

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott. Angelo Napolitano
Curatori Avv. Prof. Michele Sandulli e
Dott. Vincenzo Pezzullo

Oggetto: Fallimento n. 48/2016 – Società Ossigeno Napoli – S.O.N. – S.pA. con sede in Napoli alla Via Nuova delle Breccie n.240 ,(P.IVA 00277420634 Numero R.E.A. NA-110201).

Il sottoscritto arch. Leonardo Cataudo, con studio in San Felice a Cancellò alla Via Crocella Santa n. 35, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Caserta col n. 1646 - previo conferimento incarica quale CTU del fallimento in oggetto con provvedimento del 04/07/2016 del Giudice Delegato al Fallimento dott. Angelo Napolitano su richiesta dei Curatori Avv. Prof. Michele Sandulli, Dott. Vincenzo Pezzullo, con accettazione del mandato conferito per la valutazione degli immobili acquisiti alla massa fallimentare in data 18/07/2016 - esaminati i documenti e gli atti, effettuati i rilievi metrici e fotografici, presenta la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Descrizione generale dei beni e criteri utilizzati per la stima

Dalla documentazione agli atti risulta che gli immobili acquisiti alla procedura sono i seguenti:

- Complesso industriale S.O.N.- S.p.A. sito in Napoli alla Via Nuova delle Brece n.240;
- Complesso industriale sito in Sermoneta (LT), via Cese, di Proprietà della S.O.N. S.p.A.

Sono stati effettuati vari accessi, sia presso il Complesso Industriale sito nel Comune di Napoli alla Via Nuova delle Brece n.240, sia presso il Complesso Industriale sito nel Comune di Sermoneta (LT) alla Via Cese, al fine di eseguire i rilievi metrici, topografici e fotografici, **nonché** per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, comprese le pertinenze degli stessi. Per la valutazione dei citati Complessi, il CTU utilizzerà, ove applicabili, due criteri di stima ampiamente utilizzati nella pratica estimativa. In particolare sarà utilizzata la *stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato (procedimento sintetico)* e *stima del costo di riproduzione deprezzato (procedimento analitico)*.

Si riporta di seguito una descrizione sintetica dei metodi citati:

**STIMA COMPARATIVA SECONDO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
(Procedimento Sintetico)**

La stima avviene attraverso le seguenti fasi:

- ✓ individuazione del segmento di mercato (ricerca dei beni comparabili);
 - ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna /infrastrutture...), destinazione (abitazione, industriale...), tipologia costruttiva.
- ✓ individuazione delle caratteristiche rilevanti dei fabbricati che differenziano i valori all'interno del medesimo segmento di mercato;

Posizionali estrinseche:

- accessibilità al centro, accessibilità al posto di lavoro, salubrità, amenità, servizi;

Posizionali intrinseche:

- panoramicità, orientamento, luminosità

Tecnologie

- grado di finimento, innovazione, età, stato di manutenzione

✓ scelta del parametro di comparazione;

-tale fase consiste nella scelta di un'unità di misura della consistenza del fabbricato.

In definitiva il valore più probabile del bene oggetto di stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche.

Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\sum V / \sum p) * p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, $\sum V$ è la somma di valori trovati per immobili simili, $\sum p$ è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima.

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (Procedimento Analitico)

Stima del costo di riproduzione deprezzato. Tale valore rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologica e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D , è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento C_d

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{rip} :

$$V_{rip} = C_d \% * C_{rip}$$

1.0) Complesso Industriale S.O.N. – SpA, sito in Napoli alla Via Nuova delle Brece n.240





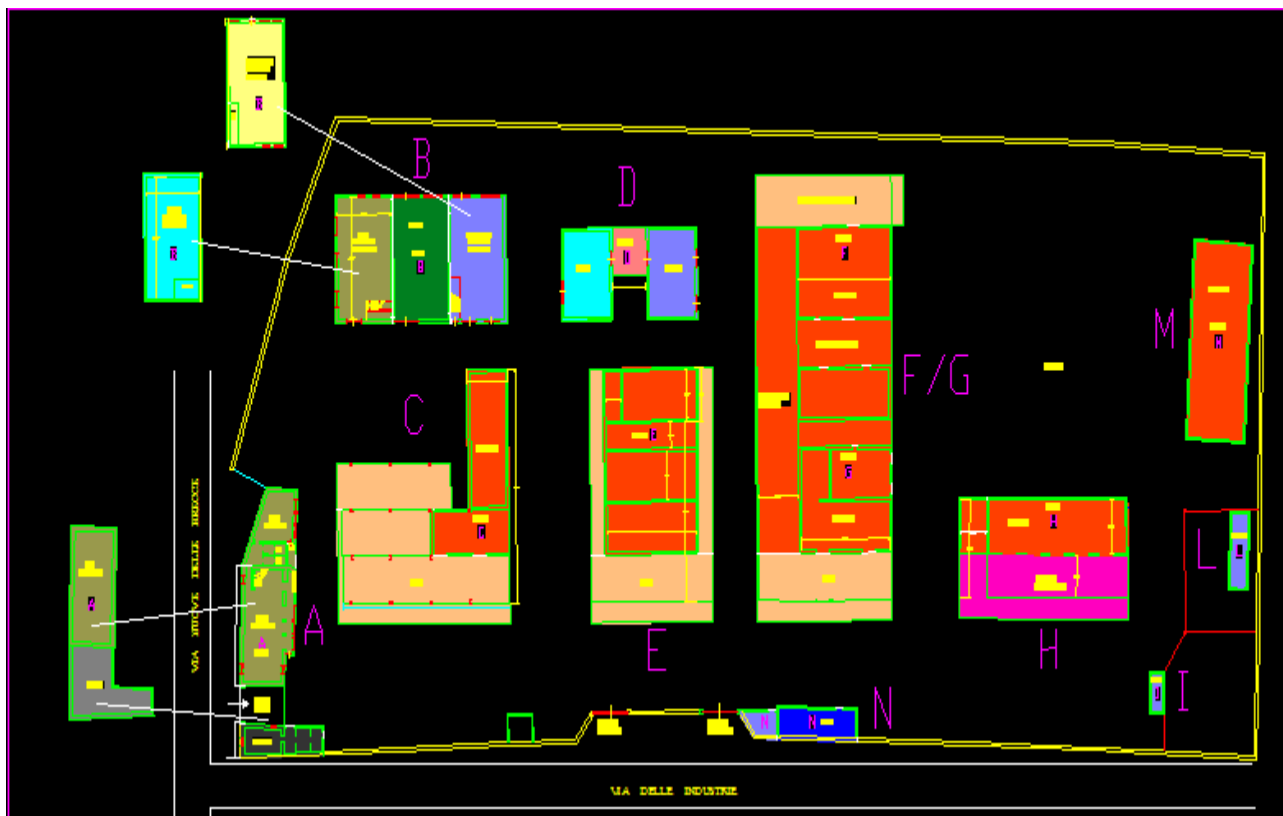
Si procede alla descrizione del Complesso industriale sito in Napoli alla Via Nuova delle Brece n.240.

Il complesso industriale S.O.N. S.p.a. faceva parte di un'azienda italiana del settore chimico che nasceva nel 1936 con l'obiettivo di produrre e distribuire gas per uso industriale, medicale, alimentare, scientifico. In particolare le attività prevalenti erano: stoccaggio, lavorazione e trasformazione di gas, produzione di miscele di gas e relativo imbombolamento, distribuzione e vendita, con prestazione anche dei connessi servizi alla clientela utilizzatrice.

Il complesso industriale di Via Nuova delle Brece 240 (allegato1), è attualmente costituito da una palazzina (indicata in foto come sub. A) adibita prevalentemente ad uffici e Guardiola; due Immobili (indicati sub B e D) adibiti a varie funzioni tra ufficio, archivio, mensa, officina, deposito; da cinque capannoni industriali (indicati sub C, E, F, G, H) destinati al processo di imbombolamento dei gas tecnici; e altri tre piccoli locali deposito (sub M, L, I); più un locale tecnico (sub N) come cabina

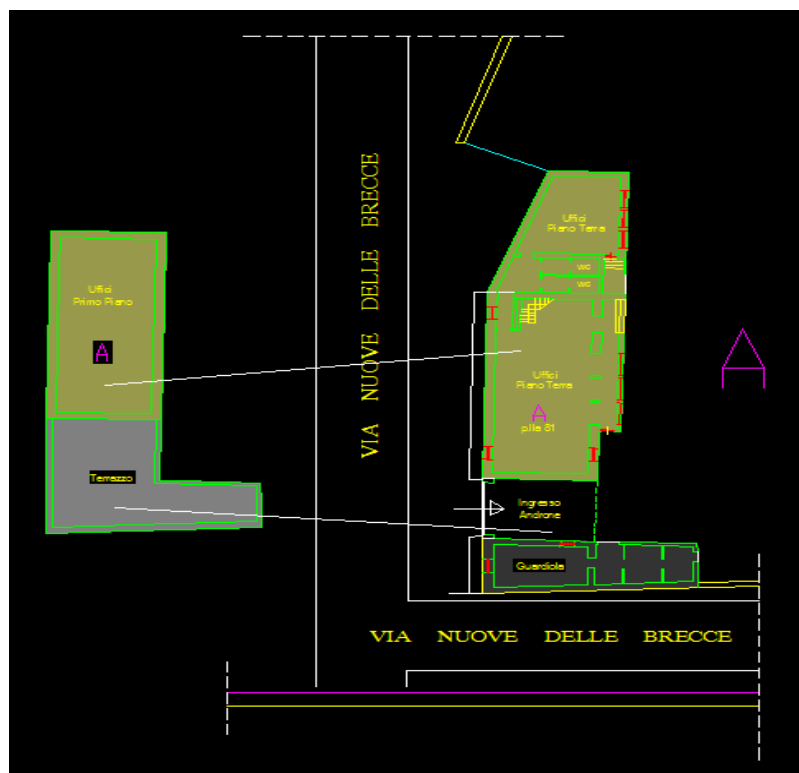
elettrica. Nel complesso industriale sono presenti diversi serbatoi (criogenici) e vasche per lo stoccaggio dei vari prodotti. Tali serbatoi sono adiacenti ai capannoni e non sono oggetto di stima.





DESCRIZIONE E STIMA PER SINGOLE UNITA'

1.1) Unità A:



Censita al Catasto N.C.E.U. di Napoli – SEZ. BAR, F. 4, p.lla 81, cat. D/1, zona cens. 9, r.c. comp. 55.328,03 €. – N.C.T. di Napoli, Foglio 156, P.lla 78 (si veda allegato 3) ha una superficie lorda di circa 568.9 mq.

L'unità A è in muratura, formata da un corpo centrale a due livelli, con il piano terra che emerge rispetto alla facciata del piano superiore, ed adibiti prevalentemente ad uffici e da due corpi di fabbrica laterali ad un singolo livello. In particolare sulla parte sinistra vi è una guardiola mentre, mentre a destra vi è una sala riunioni con servizi igienici. La superficie residenziale è di circa 568.9 mq. L'altezza media interna è di circa 3.50 ml, con buone controsoffittature. Tutti i vani sono dotati di finestre con affaccio, che gli consentono una buona luminosità. Gli infissi sia quelli esterni che quelli interni sono in alluminio di colore bianco, si presentano in buono stato. Le pareti dei vani risultano tinteggiate con idropittura di colore bianco, il pavimento è costituito da laminato di colore chiaro. I bagni e gli impianti tecnologici si presentano in buone condizioni così come l'impianto di riscaldamento, è presente con condizionatori caldo freddo.

Complessivamente le finiture e i rivestimenti conferiscono un buono aspetto all'immobile, tutto ciò è dovuto anche ad una recente ristrutturazione delle parti interne .

1.1.1) Legittimità Urbanistica:

Il complesso industriale si trova nell'ambito 13 (ex Raffineria) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) ed in particolare rientra nella zona Db (Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi).

I fabbricati e i capannoni presenti all'interno del complesso industriale di Via Nuova delle Brece n.240, (NA) sono stati realizzati in tempi diversi.

Sulla base della documentazione fornita dalla S.O.N. – risultante dalla documentazione visionata e dalla relazione del pregresso CTU del concordato preventivo antecedente la dichiarazione di fallimento- si può affermare che l'unità A sia stata realizzata prima del 1940, ed è pertanto legittima.

In ogni caso, come si dirà in prosieguo, non è stato neppure possibile avere accesso alla documentazione relativa ai titoli edilizi dell'intero complesso, che – come risulta dalla certificazione rilasciata dal Dirigente del servizio pianificazione e gestione del territorio- servizio sportello unico edilizia privata, 2^a unità operativa (cfr. all. n. 5)- corrispondono a quelli in possesso dell'Ufficio fallimentare.

1.1.2) Stima Unità' A:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe. Per quanto riguarda l'ubicazione occorre considerare che il complesso industriale come già detto è nella zona industriale di Napoli Est, con una buona dotazione infrastrutturale data dalla vicinanza delle autostrade per il nord e per il sud, dalla stazione centrale, dal porto, dal raccordo della tangenziale, e dalla superstrada per i paesi vesuviani. Il sistema infrastrutturale di collegamento sviluppatosi nel corso degli anni ha reso questa zona una delle più ambite per la localizzazione di impianti produttivi. Nonostante la sua posizione strategica occorre evidenziare che la zona è attualmente un po' degradata, con strade sconnesse e aree abbandonate (con molti vuoti urbani). Tutto ciò fornisce un'immagine controversa del quartiere. Tuttavia occorre considerare che la zona di interesse è in prospettiva molto promettente anche alla luce dei recentissimi progetti "Progetto Napoli Est" in discussione in Regione ed al Comune di Napoli, prevedendo una forte riqualificazione della zona.

Ciò detto, quanto alle modalità di stima, da ricerche effettuate, in particolare sui siti internet e riviste di settore, nonché presso agenzie immobiliari della zona, risulta che, per l'immobile oggetto di stima, considerato il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, l'impiantistica, l'ubicazione, il prezzo a mq è pari a € 1.350,00. Tale valore trova altresì riscontro nei dati O.M.I. (osservatorio del

mercato immobiliare) riferiti al Comune di Napoli, zona Suburbana INDUSTRIALE EST, dati riferiti al I semestre 2016, che si riportano nella tabella di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST

Codice di zona: E41

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1150	1750	L	2,9	4,3	N

- ∴ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- ∴ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ∴ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ∴ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- ∴ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- ∴ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per gli Uffici, il prezzo a mq è compreso tra 1150 €/mq e 1750 €/mq, pertanto il valore stimato pari a **1350 €/mq** è ampiamente compreso tra i citati prezzi.

Per le superfici non residenziali (balconi e terrazzi) si decurta il prezzo a mq del 40% di quello degli uffici.

Anche alla guardiola - avendo un valore strumentale e servente rispetto agli uffici – può esser attribuito un valore inferiore rispetto a questi ultimi, che può essere calcolato nella percentuale dell'80% rispetto al valore degli uffici.

Questi coefficienti di correzione sono ampiamente utilizzati nella casistica Estimativa, prendendo come riferimento la categoria prevalente in zona (uffici e capannoni).

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Superficie lorda Uffici (compreso muri perimetrali): mq 386

✓ $Vx = (\sum V / \sum p) * px = (1350 \text{ €} * 386 \text{ mq}) = \text{€ } 521'100,00$

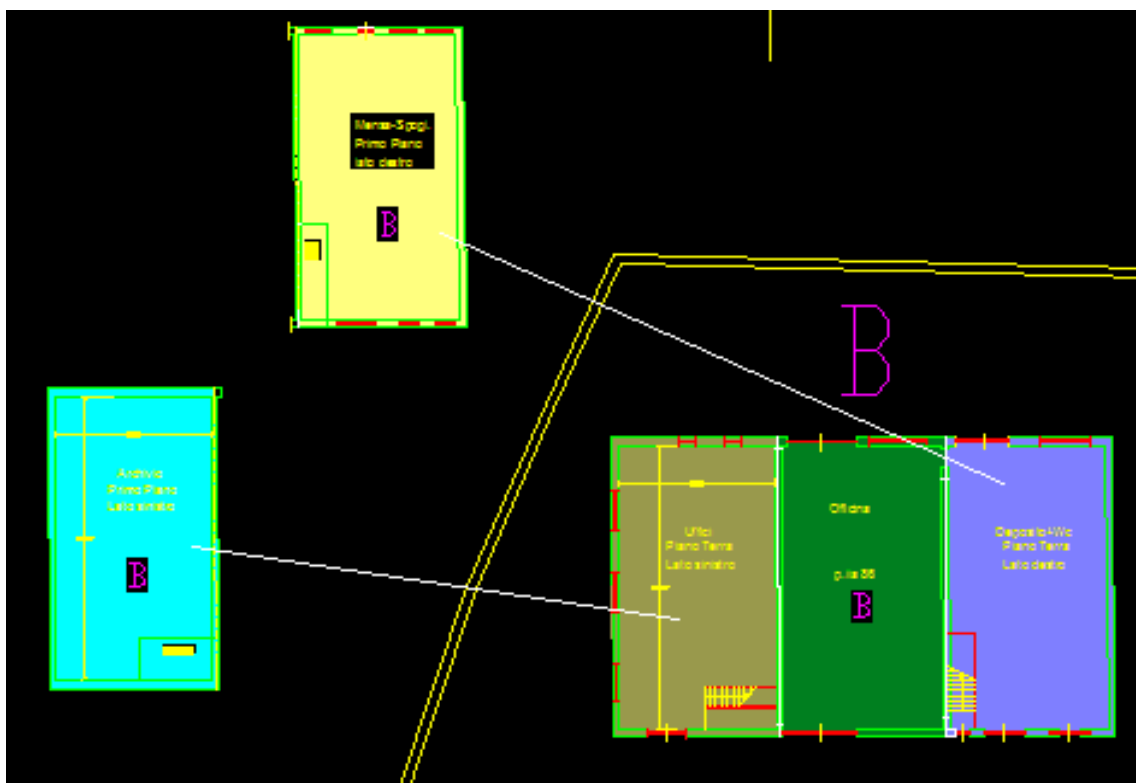
Vx = valore ordinario del bene oggetto di stima; $\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili; $\sum p$ = sommatoria dei parametri relativi a beni simili; px = parametro relativo al bene oggetto di stima.

✓ **Terrazzo:** $(\text{mq} 114 * 1350) = \text{€} 153.900 * 0.40 = \text{€ } 61.560,00$

✓ **Guardiola:** $(\text{mq } 68.9 * 1350) = \text{€ } 93.015 * 0.80 = \text{€ } 74.412,00$

✓ **Intera Unità A = € 657.072,00**

1.2) Unità B:



Censito al Catasto N.C.E.U di Napoli -. SEZ. BAR, F. 4, p.lla 86, cat. D/1, zona cens. 9, r.c. comp. 55.328,03 €. – N.C.T. di Napoli, Foglio 156, P.lla 78 (si veda allegato 3) ha una superficie lorda di circa 946.6 mq. L'immobile B è in cemento armato e muratura con copertura in capriate di ferro e lamiera ondulata. La parte sinistra dell'edificio è a due livelli, con uffici al piano terra e un archivio al primo piano. La parte centrale è un'officina a singolo livello. La parte destra è anch'essa a

due livelli: al piano terra vi è un deposito con annessi servizi igienici, mentre al primo piano vi è una mensa ed uno spogliatoio.

L'immobile gode di una buona esposizione, tutti i vani sono dotati di finestre con affaccio,(tranne quelli per l'archivio al primo piano a sinistra) che gli consentono una buona luminosità. Gli infissi sia quelli esterni che quelli interni sono in alluminio di colore bianco,si presentano in Buono stato. Le pareti dei vani risultano tinteggiate con idropittura di colore bianco, il pavimento è costituito da laminato di colore chiaro. I bagni e gli impianti tecnologici si presentano in buone condizioni così come l'impianto di riscaldamento, è presente con condizionatori caldo freddo. Complessivamente le finiture e i rivestimenti specie nella parte sinistra dell'edificio dove sono presente gli uffici, conferiscono un buono aspetto all'immobile, tutto ciò dovuto ad una recente ristrutturazione delle parti interne .

1.2.1) Legittimità Urbanistica:

Il complesso industriale si trova nell'ambito 13 (ex Raffineria) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) ed in particolare rientra nella zona Db (Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi). I fabbricati e i capannoni presenti all'interno del complesso industriale di Via Nuova delle Brece n.240, (NA) sono stati realizzati in tempi diversi.

Sulla base della documentazione fornita dalla S.O.N. – risultante dalla documentazione visionata e dalla relazione del pregresso CTU del concordato preventivo antecedente la dichiarazione di fallimento- si può affermare che l'unità B sia stata realizzata prima del 1940, ed è pertanto legittima. In ogni caso, come si dirà in prosieguo, non è stato neppure possibile avere accesso alla documentazione relativa ai titoli edilizi dell'intero complesso, che – come risulta dalla certificazione rilasciata dal Dirigente del servizio pianificazione e gestione del territorio- servizio sportello unico edilizia privata, 2^a unità operativa (cfr. all. n. 5)- corrispondono a quelli in possesso dell'Ufficio fallimentare.

1.2.2) Stima Unità B:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Per quanto riguarda l'ubicazione occorre considerare che il complesso industriale come già detto è nella zona industriale di Napoli Est, con una buona dotazione infrastrutturale data dalla vicinanza delle autostrade per il nord e per il sud, dalla stazione centrale, dal porto, dal raccordo della tangenziale, e dalla superstrada per i paesi vesuviani. Il sistema infrastrutturale di collegamento sviluppatosi nel corso degli anni ha reso questa zona una delle più ambite per la localizzazione di impianti produttivi. Nonostante la sua posizione strategica occorre evidenziare che la zona è attualmente un po' degradata, con strade sconnesse e aree abbandonate (con molti vuoti urbani). Tutto ciò fornisce un'immagine controversa del quartiere. Tuttavia occorre considerare che la zona di interesse è in prospettiva molto promettente anche alla luce dei recentissimi progetti "Progetto Napoli Est" in discussione in Regione ed al Comune di Napoli, prevedendo una forte riqualificazione della zona.

Ciò detto, quanto alle modalità di stima, da ricerche effettuate, in particolare sui siti internet e riviste di settore, nonché presso agenzie immobiliari della zona, risulta per l'immobile oggetto di stima, considerato il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, l'impiantistica, l'ubicazione, che il prezzo a mq è pari a € 1.350,00. Tale valore trova altresì riscontro nei dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) riferiti al Comune di Napoli, zona Suburbana INDUSTRIALE EST, dati riferiti al I semestre 2016, che si riportano nella tabella di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST

Codice di zona: E41

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1150	1750	L	2,9	4,3	N

.. Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

.. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

.. Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

.. La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

.. Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

.. Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per gli Uffici, il prezzo a mq è compreso tra 1150 €/mq e 1750 €/mq, pertanto il valore stimato pari a **1350 €/mq** è ampiamente compreso tra i citati prezzi.

– Per gli archivi, i depositi per attrezzature, e l'officina, visto le loro strutture e le loro caratteristiche, possiamo tranquillamente considerarli come se fossero capannoni.

– Alla mensa – spogliatoio, avendo un valore strumentale e servente rispetto agli uffici, può essere attribuito un valore inferiore rispetto a questi ultimi, che può essere calcolato nella percentuale dell'80% rispetto al valore degli uffici. Questi coefficienti di correzione sono ampiamente utilizzati nella casistica Estimativa, prendendo come riferimento la categoria prevalente in zona (uffici e capannoni).

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

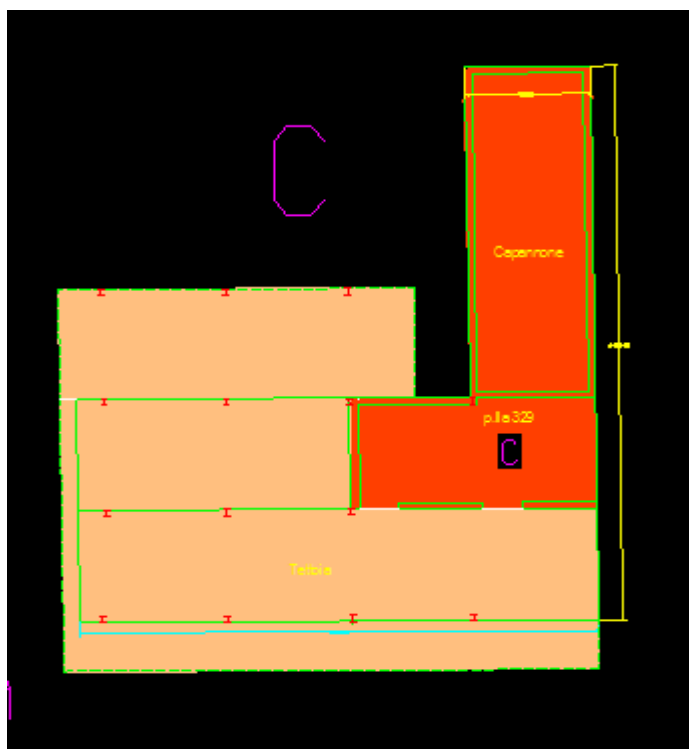
✓ Superficie lorda Uffici (compreso muri perimetrali): mq 188.9

✓ $V_x = (\sum V / \sum p) * p_x = (1350 \text{ €} * 188.9 \text{ mq}) = \text{€ } 225.015,00$

V_x = valore ordinario del bene oggetto di stima; ΣV = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili; Σp = sommatoria dei parametri relativi a beni simili; p_x = parametro relativo al bene oggetto di stima.

- ✓ **Mensa – Spog.:** $(1350€ \cdot 189.7mq) = € 256.095 \cdot 0.80 = € 204.876,00$
 - ✓ **Archivio:** $(600 € \cdot 188.9mq) = € 113.340,00$
 - ✓ **Deposito:** $(600 € \cdot 189.7mq) = € 113.820,00$
 - ✓ **Officina:** $(600 € \cdot 189.4mq) = € 113.640,00$
 - ✓ **Intera Unità B = € 880.691,00**
-

1.3) Unità C:



Censita al Catasto N.C.E.U. di Napoli – SEZ. BAR, F. 4, p.lta 329, cat. D/1, zona cens. 9, r.c. comp. 55.328,03 €. – N.C.T. di Napoli, Foglio 156, P.lta 78 (si veda allegato 3), ha una superficie lorda di circa 793.5 mq. L'unità C è costituita da un Capannone Industriale di ferro e muratura con copertura in capriate di ferro e lamiera ondulata, destinato alla produzione, con annesse tettoie per il movimento e la manutenzione dei prodotti. L'altezza media ca. di 6.00 ml. Complessivamente la

struttura, in termini di dotazione impiantistica si presenta in un discreto aspetto nonostante un quadro complessivo di manutenzione ordinaria mediocre, dovuto al fermo.

1.3.1) Legittimità Urbanistica:

Il complesso industriale si trova nell'ambito 13 (ex Raffineria) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) ed in particolare rientra nella zona Db (Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi). I fabbricati e i capannoni presenti all'interno del complesso industriale di Via Nuova delle Brece n.240, (NA) sono stati realizzati in tempi diversi.

Sulla base della documentazione fornita dalla S.O.N. – risultante dalla documentazione visionata e dalla relazione del pregresso CTU del concordato preventivo antecedente la dichiarazione di fallimento- si può affermare che l'unità C sia stata realizzata prima del 1940, ed è pertanto legittima.

In ogni caso, come si dirà in prosieguo, non è stato neppure possibile avere accesso alla documentazione relativa ai titoli edilizi dell'intero complesso, che – come risulta dalla certificazione rilasciata dal Dirigente del servizio pianificazione e gestione del territorio- servizio sportello unico edilizia privata, 2^a unità operativa (cfr. all. n. 5)- corrispondono a quelli in possesso dell'Ufficio fallimentare .

1.3.2) Stima Unità C:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Per quanto riguarda l'ubicazione occorre considerare che il complesso industriale come già detto è nella zona industriale di Napoli Est, con una buona dotazione infrastrutturale data dalla vicinanza delle autostrade per il nord e per il sud, dalla stazione centrale, dal porto, dal raccordo della tangenziale, e dalla superstrada per i paesi vesuviani. Il sistema infrastrutturale di collegamento sviluppatosi nel corso degli anni ha reso questa zona una delle più ambite per la localizzazione di impianti

produttivi. Nonostante la sua posizione strategica occorre evidenziare che la zona è attualmente un po' degradata, con strade sconnesse e aree abbandonate (con molti vuoti urbani). Tutto ciò fornisce un'immagine controversa del quartiere. Tuttavia occorre considerare che la zona di interesse è in prospettiva molto promettente anche alla luce dei recentissimi progetti "Progetto Napoli Est" in discussione in Regione ed al Comune di Napoli, prevedendo una forte riqualificazione della zona.

Ciò detto, quanto alle modalità di stima, va evidenziato che il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ciò nonostante effettuando alcune indagini di mercato, sia attraverso consultazioni di inserzioni pubblicitarie relative alle offerte in zona, che contattando agenzie leader nel settore immobiliari per beni analoghi, è risultato che i valori dipendono molto dalla zona. In ogni caso sono emersi nella zona di interesse valori per capannoni che si attestano tra i 900 e 1200€/mq. Tali valori però si riferiscono a capannoni di recente costruzione. Quindi i capannoni in esame certamente dovrebbero essere valutati meno a causa della loro età media di circa 50 anni (si veda dopo) ma una valutazione 600€ al mq è da ritenersi appropriata anche in considerazione delle prospettive della zona. A conferma di ciò è conveniente applicare un ulteriore metodo estimativo basato sulla stima del costo di riproduzione deprezzato (si veda dopo). Quindi dalle analisi fatte in precedenza e considerato il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, e l'ubicazione, è corretto ritenere che il prezzo a mq è pari a € 600,00. Tale valore trova altresì riscontro nei dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) riferiti al Comune di Napoli, zona Suburbana INDUSTRIALE EST, dati riferiti al I semestre 2016, che si riportano nella tabella di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST

Codice di zona: E41

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N
Capannoni tipici	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N

- ⌚ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- ⌚ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ⌚ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ⌚ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- ⌚ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- ⌚ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali , il prezzo a mq è compreso tra 450 €/mq e 900 €/mq, pertanto il valore stimato pari a 600 €/mq è ampiamente compreso tra i citati prezzi.

– Per la Tettoia (assimilabile a capannoni aperti su 3lati) si è scelto un valore pari al 50% di un capannone, analogo coefficiente che viene applicato in ambito residenziale per terrazzi coperti.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

✓ Superficie lorda **Capannone** (compreso muri perimetrali): mq 241.8

✓ $V_x = (\sum V / \sum p) * p_x = (600 \text{ €} * 241.8 \text{ mq}) = \text{€ } 145.080,00$

V_x = valore ordinario del bene oggetto di stima; $\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili; $\sum p$ = sommatoria dei parametri relativi a beni simili; p_x = parametro relativo al bene oggetto di stima.

✓ **Tettoia:** (600€*551.7 mq)= €331.020*0.50= **€ 165.510,00**

✓ **Intera Unità C = € 310.590,00**

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e

A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo

C rip. per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V Rip:

$$V \text{ rip} = Cd \% - C \text{ rip.}$$

Considerato che le unità A, B, e C del complesso in esame sono della fine degli anni '30 e che quindi hanno circa 75 anni e che il loro stato di conservazione è ancora buono, si ritiene di poter attribuire agli edifici in esame una vita utile di 100 anni. Per quanto riguarda l'età in anni dei vari edifici, questa è variabile da un edificio all'altro. Come appena menzionato, le unità A, B, C hanno circa 75 anni. Le unità D, F, G (realizzate a seguito di licenza del 1959) hanno circa 55 anni, mentre le altre unità sono state costruite tra il 1967 ed il 1977 (come si evince dalla Concessione in Sanatoria) e quindi hanno un'età di circa 44 anni. L'età media pesata degli immobili (con peso pari alle superfici utili) risulta essere di circa 58 anni. Pertanto è possibile stimare il coefficiente A come:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{58}{100} * 100 = 58$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(58+20)^2}{140} - 2.86 = 40.5 \approx 40$$

$$Cd = 100 - D \approx 60$$

Il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per dei capannoni con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli presenti sul sito deve tenere conto del costo di acquisto del terreno, degli oneri per la concessione edilizia, delle spese di progettazione e costruzione.

Considerando la difficoltà di trovare un suolo edificabile in una zona così centrale, si stima per il costo di riproduzione a nuovo il seguente valore:

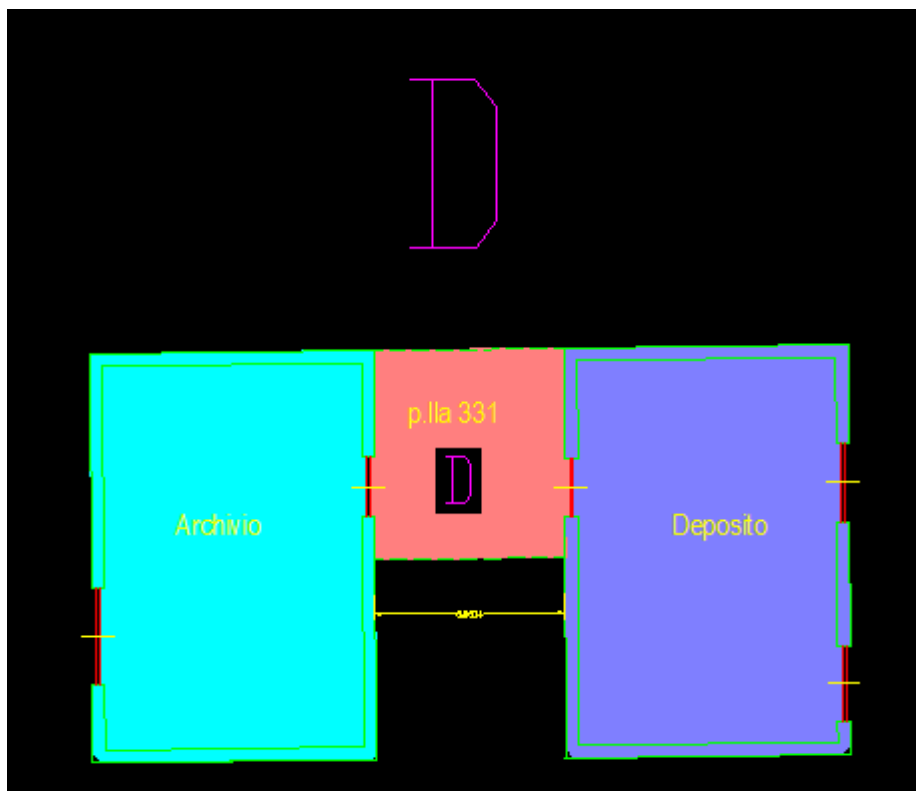
$$C \text{ rip} \approx 1000 \text{ Euro /mq}$$

Di conseguenza il valore di riproduzione deprezzato risulta essere di circa:

$$V \text{ rip} \approx \mathbf{600 \text{ Euro /mq}}$$

In conclusione i vari metodi illustrati (valore di mercato e costo di riproduzione deprezzato)confermano il valore unitario per capannoni di **600€/ mq** così come riportato in precedenza.

1.4) Unità D:



Censita al N.C.E.U. di Napoli – SEZ. BAR, F. 4, p.lla 331, cat. D/1, zona cens. 9, r.c. comp. 55.328,03 €. – N.C.T. di Napoli, Foglio 156, P.lla 78 (si veda allegato 3), ha una superficie lorda di circa 286.1 mq. L'unità D è costituita da un Capannone Industriale in cemento armato e muratura destinato ad archivio nella parte sinistra, piccola tettoia di raccordo al centro e deposito nella parte destra . L'altezza media ca. di 7.5 ml. Complessivamente la struttura si presenta in un discreto aspetto nonostante un quadro complessivo di manutenzione ordinaria mediocre, dovuto al fermo.

1.4.1) Legittimità Urbanistica:

Il complesso industriale si trova nell'ambito 13 (ex Raffineria) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) ed in particolare rientra nella zona Db (Nuovi Fallimento 48/2016 "Società Ossigeno Napoli – S.O.N. – S.pA

insediamenti per la produzione di beni e servizi). I fabbricati e i capannoni presenti all'interno del complesso industriale di Via Nuova delle Brece n.240, (NA) sono stati realizzati in tempi diversi.

Sulla base della documentazione fornita dalla S.O.N. e riportata dal CTU del precedente concordato preventivo, si può affermare che l'unità D risulta realizzata in virtù di una Licenza Edilizia del 1959 (Licenza n° 669), la cui esistenza - sulla base dei dati in possesso dell'Ufficio fallimentare - è stata confermata dal Dirigente del servizio pianificazione e gestione del territorio- servizio sportello unico edilizia privata, 2^a unità operativa, comune di Napoli (cfr. all. n. 5).

1.4.2) Stima Unità D:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Per quanto riguarda l'ubicazione occorre considerare che il complesso industriale come già detto è nella zona industriale di Napoli Est, con una buona dotazione infrastrutturale data dalla vicinanza delle autostrade per il nord e per il sud, dalla stazione centrale, dal porto, dal raccordo della tangenziale, e dalla superstrada per i paesi vesuviani. Il sistema infrastrutturale di collegamento sviluppatosi nel corso degli anni ha reso questa zona una delle più ambite per la localizzazione di impianti produttivi. Nonostante la sua posizione strategica occorre evidenziare che la zona è attualmente un po' degradata, con strade sconnesse e aree abbandonate (con molti vuoti urbani). Tutto ciò fornisce un'immagine controversa del quartiere. Tuttavia occorre considerare che la zona di interesse è in prospettiva molto promettente anche alla luce dei recentissimi progetti "Progetto Napoli Est" in discussione in Regione ed al Comune di Napoli, prevedendo una forte riqualificazione della zona.

Ciò detto, quanto alle modalità di stima, va evidenziato che il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili

ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ciò nonostante effettuando alcune indagini di mercato, sia attraverso consultazioni di inserzioni pubblicitarie relative alle offerte in zona, che contattando agenzie leader nel settore immobiliari per beni analoghi, è risultato che i valori dipendono molto dalla zona. In ogni caso sono emersi nella zona di interesse valori per capannoni che si attestano tra i 900 e 1200€/mq. Tali valori però si riferiscono a capannoni di recente costruzione. Quindi i capannoni in esame certamente dovrebbero essere valutati meno a causa della loro età media di circa 50 anni (si veda dopo) ma una valutazione 600€ al mq è da ritenersi appropriata anche in considerazione delle prospettive della zona. A conferma di ciò è conveniente applicare un ulteriore metodo estimativo basato sulla stima del costo di riproduzione deprezzato (si veda dopo). Quindi dalle analisi fatte in precedenza e considerato il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, e l'ubicazione, è corretto ritenere che il prezzo a mq è pari a € 600,00. Tale valore trova altresì riscontro nei dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) riferiti al Comune di Napoli, zona Suburbana INDUSTRIALE EST, dati riferiti al I semestre 2016, che si riportano nella tabella di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST

Codice di zona: E41

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N
Capannoni tipici	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali , il prezzo a mq è compreso tra 450 €/mq e 900 €/mq, pertanto il valore stimato pari a 600 €/mq è ampiamente compreso tra i citati prezzi.

- Per gli archivi, i depositi per attrezzature, visto le loro strutture e le loro caratteristiche, possiamo tranquillamente considerarli come se fossero capannoni.
- Per i Capannoni aperti su 2 lati si è scelto un valore pari al 60% di un capannone.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ **Archivio:** (600 €*122.2 mq)= **€ 73.320,00**
- ✓ **Capannone aperto su 2 lati:** (600€*41.7 mq)= €25.020*0.60= **€ 15.012,00**
- ✓ **Deposito:** (600 €*122.2 mq)= **€ 73.320,00**
- ✓ **Intera Unità D = € 161.652,00**

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e

A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C rip. per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V Rip:

$$V \text{ rip} = Cd \% - C \text{ rip.}$$

Considerato che le unità A, B, e C del complesso in esame sono della fine degli anni '30 e che quindi hanno circa 75 anni e che il loro stato di conservazione è ancora buono, si ritiene di poter attribuire agli edifici in esame una vita utile di 100 anni. Per quanto riguarda l'età in anni dei vari edifici, questa è variabile da un edificio all'altro. Come appena menzionato, le unità A, B, C hanno circa 75 anni. Le unità D, F, G (realizzate a seguito di licenza del 1959) hanno circa 55 anni, mentre le altre unità sono state costruite tra il 1967 ed il 1977 (come si evince dalla Concessione in Sanatoria) e quindi hanno un età di circa 44 anni. L'età media pesata degli immobili (con peso pari alle superfici utili) risulta essere di circa 58 anni. Pertanto è possibile stimare il coefficiente A

come:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{58}{100} * 100 = 58$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(58+20)^2}{140} - 2.86 = 40.5 \approx 40$$

$$Cd = 100 - D \approx 60$$

Il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per dei capannoni con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli presenti sul sito deve tenere conto del costo di acquisto del terreno, degli oneri per la concessione edilizia, delle spese di progettazione e costruzione.

Considerando la difficoltà di trovare un suolo edificabile in una zona così centrale, si stima per il costo di riproduzione a nuovo il seguente valore:

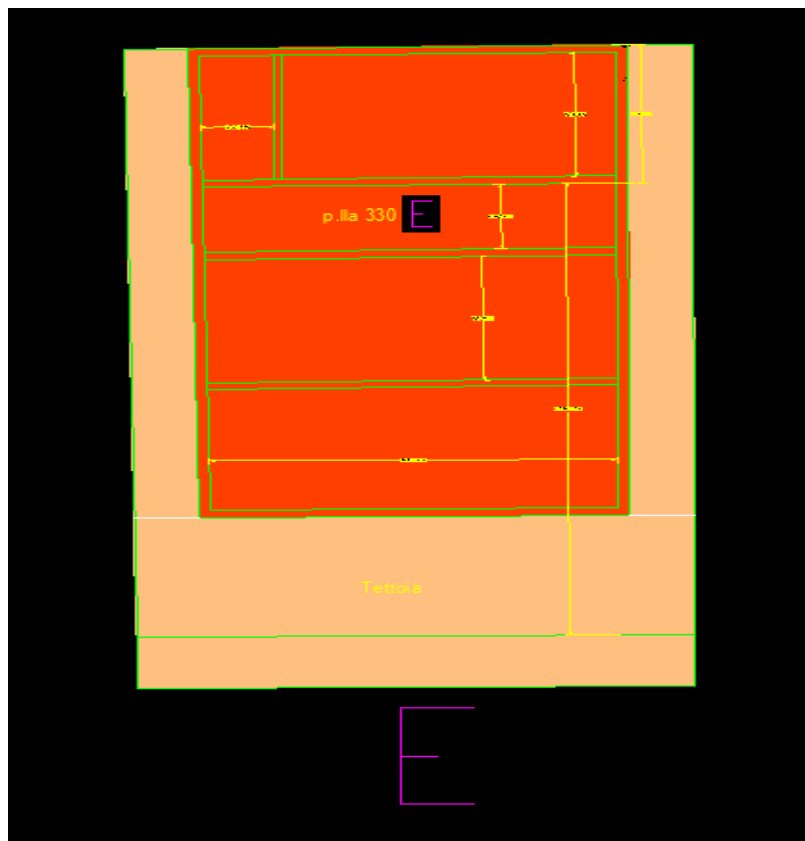
$$C \text{ rip} \approx 1000 \text{ Euro /mq}$$

Di conseguenza il valore di riproduzione deprezzato risulta essere di circa:

$$V \text{ rip} \approx \mathbf{600 \text{ Euro /mq}}$$

In conclusione i vari metodi illustrati (valore di mercato e costo di riproduzione deprezzato) confermano il valore unitario per capannoni di **600€/ mq** così come riportato in precedenza.

1.5) Unità' E:



Censita N.C.E.U. di Napoli – SEZ. BAR, F. 4, p.lla 330, cat. D/1, zona cens. 9, r.c. comp. 55.328,03 €. – N.C.T. di Napoli, Foglio 156, P.lla 78 (si veda allegato 3), ha una superficie lorda di circa 811 mq. L'unità E è costituita da un Capannone Industriale in cemento armato e muratura con annessa Tettoia in ferro, destinato alla produzione di acetilene. L'altezza media ca. di 6.00 ml. Complessivamente la struttura, in termini di dotazione impiantistica si presenta in un discreto stato dovuto al fermo.

1.5.1) Legittimità Urbanistica:

Il complesso industriale si trova nell'ambito 13 (ex Raffineria) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) ed in particolare rientra nella zona Db (Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi). I fabbricati e i capannoni presenti all'interno del complesso industriale di Via Nuova delle Brece n.240, (NA) sono stati realizzati in tempi diversi.

Sulla base della documentazione fornita dalla S.O.N. , si può affermare che l'unità E sia stata realizzata senza regolare autorizzazione comunale, in periodo compreso tra il 1967 ed il 1977, e successivamente condonato con domanda di condono edilizio ex Lege 47/85, presentata al comune di Napoli il 27.03.1986 con protocollo n.101625 e successiva concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Napoli il 23.02.2009.

1.5.2) Stima Unità E:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Per quanto riguarda l'ubicazione occorre considerare che il complesso industriale come già detto è nella zona industriale di Napoli Est, con una buona dotazione infrastrutturale data dalla vicinanza delle autostrade per il nord e per il sud, dalla stazione centrale, dal porto, dal raccordo della tangenziale, e dalla superstrada per i paesi vesuviani. Il sistema infrastrutturale di collegamento sviluppatosi nel corso degli anni ha reso questa zona una delle più ambite per la localizzazione di impianti produttivi. Nonostante la sua posizione strategica occorre evidenziare che la zona è attualmente un po' degradata, con strade sconnesse e aree abbandonate (con molti vuoti urbani). Tutto ciò fornisce un'immagine controversa del quartiere. Tuttavia occorre considerare che la zona di interesse è in prospettiva molto promettente anche alla luce dei recentissimi progetti "Progetto Napoli Est" in discussione in Regione ed al Comune di Napoli, prevedendo una forte riqualificazione della zona.

Ciò detto, quanto alle modalità di stima, va evidenziato che il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ciò nonostante effettuando alcune indagini di mercato, sia attraverso consultazioni di inserzioni pubblicitarie relative alle offerte in zona, che contattando agenzie leader nel settore immobiliari per beni analoghi, è risultato che i valori

dipendono molto dalla zona. In ogni caso sono emersi nella zona di interesse valori per capannoni che si attestano tra i 900 e 1200€/mq. Tali valori però si riferiscono a capannoni di recente costruzione. Quindi i capannoni in esame certamente dovrebbero essere valutati meno a causa della loro età media di circa 50 anni (si veda dopo) ma una valutazione 600€ al mq è da ritenersi appropriata anche in considerazione delle prospettive della zona. A conferma di ciò è conveniente applicare un ulteriore metodo estimativo basato sulla stima del costo di riproduzione deprezzato (si veda dopo). Quindi dalle analisi fatte in precedenza e considerato il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, e l'ubicazione, è corretto ritenere che il prezzo a mq è pari a € 600,00.

Tale valore trova altresì riscontro nei dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) riferiti al Comune di Napoli, zona Suburbana INDUSTRIALE EST, dati riferiti al I semestre 2016, che si riportano nella tabella di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST
Codice di zona: E41
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N
Capannoni tipici	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N

- .. Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- .. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- .. Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- .. La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- .. Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- .. Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 450 €/mq e 900 €/mq, pertanto il valore stimato pari a 600 €/mq è ampiamente compreso tra i citati prezzi.

– Per la Tettoia (assimilabile a capannoni aperti su 3lati) si è scelto un valore pari al 50% di un capannone, analogo coefficiente che viene applicato in ambito residenziale per terrazzi coperti.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

✓ Superficie lorda **Capannone** (compreso muri perimetrali): mq 459.6

✓ $V_x = (\sum V / \sum p) * p_x = (600 \text{ €} * 459.6 \text{ mq}) = \text{€ } 275.760,00$

V_x = valore ordinario del bene oggetto di stima; $\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili; $\sum p$ = sommatoria dei parametri relativi a beni simili; p_x = parametro relativo al bene oggetto di stima.

✓ **Tettoia:** $(600\text{€} * 351.4 \text{ mq}) = \text{€} 210.840 * 0.50 = \text{€ } 105.420,00$

✓ **Intera Unità E = € 381.180,00**

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e

A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C rip. per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V Rip:

$$V \text{ rip} = C_d \% - C \text{ rip.}$$

Considerato che le unità A, B, e C del complesso in esame sono della fine degli anni '30 e che quindi hanno circa 75 anni e che il loro stato di conservazione è ancora buono, si ritiene di poter attribuire agli edifici in esame una vita utile di 100 anni. Per quanto riguarda l'età in anni dei vari edifici, questa è variabile da un edificio all'altro. Come appena menzionato, le unità A, B, C hanno circa 75 anni. Le unità D, F, G (realizzate a seguito di licenza del 1959) hanno circa 55 anni, mentre le altre unità sono state costruite tra il 1967 ed il 1977 (come si evince dalla Concessione in Sanatoria) e quindi hanno un'età di circa 44 anni. L'età media pesata degli immobili (con peso pari alle superfici utili) risulta essere di circa 58 anni. Pertanto è possibile stimare il coefficiente A come:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{58}{100} * 100 = 58$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(58+20)^2}{140} - 2.86 = 40.5 \approx 40$$

$$C_d = 100 - D \approx 60$$

Il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per dei capannoni con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli presenti sul sito deve tenere conto del costo di acquisto del terreno, degli oneri per la concessione edilizia, delle spese di progettazione e costruzione.

Considerando la difficoltà di trovare un suolo edificabile in una zona così centrale, si stima per il costo di riproduzione a nuovo il seguente valore:

$$C_{\text{rip}} \approx 1000 \text{ Euro /mq}$$

Di conseguenza il valore di riproduzione deprezzato risulta essere di circa:

$$V_{\text{rip}} \approx \mathbf{600 \text{ Euro /mq}}$$

In conclusione i vari metodi illustrati (valore di mercato e costo di riproduzione deprezzato) confermano il valore unitario per capannoni di **600€/ mq** così come riportato in precedenza.

1.6) Unità F/G:



Censita al N.C.E.U. di Napoli – SEZ. BAR, F. 4, p.lla 324, cat. D/1, zona cens. 9, r.c. comp. 55.328,03 €. – N.C.T. di Napoli, Foglio 156, P.lla 78 (si veda allegato 3), ha una superficie lorda di circa 1583.2 mq. L'unità F/G è costituita da un Capannone Industriale in cemento armato e muratura con annessa tettoia in ferro, destinato alla produzione. L'altezza media ca. di 6.00 ml. Complessivamente la struttura, in termini di dotazione impiantistica si presenta in un discreto stato dovuto al fermo.

1.6.1) Legittimità Urbanistica:

Il complesso industriale si trova nell'ambito 13 (ex Raffineria) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) ed in particolare rientra nella zona Db (Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi). I fabbricati e i capannoni presenti all'interno del complesso industriale di Via Nuova delle Brece n.240, (NA) sono stati realizzati in tempi diversi.

Sulla base della documentazione fornita dalla S.O.N. e riportata dal CTU del precedente concordato preventivo, si può affermare che l'unità F/G risulta realizzata in virtù di una Licenza Edilizia del 1959 (Licenza n° 669), la cui esistenza - sulla

base dei dati in possesso dell'Ufficio fallimentare - è stata confermata dal Dirigente del servizio pianificazione e gestione del territorio- servizio sportello unico edilizia privata, 2^a unità operativa, comune di Napoli (cfr. all. n. 5).

1.6.2) Stima Unità F/G:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Per quanto riguarda l'ubicazione occorre considerare che il complesso industriale come già detto è nella zona industriale di Napoli Est, con una buona dotazione infrastrutturale data dalla vicinanza delle autostrade per il nord e per il sud, dalla stazione centrale, dal porto, dal raccordo della tangenziale, e dalla superstrada per i paesi vesuviani. Il sistema infrastrutturale di collegamento sviluppatosi nel corso degli anni ha reso questa zona una delle più ambite per la localizzazione di impianti produttivi. Nonostante la sua posizione strategica occorre evidenziare che la zona è attualmente un po' degradata, con strade sconnesse e aree abbandonate (con molti vuoti urbani). Tutto ciò fornisce un'immagine controversa del quartiere. Tuttavia occorre considerare che la zona di interesse è in prospettiva molto promettente anche alla luce dei recentissimi progetti "Progetto Napoli Est" in discussione in Regione ed al Comune di Napoli, prevedendo una forte riqualificazione della zona.

Ciò detto, quanto alle modalità di stima, va evidenziato che il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ciò nonostante effettuando alcune indagini di mercato, sia attraverso consultazioni di inserzioni pubblicitarie relative alle offerte in zona, che contattando agenzie leader nel settore immobiliari per beni analoghi, è risultato che i valori dipendono molto dalla zona. In ogni caso sono emersi nella zona di interesse valori

per capannoni che si attestano tra i 900 e 1200€/mq. Tali valori però si riferiscono a capannoni di recente costruzione. Quindi i capannoni in esame certamente dovrebbero essere valutati meno a causa della loro età media di circa 50 anni (si veda dopo) ma una valutazione 600€ al mq è da ritenersi appropriata anche in considerazione delle prospettive della zona. A conferma di ciò è conveniente applicare un ulteriore metodo estimativo basato sulla stima del costo di riproduzione deprezzato (si veda dopo). Quindi dalle analisi fatte in precedenza e considerato il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, e l'ubicazione, è corretto ritenere che il prezzo a mq è pari a € 600,00. Tale valore trova altresì riscontro nei dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) riferiti al Comune di Napoli, zona Suburbana INDUSTRIALE EST, dati riferiti al I semestre 2016, che si riportano nella tabella di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST

Codice di zona: E41

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N
Capannoni tipici	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N

.. Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

.. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

.. Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

.. La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

.. Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

.. Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 450 €/mq e 900 €/mq, pertanto il valore stimato pari a 600 €/mq è ampiamente compreso tra i citati prezzi.

– Per la Tettoia (assimilabile a capannoni aperti su 3lati) si è scelto un valore pari al 50% di un capannone, analogo coefficiente che viene applicato in ambito residenziale per terrazzi coperti.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

✓ Superficie lorda **Capannone F** (compreso muri perimetrali): mq 228.3

✓ $V_x = (\sum V / \sum p) * p_x = (600 \text{ €} * 228.3 \text{ mq}) = \text{€ } 136.980,00$

V_x = valore ordinario del bene oggetto di stima; $\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili; $\sum p$ = sommatoria dei parametri relativi a beni simili; p_x = parametro relativo al bene oggetto di stima.

✓ Superficie lorda **Capannone G** (compreso muri perimetrali): mq 454.6

✓ $V_x = (\sum V / \sum p) * p_x = (600 \text{ €} * 454.6 \text{ mq}) = \text{€ } 272.760,00$

✓ Superficie lorda **Capannone** di raccordo **F/G** (com. muri perim.): mq 471.9

✓ $V_x = (\sum V / \sum p) * p_x = (600 \text{ €} * 471.9 \text{ mq}) = \text{€ } 283.140,00$

✓ **Tettoia:** $(600\text{€} * 428.4 \text{ mq}) = \text{€} 257040 * 0.50 = \text{€ } 128.520,00$

✓ **Intera Unità F/G= € 821.400,00**

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e

A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo

C rip. per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V Rip:

$$V \text{ rip} = C_d \% - C \text{ rip.}$$

Considerato che le unità A, B, e C del complesso in esame sono della fine degli anni '30 e che quindi hanno circa 75 anni e che il loro stato di conservazione è ancora buono, si ritiene di poter attribuire agli edifici in esame una vita utile di 100 anni. Per quanto riguarda l'età in anni dei vari

edifici, questa è variabile da un edificio all'altro. Come appena menzionato, le unità A, B, C hanno circa 75 anni. Le unità D, F, G (realizzate a seguito di licenza del 1959) hanno circa 55 anni, mentre le altre unità sono state costruite tra il 1967 ed il 1977 (come si evince dalla Concessione in Sanatoria) e quindi hanno un'età di circa 44 anni. L'età media pesata degli immobili (con peso pari alle superfici utili) risulta essere di circa 58 anni. Pertanto è possibile stimare il coefficiente A come:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{58}{100} * 100 = 58$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(58+20)^2}{140} - 2.86 = 40.5 \approx 40$$

$$C_d = 100 - D \approx 60$$

Il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per dei capannoni con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli presenti sul sito deve tenere conto del costo di acquisto del terreno, degli oneri per la concessione edilizia, delle spese di progettazione e costruzione.

Considerando la difficoltà di trovare un suolo edificabile in una zona così centrale, si stima per il costo di riproduzione a nuovo il seguente valore:

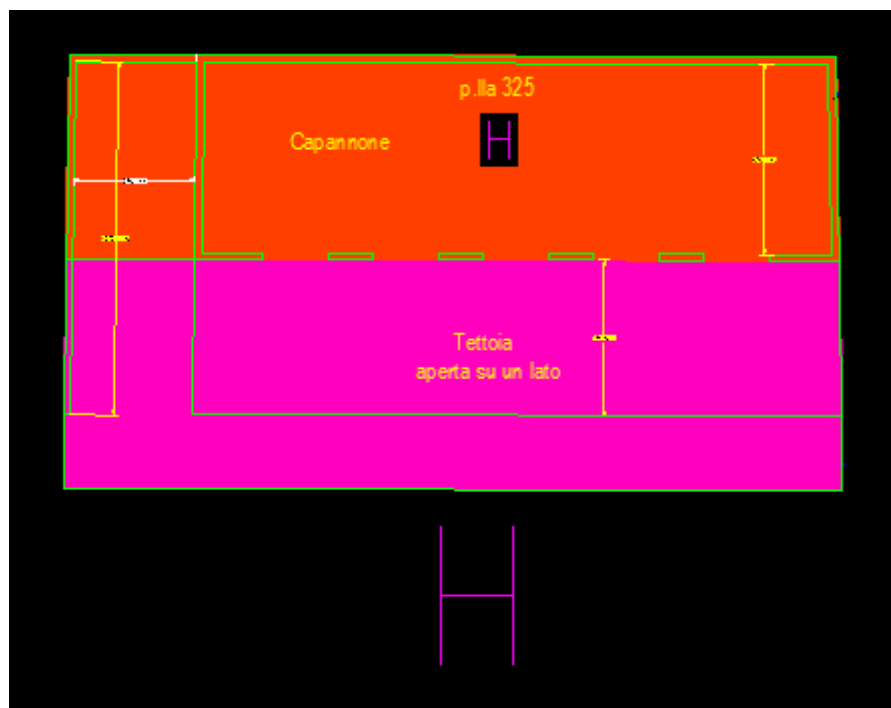
$$C_{\text{rip}} \approx 1000 \text{ Euro /mq}$$

Di conseguenza il valore di riproduzione deprezzato risulta essere di circa:

$$V_{\text{rip}} \approx \mathbf{600 \text{ Euro /mq}}$$

In conclusione i vari metodi illustrati (valore di mercato e costo di riproduzione deprezzato) confermano il valore unitario per capannoni di **600€/ mq** così come riportato in precedenza.

1.7) Unità H :



Censita al N.C.E.U. di Napoli – SEZ. BAR, F. 4, p.lla 325, cat. D/1, zona cens. 9, r.c. comp. 55.328,03 €. – N.C.T. di Napoli, Foglio 156, P.lla 78 (si veda allegato 3), ha una superficie lorda di circa 533.4 mq. L'unità H è costituita da un Capannone Industriale in cemento armato e muratura con copertura in capriate in ferro e lamiera ed annessa Tettoia in ferro, destinata alla produzione. L'altezza media ca. di 6.50 ml. Complessivamente la struttura, in termini di dotazione impiantistica si presenta in un discreto stato dovuto al fermo.

1.7.1) Legittimità Urbanistica

I fabbricati e i capannoni presenti all'interno del complesso industriale di Via Nuova delle Breccie n.240, (NA) sono stati realizzati in tempi diversi.

Sulla base della documentazione fornita dalla S.O.N. , si può affermare che l'unità H è stata realizzata senza regolare autorizzazioni comunali in un periodo temporale compreso tra il 1967 e 1977. Per questo motivo essa è stata oggetto di domanda di condono edilizio Legge 47/85, presentata al comune di Napoli il 27.03.1986 con protocollo n.101625. La Concessione in Sanatoria è stata rilasciata il 23.02.2009 dal Comune di Napoli.

1.7.2) Stima Unità H:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Per quanto riguarda l'ubicazione occorre considerare che il complesso industriale come già detto è nella zona industriale di Napoli Est, con una buona dotazione infrastrutturale data dalla vicinanza delle autostrade per il nord e per il sud, dalla stazione centrale, dal porto, dal raccordo della tangenziale, e dalla superstrada per i paesi vesuviani. Il sistema infrastrutturale di collegamento sviluppatosi nel corso degli anni ha reso questa zona una delle più ambite per la localizzazione di impianti produttivi. Nonostante la sua posizione strategica occorre evidenziare che la zona è attualmente un po' degradata, con strade sconnesse e aree abbandonate (con molti vuoti urbani). Tutto ciò fornisce un'immagine controversa del quartiere. Tuttavia occorre considerare che la zona di interesse è in prospettiva molto promettente anche alla luce dei recentissimi progetti "Progetto Napoli Est" in discussione in Regione ed al Comune di Napoli, prevedendo una forte riqualificazione della zona.

Ciò detto, quanto alle modalità di stima, va evidenziato che il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ciò nonostante effettuando alcune indagini di mercato, sia attraverso consultazioni di inserzioni pubblicitarie relative alle offerte in zona, che contattando agenzie leader nel settore immobiliari per beni analoghi, è risultato che i valori dipendono molto dalla zona. In ogni caso sono emersi nella zona di interesse valori per capannoni che si attestano tra i 900 e 1200€/mq. Tali valori si riferiscono a capannoni di recente costruzione. Quindi i capannoni in esame certamente dovrebbero essere valutati meno a causa della loro età media di circa 50 anni (si veda dopo) ma una valutazione 600€ al mq è da ritenersi appropriata anche in considerazione delle prospettive della zona. A conferma di ciò è conveniente

applicare un ulteriore metodo estimativo basato sulla stima del costo di riproduzione deprezzato (si veda dopo). Quindi dalle analisi fatte in precedenza e considerato il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, e l'ubicazione, è corretto ritenere che il prezzo a mq è pari a € 600,00. Tale valore trova altresì riscontro nei dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) riferiti al Comune di Napoli, zona Suburbana INDUSTRIALE EST, dati riferiti al I semestre 2016, che si riportano nella tabella di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST
 Codice di zona: E41
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N
Capannoni tipici	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N

- ∴ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- ∴ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ∴ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ∴ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- ∴ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- ∴ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 450 €/mq e 900 €/mq, pertanto il valore stimato pari a 600 €/mq è ampiamente compreso tra i citati prezzi.

– Per la Tettoia aperta su 1 lato si è scelto un valore pari al 80% di un capannone.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Superficie lorda **Capannone** (compreso muri perimetrali): mq 250.2
- ✓ $V_x = (\sum V / \sum p) * p_x = (600 \text{ €} * 250.2 \text{ mq}) = \text{€ } 150.120,00$

V_x = valore ordinario del bene oggetto di stima; ΣV = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili; Σp = sommatoria dei parametri relativi a beni simili; p_x = parametro relativo al bene oggetto di stima.

✓ **Tettoia aperta su 1 lato** : $(600€ \cdot 283.2mq) = €169.920 \cdot 0.80 = € 135.936,00$

✓ **Intera Unità H** = € 286.056,00

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e

A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C rip. per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V Rip:

$$V \text{ rip} = C_d \% \cdot C \text{ rip.}$$

Considerato che le unità A, B, e C del complesso in esame sono della fine degli anni '30 e che quindi hanno circa 75 anni e che il loro stato di conservazione è ancora buono, si ritiene di poter attribuire agli edifici in esame una vita utile di 100 anni. Per quanto riguarda l'età in anni dei vari edifici, questa è variabile da un edificio all'altro. Come appena menzionato, le unità A, B, C hanno circa 75 anni. Le unità D, F, G (realizzate a seguito di licenza del 1959) hanno circa 55 anni, mentre le altre unità sono state costruite tra il 1967 ed il 1977 (come si evince dalla Concessione in Sanatoria) e quindi hanno un'età di circa 44 anni. L'età media pesata degli immobili (con peso pari alle superfici utili) risulta essere di circa 58 anni. Pertanto è possibile stimare il coefficiente A come:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{58}{100} * 100 = 58$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(58+20)^2}{140} - 2.86 = 40.5 \approx 40$$

$$C_d = 100 - D \approx 60$$

Il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per dei capannoni con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli presenti sul sito deve tenere conto del costo di acquisto del terreno, degli oneri per la concessione edilizia, delle spese di progettazione e costruzione.

Considerando la difficoltà di trovare un suolo edificabile in una zona così centrale, si stima per il costo di riproduzione a nuovo il seguente valore:

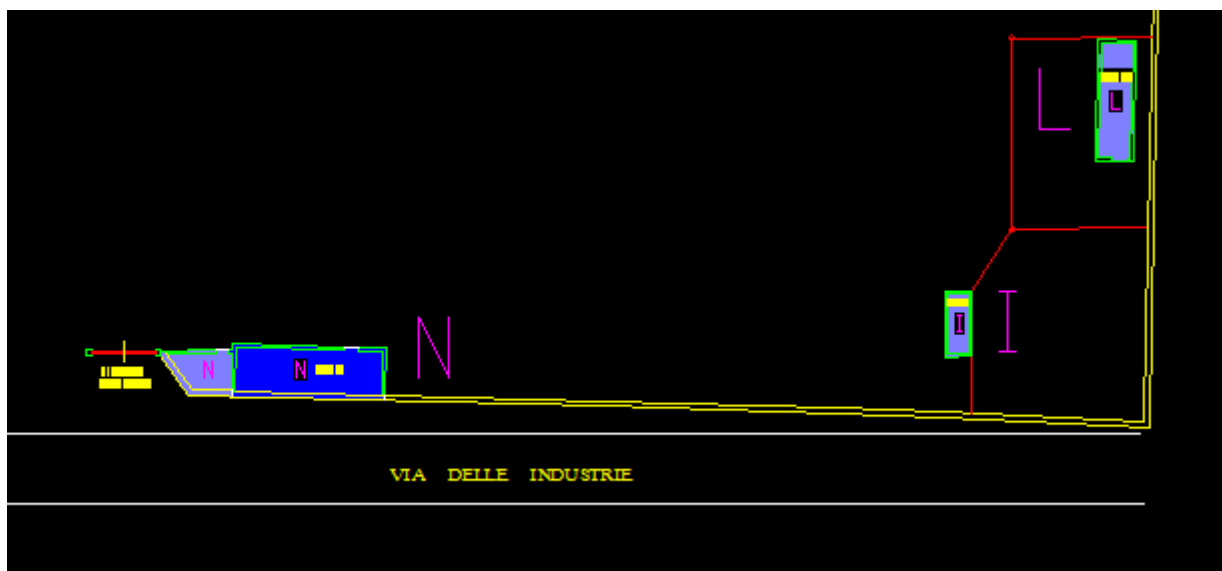
C rip \approx 1000 Euro /mq

Di conseguenza il valore di riproduzione deprezzato risulta essere di circa:

V rip \approx **600 Euro /mq**

In conclusione i vari metodi illustrati (valore di mercato e costo di riproduzione deprezzato) confermano il valore unitario per capannoni di **600€/ mq** così come riportato in precedenza.

1.8) Unità I - L - N :



Censita al N.C.E.U. di Napoli – SEZ. BAR, F. 4, p.lla 327 (I) - p.lla 328(L)- p.lla 88(N), cat. D/1, zona cens. 9, r.c. comp. 55.328,03 €. – N.C.T. di Napoli, Foglio 156, P.lla 78 (si veda allegato 3), ha una superficie lorda di circa 147.5 mq.

L'unità I è costituita da un Piccolo Immobile in muratura, destinato a deposito con altezza ca. di 3.70 ml.

L'unità L è costituita da un piccolo Immobile in muratura, destinato a deposito con altezza ca. 4.30 ml.

L'unità **N** è costituita da un piccolo Immobile in muratura, destinato a Cabina Elettrica di altezza ca. 3.70 e deposito di altezza ca. 2.80 ml.

Complessivamente le strutture, si presentano in un discreto stato.

1.8.1) Legittimità Urbanistica:

Il complesso industriale si trova nell'ambito 13 (ex Raffineria) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) ed in particolare rientra nella zona Db (Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi). I fabbricati e i capannoni presenti all'interno del complesso industriale di Via Nuova delle Brece n.240, (NA) sono stati realizzati in tempi diversi.

Sulla base della documentazione fornita dalla S.O.N. , si può affermare che le unità I - L - N sono state realizzate senza regolari autorizzazioni comunali in un periodo temporale compreso tra il 1967 e 1977. Per questo motivo sono state oggetto di domanda di condono edilizio Legge 47/85, presentata al Comune di Napoli il 27.03.1986, con protocollo n.101625. La Concessione in Sanatoria è stata rilasciata il 23.02.2009 dal Comune di Napoli.

1.8.2) Stima delle Unità I - L - N:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Per quanto riguarda l'ubicazione occorre considerare che il complesso industriale come già detto è nella zona industriale di Napoli Est, con una buona dotazione infrastrutturale data dalla vicinanza delle autostrade per il nord e per il sud, dalla stazione centrale, dal porto, dal raccordo della tangenziale, e dalla superstrada per i paesi vesuviani. Il sistema infrastrutturale di collegamento sviluppatosi nel corso degli anni ha reso questa zona una delle più ambite per la localizzazione di impianti produttivi. Nonostante la sua posizione strategica occorre evidenziare che la zona è attualmente un po' degradata, con strade sconnesse e aree abbandonate (con molti vuoti urbani). Tutto ciò fornisce un'immagine controversa del quartiere. Tuttavia

occorre considerare che la zona di interesse è in prospettiva molto promettente anche alla luce dei recentissimi progetti “Progetto Napoli Est” in discussione in Regione ed al Comune di Napoli, prevedendo una forte riqualificazione della zona.

Ciò detto, quanto alle modalità di stima, va evidenziato che il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ciò nonostante effettuando alcune indagini di mercato, sia attraverso consultazioni di inserzioni pubblicitarie relative alle offerte in zona, che contattando agenzie leader nel settore immobiliari per beni analoghi, è risultato che i valori dipendono molto dalla zona. In ogni caso sono emersi nella zona di interesse valori per capannoni che si attestano tra i 900 e 1200€/mq. Tali valori però si riferiscono a capannoni di recente costruzione. Quindi i capannoni in esame certamente dovrebbero essere valutati meno a causa della loro età media di circa 50 anni (si veda dopo) ma una valutazione di 600 € al mq è da ritenersi appropriata anche in considerazione delle prospettive della zona.

A conferma di ciò è conveniente applicare un ulteriore metodo estimativo basato sulla stima del costo di riproduzione deprezzato (si veda dopo). Quindi dalle analisi fatte in precedenza e considerato il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, e l'ubicazione, è corretto ritenere che il prezzo a mq è pari a € 600,00. Tale valore trova altresì riscontro nei dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) riferiti al Comune di Napoli, zona Suburbana INDUSTRIALE EST, dati riferiti al I semestre 2016, che si riportano nella tabella di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST

Codice di zona: E41

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N
Capannoni tipici	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N

⌚ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

⌚ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

⌚ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

⌚ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

⌚ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

⌚ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali , il prezzo a mq è compreso tra 450 €/mq e 900 €/mq, pertanto il valore stimato pari a 600 €/mq è ampiamente compreso tra i citati prezzi.

– Per i depositi per attrezzature, visto le loro strutture e le loro caratteristiche, possiamo tranquillamente considerarli come se fossero capannoni.

– Cabina Elettrica, visto le loro strutture e le loro caratteristiche, possiamo tranquillamente considerarli come se fossero capannoni.

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ **Deposito I:** (600 €*14.8 mq)= **€ 8.880,00**
- ✓ **Deposito L:** (600 €*40.6 mq)= **€ 24.360,00**
- ✓ **Deposito N:** ((600 €*23 mq)= **€ 13.800,00**
- ✓ **Cabina Elettrica N:** (600 €*69.1 mq)= **€ 41.460,00**
- ✓ **Interesse Unità I + L + N = € 88.500,00**

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Fallimento 48/2016 “Società Ossigeno Napoli – S.O.N. – S.pA

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e

A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C rip. per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V Rip:

$$V \text{ rip} = Cd \% \cdot C \text{ rip.}$$

Considerato che le unità A, B, e C del complesso in esame sono della fine degli anni '30 e che quindi hanno circa 75 anni e che il loro stato di conservazione è ancora buono, si ritiene di poter attribuire agli edifici in esame una vita utile di 100 anni. Per quanto riguarda l'età in anni dei vari edifici, questa è variabile da un edificio all'altro. Come appena menzionato, le unità A, B, C hanno circa 75 anni. Le unità D, F, G (realizzate a seguito di licenza del 1959) hanno circa 55 anni, mentre le altre unità sono state costruite tra il 1967 ed il 1977 (come si evince dalla Concessione in Sanatoria) e quindi hanno un'età di circa 44 anni. L'età media pesata degli immobili (con peso pari alle superfici utili) risulta essere di circa 58 anni. Pertanto è possibile stimare il coefficiente A come:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{58}{100} * 100 = 58$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(58+20)^2}{140} - 2.86 = 40.5 \approx 40$$

$$Cd = 100 - D \approx 60$$

Il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per dei capannoni con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli presenti sul sito deve tenere conto del costo di acquisto del terreno, degli oneri per la concessione edilizia, delle spese di progettazione e costruzione.

Considerando la difficoltà di trovare un suolo edificabile in una zona così centrale, si stima per il costo di riproduzione a nuovo il seguente valore:

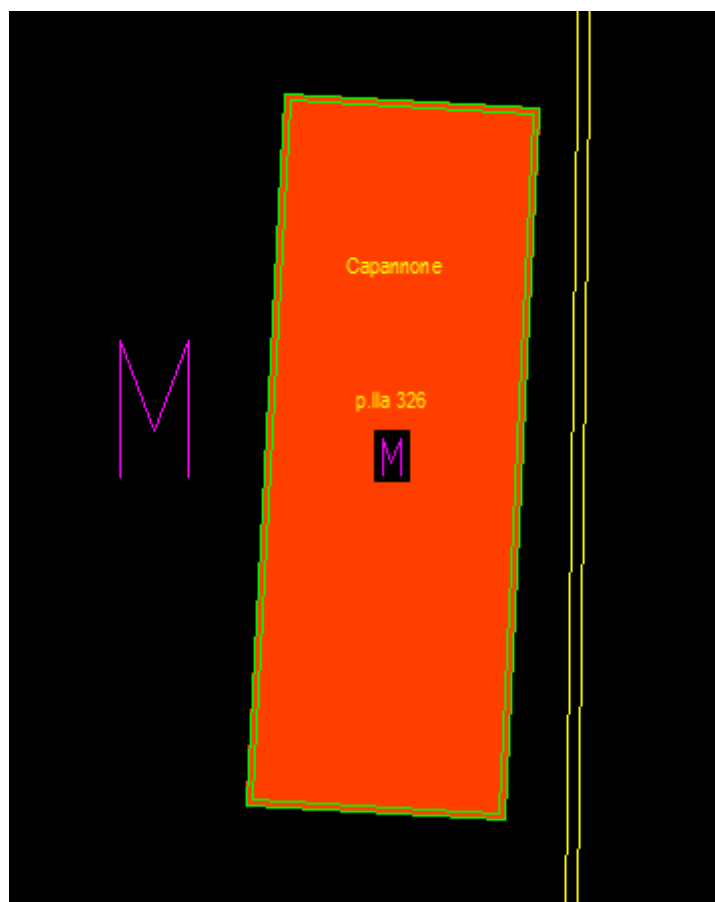
$$C \text{ rip} \approx 1000 \text{ Euro /mq}$$

Di conseguenza il valore di riproduzione deprezzato risulta essere di circa:

$$V \text{ rip} \approx \mathbf{600 \text{ Euro /mq}}$$

In conclusione i vari metodi illustrati (valore di mercato e costo di riproduzione deprezzato)confermano il valore unitario per capannoni di **600€/ mq** così come riportato in precedenza.

1.9) Unità M :



Censita al N.C.E.U. di Napoli – SEZ. BAR, F. 4, p.lla 326, cat. D/1, zona cens. 9, r.c. comp. 55.328,03 €. – N.C.T. di Napoli, Foglio 156, P.lla 78 (si veda allegato 3), ha una superficie lorda di circa 306.8 mq.

L'unità **M** è costituita da un Immobile in cemento armato prefabbricato con copertura in capriate di ferro e lamiera, destinato a deposito con altezza ca. di 6 ml. Complessivamente le strutture, si presentano in un discreto stato.

1.9.1) Legittimità Urbanistica:

Il complesso industriale si trova nell'ambito 13 (ex Raffineria) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) ed in particolare rientra nella zona Db (Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi). I fabbricati e i capannoni presenti all'interno del complesso industriale di Via Nuova delle Brecce n.240, (NA) sono stati realizzati in tempi diversi.

Sulla base della documentazione fornita dalla S.O.N. , si può affermare che l'unità M è stata realizzata senza regolare autorizzazione comunale, in un periodo temporale compreso tra il 1967 e 1977. Per questo motivo essa è stata oggetto di domanda di condono edilizio Legge 47/85, presentata al comune di Napoli il 27.03.1986 con protocollo n.101625. La Concessione in Sanatoria è stata rilasciata il 23.02.2009 dal comune di Napoli .

1.9.2) Stima delle Unità M :

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Per quanto riguarda l'ubicazione occorre considerare che il complesso industriale come già detto è nella zona industriale di Napoli Est, con una buona dotazione infrastrutturale data dalla vicinanza delle autostrade per il nord e per il sud, dalla stazione centrale, dal porto, dal raccordo della tangenziale, e dalla superstrada per i paesi vesuviani. Il sistema infrastrutturale di collegamento sviluppatosi nel corso degli anni ha reso questa zona una delle più ambite per la localizzazione di impianti produttivi. Nonostante la sua posizione strategica occorre evidenziare che la zona è attualmente un po' degradata, con strade sconnesse e aree abbandonate (con molti vuoti urbani). Tutto ciò fornisce un'immagine controversa del quartiere. Tuttavia occorre considerare che la zona di interesse è in prospettiva molto promettente anche alla luce dei recentissimi progetti "Progetto Napoli Est" in discussione in Regione ed al Comune di Napoli, prevedendo una forte riqualificazione della zona.

Ciò detto, quanto alle modalità di stima, va evidenziato che il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ciò nonostante effettuando alcune indagini di mercato, sia attraverso consultazioni di inserzioni pubblicitarie relative alle offerte in zona, che contattando agenzie leader nel settore immobiliari per beni analoghi, è risultato che i valori dipendono molto dalla zona. In ogni caso sono emersi nella zona di interesse valori per capannoni che si attestano tra i 900 e 1200€/mq. Tali valori si riferiscono a capannoni di recente costruzione. Quindi i capannoni in esame certamente dovrebbero essere valutati meno a causa della loro età media di circa 50 anni (si veda dopo) ma una valutazione 600€ al mq è da ritenersi appropriata anche in considerazione delle prospettive della zona.

A conferma di ciò è conveniente applicare un ulteriore metodo estimativo basato sulla stima del costo di riproduzione deprezzato (si veda dopo).

Quindi dalle analisi fatte in precedenza e considerato il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, e l'ubicazione, è corretto ritenere che il prezzo a mq è pari a € 600,00. Tale valore trova altresì riscontro nei dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) riferiti al Comune di Napoli, zona Suburbana INDUSTRIALE EST, dati riferiti al I semestre 2016, che si riportano nella tabella di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE EST

Codice di zona: E41

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N
Capannoni tipici	NORMALE	450	900	L	1,7	3,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali , il prezzo a mq è compreso tra 450 €/mq e 900 €/mq, pertanto il valore stimato pari a 600 €/mq è ampiamente compreso tra i citati prezzi.

– I depositi per attrezzature, visto le loro strutture e le loro caratteristiche, possiamo tranquillamente considerarli come se fossero capannoni.

STIMA VALORE DI MERCATO

✓ **Deposito M:** (600 €*306.8 mq)= **€ 184.080,00**

✓ **Intera Unità M = € 184.080,00**

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e

A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C rip. per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V Rip:

$$V \text{ rip} = C_d \% - C \text{ rip.}$$

Considerato che le unità A, B, e C del complesso in esame sono della fine degli anni '30 e che quindi hanno circa 75 anni e che il loro stato di conservazione è ancora buono, si ritiene di poter attribuire agli edifici in esame una vita utile di 100 anni. Per quanto riguarda l'età in anni dei vari edifici, questa è variabile da un edificio all'altro. Come appena menzionato, le unità A, B, C hanno circa 75 anni. Le unità D, F, G (realizzate a seguito di licenza del 1959) hanno circa 55 anni, mentre le altre unità sono state costruite tra il 1967 ed il 1977 (come si evince dalla Concessione in Sanatoria) e quindi hanno un'età di circa 44 anni. L'età media pesata degli immobili (con peso pari alle superfici utili) risulta essere di circa 58 anni. Pertanto è possibile stimare il coefficiente A come:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{58}{100} * 100 = 58$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(58+20)^2}{140} - 2.86 = 40.5 \approx 40$$

$$C_d = 100 - D \approx 60$$

Il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per dei capannoni con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli presenti sul sito deve tenere conto del costo di acquisto del terreno, degli oneri per la concessione edilizia, delle spese di progettazione e costruzione.

Considerando la difficoltà di trovare un suolo edificabile in una zona così centrale, si stima per il costo di riproduzione a nuovo il seguente valore:

$$C \text{ rip} \approx 1000 \text{ Euro /mq}$$

$$\text{quindi } 0.60 * 1000 = 600$$

Di conseguenza il valore di riproduzione deprezzato risulta essere di circa:

$$V \text{ rip} \approx \mathbf{600 \text{ Euro /mq}}$$

In conclusione i vari metodi illustrati (valore di mercato e costo di riproduzione deprezzato) confermano il valore unitario per capannoni di **600€/ mq** così come riportato in precedenza.

2.0) Stima dell'area pertinenziale del complesso industriale S.O.N. – Spa Napoli



Fallimento 48/2016 "Società Ossigeno Napoli – S.O.N. – S.p.A

Censita al N.C.E.U. di Napoli – SEZ. BAR, F. 4, p.lla 89, cat. D/1, zona cens. 9, r.c. comp. 55.328,03 €. – N.C.T. di Napoli, Foglio 156, P.lla 78 (si veda allegato 3), il suolo circostante i vari edifici viene considerato come pertinenza dei capannoni in quanto è utilizzato come parcheggio, per le normali funzioni lavorative, ed ancora per il carico e lo scarico dei materiali.

Ricoprendo un ruolo fondamentale, anche in una logica di una ipotetica trasformazione da complesso industriale a centro commerciale, il suolo circostante è un bene fondamentale.

Per le premesse di cui sopra si procede al calcolo della superficie dell'area di pertinenza dei capannoni, che è data dalla superficie totale dell'intero complesso industriale S.O.N. Spa Napoli, meno le superfici delle Unità (Capannoni, Uffici, ecc ecc.) che sussistono su di esso. (Tabella delle valutazioni di seguito rappresentata).

Superficie lorda Totale circa: 16.066 mq. meno le Superfici delle Unità esistenti (A+B+C+D+E/F+G+H+I-L-N+M):

$$568.9+946.6+793.5+286.1+811+1583.2+533.4+147.5+305.8= 5976\text{mq}$$

Superficie netta: 16066 – 5976 = 10090 mq

Quindi l'estensione del suolo non edificato del complesso Industriale è pari a circa 10090 mq.

Stima dell'area :

Per quanto riguarda il valore unitario di tale suolo, il CTU , dopo attente valutazioni (anche effettuate consultando l'OMI) e dopo aver contattato agenzie operanti nel settore, ed ancora considerando le potenzialità e la grandezza dell'area in esame, ha adottato il valore di 60 €/mq, pari a circa il 10% del valore unitario di un capannone.

Valore dell'area : 10090 mq * 60 €/mq = 605.400,00 €

CONCLUSIONI

Il complesso industriale si trova nell'ambito 13 (ex Raffineria) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) ed in particolare rientra nella zona Db (Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi).

La normativa vigente impone che l'indice di copertura degli impianti produttivi debba essere contenuto entro il rapporto 1:5 della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo (cf. titolo II punto 1.6 della legge regionale n. 14 del 20.03.1982). Si segnala tuttavia che, sulla base del comma 3 dell'art. 37 del PRG che regola la zona Db *“per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali, con un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20% anche mediante demolizione e ricostruzione dello stesso lotto. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale i soggetti operatori si obbligano alla cessione di un'area per servizi e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione in misura almeno di 1mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto”*.

Tuttavia, tale aumento di volumi non può essere realizzato attraverso un incremento della superficie edificata in quanto il punto 1.6 del titolo II della legge regionale n. 14 del 20.03.1982 (non modificato da successive leggi regionali) impone che l'indice di copertura degli impianti produttivi debba essere contenuto entro il rapporto 1:5 della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo. Di conseguenza, non è possibile utilizzare ulteriore superficie fondiaria, e l'eventuale incremento dei volumi può essere di fatto realizzato solo attraverso una ricostruzione degli immobili esistenti.

Unitamente a tanto il C.T.U. ritiene che il beneficio legato ad un possibile incremento di volumi consentito in zona Db non permetta nel caso in esame di valutare in misura maggiore i beni immobiliari.

Il valore stimato dell'intero patrimonio immobiliare della società "*Società Ossigeno Napoli – S.O.N. S.p.a.*" è pari a € 4.300.000,00 (Quattro milioni e trecentomila euro).

Ciò premesso, il CTU riporta il più probabile valore di mercato per gli immobili censiti nella seguente tabella:

IMMOBILI CENSITI PER SINGOLA UNITA' – S.O.N. Spa NAPOLI (Via Nuova delle Brece n°240)						
N.	TIPOLOGIA	Mq. Commerciali	INDIRIZZO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE UNITARIO (€/mq).	STIMA(€)
	UNITA' A	TOT. 568.9	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 81 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78		Totale Unità A € 657.072,00
1	Lato sinistro - Guardiola	68.9	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 81	€ 1.080	€ 74.412,00
2	Lato sinistro - Terrazzo	114	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 81	€ 540	€ 61.560,00
3	Centro - Uffici su due piani	300	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 81	€ 1.350	€ 405.000,00
4	Lato destro Uffici + Bagni	86	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 81	€ 1.350	€ 116.100,00
	UNITA' B	TOT. 946.6	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 86 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78		Totale Unità B € 800.691,00
1	Lato sinistro - Uffici piano terra	188.9	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 86	€ 1.350	€ 255.015,00
2	Lato sinistro - archivio primo piano	188.9	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 86	€ 600	€ 113.340,00
3	Centro -Officina	189.4	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 86	€ 600	€ 113.640,00
4	Lato destro – Deposito+Wc Piano terra	189.7	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 86	€ 600	€ 113.820,00
5	Lato destro – Mensa spogl. Primo Piano	189.7	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 86	€ 1.080	€ 204.876,00
	UNITA' C	TOT. 793.5	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 329 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78		Totale Unità C € 310.590,00

Fallimento 48/2016 “Società Ossigeno Napoli – S.O.N. – S.pA

1	Capannone	241.8	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 329	€ 600	145.080,00
2	Tettoia	551.7	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 329	€ 300	€ 165.510,00
IMMOBILI CENSITI PER SINGOLA UNITA' – S.O.N. Spa NAPOLI (Via Nuova delle Brece n°240)						
N.	TIPOLOGIA	Mq. Commerciali	INDIRIZZO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE UNITARIO (€/mq).	STIMA(€)
	UNITA' D	TOT. 286.1	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 331 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78		Totale Unità D € 161.652,00
1	Lato sinistro - Archivio	122.2	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 331	€ 600	€ 73.320,00
2	Centro – Capannone aperto su 2 lati	41.7	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 331	€ 360	€ 15.012,00
3	Lato destro - Deposito	122.2	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 331	€ 600	€ 73.320,00
	UNITA' E	TOT. 811	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 330 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78		Totale Unità E € 381.180,00
1	Capannone	459.6	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 330	€ 600	€ 275.760,00
2	Tettoia	351.4	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 330	€ 300	€ 105.420,00
	UNITA' F/G	TOT. 1583.2	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 324 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78		Totale Unità F/G € 821.400,00
1	Capannone (F)	228.3	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 324	€ 600	€ 136.980,00
2	Capannone (G)	454.6	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 324	€ 600	€ 272.760,00

3	Capannone di Raccordo tra (F/G)	471.9	Via Nuova delle Breccie, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 324	€ 600	€ 283.140,00
4	Tettoie	428.4	Via Nuova delle Breccie, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 324	€ 300	€ 128.520,00
	UNITA' H	TOT. 533.4	Via Nuova delle Breccie, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 325 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78		Totale Unità H € 286.056,00
1	Capannone	250.2	Via Nuova delle Breccie, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 325 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78	€ 600	€ 150.120,00
2	Capannone aperto su 1 lato	283.2	Via Nuova delle Breccie, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 325 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78	€ 480	€ 135.936,00
IMMOBILI CENSITI PER SINGOLA UNITA' – S.O.N. Spa NAPOLI (Via Nuova delle Breccie n°240)						
N.	TIPOLOGIA	Mq. Commerciali	INDIRIZZO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE UNITARIO (€/mq).	STIMA(€)
	UNITA' I/L/N	TOT. 147.5	Via Nuova delle Breccie, 240 - Napoli	(NA)– N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 327; 328; 88 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78		Tot. Unità I-L-N € 88.500,00
1	Deposito (I)	14.8	Via Nuova delle Breccie, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 327	€ 600	€ 8.880,00
2	Deposito (L)	40.6	Via Nuova delle Breccie, 240 Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 328	€ 600	€ 24.360,00
3	Cabina Elettrica (N)	69.1	Via Nuova delle Breccie, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 88	€ 600	€ 41.460,00
4	Deposito (N)	23	Via Nuova delle Breccie, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 88	€ 600	€ 13.800,00
	UNITA' M	TOT. 306.8	Via Nuova delle Breccie, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 326 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78		Totale Unità M € 184.080,00

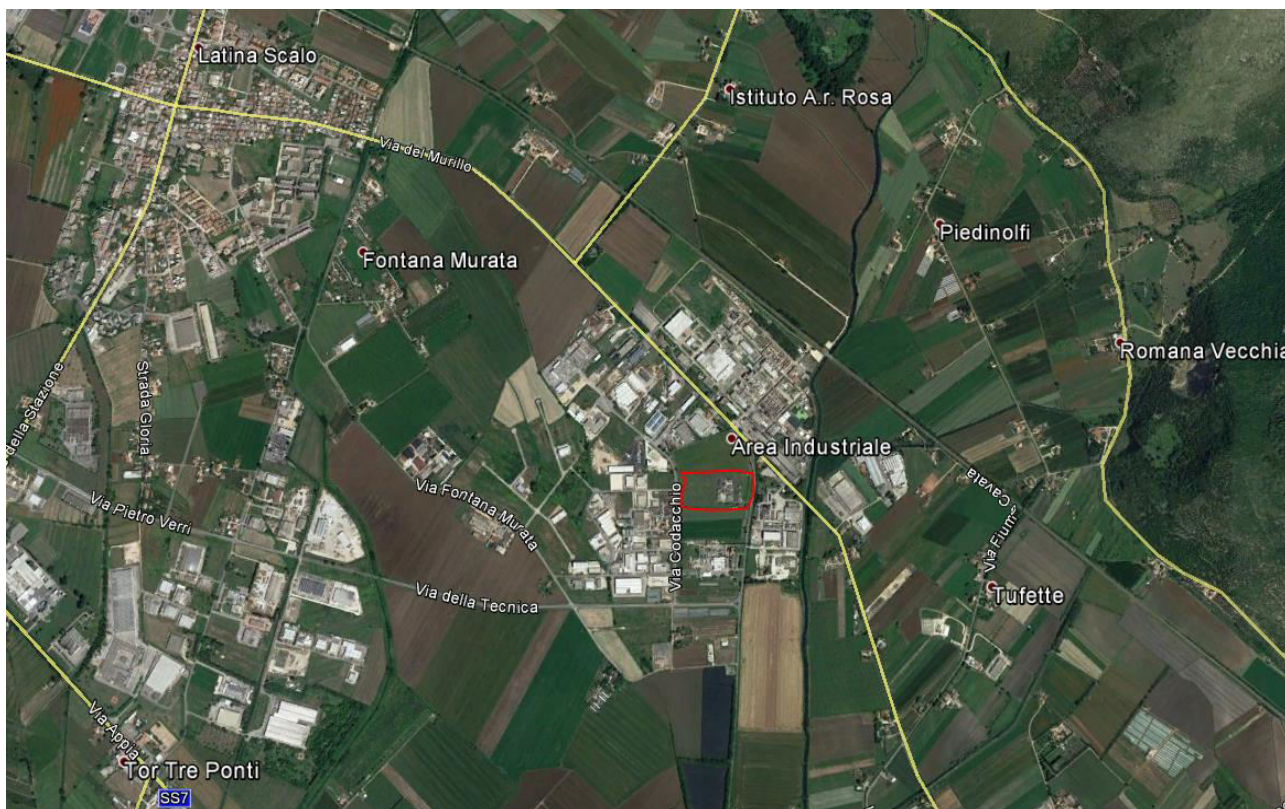
1	Capannone	306.8	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 326	€ 600	€ 184.080,00
TOTALE UNITA' Immobiliari		Mq. 5976	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli			Totale € 3.691.221,00
Area Pertinenziale (Intera Area al netto delle Unità' Immobiliari)		Mq 10090	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.E.U. SEZ. BAR, F. 4, p.IIa 89 NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78	€ 60	Totale € 605.400,00
Totale Patrimonio Immobiliare S.O.N. Spa - Napoli		Mq. 16066	Via Nuova delle Brece, 240 - Napoli	NAPOLI – N.C.T. Foglio 156, P.IIa 78	€ 4.300.000,00	

Il CTU fa altresì presente che gravano sui detti immobili canoni non pagati di concessione per lo sfruttamento delle acque sotterranee, relativi alla concessione n. 9453 del 30.10.2003, degli anni dal 2011 al 2016, per l'importo complessivo di € 10.798,58 come risulta da comunicazione della Città metropolitana di Napoli dell'8/9 giugno 2016, inviata alla S.O.N. S.p.a. ed ai curatori fallimentari, avente ad oggetto procedimento ex art. 10bis legge n. 241/1990 di preavviso di rigetto dell'istanza di rinnovo della citata concessione a causa del mancato pagamento dei canoni pregressi (cfr. all. n. 6) .

A tal riguardo, si evidenzia che i curatori fallimentari, in risposta al citato preavviso, subordinavano qualsiasi iniziativa di rinnovo alla decisione concordata di tutti gli organi della procedura (cfr. all. n. 6 bis).

Pertanto, in relazione all'incarico conferitomi, va evidenziato che, subordinata la decisione di rinnovo della citata concessione alla liquidazione dei beni, il valore dei canoni arretrati va quanto meno decurtato dal valore del complesso immobiliare come sopra individuato, che così si riduce ad € (4.300.000,00 - € 10.798,58) = 4.289.201,42, arrotondati ad € **4.289.000,00** (Quattromilioniduecentottantanovemila,00euro).

3) COMPLESSO INDUSTRIALE DELLA S.O.N. Spa - SITO IN SERMONETA (LT)



1



2

3.1) Si procede alla descrizione del Complesso industriale sito in Sermoneta (LT) alla Via Cese, s.n.c.

Il complesso industriale di Sermoneta (LT) nasce, tra la fine degli anni '80 e l'inizio dei '90, come uno stabilimento di produzione dell'acetilene e di imbombolamento di gas tecnici e distribuzione dell'idrogeno. Oltre a queste due attività principali lo stabilimento era organizzato per stoccare e distribuire gas di diversa natura.

Esso è costituito prevalentemente da tipologie edilizie: uffici e capannoni industriali. Gli uffici sono posizionati all'ingresso dello stabilimento in un palazzina di cemento armato di un piano più copertura. Al piano terra ci sono gli uffici e al piano superiore è previsto l'appartamento del custode, mentre i capannoni sono localizzati in 3 aree produttive distinte.

La prima, in prossimità dell'ingresso dello stabilimento, costituita da tre corpi di fabbrica (A-B-C) molto simili tra loro. In quest'area era previsto lo stoccaggio e la movimentazione di gas inerti, comburenti e frigogeni. Alle spalle del capannone dedicato ai gas frigogeni è stata costruita una vasca a servizio dell'impianto di stoccaggio dell'ammoniaca che non è mai entrata in funzione pur possedendo, lo stabilimento, la licenza alla detenzione di gas tossici.

La seconda area, quella centrale, era dedicata al reparto acetilene.

Essa consiste in un capannone (D) per il deposito del carburo di calcio necessario alla produzione del gas, un capannone (E) per l'area generatori e filtri, un capannone (F) per il locale compressori e batterie di essiccazione e, infine il capannone (G) più grande del lotto che è utilizzato come reparto imbombolamento dell'acetilene. In questo locale sono state installate quattro rampe (I) parzialmente automatizzate per il caricamento del gas nelle bombole. Nella parte più a Ovest dello stabilimento è posizionato il reparto di imbombolamento dell'idrogeno. L'operazione avveniva all'interno di due capannoni (L-M) della stessa tipologia costruttiva dei precedenti. Quasi tutti i capannoni sono forniti di tettoie aggettanti, che nel caso dei locali di movimentazione delle bombole, coprono una banchina sopraelevata, rispetto alla

strada, di circa 90 cm. e sono costituiti da struttura in cemento armato tamponate con pannelli prefabbricati in c.a. I pilastri sono disposti con interasse trasversale di circa 5m e mentre in direzione longitudinale hanno un interasse variabile da 8m a 15m.

3.2) Legittimità Urbanistica ed edilizia:

Lo stabilimento della S.O.N. è situato nel comune di Sermoneta (LT) a Sud-Ovest del centro storico e nell'area dell'Agglomerato industriale di Latina Scalo (facente parte del "Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma e Latina") Figure 1 e 2. Tale area si trova parte nel territorio del Comune di Latina, parte nel territorio del Comune di Sermoneta e parte nel territorio del Comune di Sezze. Occupa una superficie complessiva di 448 ha., dei quali circa 306 ha. di superficie industriale, quella per servizi è di 18 ha.; quella per aree verdi è di 29 ha.; quella per strade, parcheggi e fasce di rispetto è di 95 ha. L'area è caratterizzata da un EF di 0,4 mq/mq e da un indice di cubatura pari a 3,5mcubi/mq.

La S.O.N. Spa ha realizzato lo stabilimento alla fine degli anni 80, dove veniva chiesta la concessione per edificazione di uno stabilimento industriale per la produzione di gas tecnici, sull'area distinta in catasto terreni del Comune al foglio n. 55 , p.lla 76-74-83-84-85-86-88-90 come riporta la Concessione Edilizia n.17 del 29/06/1988 (copia prelevata dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Sermoneta). (allegato 7).

Lo stabilimento di Sermoneta risulta di proprietà della società poi fallita come risulta dalla certificazione notarile (cfr. certificazione notarile sub. all. n.8 ed ispezioni ipotecarie sub. All. n. 12).

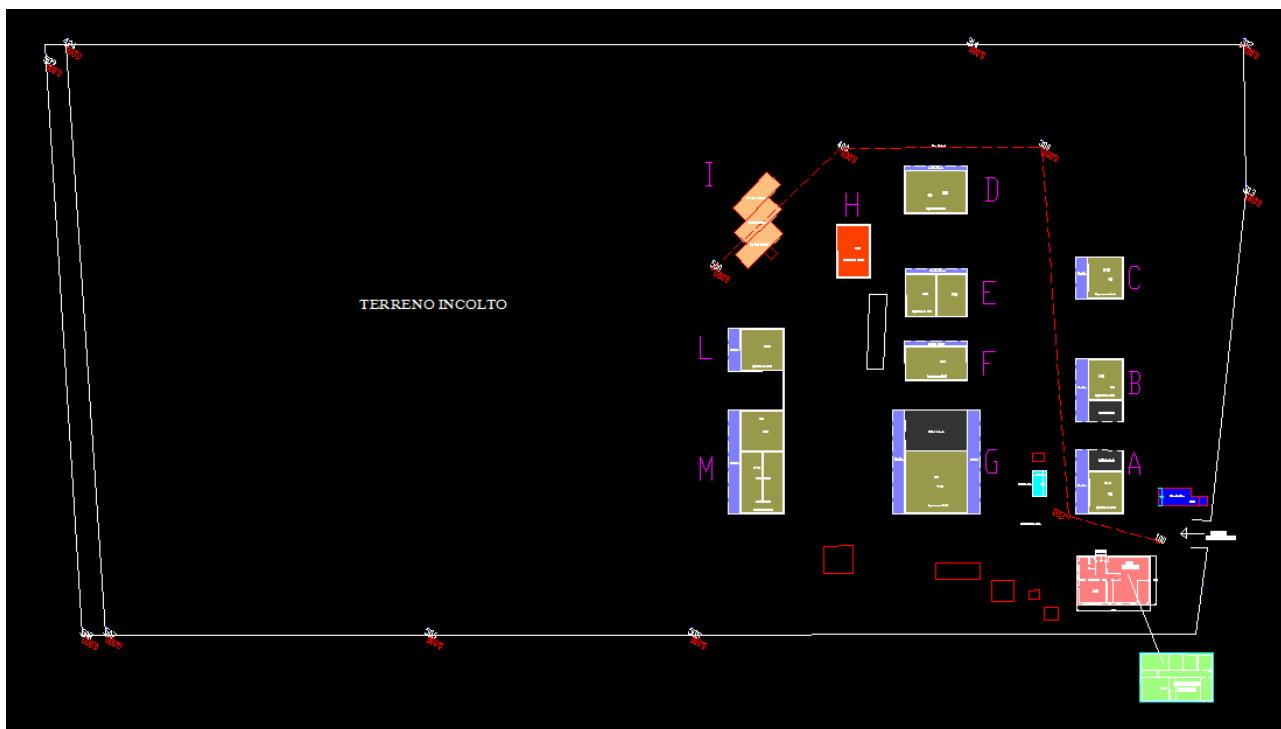
3.3) Dati catastali :

I beni immobili sono censiti presso il N.C.T. al foglio n. 55 , p.lla 74, e N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 74 ,sub 1 e 2, cat. D/7, Rendita €15443,30 - del Comune di Sermoneta in prov. di Latina a nome della S.O.N. S.p.A. (allegato 11).

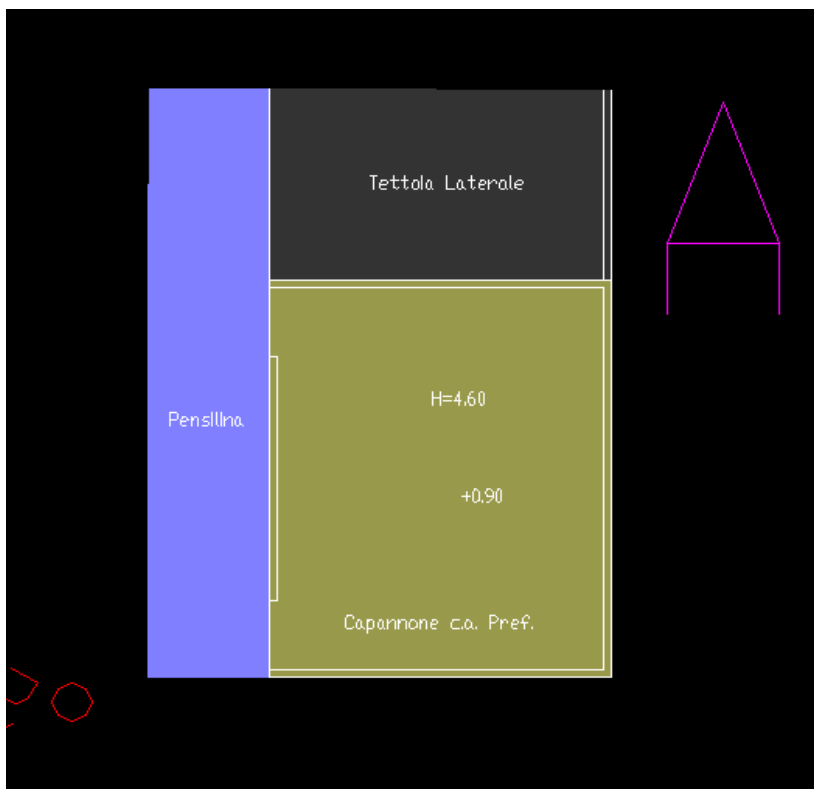
DESCRIZIONE E STIMA PER SINGOLE UNITA':



Pianta Generale scala 1:100 – S.O.N. Spa Sermoneta (LT)



3.4) Unità A:



ha una superficie lorda di circa 178 mq. L'unità A è costituita da struttura in cemento armato tamponata con pannelli prefabbricati in cemento, con tettoia laterale e pensilina con una banchina sopraelevata, rispetto alla strada, di circa 90 cm, per la movimentazione delle bombole.

3.4.1) Stima Unità A:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia, il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che

interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

.. Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

.. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

.. Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

.. La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

.. Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

.. Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile

dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$C_d = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552 \text{ €/mq praticamente coincidente con la media OMI.}$$

La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni.

E' evidente (cfr. allegato fotografico sub n. 10) che i capannoni si trovino in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle mura esterne. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni

necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi.

Segnalo che in molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

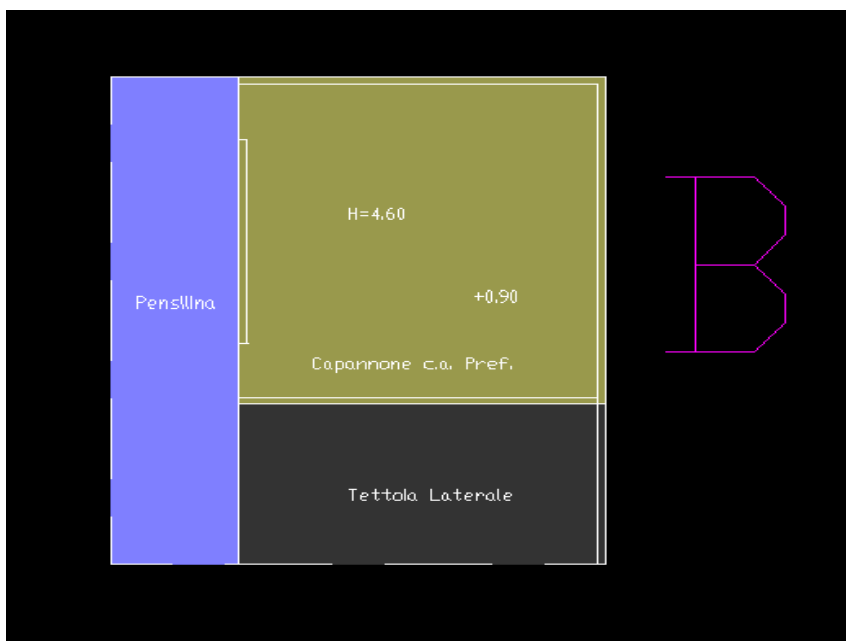
Per tutto ciò detto, e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni, il costo unitario stimato, è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Capannone in c.a. Pref. : $(400 \text{ €} * 88.9 \text{ mq}) = \text{€ } 35.560,00$
 - ✓ Pensilina : $(400 * 46.3 \text{ mq}) = \text{€ } 18.520 * 0.30 = \text{€ } 5.556,00$
 - ✓ Tettoia laterale : $(400 * 43.5 \text{ mq}) = \text{€ } 17.400 * 0.50 = \text{€ } 8.700,00$
 - ✓ **Intera Unità A = € 49.816,00**
-

3.5) Unità B:



ha una superficie lorda di circa 178.9 mq. L'unità B è costituita da struttura in cemento armato tamponata con pannelli prefabbricati in c.a., con tettoia laterale e pensilina con una banchina sopraelevata, rispetto alla strada, di circa 90 cm, per la movimentazione delle bombole.

3.5.1) Stima Unità B:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia Il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

„ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

„ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

„ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

„ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale.

Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$Cd = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni.

E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle muri esterni. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi. Segnalo che in molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

Pertanto si ha:

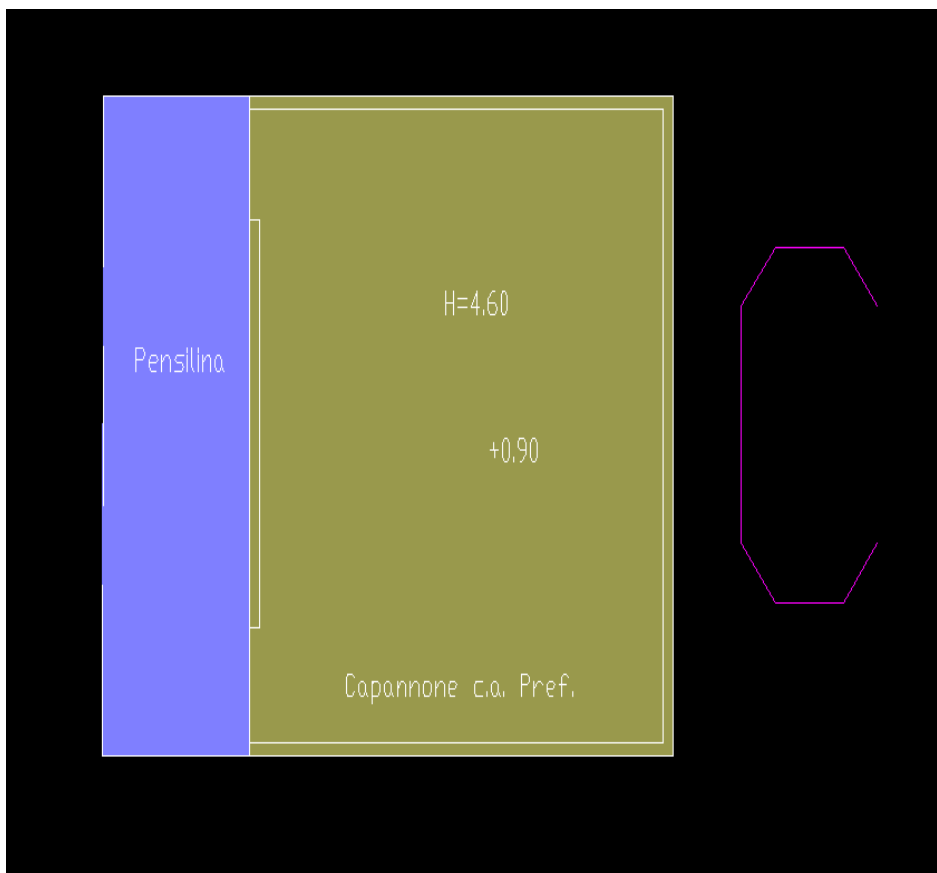
STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Capannone in c.a. Pref. : $(400 \text{ €} * 89.1 \text{ mq}) = \text{€ } 35.640,00$
- ✓ Pensilina : $(400 * 46.2 \text{ mq}) = 18.520 * 0.30 = \text{€ } 5.554,00$

✓ Tettoia laterale : $(400 * 43.7\text{mq}) = € 17.400 * 0.50 = € 8.740,00$

✓ **Intera Unità B = € 49.934,00**

3.6) Unità C:



ha una superficie lorda di circa 120.4 mq. L'unità C è costituita da struttura in cemento armato tamponata con pannelli prefabbricati in cemento., con una pensilina e una banchina sopraelevata, rispetto alla strada, di circa 90 cm, per la movimentazione delle bombole.

3.6.1) Stima Unità C:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofi.

Tuttavia Il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i capannoni industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del costo di riproduzione deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore

Fallimento 48/2016 "Società Ossigeno Napoli – S.O.N. – S.pA

attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo Crip per ottenere il valore di riproduzione deprezzato VRip:

$$VRip = Cd \% Crip$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{età}{vita\ utile} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$Cd = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni.

E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle muri esterni. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi. Segnalo che in molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

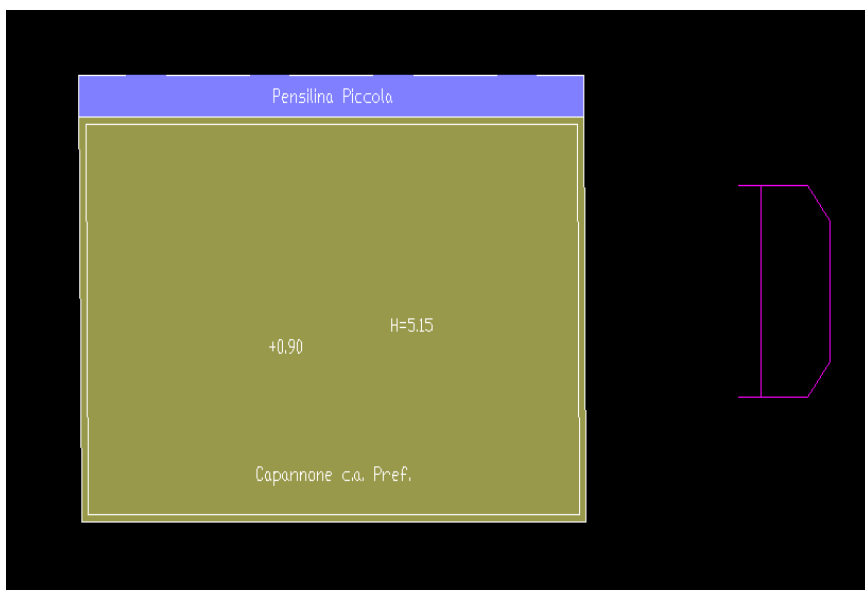
Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Capannone in c.a. Pref. : $(400 \text{ €} * 89.3 \text{ mq}) = \text{€ } 35.720,00$
- ✓ Pensilina : $(400 * 30.9 \text{ mq}) = 12.360 * 0.30 = \text{€ } 3.708,00$
- ✓ **Intera Unità C = € 39.428,00**

3.7) Unità D:



ha una superficie lorda di circa 179.9 mq. L'unità D è costituita da struttura in cemento armato tamponata con pannelli prefabbricati in cemento, con una pensilina e una banchina sopraelevata, rispetto alla strada, di circa 90 cm per deposito carburante.

3.7.1) Stima Unità D:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che interessa la nostra valutazione è l'area Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

„ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

„ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

„ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

„ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologica e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

Fallimento 48/2016 "Società Ossigeno Napoli – S.O.N. – S.pA

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$C_d = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni. E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle mura esterne. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi. Segnalo che in

molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

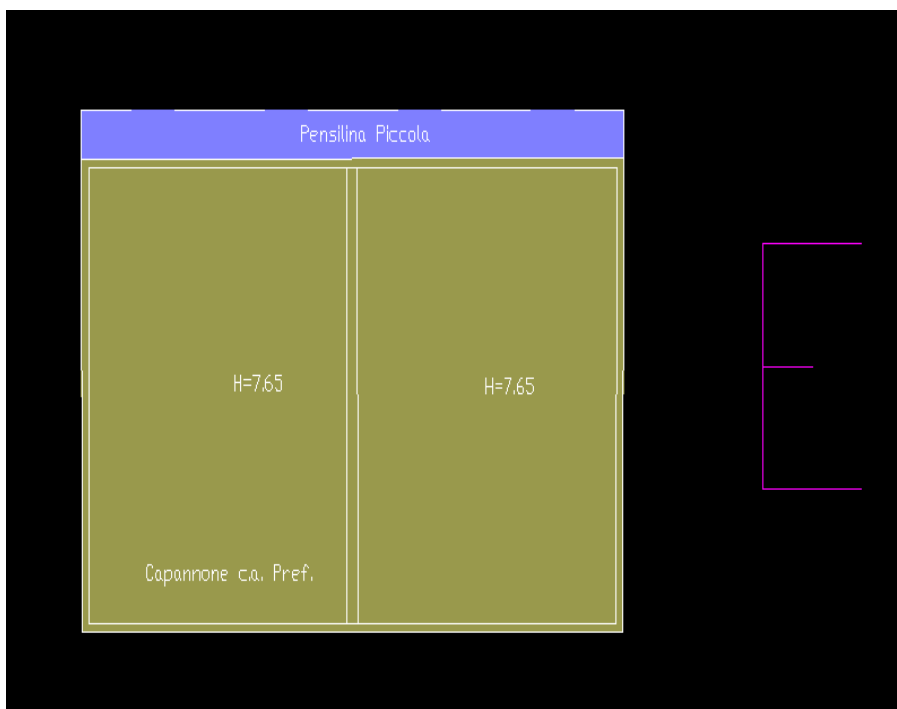
Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Capannone in c.a. Pref. : $(400 \text{ €} * 164.6 \text{ mq}) = \text{€ } 65.840,00$
 - ✓ Pensilina : $(400 * 16.8 \text{ mq}) = \text{€ } 12.360 * 0.30 = \text{€ } 2.016,00$
 - ✓ **Intera Unità C = € 67.856,00**
-

3.8) Unità E:



ha una superficie lorda di circa 180 mq. L'unità E è costituita da struttura in cemento armato tamponata con pannelli prefabbricati in cemento, con una pensilina, per area generatori e filtri

3.8.1) Stima Unità E:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia Il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = Cd \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$Cd = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni. E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle muri esterni. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi . Segnalo che in molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

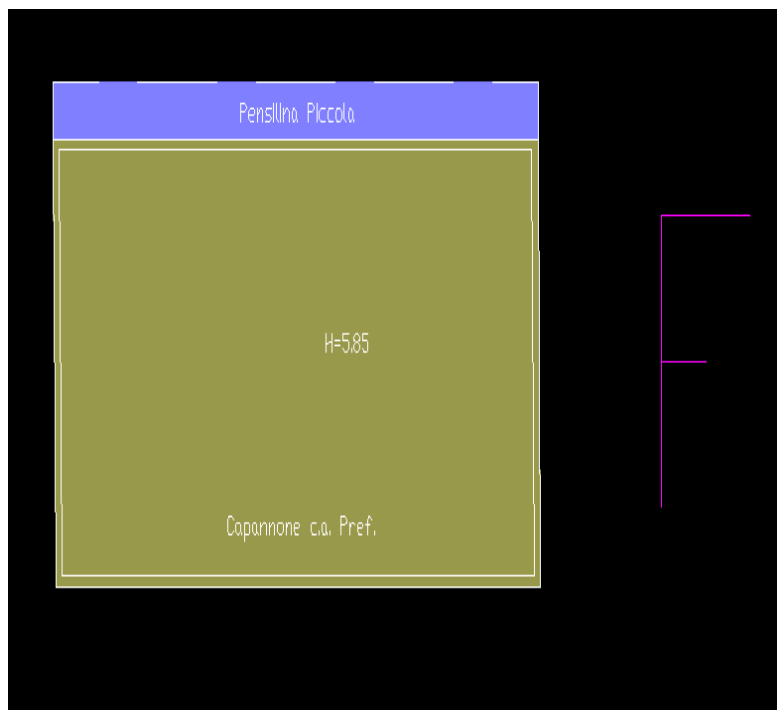
Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Capannone in c.a. Pref. : $(400 \text{ €} * 163.4 \text{ mq}) = \text{€ } 65.360,00$
- ✓ Pensilina : $(400 * 16.8 \text{ mq}) = 12.360 * 0.30 = \text{€ } 2.016,00$

✓ **Intera Unità E = € 67.376,00**

3.9) Unità F:



ha una superficie lorda di circa 148 mq. L'unità F è costituita da struttura in cemento con pannelli prefabbricati in cemento, con una pensilina, per deposito compressori.

3.9.1) Stima Unità F:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che

interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologica e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per

vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = Cd \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$Cd = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni. E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base

delle muri esterni. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi . Segnalo che in molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

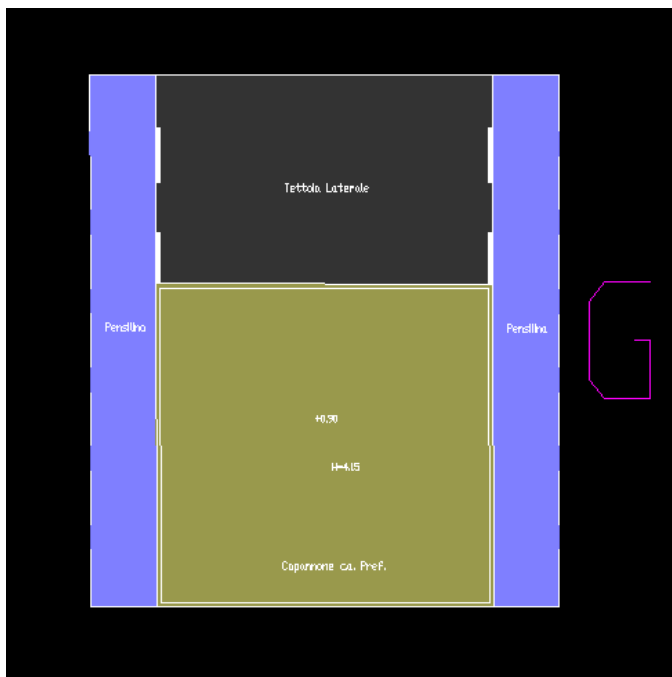
Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Capannone in c.a. Pref. : $(400 \text{ €} * 131.1 \text{ mq}) = \text{€ } 52.440,00$
 - ✓ Pensilina : $(400 * 16.8 \text{ mq}) = \text{€ } 12.360 * 0.30 = \text{€ } 2.016,00$
 - ✓ **Intera Unità F = € 54.456,00**
-

4.0) Unità G:



ha una superficie lorda di circa 544.2 mq. L'unità G è costituita da struttura in cemento con pannelli prefabbricati in cemento, con tettoia laterale, due pensiline, e una banchina sopraelevata rispetto alla strada, di circa 90 cm per imbolamento.

4.0.1) Stima Unità G:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofi.

Tuttavia Il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

„ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

„ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

„ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

„ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologica e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

Fallimento 48/2016 "Società Ossigeno Napoli – S.O.N. – S.pA

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip}:

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$C_d = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

V_{Rip} = 0,85*650 ≈ 552 €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni. E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle mura esterne. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi. Segnalo che

in molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

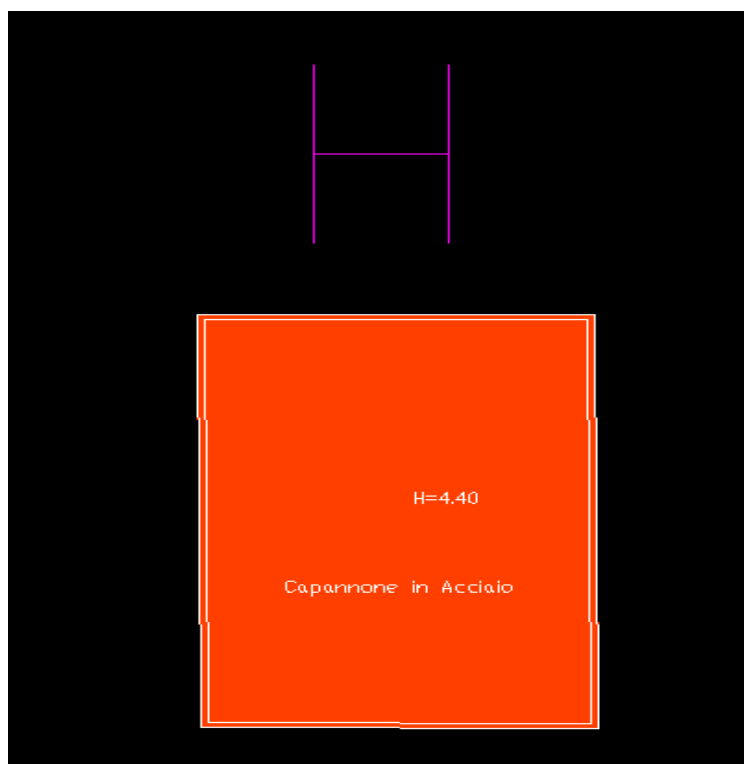
Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Capannone in c.a. Pref. : $(400 \text{ €} * 237.7 \text{ mq}) = \text{€ } 95.080,00$
 - ✓ Pensilina : $(400 * 152.4 \text{ mq}) = 60.960 * 0.30 = \text{€ } 18.288,00$
 - ✓ Tettoia laterale : $(400 * 43.5 \text{ mq}) = 17.400 * 0.50 = \text{€ } 17.400,00$
 - ✓ **Intera Unità G = € 130.768,00**
-

4.1) Unità H:



ha una superficie lorda di circa 106.1 mq. L'unità H è realizzata con struttura metallica costituita da elementi verticali in profilati metallici tipo HEA 200, presenta sovrastanti capriate in ferro a sostegno degli elementi di lamiera costituenti la copertura a falde.

4.1.1) Stima Unità H:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia Il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$Cd = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni.

E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle muri esterni. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi . Segnalo che in molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

- Per il capannone in acciaio adotteremo un valore unitario del 30%, come se fosse una pensilina.

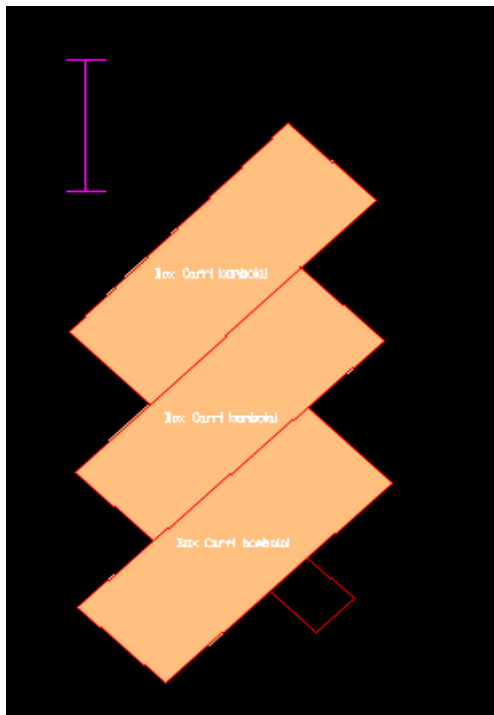
Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

✓ Capannone in acciaio: $(400 \text{ €} * 106.1 \text{ mq}) = 64.400 * 0.30 = \text{€ } 12.732,00$

✓ Intera Unità H = € 12.732,00

4.2) Unità I:



ha una superficie lorda di circa 161 mq. L'unità I è realizzata da muri di cemento armato, formanti box per i carri per l'imbombolamento dell'idrogeno.

4.2.1) Stima Unità I:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che

interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologica e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per

vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$C_d = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni. E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base

delle muri esterni. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi. Segnalo che in molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

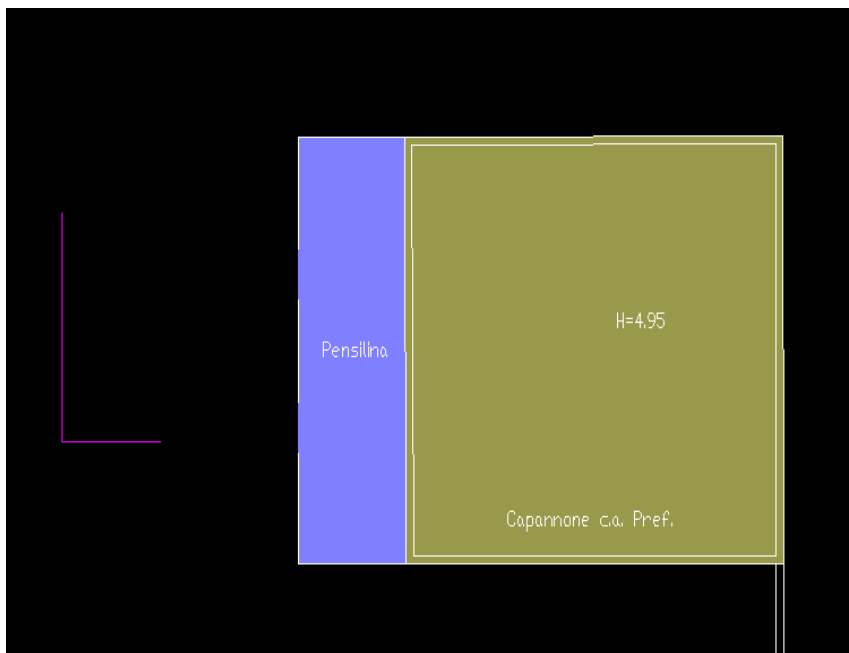
- Per i box carri bombolai adotteremo un valore unitario del 20%, del valore unitario dei capannoni.
- Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

✓ Box carri: $(400 \text{ €} * 161 \text{ mq}) = 64.400 * 0.20 = \text{€ } 12.880,00$

✓ **Intera Unità I = € 12.880,00**

4.3) Unità L:



ha una superficie lorda di circa 143.5 mq. L'unità L è costituita da struttura in cemento con pannelli prefabbricati in cemento, con una pensilina, per area compressori.

4.3.1) Stima Unità L:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che interessa la nostra valutazione è l'area Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

„ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

„ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

„ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

„ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologica e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

Fallimento 48/2016 "Società Ossigeno Napoli – S.O.N. – S.pA

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$C_d = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni. E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle mura esterne. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi. Segnalo che

in molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile poiché sarebbero necessarie accurate indagini, ed eventualmente analizzare il suo stato di consistenza per un eventuale manutenzione o rimozione.

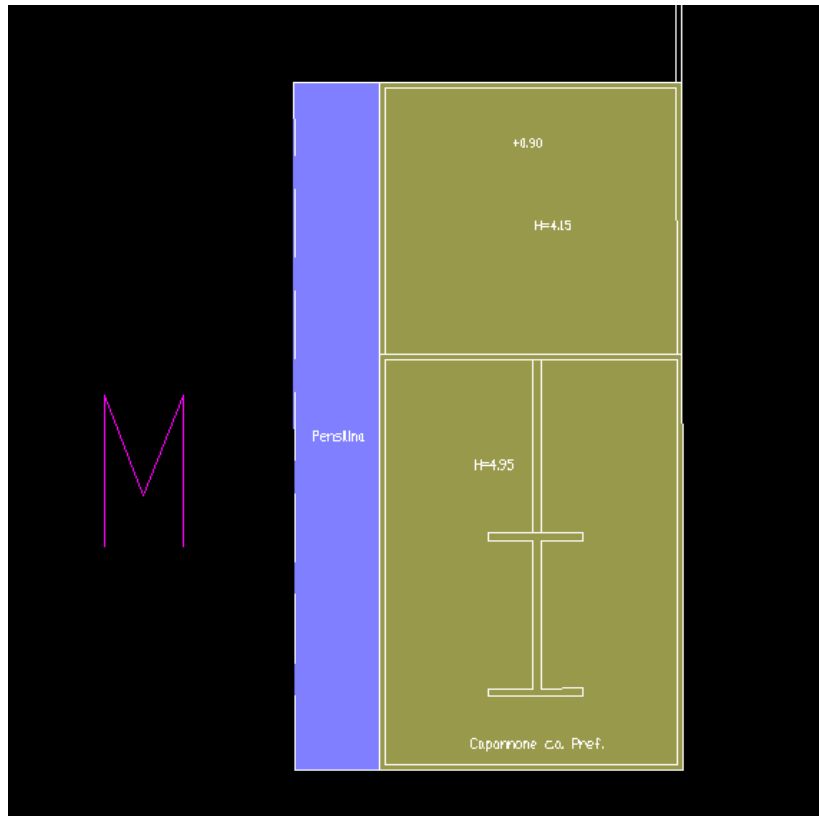
Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Capannone in c.a. Pref. : $(400 \text{ €} * 111.8 \text{ mq}) = \text{€ } 44.720,00$
- ✓ Pensilina : $(400 * 31.6 \text{ mq}) = \text{€ } 12.640 * 0.30 = \text{€ } 3.792,00$
- ✓ **Intera Unità L = € 48.512,00**

4.4) Unità M:



ha una superficie lorda di circa 349.2 mq. L'unità M è costituita da struttura in cemento con pannelli prefabbricati in c.a., con una pensilina, per area compressori.

4.4.1) Stima Unità M:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

„ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

„ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

„ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

„ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$Cd = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni. E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle muri esterni. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi. Segnalo che in molti casi la copertura da una ispezione visiva, sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

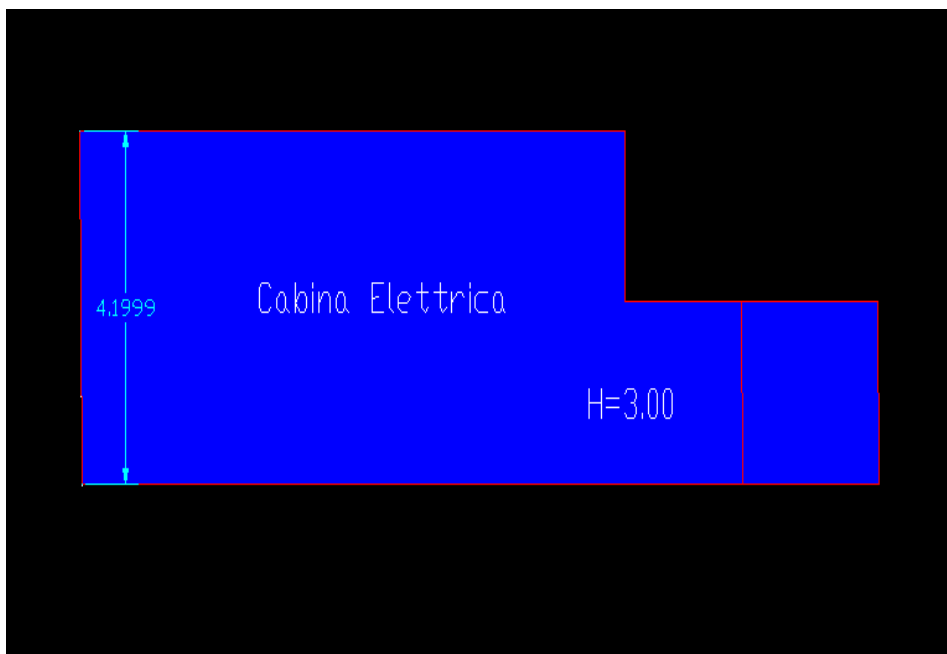
Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

- ✓ Capannone in c.a. Pref. : $(400 \text{ €} * 273 \text{ mq}) = \text{€ } 109.200,00$
- ✓ Pensilina : $(400 * 76.2 \text{ mq}) = \text{€ } 30.480 * 0.30 = \text{€ } 9.144,00$

✓ **Intera Unità M = € 118.344,00**

4.5) Unità Cabina di Trasformazione:



ha una superficie lorda di circa 41.5 mq. L'unità Cabina di Trasformazione è costituita da struttura in c.a. prefabbricata per la struttura in elevazione, per il locale consegna Enel, in muratura con solaio misto c.a. e laterizi per gli altri 2 locali, pavimenti in calcestruzzo e serramenti metallici.

4.5.1) Stima Unità Cabina di Trasformazione:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che

interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea

degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$C_d = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni. E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle mura esterne. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione

eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi . Segnalo che in molti casi la copertura sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

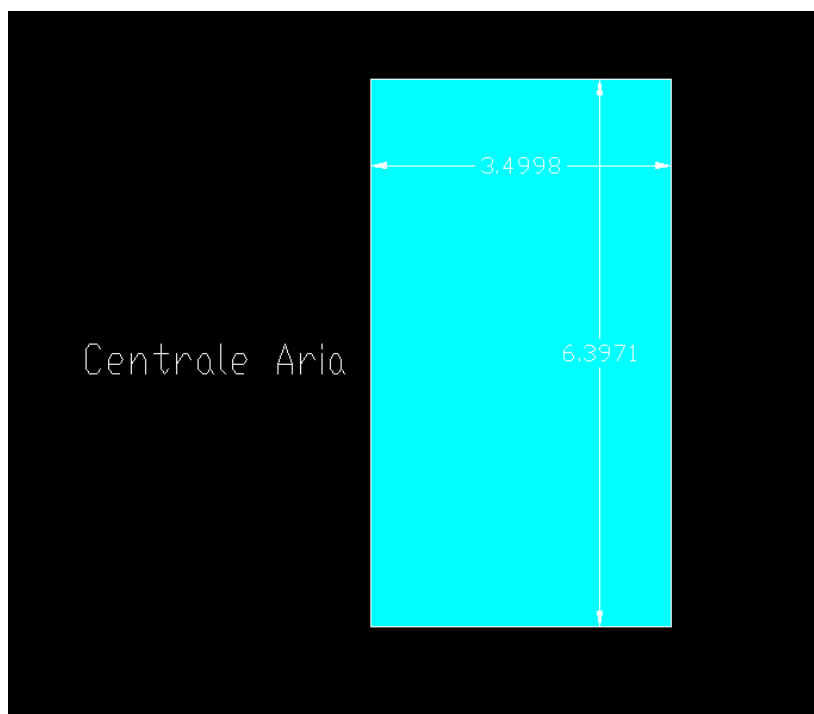
- Considerando la Cabina di trasformazione al pari di un capannone adotteremo un valore unitario di €400mq.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

✓ **Cabina di Trasformazione:** $(400 * 41.5mq) = \text{€}16.600,00$

4.6) Unità Centrale Aria:



ha una superficie lorda di circa 22.3 mq. L'unità Centrale Aria è costituita da struttura in cemento con pannelli prefabbricati in cemento.

4.6.1) Stima Unità Centrale Aria:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

Tuttavia Il criterio del valore di mercato non è sempre facilmente applicabile al caso degli edifici industriali poiché il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della zona che interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	650	L	1,7	2,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	345	610	L	1,3	2,2	N
Laboratori	NORMALE	690	930	L	2,8	3,8	N

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per i Capannoni Industriali, il prezzo a mq è compreso tra 390 €/mq e 650 €/mq. Quindi prendendo come riferimento il valore medio dell'intervallo OMI è cioè 520 €/mq, vediamo che questo valore è molto vicino al valore che si ottiene con il metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato. Per dedurre tale valore si parte dal costo di costruzione di un capannone della tipologia di quelli dello stabilimento, pari a 650 €/mq. Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = Cd \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno circa 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni.

Quindi risulta:

$$A = \frac{\text{età}}{\text{vita utile}} * 100 = \frac{30}{100} * 100 = 30$$

di conseguenza D risulta pari a :

$$D = \frac{(30+20)^2}{140} - 2.86 = 14.99 \approx 15$$

$$Cd = 100 - D \approx 85$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$V_{Rip} = 0,85 * 650 \approx 552$ €/mq praticamente coincidente con la media OMI. La differenza di 30 €/mq. tra i due valori si ritiene insignificante poiché è minore dell'approssimazione tipica di cui sono affette tutte le stime.

A questo punto bisogna tenere conto dello stato di manutenzione dei capannoni. E' evidente (cfr. allegato foto sub. 10) che i capannoni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovute al fermo del complesso. Quasi tutte le coperture mostrano segni evidenti di infiltrazioni sui tamponamenti, sotto le travi o alla base delle muri esterni. Per il protrarsi dello stato di abbandono è chiaro che i capannoni necessitano di urgenti interventi di manutenzione per evitare rischi di corrosione eccessiva delle armature, così come le strutture metalliche e gli infissi . Segnalo che in molti casi la copertura sembrerebbe realizzata in eternit, ciò non è facilmente valutabile, poiché sarebbero necessarie accurate indagini ed eventuali analisi del suo stato di consistenza, per un eventuale manutenzione o rimozione.

Per tutto ciò detto e tenendo conto dei costi dei lavori di riparazione e di ristrutturazione necessari ai capannoni il costo unitario stimato è ridotto alla cifra di **400 €/mq**. Mentre per le tettoie e le pensiline adotteremo un valore unitario rispettivamente pari al 50% e 30% del valore unitario dei capannoni.

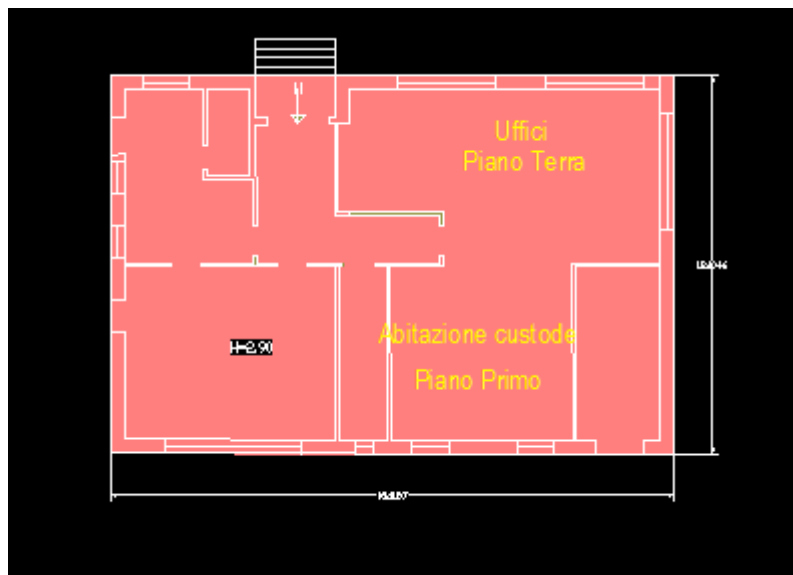
- Considerando la Centrale Aria al pari di un capannone adotteremo un valore unitario di €400mq.

Pertanto si ha:

STIMA VALORE DI MERCATO

✓ **Centrale Aria:** $(400 * 22.3mq) = \mathbf{€8.920,00}$

4.7) Unità abitazione - uffici:



Il manufatto in esame è posizionato all'ingresso dello stabilimento, ed è costituito da una struttura portante in c.a. con interposti solai in latero – cemento con tamponature perimetrali in termoblocchi di laterizio. La struttura ha una superficie lorda di circa 219.2 mq per piano, si sviluppa su 2 livelli. Piano Terra adibito a uffici, Piano Primo adibito ad abitazione del custode. Il collegamento verticale è assicurata con una scala in cemento armato rivestita con lastre di marmo. La struttura allo stato attuale si presenta in pessime condizioni dovute alla mancanza di manutenzione ordinaria. Inoltre risulta evidente che il manufatto è stato incendiato, tale circostanza trova riscontro dal sopralluogo eseguito in quanto gli intradossi del solaio con le relative pignatte sono scoppiate per l'eccessiva esposizione al calore venuto a crearsi, mettendo in crisi quasi sicuramente anche la parte strutturale. Si riporta, in allegato, documentazione fotografica(all. n.10) che attesta quanto dichiarato. Ciò detto, l'entità degli interventi di manutenzione straordinaria, necessari per riparare le strutture in calcestruzzo, non sono facilmente valutabili, poiché, sarebbero necessarie accurate

indagini e analisi per comprendere la reale estensione dei problemi causati dal fuoco. Ciò precisato, a giudizio dello scrivente in base all'esperienza maturata nel campo della riparazione di strutture in calcestruzzo è possibile stabilire un probabile valore del costo di riparazione che tiene conto anche della necessità di ripristinare localmente alcune strutture danneggiate. Per le premesse di cui sopra si procede alla stima dell'immobile applicando un coefficiente di riduzione pari al **50%** per il piano terra (uffici) e del **30%** al primo piano (abitazione custode).

4.7.1) Legittimità Urbanistica e Catastale:

L'immobile è censito presso il N.C.T. al foglio n. 55, p.lla 74, e N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 74, sub 1 e 2, cat. D/7 (piano terra) del Comune di Sermoneta in prov. di Latina a nome della S.O.N. S.p.A.; cat. A/2, cl. 2, vani 5.5, R.C. € 248,05 (piano primo) (allegato 11).

Il fabbricato di 2 livelli in c.a., a destinazione abitativa e uffici, è stato edificato in luogo alla Concessione Edilizia n. 17 del 29/06/1988. (allegato 7)

4.7.2) Stima Unità abitazione- uffici:

Stima comparativa secondo il più probabile valore di mercato

La stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche che di recente sono stati oggetto di compravendita nelle zone limitrofe.

L'immobile, come già detto veniva utilizzato al piano terra come ufficio a servizio del complesso immobiliare, pertanto, dalle ricerche effettuate, in particolare sui siti internet e riviste di settore per la zona in oggetto risulta che il valore la variazione in termini di valutazione di mercato tra uffici ed abitazione è molto simile, ciò premesso si ritiene ragionevole considerare l'immobile ad uso abitazione. Ecco perché prenderemo in considerazione come base di partenza ai fini della stima l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'area industriale della

zona che interessa la nostra valutazione è l'aria Extraurbana/Zona Rurale del Comune e ricade nel codice di Zona: R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SERMONETA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1400	L	4,6	5,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1800	L	5,2	6,9	N
Box	NORMALE	380	550	L	1,7	2,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1550	L	4,7	5,4	N

.. Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

.. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

.. Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

.. La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

.. Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

.. Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Come è possibile riscontrare dalla tabella di cui sopra, per le Abitazioni Civili, il prezzo a mq è compreso tra 1200 €/mq e 1400 €/mq. Ma essendo la media dei prezzi in zona (decentrata) più bassa della media dei dati OMI è ragionevole considerare come valore unitario € 900 al mq. Oltre i coefficiente di riduzione pari al 50% per il piano terra (uffici) e del 30% al primo piano (abitazione custode) di cui sopra.

Pertanto si ha:

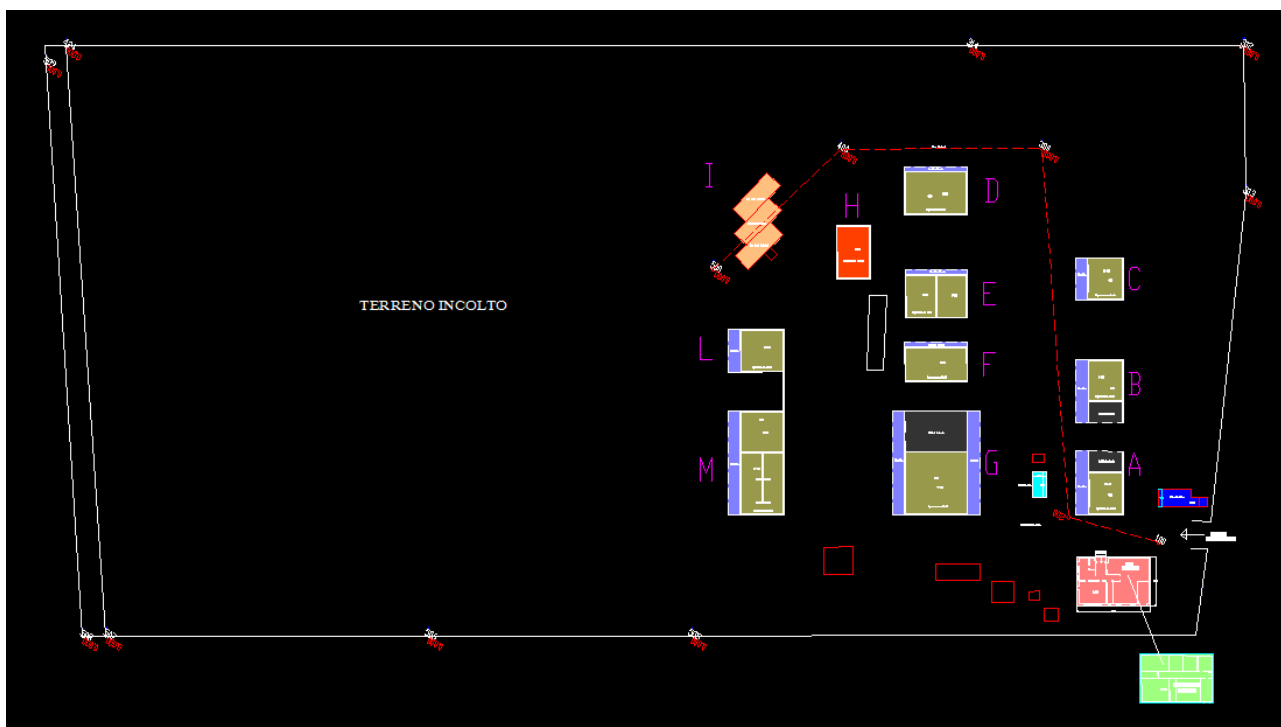
STIMA VALORE DI MERCATO

✓ **Abitazione Piano Terra:** $(900 \times 219.2 \text{mq}) = € 197.280 \times 0.50 = € 98.640,00$

✓ **Abitazione Piano Piano:** $(900 \times 219.2 \text{mq}) = € 197.280 \times 0.70 = € 138096,00$

✓ **Intera Unità Abitazione -Uffici = € 236.736,00**

4.8) Stima del Terreno del complesso industriale S.O.N. – Spa, Sermoneta (LT)



I beni immobili sono censiti presso il N.C.T. al foglio n. 55 , p.lla 74, (si veda allegato 11).

Si procede al calcolo della superficie dell'area di Terreno che è data dalla superficie totale dell'intero complesso industriale S.O.N. Spa Sermoneta (LT), meno le superfici delle Unità (Capannoni, Uffici, ecc ecc.) che sussistono su di esso. (Tabella delle valutazioni di cui in seguito).

Superficie lorda Totale circa: **40512mq.** meno le Superfici delle Unità esistenti (A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M+Cab.di tras+Cent. Area+Abitaz.-uffici):

(178+178.9+120.4+179.9+180+148+544.2+106.1+161+143.5+349.2+41.5+22.3+438.4)=**2791mq**

Superficie netta: 40512 – 2791 = 37721 mq

Quindi l'estensione dell'area di Terreno del complesso Industriale è pari a circa **37721 mq.**

4.8.1) Stima dell'area :

Per la valutazione della porzione non edificata di Terreno del complesso Industriale S.O.N. Spa si evidenzia che lo stabilimento è situato nel comune di Sermoneta (LT) a Sud-Ovest del centro storico e nell'area dell'agglomerato industriale di Latina Scalo, facente parte del "Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma e Latina" che al fine di favorire l'inserimento di nuove industrie, il Consorzio ha un suo Piano Regolatore Territoriale attraverso il quale individua quali sono le zone più idonee ad accogliere gli insediamenti produttivi e provvedere poi ad attrezzarli mediante la realizzazione di opere infrastrutturali (rete stradale, idrica, fognante ecc). Il Piano Regolatore Territoriale, a cura del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina, consente un EF di 0,4 mq/mq di lotto, e un indice di cubatura di 3,5mcubi/mq. Nel caso dei capannoni industriali l'indice di fabbricabilità EF è generalmente più vincolante dell'indice di cubatura, quindi considerando che l'intera area del complesso industriale è 40512mq si considera edificabile la porzione di terreno pari a al 40% dell'intera area del complesso e cioè pari a circa 16.205mq. Di questa circa 2.791mq sono già stati edificati e quindi rimangono edificabili circa 13.414mq. Mentre la superficie non edificabile è (40.512-16.205)=24.307mq.

Quindi:

- Terreno Edificabile = **13.414mq**

- Terreno non Edificabile = **24.307mq**

Per quanto riguarda il valore di mercato del Terreno Edificabile, il CTU, dopo attente valutazioni e ricerche effettuate, in particolare sui siti internet e riviste di settore, risulta che il prezzo è pari a **50 €/mq**.

Valore Terreno Edificabile: $13.414\text{mq} \times 50\text{€/mq} = \mathbf{670.700,00\text{€}}$.

Mentre per la valutazione del Terreno non Edificabile è opportuno rifarsi al (v.a.m.) valore agricolo medio indicato dall'Agenzia del Territorio per la provincia di Latina per il pascolo cespugliato. L'ultimo dato disponibile è relativo al 2005 ed è pari a 2725 Euro/Ha. Tale dato viene arrotondato a 3000 Euro/Ha cioè 0,30 Euro /mq.

agenzia del Territorio		Valori Agricoli Medi della provincia								Data: 09/11/2006 Ora: 11.37.05	
		Annualità 2005									
		Dati Pronunciamento Commissione Provinciale				Pubblicazione sul BUR					
		n. del				n. del					
		REGIONE AGRARIA N°: 1 MAENZA- ROCCAGORGA Comuni di: MAENZA ,ROCCAGORGA				REGIONE AGRARIA N°: 2 BASSIANO-CORI- NORMA-PRIVerno-SERMONETA-SEZZE- ROCCAMASSIMA Comuni di: BASSIANO ,CORI ,NORMA ,PRIVerno ,ROCCAMASSIMA ,SERMONETA ,SEZZE					
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive			
BOSCO CEDUO	4360,00				4360,00						
BOSCO D'ALTO FUSTO	4360,00				7085,00						
CANNETO					8720,00						
CASTAGNETO	6540,00				7085,00						
FRUTTETO					23980,00						
ORTO	14170,00				20710,00						
ORTO IRRIGUO					27795,00						
PASCOLO	5450,00				5450,00						
PASCOLO ARBORATO	2725,00				3270,00						
PASCOLO CESPUGLIATO	2725,00				2725,00						
PRATO	6540,00				8720,00						
PRATO ARBORATO	7085,00				9265,00						
PRATO IRRIGUO					13625,00						
SEMINATIVO	8175,00				14170,00						
SEMINATIVO ARBORATO	10300,00				10900,00						
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					21800,00						
SEMINATIVO IRRIGUO	16800,00	SI	SI		22345,00	SI	SI				

Valore Terreno non Edificabile (incolto): $24307\text{mq} \times 0.30\text{€/mq} = \mathbf{7.292,00\text{€}}$

IMMOBILI CENSITI PER SINGOLA UNITA' - S.O.N. Spa SERMONETA (LT)						
N.	TIPOLOGIA	Mq. Commerciali	INDIRIZZO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE UNITARIO (€/mq).	STIMA(€)
	UNITA' A	TOT. 178	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.IIa 74		Totale Unità A € 49.816,00
1	Capannone in c.a. pref.	88,9	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 400	€ 35.560,00
2	Pensilina	46,3	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 120	€ 5.556,00
3	Tettoia Laterale	43,5	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 200	€ 8.700,00
	UNITA' B	TOT.178,9	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.IIa 74		Totale Unità B € 49.924,00
1	Capannone in c.a. pref.	89,1	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 400	€ 35.640,00
2	Pensilina	46,2	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 120	€ 5.544,00
3	Tettoia Laterale	43,7	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 200	€ 8.740,00
	UNITA' C	TOT.120,4	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.IIa 74		Totale Unità C € 39.428,00
1	Capannone in c.a. pref.	89,3	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 400	€ 35.720,00
2	Pensilina	30,9	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 120	€ 3.708,00
	UNITA' D	TOT. 179,9	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.IIa 74		Totale Unità D € 67.856,00

1	Capannone in c.a. pref.	164,6	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 400	€ 65.840,00
2	Pensilina	16,8	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 120	€ 2.016,00
IMMOBILI CENSITI PER SINGOLA UNITA' - S.O.N. Spa SERMONETA (LT)						
N.	TIPOLOGIA	Mq. Commerciali	INDIRIZZO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE UNITARIO (€/mq).	STIMA(€)
	UNITA' E	TOT. 180	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.lla 74		Totale Unità E € 67.376,00
1	Capannone in c.a. pref.	163,4	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 400	€ 65.360,00
2	Pensilina	16,8	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 120	€ 2.016,00
	UNITA' F	TOT.148	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.lla 74		Totale Unità F € 54.456,00
1	Capannone in c.a. pref.	131,1	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 400	€ 52.440,00
2	Pensilina	16,8	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 120	€ 2.016,00
	UNITA' G	TOT.544,2	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.lla 74		Totale Unità G € 144.168,00
1	Capannone in c.a. pref.	237,7	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 400	€ 95.080,00
2	Pensiline	152,4	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 120	€ 18.288,00
3	Tettoia Laterale	154	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 200	€ 30.800,00

	UNITA' H	TOT.106,1	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.IIa 74		Totale Unità H € 12.732,00
1	Capannone in Acciaio	106,1	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 120	€ 12.732,00
	UNITA' I	TOT. 161	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.IIa 74		Totale Unità I € 12.880,00
1	Box carri bombolai	161	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 80	€ 12.880,00
	UNITA' L	TOT.143,5	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.IIa 74		Totale Unità L € 48.512,00
IMMOBILI CENSITI PER SINGOLA UNITA' - S.O.N. Spa SERMONETA (LT)						
N.	TIPOLOGIA	Mq. Commerciali	INDIRIZZO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE UNITARIO (€/mq).	STIMA(€)
1	Capannone in c.a. pref.	111,8	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 400	€ 44.720,00
2	Pensilina	31,6	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 120	€ 3.792,00
	UNITA' M	TOT.349,2	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.IIa 74		Totale Unità M € 118.344,00
1	Capannone in c.a. pref.	273	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 400	€ 109.200,00
2	Pensilina	76,2	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)		€ 120	€ 9.144,00
	UNITA' Cabina di Trasformazione	TOT.41,5	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.IIa 74	€ 400	Tot. Unità Cab. T. € 16.600,00
	UNITA' Centrale Aria	TOT.22,3	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.IIa 74	€ 400	Tot. Unità Cent. A. € 8.920,00

	UNITA' Abitazione - Uffici	TOT.438,4	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.E.U. F. 55, p.lla 74, sub. 1-2, Cat. D/7,Rend. 15,443,00		Tot. Unità Ab. Uff. € 247.696,00
1	Uffici P.T.	219,2	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.E.U. F. 55, p.lla 74, sub. 1-2, Cat. D/7,Rend. 15,443,00	€ 500	€ 109.600,00
2	Abitazione Custode P.1°	219,2	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.E.U. F. 55, p.lla 74, sub. 1-2, Cat. D/7,Rend. 15,443,00; cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C. € 248,05 (piano primo)	€ 630	€ 138.096,00
	Terreno ancora Edificabile	13414 mq	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.lla 74	€ 50	Tot. Terr. Edific. € 670.700,00
	Terreno rimanente Non Edificabile (INCOLTO)	24307 mq	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.lla 74	€ 0,30	Tot. Terr.Non Edif. € 7.292,00
	TOTALE UNITA' Immobiliari	Mq. 2791	Via Cese o Rojo -Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.lla 74		Totale Unità Immobiliari €938.708,00
	Totale Patrimonio Immobiliare S.O.N. Spa - Sermoneta (LT)	Mq. 40512	Via Cese o Rojo - Sermoneta (LT)	Sermoneta (LT) – N.C.T. F. 55, p.lla 74		€ 1.616.700,00

CONCLUSIONI

Il C.T.U., in ossequio all'incarico conferitogli, ha eseguito vari sopralluoghi al fine di redigere il seguente elaborato peritale. E' stata condotta un'analisi di mercato per i vari immobili oggetto di stima, necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Ciò premesso, il CTU riporta il più probabile valore di mercato per gli immobili investigati :

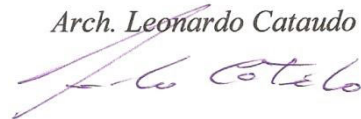
Valore degli immobili del complesso industriale della S.O.N. S.p.a. sede di Napoli = **€ 4.289.000,00 (quattromilioniduecentottantanovemila Euro)**;

valore degli immobili del complesso industriale della S.O.N. S.p.a., sede di Sermoneta (LT)= **€ 1.616.700,00 (unmilione seicentosedicimila/700 Euro)** .

Il consulente tecnico di ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di complessive 119 pagine, esclusi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto, ritenendosi a disposizione del Giudice per eventuali delucidazioni.

Copia della presente relazione viene trasmessa al curatore fallimentare, unitamente agli allegati, a mezzo P.E.C., nonché depositata in formato cartaceo presso la cancelleria fallimentare come copia di cortesia per l'ill. mo sig. Giudice delegato.

San Felice al Cannello
12/12/2016

Firmato:
Arch. Leonardo Cataudo


ALLEGATI:

- Allegato n.1: Rilievi metrici del complesso industriale della S.O.N. S.p.a. di Napoli ;
- Allegato n.2: Rilievi fotografici;
- Allegato n.3: Catastali del complesso industriale della S.O.N. S.p.a. di Napoli;
- Allegato n.4: Ispezioni ipotecarie immobili di Napoli;
- Allegato n.5: Certificazione rilasciata dal Comune di Napoli, Direzione centrale- Pianificazione e gestione del territorio- Servizio sportello unico edilizia privata, 2^a unità operativa, relativa alla sussistenza dei titoli edilizi degli immobili di Napoli;
- Allegato n.6: oneri concessori impagati degli anni dal 2011 al 2016 relativi alla concessione di sfruttamento acque sotterranee risultanti da comunicazione ex art. 10 bis legge n. 241/1990 della Città metropolitana di Napoli di rigetto istanza di rinnovo concessione;
- Allegato n.6 bis: risposta dei curatori fallimentari alla citata comunicazione;
- Allegato n. 7: concessione edilizia degli immobili della S.O.N. S.p.a. siti in Sermoneta (LT);
- Allegato n.8: Certificazione notarile degli immobili di Sermoneta (LT);
- Allegato n.9: Rilievi metrici del complesso industriale della S.O.N. S.p.a. di Sermoneta (LT);
- Allegato n.10: Rilievi fotografici;
- Allegato n. 11: Catastali;
- Allegato n. 12: ispezioni ipotecarie immobili di Sermoneta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per la stima del complesso immobiliare acquisito al fallimento n. 48/2016 – Società Ossigeno Napoli – S.O.N. – S.p.A. con sede in Napoli alla Via Nuova delle Breccie n.240 ,(P.IVA 00277420634 Numero R.E.A. NA-110201).

INDICE

- Conferimento incarico ed accettazione	p. 1
- Descrizione generale dei beni e criteri utilizzati per la stima	p. 2-4
- Descrizione del complesso industriale della S.O.N. S.p.a. sede di Napoli	p. 4-7
- Descrizione, legittimità urbanistica e stima delle singole unità: Unità A	p. 7-11
- Descrizione , legittimità urbanistica e stima dell'unità B	p. 11-15
- Descrizione, legittimità urbanistica e stima dell'unità C	p. 15- 20
- Descrizione , legittimità urbanistica e stima dell'unità D	p. 20-24
- Descrizione, legittimità urbanistica e stima dell'unità E	p. 24-29
- Descrizione , legittimità urbanistica e stima dell'unità F/G	p. 29-34 --
- Descrizione, legittimità urbanistica e stima dell'unità H	p. 34-38
- Descrizione, legittimità urbanistica e stima dell'unità I-L-N-	p. 38-43
- Descrizione, legittimità urbanistica e stima dell'unità M	p. 43-47
- Conclusioni su stima di complesso industriale di Napoli : tabelle	p.47-56
- Complesso industriale della S.O.N. S.p.a. sede di Sermoneta: descrizione, dati catastali e legittimità urbanistica	p. 57-59
- Descrizione e stima per singole unità	p. 60
- Descrizione e stima unità A	p.61-64
- Descrizione e stima unità B	p. 64-68
- Descrizione e stima unità C	p. 68-72
- Descrizione e stima unità D	p. 72-76
- Descrizione e stima unità E	p. 76-80
- Descrizione e stima unità F	p. 80-83
- Descrizione e stima unità G	p.83-86
- Descrizione e stima unità H	p.87-90
- Descrizione e stima unità I	p. 91-94
- Descrizione e stima unità L	p.94-97
- Descrizione e stima unità M	p. 98-101
- Descrizione e stima unità cabina di trasformazione	p. 101-104
- Descrizione unità centrale aria	p. 105-108
- Descrizione e stima unità abitazione-uffici	p. 108-111

- Descrizione e stima unità terreno complesso industriale p. 112-115
- Conclusioni su stima unità immobiliari Sermoneta: tabelle p. 116-119
- CONCLUSIONI p. 120-121