d'opera. Ad ogni modo rappresentano un'indicazione di massima per stabilire l'ordine di grandezza del budget da disporre:

a) presentazione di una pratica presso il Comune di Nola per la regolarizzazione urbanistica in sanatoria dell'ampliamento del soppalco sul lato dell'ingresso merci e della modifica della scala principale.

I costi sono relativi alle seguenti voci:

1) Oneri relativi al costo di costruzione

Si rileva che le aliquote della tabella allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 105 del 29 aprile 2016 ad oggetto gli oneri del costo di costruzione sono distinte in funzione delle caratteristiche tipologiche del bene in esame e della sua ubicazione. Nel caso di specie l' aliquota da adottare è relativa alla tipologia non residenziale in zona diversa da A-B-C, pari al 8,00% del costo di costruzione.

Il costo di costruzione è stato stimato in 550,00 euro/mq.

La superficie interessata riguarda il soppalco aggiuntivo della superficie di circa 730,00 mq e l'area di sedime delle rampe della scala principale modificata pari a circa 90,00 mq, ottenendo una superficie totale da sanare di circa 820,00 mq.

Si ottiene che gli oneri relativi al costo di costruzione sono dunque pari a: $8\% \times 550,00 \text{ euro/mq} \times 820,00 \text{ mq} = 36.080,00 \text{ euro}$;

¹ Si evidenzia l'esistenza di due distinti orientamenti relativi alla possibilità di regolarizzare o sanare opere strutturali:

A) CONTRARIO, che non ammette particolari soluzioni e procedure di sanatoria del profilo strutturale e antisismico in quanto assenti; consultando il D.P.R. 380/01 non sussistono le versioni "in sanatoria" della denuncia inizio lavori o di autorizzazione sismica rispetto a quelle disciplinate dagli articoli 65, 93 e 94 del T.U.E. Ad esempio la sentenza di Cass. Pen. n. 2357/2023 esclude l'autorizzazione sismica postuma o in sanatoria, ai fini penali.

B). FAVOREVOLE, che ammette la sanatoria strutturale postuma; in alcune decisioni espresse dalla giurisprudenza di legittimità è stato implicitamente considerato il rilascio dell'autorizzazione sismica postuma, per lo più trattando degli effetti estintivi limitati ai soli reati urbanistici della sanatoria edilizia ex articolo 36 TUE. Alcune sentenze ammettono la possibilità, a certe condizioni, di ottenere l'autorizzazione sismica post opera con le testuali parole "anche quello in sanatoria" (Cons. di Stato n. 3096/2021, n. 4142/2021), dando per scontato il rispetto della doppia conformità alla normativa strutturale vigente all'epoca dell'abuso sia al momento dell'istanza (Corte Costituzionale n. 101/2013, n. 2/2021). Queste ultime due sentenze di Corte Costituzionale non prevedono o ammettono una procedura formale di sanatoria strutturale, neanche a livello implicito: si limitano soltanto a sottolineare l'aspetto sostanziale, cioè l'estensione del criterio di doppia conformità anche agli illeciti antisismici. In altre parole hanno escluso la possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria su opere non conformi anche alla disciplina antisismica.

2) oblazione da corrispondere per ciascun modulo del capannone

Si ottiene euro 1.000,00 x 5 (numero moduli) = 5.000,00 euro

3) Diritti di segreteria per adeguamento catastale = 636,00 euro

Il costo per la regolarizzazione urbanistica in sanatoria è dunque pari in totale ad euro 41.716,00 euro

b) relazione del calcolo strutturale, opere di adeguamento sismico del soppalco e della scala e presentazione di una pratica in sanatoria presso il Genio Civile

Come già anticipato, si ritiene che il soppalco in questione presenti criticità costruttive e tipologiche non rispondenti alla normativa vigente in termini sismici (NTC 2018) e di sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs 81/08). Attraverso la redazione di una relazione del calcolo strutturale, si rende dunque indispensabile procedere ad una attenta analisi dei sovraccarichi verticali e orizzontali e alla simulazione del moto sismico in superficie e sul piano di fondazione. All'esito dei risultati è necessario dare seguito ad interventi edilizi e di carpenteria finalizzati al dimensionamento dei rinforzi e degli eventuali elementi strutturali aggiuntivi e a migliorare la resistenza e/o la rigidezza dei collegamenti della struttura complessiva. Il calcolo strutturale deve essere eseguito anche sulle rampe della scala principale modificata.

Per le attività di analisi, verifica e adeguamento sismico e presentazione della pratica presso l'ex Genio Civile si è stimato un costo di 200,00 euro al mq, ottenendo un valore complessivo di: 820,00 mq x 200,00 euro/mq = 164.000,00 euro

c) spese professionali: sono state stimate le spese per la redazione della relazione del calcolo strutturale (euro 4.000,00), per la presentazione delle pratiche presso il Comune di Nola (euro 3.000,00) e per la direzione lavori e responsabile della sicurezza (euro 13.000,00).

Si stima un costo complessivo per le spese professionali di euro 20.000,00.

Il totale dei costi per la regolarizzazione urbanistica degli illeciti edilizi viene dunque stimata in c.t. in complessivi euro 226.000,00.

7. Verifica degli impianti e prescrizioni normative

Impianto elettrico

In occasione dei sopralluoghi è stato possibile mettere in funzione il solo sistema di illuminazione al piano terra e al piano ammezzato. Non è invece stato possibile verificare il corretto funzionamento dei sistemi di protezione dell'impianto (interruttore differenziale, interruttori magnetotermici, protezioni contro le sovratensioni, dispositivi di isolamento, ecc.) né quello della messa e terra. Si ritiene dunque indispensabile procedere ad un rigoroso controllo di tutti i componenti in linea con le prescrizioni richieste dalla normativa del settore:

- CEI 64-8: riferimento normativo sugli impianti elettrici di bassa tensione sia a livello industriale che in ambito residenziale. La norma contiene le prescrizioni riguardanti il progetto, la messa in opera e la verifica degli impianti elettrici, con lo scopo di garantire la sicurezza delle persone, dei beni e un funzionamento adatto all'uso previsto;
- CEI EN 61439: riferimento normativo per i quadri di bassa tensione (Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione);
- CEI EN 50522: prescrizioni per la progettazione e la costruzione di sistemi di messa terra di impianti elettrici;
- D.P.R. 462/01: verifiche periodiche impianti di messa a terra, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche e impianti elettrici nei luoghi di lavoro;
- D. Lgs. 37/08: norme per la sicurezza degli impianti (prevede che sia certificata la corretta posa ogni volta che vi è un intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione, anche parziale, dell'impianto);
- D. Lgs. 81/2008: Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro.

Per le attività di cui sopra, si stima una spesa complessiva di 7.000,00 euro, comprensiva degli interventi di sostituzione dei dispositivi vetusti e di aggiornamento delle certificazioni obbligatorie.

Impianto antincendio

E' stata accertata la presenza di rilevatori automatici di fumo e/o fiamma (calore) in diversi ambienti del capannone. Non è stato possibile recuperare la documentazione attestante la certificazione dell'impianto e la validità dell'obbligatorio certificato di prevenzione incendi (CPI). Sono stati inoltre notati alcuni estintori a polvere posizionati in diversi punti delle pareti perimetrali di cui non è stato possibile verificare il periodo di scadenza (di norma 36 mesi). Anche in questo caso si prescrive una verifica di tutte le componenti dell'impianto

(centrale antincendio, dispositivi di rilevazione, apparecchiature di segnalazione di allarme incendio) in linea con i dettami della normativa vigente:

- DPR 1 agosto 2011, n. 151: Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. (11G0193) (GU Serie Generale n. 221 del 22-09-2011);
- DM 01/09/2021: Criteri generali per il controllo e la manutenzione degli impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio, ai sensi dell'articolo 46, comma 3, lettera a), punto 3, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- DM del 03/08/2015: Codice di prevenzione incendi;
- D. Lgs. 81/2008: Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro.

Per le verifiche citate si stima una spesa complessiva di 8.000,00 euro, comprensiva della necessaria sostituzione degli estintori, della verifica dello schema delle vie di fuga, del rinnovo del CPI, nonché per l'eventuale inserimento di porte tagliafuoco, a norma, per la salvaguardia degli ambienti destinati a depositi.

Impianto montacarichi

Non è stato possibile mettere in funzione il montacarichi che collega il piano terra con il piano ammezzato del capannone. In azienda non sono stati inoltre rinvenuti il fascicolo di manutenzione e le certificazioni relative ai materiali e alla tipologia costruttiva. La normativa vigente prevede che, per poter mantenere in esercizio l'impianto, sia necessario effettuare, ogni due anni, una verifica periodica finalizzata a controllare sostanzialmente l'eventuale cambiamento della velocità, il cambiamento del tipo di azionamento, il cambiamento della portata, il cambiamento della corsa, il gruppo cilindro pistone, le difese del vano e di altri componenti principali nonché il quadro elettrico dell'impianto. La verifica biennale del montacarichi deve essere eseguita da ingegneri dell'ASL o dell'ARPA competente per territorio oppure da un organismo di certificazione autorizzato dal Ministero dello Sviluppo Economico. Si ritiene dunque indispensabile procedere ad un rigoroso controllo di tutti i componenti dell'impianto in linea con le prescrizioni richieste dalla normativa del settore:

- D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162: "Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio" che ha permesso alla normativa italiana di attenersi alle regole europee;

- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 214: “Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, per la parziale attuazione della Direttiva 2006/42/CE relativa alle macchine e che modifica la Direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori”. Con le ulteriori modifiche, il D.P.R. delinea le norme per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE emanata in Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea;

- Direttiva macchine (DPR 459/96) e la Direttiva 2006/42/CE .

Per le attività di cui sopra, si stima una spesa complessiva di 9.000,00 euro, che prevede la sostituzione dei pistoni idraulici, delle centraline e delle valvole di sicurezza, nonché la presentazione delle pratiche presso gli Enti di competenza.

Impianti di climatizzazione e idrico/fognario

Sul soffitto del capannone, al piano terra e al piano ammezzato, sono state rilevate diverse cassette dell'impianto di climatizzazione centralizzato dell'aria che, in occasione degli accessi, non è stato possibile mettere in funzione. Al fine di verificare il corretto funzionamento del sistema si prescrive il controllo tecnico e/o l'eventuale sostituzione dei principali componenti (condensatore, evaporatore, compressore, pompa di calore, filtri, ecc.). Si stima una spesa pari ad euro 6.000,00. Si suggerisce infine di verificare anche lo stato manutentivo delle tubazioni idriche, interne ed esterne al capannone, da diverso tempo non operative, come pure l'efficienza del sistema fognario, sia nelle sue componenti interne che di allaccio alla rete generale del C.I.S. Per queste ultime attività si è stimata una spesa di euro 2.000,00.

Il totale della spesa stimata per la verifica degli impianti viene dunque computata in complessivi euro 32.000,00.

8. Valutazione del più probabile valore commerciale del capannone

Il metodo di stima consolidato è quello corrente di mercato ovvero il *metodo sintetico-comparativo*. Si basa sulla stima comparativa considerando:

- a) la consistenza delle superfici del capannone in questione;
- b) i prezzi medi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da istituti specializzati nel settore immobiliare.

Come fonte dei valori medi unitari di compravendita (V_m) di capannoni ubicati nella stessa zona dei compendi oggetto di stima, sono stati scelti i dati risultanti dalla Banca Dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare che raccoglie le informazioni delle transazioni di mercato curate dalle principali agenzie immobiliari del territorio.

Le fonti citate forniscono i seguenti valori medi unitari (cfr. allegato n. 11):

- Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

min: 405,00 €/mq

max: 820,00 €/mq

- Risultanze delle indagini presso il database del Borsino Immobiliare

min: 324,00 €/mq

max: 879,00 €/mq

ottenendo un valore medio unitario per zona pari a $V_m = 607,00$ €/mq.

Il valore medio unitario, attraverso un coefficiente di omogeneizzazione k_i , è stato poi articolato in funzione delle caratteristiche intrinseche del capannone ovvero prendendo in considerazione il suo stato manutentivo, l'esposizione, la luminosità, le rifiniture interne ed esterne, la presenza di strutture accessorie (montacarichi, mensa aziendale, cucina attrezzata, ecc.). Con l'utilizzo di un coefficiente estrinseco k_e è stato invece possibile tenere conto in particolare della posizione logistica del manufatto rispetto alla rete di collegamenti viari nonché della possibilità di parcheggio e sosta all'interno del complesso logistico e, infine, della possibilità di movimentazione merci all'interno della proprietà. In basso si riporta la tabella dei principali coefficienti di ponderazione del valore medio unitario al metro quadro:

Tabella n. 2 - Principali coefficienti di ponderazione

| | |
|---|--|
| <p>Esposizione molto luminoso 1,2 luminoso 1,00 poco luminoso 0,95</p> | <p>Centralità Vicinanza centro 1,1 no vicinanza centro 0,9 periferico 0,8</p> |
| <p>Rifiniture di pregio 1,15 buone 1,00 mediocri 0,95 scarse 0,85 pessime 0,7</p> | <p>Ubicazione collegamenti viari 1,15 no collegamenti 0,95 periferico 0,9</p> |
| <p>Manutenzione ottima 1,15 buona 1,00 sufficiente 0,97 da rinnovare 0,80</p> | <p>Possibilità parcheggio e movimentazione merci ottima 1,20 buona 1,00 scarsa 0,9</p> |

Le risultanze delle valutazioni sugli ambienti disposti ai vari piani del capannone hanno portato ai seguenti coefficienti di ponderazione interna ed esterna. Sono stati opportunamente inseriti coefficienti di omogeneizzazione k_i maggiormente performanti per gli ambienti che attualmente occupano la reception/front office, la hall principale e la galleria al primo terra, in quanto particolarmente rifiniti e in buono stato di conservazione. Lo stesso discorso vale per gli uffici ricavati nella struttura a forma di esedra al piano ammezzato. Per le aree espositive, i depositi, gli spazi dedicati allo scarico merci e i vari disimpegni sia al piano terra che al piano ammezzato sono stati tenuti in debito conto la minore luminosità e la diversa funzionalità, elementi rappresentativi di un coefficiente di minore consistenza. Il coefficiente estrinseco è stato considerato identico sia per il piano terra che per il piano ammezzato al fine di tenere conto della particolare vicinanza agli snodi autostradali e alla facilità di movimentazione delle merci all'esterno del compendio. Negli schemi che seguono si riepilogano i coefficienti k_i e k_e utilizzati per i vari ambienti descritti.

Tabella n. 3 - Coefficienti k_i e k_e utilizzati per i vari ambienti descritti

| | |
|--|--|
| <p><u>coefficiente intrinseco hall e reception piano terra (k_i) = 1.38</u> - molto luminoso = 1.20 - rifiniture = 1.15 - stato di conservazione = 1.0</p> | <p><u>coefficiente intrinseco galleria primo piano (k_i) = 1.0925</u> - poco luminoso = 0.95 - rifiniture = 1.15 - stato di conservazione = 1.0</p> |
| <p><u>coefficiente intrinseco aree espositive, vetrine, piano terra (k_i) = 1.00</u> - luminoso = 1.00 - rifiniture = 1.00 - stato di conservazione = 1.00</p> | <p><u>coefficiente intrinseco depositi, area scarico merci, scale e disimpegni soppalco (k_i) = 0.95</u> - poco luminoso = 0.95 - rifiniture = 1.00 - stato di conservazione = 1.00</p> |
| <p><u>coefficiente intrinseco uffici + spazi espositivi piano soppalco (k_i) = 1.32</u> - molto luminoso = 1.20 - rifiniture = 1.10 - stato di conservazione = 1.00</p> | <p><u>coefficiente intrinseco depositi lato merci piano soppalco (k_i) = 0.875</u> - poco luminoso = 0.95 - rifiniture = 0.95 - stato di conservazione = 0.97</p> |
| <p><u>coefficiente estrinseco per tutti gli ambienti (k_e) = 1.104</u> - periferico = 0.8 - collegamenti viari = 1.15 - possibilità parcheggio e mov. merci = 1.20</p> | |

Alla luce dei risultati dei fattori di ponderazione si riporta dunque lo schema riepilogativo del più probabile valore commerciale del capannone oggetto di stima:

Tabella n. 4 - Calcoli per la stima economica del capannone

| | Superficie ragguagliata (D.P.R.138/98) | Coefficiente di ponderazione (ki x ke) | Valore €/mq | Valore € |
|--|--|--|----------------|---------------------|
| <i>Piano terra</i> | | | | |
| Front office-Reception | 85 | 1,52352 | 607,00 | 78.606,00 |
| Hall principale | 250 | 1,52352 | 607,00 | 231.194,00 |
| Vetrine+bagno+locale tecnico | 153 | 1,104 | 607,00 | 102.530,00 |
| Area di esposizione | 1.165,00 | 1,104 | 607,00 | 780.699,00 |
| Area retrostante front office | 360 | 1,0488 | 607,00 | 229.184,00 |
| Galleria | 226 | 1,20612 | 607,00 | 165.458,00 |
| Area depositi | 78 | 1,0488 | 607,00 | 49.656,00 |
| Hall lato scarico merci | 55 | 1,0488 | 607,00 | 35.014,00 |
| Scale + disimpegni lato merci | 92 | 1,0488 | 607,00 | 58.569,00 |
| <i>Totale Piano terra</i> | 2.464 | | | 1.730.910,00 |
| <i>Piano ammezzato</i> | | | | |
| Uffici + depositi centrali | 1.192 | 1,45728 | 607,00 | 1.054.406,20 |
| Depositi lato merci | 730 | 0,9664692 | 607,00 | 428.252,17 |
| <i>Totale Piano ammezzato</i> | 1.922 | | | 1.482.658,37 |
| <i>Valore complessivo in c.t.</i> | | | | 3.213.000,00 |

9. Disciplinare del C.I.S. e Pattuizioni speciali

Il C.I.S. di Nola è dotato di un disciplinare di buona condotta per assicurare una civile convivenza tra tutti coloro che accedono al sito logistico. Il bene oggetto di stima può essere adibito esclusivamente ad unità di mercato all'ingrosso, esclusa qualsiasi altra destinazione e dovrà rimanere aperto al pubblico secondo il disciplinare del "Centro C.I.S. o Città dell'Ingrosso C.I.S." di cui all'allegato n. 12. All'interno del sito logistico è vietato svolgere attività commerciali al di fuori dei capannoni ed è dunque vietato estendere le postazioni di vendita alle aree esterne ai capannoni anche se siano di uso esclusivo, nonché porre postazioni di vendita (cesti, espositori e simili) e/o stand vuoti e/o carrelli negli spazi scoperti di uso collettivo, condominiale e di uso esclusivo. E' anche vietato adibire ad attività commerciale il retro del capannone, sia da parte dei titolari sia da parte di terzi a qualunque titolo (affitto, comodato, gestione, ecc.); ciò in quanto la parte retrostante al capannone è destinato esclusivamente, senza alcuna possibilità di deroga, alle sole operazioni di carico e scarico delle merci, per i tempi strettamente necessari allo svolgimento di tali operazioni. E' inoltre vietato

frazionare i capannoni creando ulteriori spazi commerciali aventi ingresso dalla parte posteriore dei capannoni stessi. E' tassativamente vietata la vendita al di fuori degli orari previsti e nei giorni di chiusura, che possono essere modificati con deliberazione dell'Assemblea dei soci del C.I.S. Il disciplinare regola anche la circolazione dei veicoli all'interno del centro ingrosso, il parcheggio e la sosta dei veicoli, e l'apposizione di cartellonistica e di loghi. Le infrazioni alle disposizioni citate sono punite con un impianto sanzionatorio per i cui dettagli si rimanda all'allegato n. 12.

∫ ∫ ∫

Si segnala che nel momento in cui si diviene titolari del diritto di proprietà del capannone si detiene una partecipazione azionaria nel C.I.S. S.p.A. Le azioni della Società possono appartenere e sono trasferibili solo a persone fisiche o giuridiche che siano intestatarie di contratti di locazione finanziaria (leasing immobiliare) o proprietarie di capannoni posti nel C.I.S.. Ne consegue che non può sussistere l'ipotesi di un soggetto fisico o giuridico che sia socio senza essere nel contempo anche intestatario di contratto di leasing immobiliare di un capannone o proprietario di esso; del pari non può sussistere l'ipotesi di un titolare (in quanto intestatario di contratto di leasing immobiliare o proprietario) di un capannone nel C.I.S. che non sia anche socio della Società. La partecipazione azionaria alla Società è proporzionale all'entità in metri quadri del capannone come riportato nello Statuto del C.I.S. disponibile all'allegato n. 13. Da quanto riferito dall'Organo Amministrativo del C.I.S., acquisendo la proprietà del capannone oggetto della presente stima si diviene, di diritto, titolari di 378.720 azioni del CIS.

10. Conclusioni

Alla luce di quanto rappresentato, **al netto dei costi per la regolarizzazione degli illeciti edilizi e per la verifica degli impianti, il più probabile valore di mercato del capannone ubicato nel CIS di Nola (Na) - moduli 308, 309, 310, 311 e 312 dell'Isola 3 - è dunque pari (3.213.000,00 - 226.000,00 - 32.000,00) = in c.t. ad euro 2.955.000,00**

Ritenendo di aver svolto il mandato conferito, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

11. Formazione del lotto

Il capannone è riportato al NCEU del Comune di Nola al Fg. 8, p.lla 231, sub 13, cat. D/8, Strada Provinciale Nola Cannello, int. 308, piano T-1, rendita € 19.498,00. E' costituito dai moduli 308, 309, 310, 311 e 312 dell'Isola 3 del C.I.S. di Nola, tra loro contigui e comunicanti. Confina a nord con la piazza dell'Isola 3, ad est con il modulo 307, ad ovest con il modulo 313 e a sud con l'area di movimentazione e scarico merci. L'ingresso pedonale è inserito nel vano saracinesca del modulo n. 311. Sul lato delle merci il capannone presenta tre accessi per il carico/scarico. Il compendio consta di un piano terra, utilizzato prevalentemente come area espositiva e, nella parte più interna, come deposito e di un piano ammezzato (soppalco), collegato per il tramite di scale e da un impianto montacarichi, su cui sono ubicati gli uffici amministrativi e altri depositi. La superficie complessiva utile del capannone è pari a circa 4.386,00 mq, di cui 2.464,00 mq al piano terra e 1.922,00 mq al piano ammezzato (al netto dei vuoti relativi alle superfici dei lucernai e della galleria, del montacarichi e della hall antistante la scala principale). Il soppalco sul lato dell'ingresso merci, della superficie di circa 730,00 mq, è stato realizzato in assenza del titolo urbanistico. La scala principale è stata modificata rispetto allo stato originario. Gli interventi realizzati in difformità sono soggetti alle procedure di denuncia in sanatoria previa attività di adeguamento sismico in applicazione della vigente normativa in materia. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 2.955.000,00 (duemilioninovecentocinquantacinquemilaeuro/00).**

12. Allegati

La presente relazione, comprensiva dei rilievi fotografici, viene trasmessa con i seguenti allegati:

- all. 1 - Incarico del Tribunale di Nola
- all. 2 - Relazione del notaio Tullio Forte
- all. 2 bis - Planimetria catastale
- all. 3 - Stralcio del DPR 138/98
- all. 4 - Norme Tecniche di attuazione PRG
- all. 5 - Piano Regolatore Territoriale ASI
- all. 6 - Concessione Edilizia n. 30.81 (09.12.1981) - isole da 1 a 6
- all. 7 - Concessione Edilizia n. 42.84 (26.07.1984) Variante - isole da 1 a 6
- all. 8 - Autorizzazione Agibilità CIS isole da 1 a 6
- all. 9 - Relazione Tecnica allegata al progetto per la costruzione del CIS

all. 10 - Nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nola

all. 11 - Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare

all. 12 – Disciplinare del C.I.S.

all. 13 – Statuto del C.I.S.

Napoli, 10 aprile 2024

Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese

