

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA
FALLIMENTO [..OMISSIS..].
n. 60/2020

immobile sito in
Melito di Napoli (NA) alla via Campania, 43/45

Catasto Fabbricati
Foglio 4 p.IIa 606 sub. 3

Catasto Terreni
Foglio 4 p.IIa 144



Giudice Delegato: dott. Giovanni Di Giorgio

Curatore: avv. Raffaele Trotta

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA
FALLIMENTO n. 60/2020
[..OMISSIS..].

Giudice delegato: dott. Giovanni Di Giorgio
Curatore: avv. Raffaele TROTTA

In riferimento all'incarico conferito il 19.06.2021 dall'avv. Raffaele Trotta quale Curatore del Fallimento [..omissis..], con il quale si richiedeva tra l'altro la stima di un complesso immobiliare adibito a industria per il noleggio e il lavaggio di biancheria ospedaliera sito in Melito di Napoli (Na) in via Campania, 43/45, composto da vari corpi di fabbrica distinti oltre area esterna ad uso esclusivo e una porzione di strada, lo scrivente [..omissis..] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna la presente Relazione di Stima inerente i cespiti in parola

PREMETTE

- che in data 12.11.2021 e 23.02.2022 effettuava i sopralluoghi presso i cespiti congiuntamente all'avv. Raffaele Trotta al fine di effettuare un rilievo metrico e fotografico degli immobili;
- che successivamente si effettuavano le opportune indagini presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melito di Napoli, Agenzia delle Entrate e vari uffici proposti al fine di acquisire le necessarie documentazioni/certificazioni;
- che in date successive, effettuava indagini di mercato al fine di reperire informazioni utili allo svolgimento dell'incarico affidato.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati nel territorio comunale di Melito di Napoli (NA), via Campania, 43/45, zona in cui sono ubicati altri edifici a carattere industriale. Essi sono rappresentati da un opificio adibito a lavanderia con annessa area esterna pertinenziale ed esterna porzione di area rappresentante di fatto una strada di accesso a vari complessi immobiliari insistenti in loco

L'accesso alla proprietà avviene da via Campania attraverso un cancello scorrevole.



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> A. Blocco industriale adibito a lavanderia B. Locale caldaie/Magazzini C. Guardiola D. Cabina Enel E. Impianti F. Uffici/Area produttiva (al piano terra) | <ul style="list-style-type: none"> G. Uffici/Deposito H. Vasche depurazione acque I. Edificio industriale adibito a lavanderia L. Piazzale esterno M. Strada esterna ricadente sulla p.lla 144 |
|--|---|

Sull'area, di circa mq. 18.852,00, costituente un unico lotto di vendita, insistono diversi fabbricati di tipologia industriale, di seguito meglio descritti.

1. Blocco A - Blocco industriale adibito a lavanderia

Il detto blocco industriale "A" è composto essenzialmente da due edifici: il primo, di forma rettangolare che è stato edificato in c.c.a. e che si sviluppa per un piano fuori terra, anche se però si precisa che sui lati est ed ovest sono stati realizzati dei vani ricavati al primo piano della struttura, il quale occupa una superficie che si estende per circa mq 3.550; il secondo invece, è un edificio di due piani fuori terra, di forma rettangolare, realizzato anch'esso in c.c.a. il quale si estende su un'area di circa mq 470.

Il primo edificio enunciato al piano terra è composto da un'area centrale adibita a lavaggio di biancheria ospedaliera, di circa mq 2.540 e da ulteriori quattro aree destinate al lavaggio verso ovest, rispettivamente di circa mq 122, mq 49, mq 137 e mq 62. Il piano terra del primo edificio è completato, sempre ad ovest del corpo di fabbrica, da un ripostiglio di circa mq 18, verso nord invece da un deposito di circa mq 89 e da un wc di circa mq 2.; verso est invece sono allocate un'area di stoccaggio di circa mq 203, un'infermeria di circa mq 16, da tre uffici, rispettivamente di circa mq 20, mq 22 e mq 13, da un wc di circa mq 1, da due disimpegni, rispettivamente di circa mq. 33 e mq 10, da un ripostiglio di circa mq 6, e infine da due blocchi bagno, rispettivamente di circa mq 12 ognuno.

Come già descritto in precedenza, al piano primo del detto fabbricato industriale sono ubicati dei vani a servizio di quest'ultimo: nella porzione ad est del corpo di fabbrica, raggiungibile da una scala esterna, sono collocate una mensa di circa mq 120, cinque spogliatoi, rispettivamente di circa mq 22, mq 49, mq 42, mq 24 e mq 23, due docce, rispettivamente di mq 10 ognuna. La porzione immobiliare è completata da tre blocchi bagno di circa mq 8, mq 5 e mq 3, oltre a quattro disimpegni, di circa mq 5, mq 15, mq 5 e mq 35, ed infine due ripostigli, rispettivamente di circa mq 34 e mq 1; nella porzione ad ovest del fabbricato, raggiungibile da una scala esterna, invece sono ubicate due aree distinte destinate alla biancheria sporca ancora da lavare, di circa mq 205 e mq 162 e un bagno comprensivo di antibagno di circa mq 8.

Il manufatto edilizio è completato dal lastrico solare avente un'estensione di circa mq 3.455, raggiungibile mediante due scale posizione a nord e ad est del bene

Il secondo edificio che compone il blocco "A" al piano terra è composto da due aree di stoccaggio di circa mq 90 e mq 19, da uno spogliatoio di mq 14, da un'area di essiccazione di circa mq 41, da un'area di lavorazione di circa mq 130, da un'area destinata al lavaggio di circa mq 42 e da un'area destinata al carico della biancheria sporca di mq 49, oltre a tre ripostigli di mq 1, mq 4 e mq 2, e tre wc, uno di circa mq 2 e gli altri due di circa mq 1 ognuno. Il piano è completato da vano destinato a centrale dei saponi accessibile direttamente dall'esterno, di circa mq 76.

Il piano primo, invece, raggiungibile da una scala posta a nord-ovest del fabbricato, è composto da una sala mensa di circa mq 19, da un ufficio di circa mq 9, da uno spogliatoio di circa mq 26, da due aree destinate al controllo e al confezionamento di circa mq 103 e mq 156, da un filtro di circa mq 5, da un vano destinato alle autoclavi di circa mq 18 e da un'area asettica di circa mq 18, oltre ad un blocco bagni di circa mq 13, un ripostiglio di circa mq 10 e da tre disimpegni rispettivamente di circa mq 67, mq 36 e mq 66.

Al secondo piano, invece, è presente il lastrico solare coperto da tettoie di circa mq 425, il quale parzialmente ospita impianti a servizio dello stabilimento industriale.

Infine si specifica che tra i due edifici è stata installata una tettoia che copre una superficie di circa mq 212.

L'altezza massima utile rilevata al piano terra del capannone industriale è di circa m 7,25, quella minima è di circa m 3,90, l'altezza utile rilevata al piano primo, sia nell'ala est che in quella ovest, è di circa m 2,85. L'altezza utile rilevata del secondo fabbricato del blocco "A" è di circa m 3 sia al piano terra che al piano primo. Infine, l'altezza massima della tettoia tra i fabbricati è di circa m 3,70 mentre quella minima è di circa m 3,60.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.

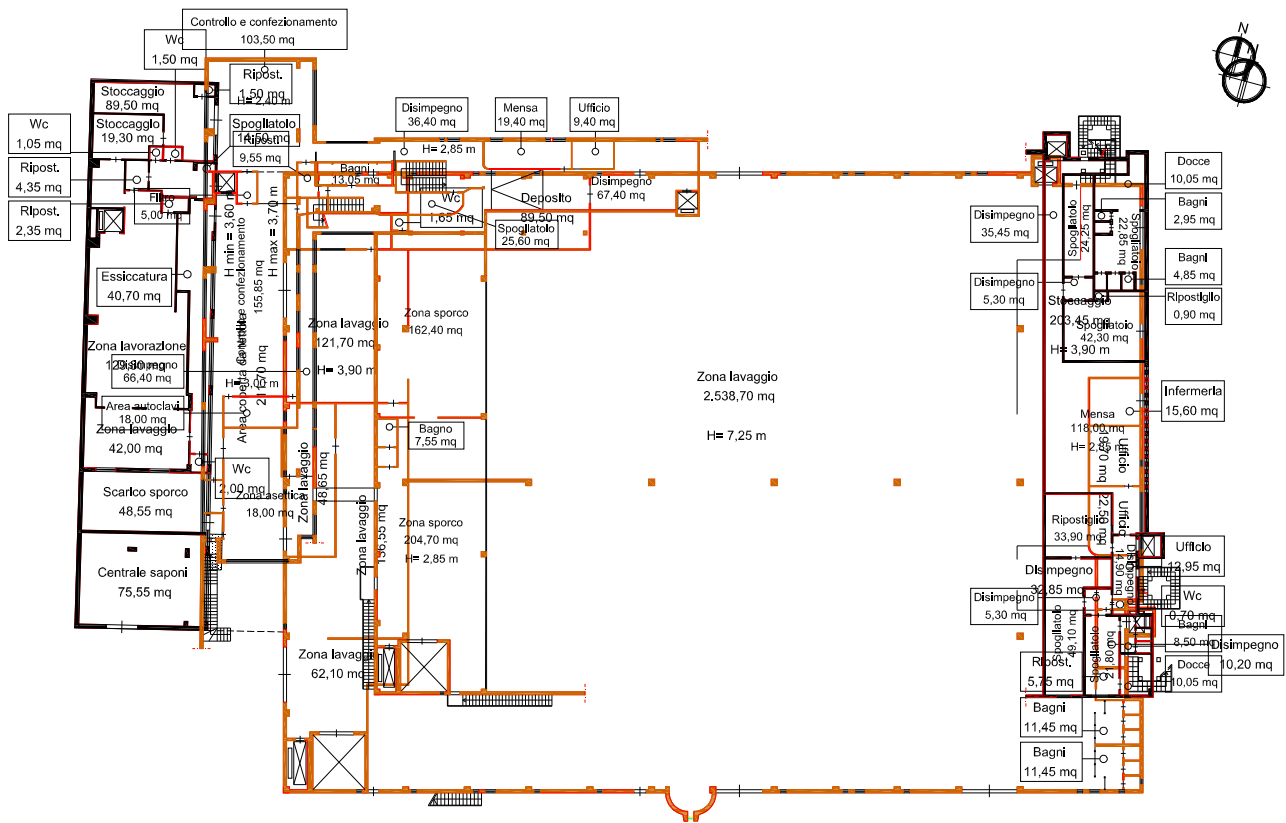


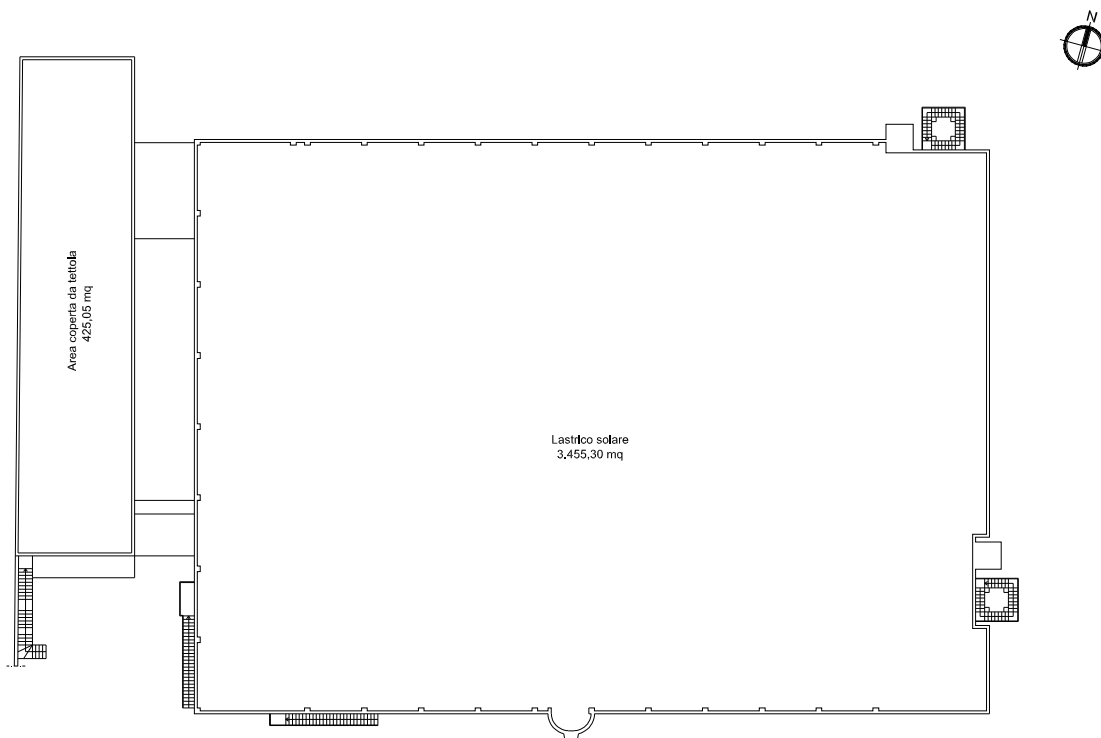






Di seguito si riporta il rilievo metrico eseguito in sede di accesso.





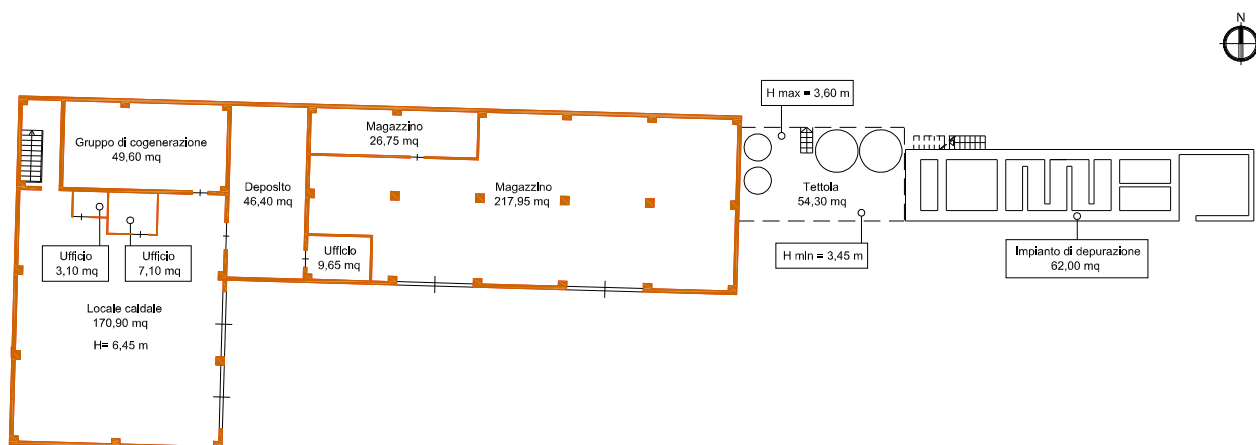
2. Blocco B - Locale caldaie, magazzini e impianti

IL blocco "B", composto da un edificio e da impianti servizio dello stabilimento industriale sormontati tettoie sono ubicati a nord ovest di quest'ultimo. Il manufatto edilizio è realizzato in opera con struttura portante in c.c.a. di un piano fuori terra ed è composto da due magazzini di circa mq 218 e mq 27, un locale che ospita un gruppo di cogenerazione di circa mq 50, un deposito di circa mq 46, un vano adibito a locale caldaie di circa mq 171 e tre uffici rispettivamente di circa mq 10, mq 7 e mq 3. Completano il blocco "B" gli impianti di depurazione i quali una parte sono coperti da tettoie con struttura portante realizzata in metallo e pannelli coibentati grecati in copertura, per una superficie pari a circa mq 54 e una parte sono alloggiati in un manufatto realizzato in opera, per una superficie pari a circa mq 62.

L'altezza utile rilevata nei locali edificati è di circa m 6,45, l'altezza massima della tettoia a copertura degli impianti è di circa m 3,60 mentre quella minima è di circa m 3,45.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.





3. PIANO INTERRATO

Dal locale caldaia, mediante una scala, si raggiunge il piano interrato che si estende per circa mq 970, ed è adibito essenzialmente a deposito, spazio per passaggio tubazioni ed impianti, in cui è ubicata anche una cabina elettrica a servizio del complesso industriale.

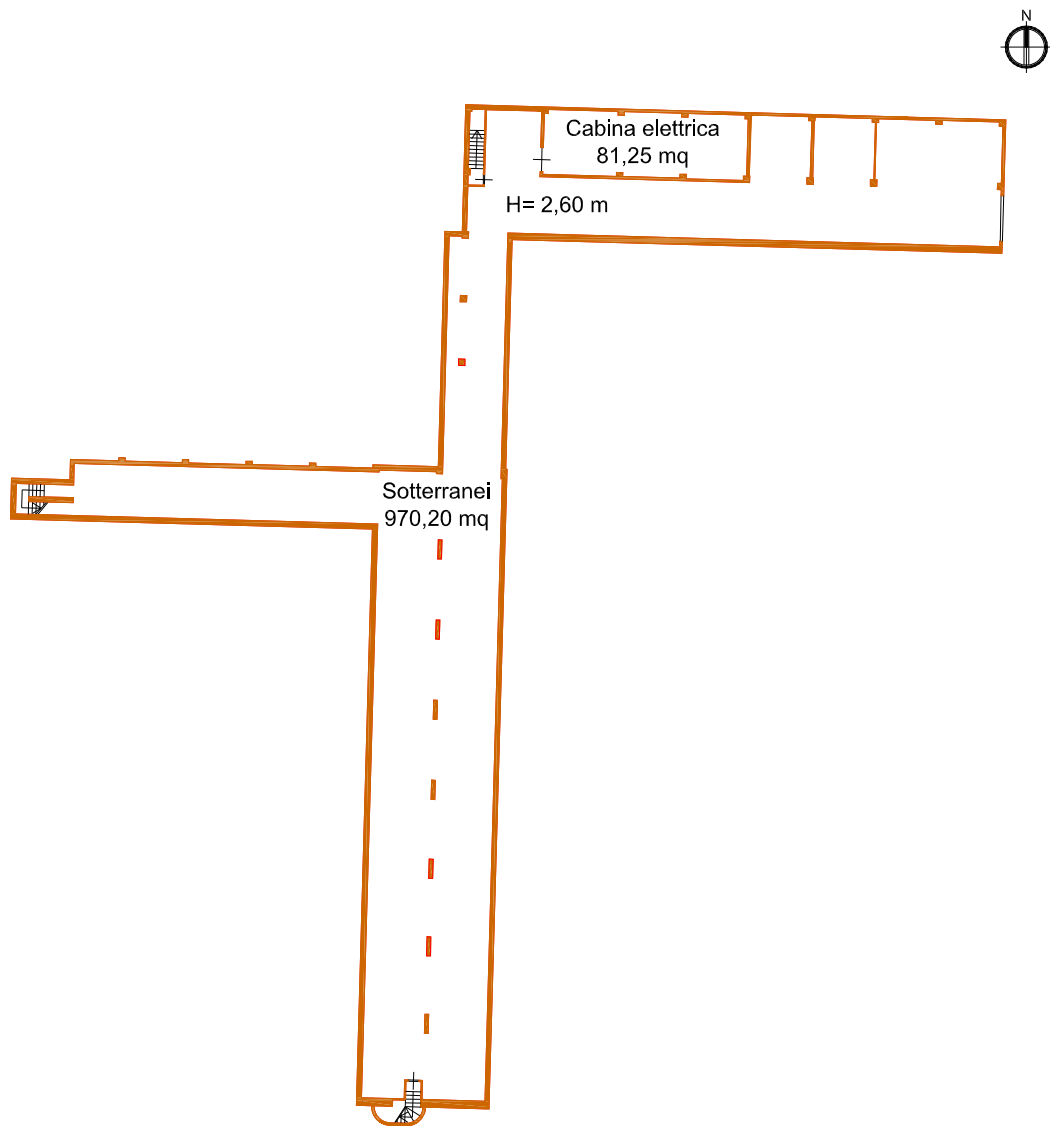
L'altezza utile rilevata del piano interrato è di circa m 2,60.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.





Di seguito si riporta il rilievo metrico eseguito in sede di accesso.



4. Edificio C - Guardiola

Il manufatto adibito a guardiola dell'intero stabilimento industriale è ubicato a sud - ovest del complesso edilizio, si tratta di un piccolo fabbricato realizzato in opera di un piano fuori terra, composto da un unico vano avente estensione di circa mq 66 e un'altezza utile di circa m 2,60.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.



5. Edificio D - Cabina Enel

Trattasi di struttura adiacente la guardiania ove sono allocati i quadri elettrici principale che gestiscono l'alimentazione dell'intero stabilimento.

6. Blocco E - Impianti di depurazione

Il blocco in oggetto è ubicato a nord del complesso edilizio e si compone di una zona destinata agli impianti di depurazione coperta da due tettoie e da due edifici distinti di un piano fuori terra.

Le tettoie sono realizzate con struttura in materiale metallico e copertura in pannelli coibentati, la prima si estende per circa mq 75 e la seconda si estende per circa mq 147. Il primo edificio si trova accanto agli impianti appena enunciati ed è composto da due depositi rispettivamente di circa mq 14 e mq 16 e da un locale adibito ad officina di circa mq 34.

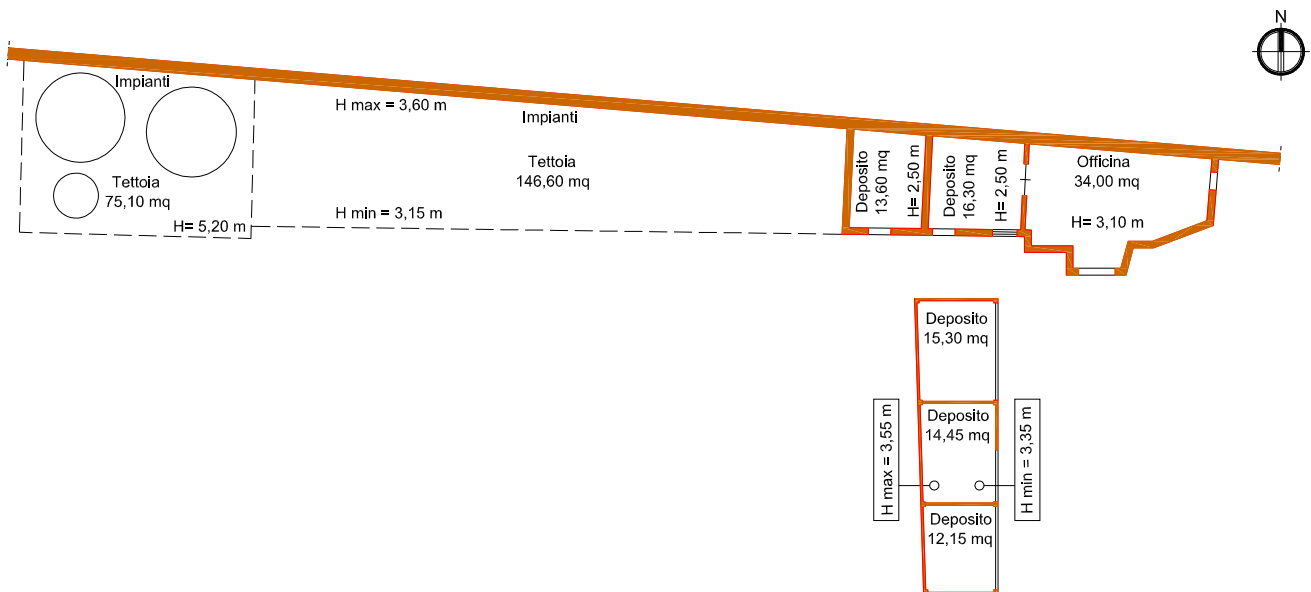
Il secondo manufatto è realizzato con struttura portante in metallo e chiusure laterali talune in lamiera grecata e altre in pannelli grecati le quali sul fronte ovest sono appoggiate ad un muretto in c.c.a. gettato in opera ed è composto da tre depositi distinti rispettivamente di circa mq 15, mq 14 e mq 12.

L'altezza utile rilevata in sede di accesso della prima tettoia è di circa m 5,20, l'altezza massima della seconda tettoia è di circa m 3,60 mentre quella minima è di circa m 3,15. L'altezza utile del manufatto realizzato in opera è di circa m 3,10 mentre l'altezza massima di quello realizzato in metallo è di circa m 3,55 e quella minima è di circa m 3,35.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.



Di seguito si riporta il rilievo metrico eseguito in sede di accesso.



7. Edificio F - Uffici e area produttiva

L'edificio in parola è ubicato al centro del complesso edilizio industriale realizzato in opera con struttura portante in c.c.a. di tre piani fuori terra.

Il piano terra del fabbricato è adibito alla produzione industriale composto da due aree produttive distinte rispettivamente di circa mq 898 e mq 101, da due ripostigli, di circa mq 3 e mq 4 oltre a due blocchi bagno rispettivamente di circa mq 8 e mq 6.

Il primo piano, raggiungibile da due scale posizionate ad ovest del corpo di fabbrica, è anch'esso adibito a stabilimento industriale ed è composto da un'area produttiva di circa mq 386, due magazzini rispettivamente di circa mq 195 e mq 132, da un archivio di circa mq 83, da un ufficio, di circa mq 14, da un refettorio, di circa mq 16, da un blocco wc di circa mq 21, oltre a tre disimpegni rispettivamente di circa mq 10, mq 9 e mq 7.

Sempre dalle scale esterne poste ad ovest del fabbricato si raggiunge il secondo piano completamente adibito ad uffici il quale è composto da un deposito di circa mq 280, da quattro disimpegni rispettivamente di circa mq 20, mq 45, mq 12 e mq 8, ad ovest dei quali sono ubicati sette uffici di circa mq 39, mq 34, mq 32, mq 8, mq 59, mq 16 e mq 30, mentre ad ovest sono ubicati ulteriori sei uffici di circa mq 23, mq 10, mq 65, mq 17, mq 17 e mq 30.

Completano il piano secondo due uffici di circa mq 23 e mq 22, due locali adibiti a mensa di circa mq 11 e mq 30, un archivio di circa mq 6, uno spogliatoio di circa mq 4, un locale tecnico di circa mq 3, un ultimo disimpegno di circa mq 4 che conduce a due blocchi wc rispettivamente di circa mq 12 e mq 10, oltre ad un ultimo wc di circa mq 5.

L'altezza utile rilevata al piano terra del fabbricato è pari a circa m 5,50, quella del piano primo è di circa m 3,50, mentre quella del piano secondo è di circa m 3,10. È da evidenziare che erano presenti **numerose infiltrazioni** accidentali di acque meteoriche provenienti dalla sovrastante copertura realizzata in guaina bituminosa (evidentemente non più idonea a garantire una corretta impermeabilizzazione), tali da provocare addirittura il distacco di parte della controsoffittatura e distacchi di finiture. Dette infiltrazioni ovviamente, potrebbero provocare anche ulteriori aggravamenti delle parti strutturali (ammaloramento calcestruzzo, ossidazione ferri di armatura, ecc), con danni alquanto consistenti.

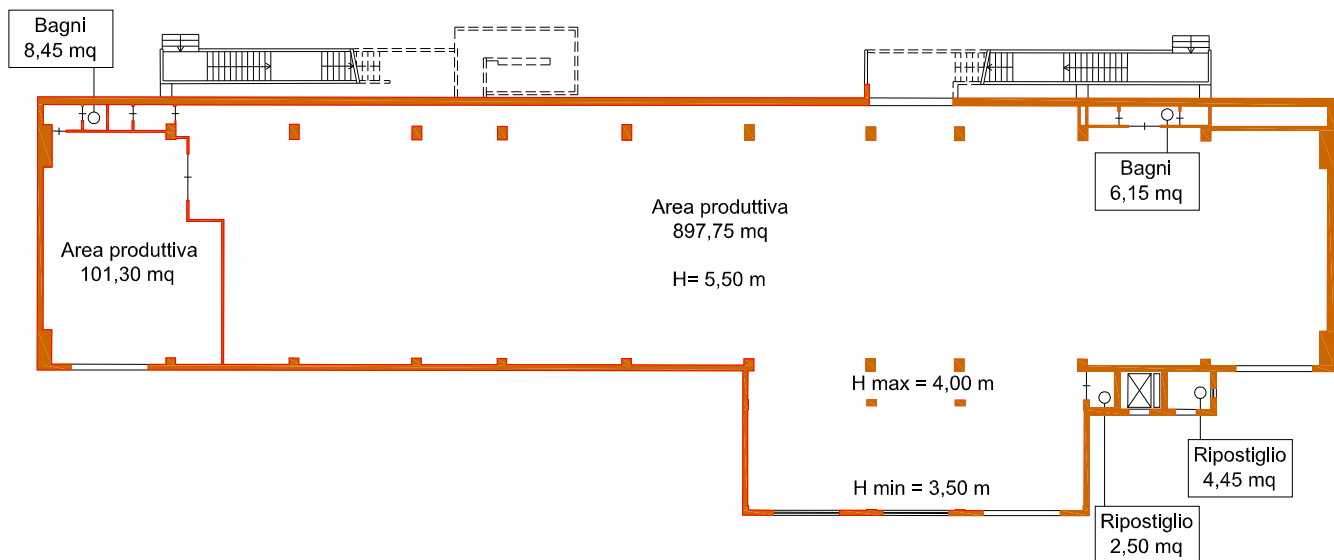
Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.

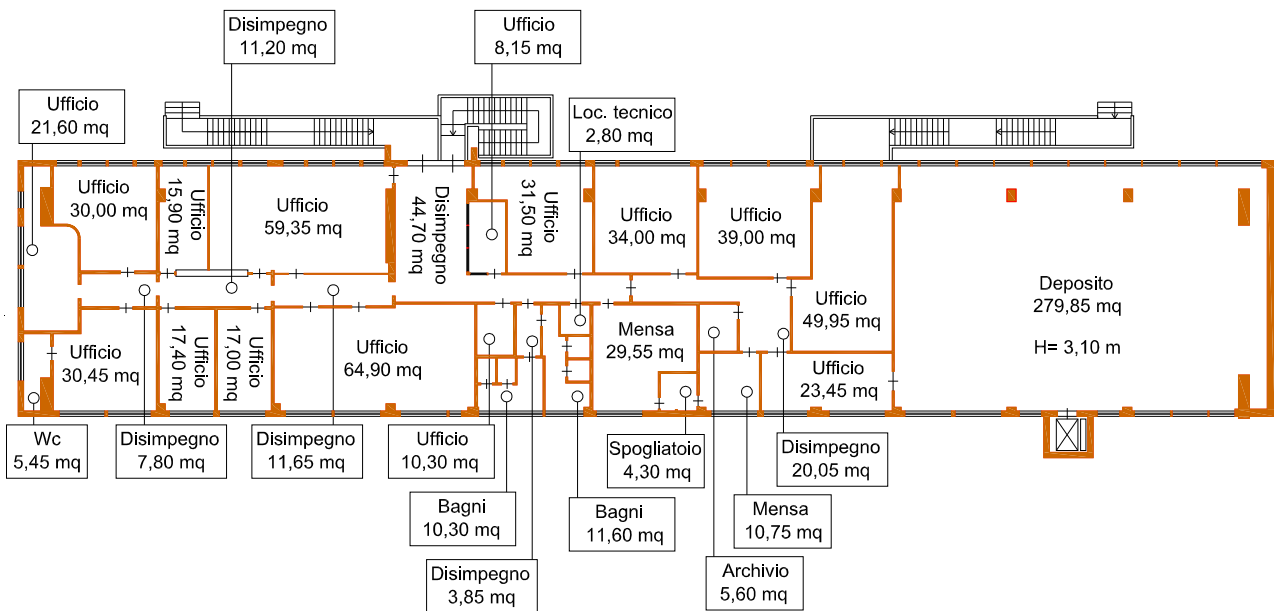
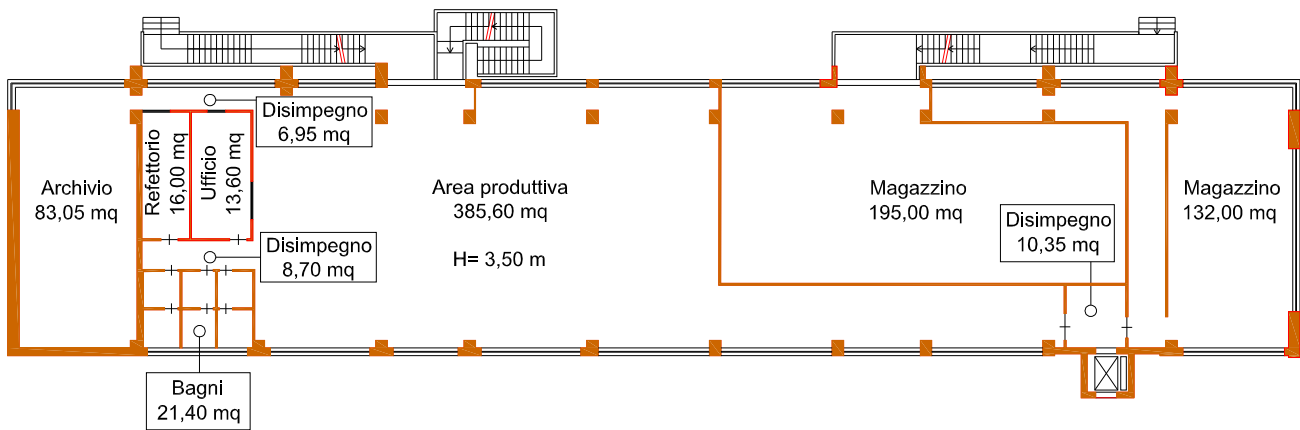






Di seguito si riporta il rilievo metrico eseguito in sede di accesso.





8. Blocco G - Uffici e deposito

Il suddetto blocco "G" è ubicato a nord - est del complesso industriale ed è composto da due piccoli manufatti realizzati in opera e da un terzo edificio coperto da tettoia metallica.

Il primo immobile è appunto realizzato in opera ed è composto da due uffici di circa mq 13 e mq 12, uno spogliatoio di circa mq 18, un ripostiglio di circa mq 3, un disimpegno di circa mq 10, oltre ad un wc di circa mq 4

e ad un blocco wc di circa mq 5. Di questi andrebbe verificata la corretta immissione degli scarichi nel sistema fognario che potrebbe essere inefficiente e/o addirittura inesistente.

Il secondo manufatto facente parte del blocco G è adibito a cabina per il gas metano ed è appunto composto da un vano destinato alla funzione assegnatagli di circa mq 32 e da un ripostiglio di circa 3 mq.

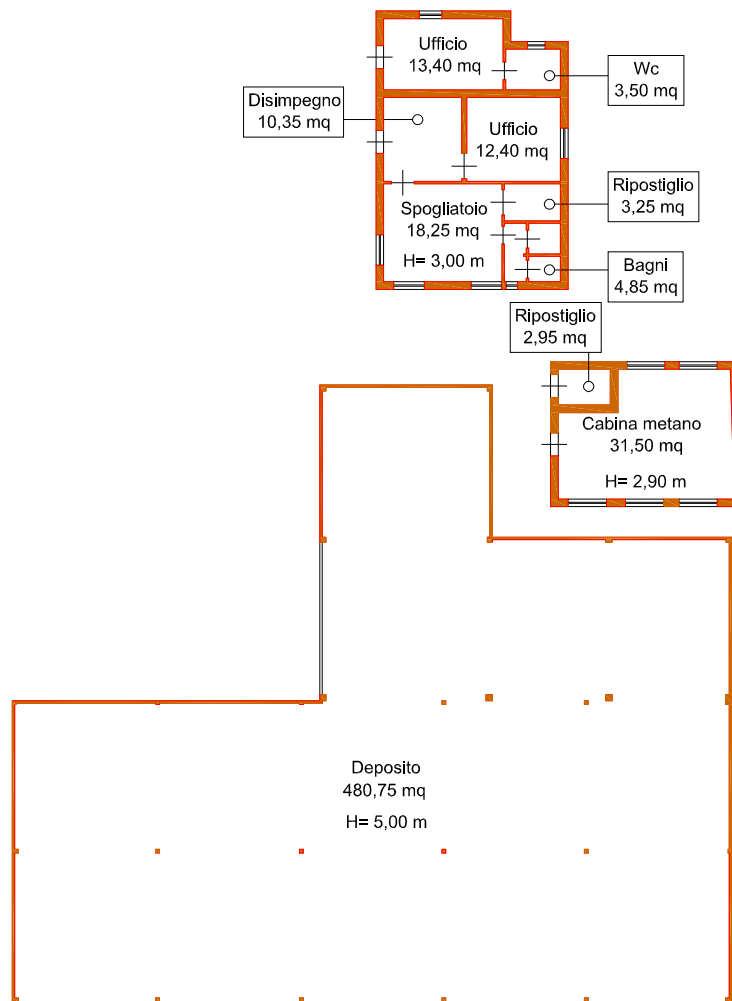
Infine a sud dei manufatti appena descritti è allocato il deposito coperto da tettoia metallica il quale copre una superficie di circa mq 481.

L'altezza utile rilevata in sede di accesso del fabbricato destinato agli uffici è di circa m 3,00, quella del fabbricato adibito a cabina per il gas metano è di circa m 2,90 e infine quella del deposito è di circa m 5,00.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.



SO.

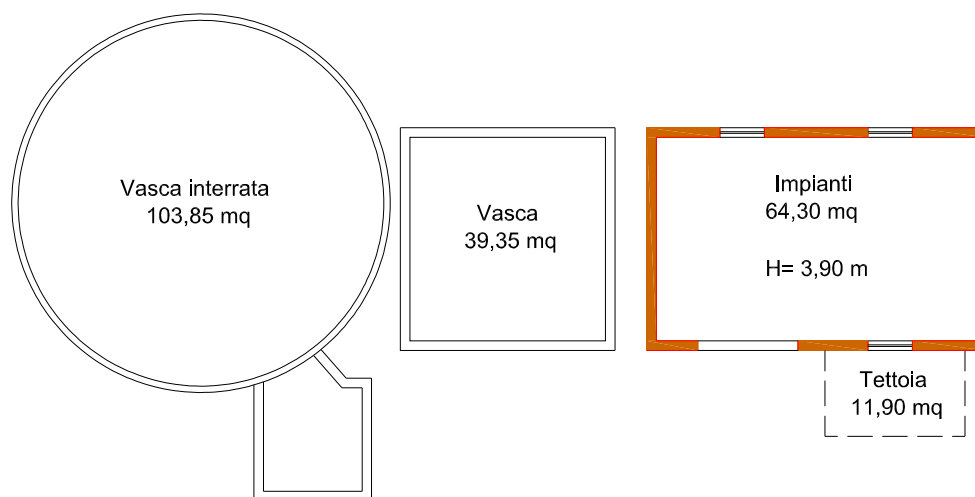


9. Blocco H - Vasche di depurazione delle acque

Detto blocco "H" è ubicato a nord del lotto oggetto di stima, nella parte centrale ed è composto da una vasca interrata di depurazione delle acque di forma circolare avente estensione pari a circa mq 104, da una seconda vasca di forma rettangolare di ampiezza pari a circa mq 39 e da un piccolo edificio di un piano fuori terra realizzato in opera di circa mq 64, avente una tettoia installata sul lato sud dell'edificio che copre un'area di circa mq 12.

L'altezza utile rilevata in sede di accesso del fabbricato è di circa m 3,90.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.



10. Edificio I - Edificio industriale adibito a lavanderia

Quest'ultimo edificio che è incluso nella consistenza immobiliare del complesso industriale è ubicato a sud-est del lotto, si tratta di un edificio di un piano fuori terra realizzato in opera.

Il suddetto edificio è adibito a lavanderia industriale così come il blocco "A", il quale è formato da tre aree distinte destinate al lavaggio degli elementi in tessuto delle aziende ospedaliere rispettivamente di circa mq 144, mq 120, e mq 162, da un'area destinata allo stiraggio di circa mq 157, da un'area destinata all'essiccazione dei capi lavati di circa mq 242, da un vano in cui sono ubicate le lavatrici di circa mq 16, da un vano destinato ai capi infetti di circa mq 64, da un deposito di circa mq 19, da un ripostiglio di circa mq 8, oltre a tre wc di cui due di mq 2 e uno di mq 4. Esternamente sono presenti tre tettoie, due sul lato settentrionale del corpo di fabbrica,

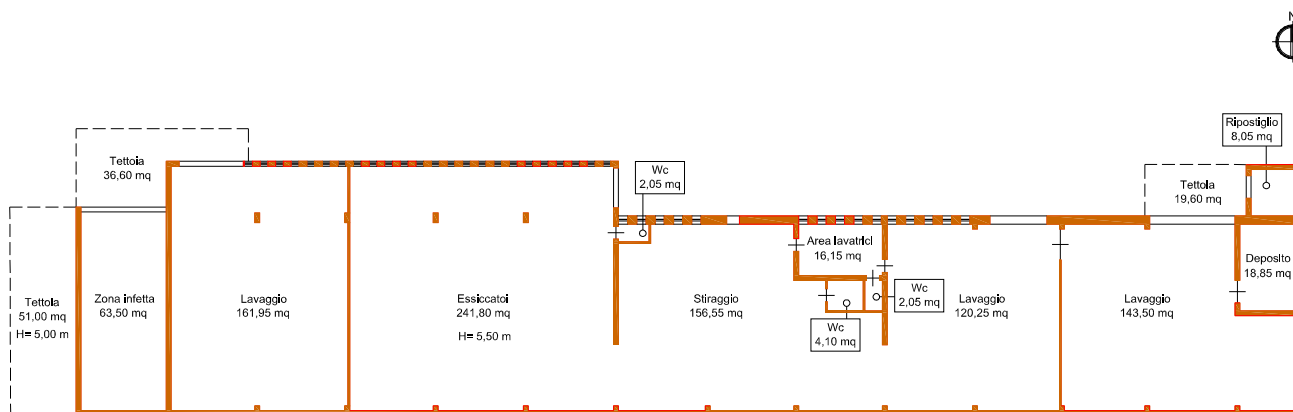
rispettivamente di circa mq 20 e mq 37, e una sul lato occidentale del corpo di fabbrica di circa mq 51 a copertura degli impianti a servizio dell'edificio.

L'altezza utile rilevata in sede di sopralluogo è di circa m 5,50.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.



Di seguito si riporta il rilievo metrico eseguito in sede di accesso.



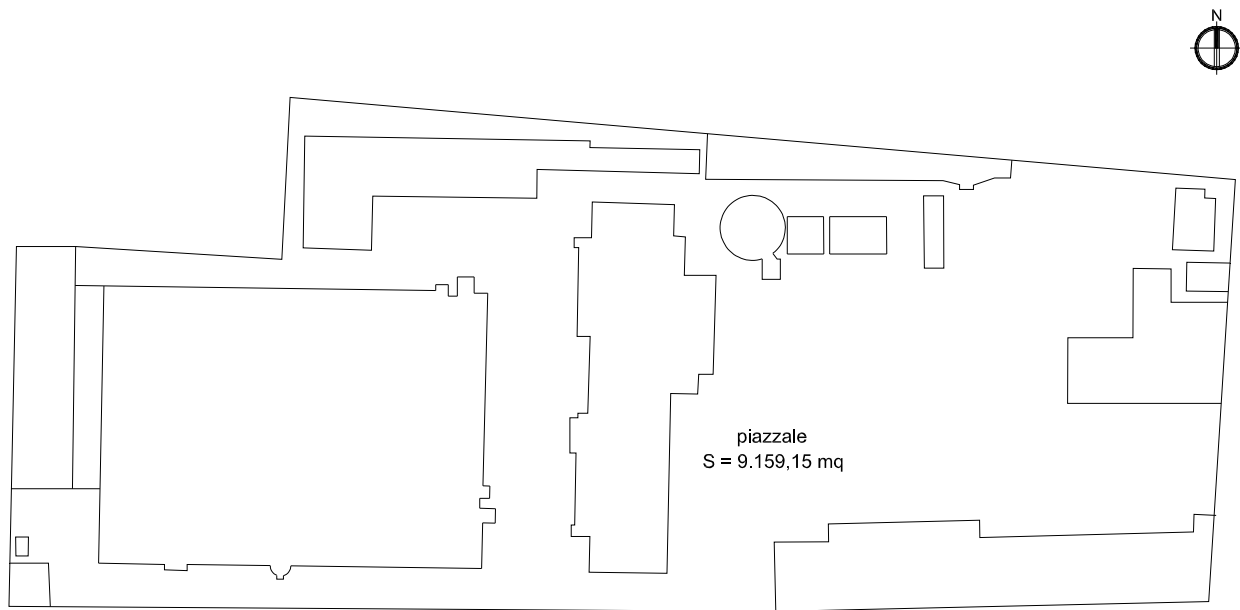
11. Piazzale

Esternamente agli immobili innanzi descritti, è presente un piazzale esterno, in parte con pavimentazione in parte realizzata in asfalto bituminoso e in parte realizzata in cemento, che ne permette l'accesso il quale ha un'estensione pari a circa mq 5.159.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.



Di seguito si riporta il rilievo metrico eseguito in sede di accesso.



2. STATO GENERALE DI CONSERVAZIONE

Come ben si nota dalla documentazione fotografica, alla data degli accessi il complesso produttivo versava in cattivo stato di manutenzione soprattutto per il corpo di fabbrica principale adibito a lavaggio **ove erano presenti varie infiltrazioni** proveniente dal sovrastante strato impermeabile, oramai inefficiente in vari punti e che consentiva diffuse infiltrazioni accidentali di acque meteoriche. Lo stesso discorso è da estendersi anche al blocco uffici ove sono presenti **diffusi fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche** che incrementano con il passare del tempo e che evidenziano quindi una estesa inefficienza del sovrastante manto impermeabile realizzato in guaina bituminosa non più idoneo a garantire una corretta impermeabilizzazione. Peraltro è lapalissiano che dette strutture necessitano di una **costante, puntuale ed attenta manutenzione** volta per l'appunto alla conservazione dell'efficienza degli impianti tecnologici e delle opere di finitura e protezione. Un mancato utilizzo, aggrava ed amplifica in modo esponenziale fattori di degrado ed inefficienza. Pertanto, lo stesso dovrà essere **sottoposto ad un esteso intervento di manutenzione ordinaria**, volto al ripristino ed all'eventuale adeguamento di tutte le opere impiantistiche presenti delle quali appunto non sussistono più i principi di funzionalità ed efficienza.

3. CONSISTENZE IMMOBILIARI

La consistenza complessiva del complesso industriale può essere divisa per tipologia e destinazione d'uso, si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini di stima.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
Descrizione		Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	
Blocco A	pia no terra	Zona lavaggio	2.538,70	1	2.538,70	mediocre
		Stoccaggio	203,45	1	203,45	mediocre
		Infermeria	15,6	1	15,6	mediocre
		Ufficio	19,7	1	19,7	mediocre
		Ufficio	22,5	1	22,5	mediocre
		Ufficio	12,95	1	12,95	mediocre
		Disimpegno	32,85	1	32,85	mediocre
		Wc	0,7	1	0,7	mediocre
		Disimpegno	10,2	1	10,2	mediocre
		Ripostiglio	5,75	1	5,75	mediocre
		Bagni	11,45	1	11,45	mediocre
		Bagni	11,45	1	11,45	mediocre
		Deposito	89,5	1	89,5	mediocre
		Wc	1,65	1	1,65	mediocre
		Zona lavaggio	121,7	1	121,7	mediocre

	Zona lavaggio	48,65	1	48,65	mediocre
	Zona lavaggio	136,55	1	136,55	mediocre
	Zona lavaggio	62,1	1	62,1	mediocre
	Spogliatoio	14,5	1	14,5	mediocre
	Ripostiglio	1,5	1	1,5	mediocre
	Stoccaggio	89,5	1	89,5	mediocre
	Stoccaggio	19,3	1	19,3	mediocre
	Wc	1,5	1	1,5	mediocre
	Wc	1,05	1	1,05	mediocre
	Ripostiglio	4,35	1	4,35	mediocre
	Ripostiglio	2,35	1	2,35	mediocre
	Zona essiccatura	40,7	1	40,7	mediocre
	Zona lavorazione	129,8	1	129,8	mediocre
	Zona lavaggio	42	1	42	mediocre
	Wc	2	1	2	mediocre
	Scarico sporco	48,55	1	48,55	mediocre
	Centrale saponi	75,55	1	75,55	mediocre
	Tettoia	211,7	0,3	63,51	mediocre

		Disimpegno	14,90	1	14,90	mediocre
		Spogliatoio	49,1	1	49,1	mediocre
		Disimpegno	5,3	1	5,3	mediocre
		Spogliatoio	21,8	1	21,8	mediocre
		Bagni	8,5	1	8,5	mediocre
		Docce	10,05	1	10,05	mediocre
		Ripostiglio	33,9	1	33,9	mediocre
Blocco A	piano primo	Mensa	118	1	118	mediocre
		Disimpegno	35,45	1	35,45	mediocre
		Disimpegno	5,3	1	5,3	mediocre
		Spogliatoio	42,3	1	42,3	mediocre
		Ripostiglio	0,9	1	0,9	mediocre
		Spogliatoio	24,25	1	24,25	mediocre
		Spogliatoio	22,85	1	22,85	mediocre
		Bagni	4,85	1	4,85	mediocre
		Docce	2,95	1	2,95	mediocre
		Docce	10,05	1	10,05	mediocre
		Disimpegno	67,4	1	67,4	mediocre
		Ufficio	9,4	1	9,4	mediocre

		Mensa	19,4	1	19,4	mediocre
		Disimpegno	36,4	1	36,4	mediocre
		Spogliatoio	25,6	1	25,6	mediocre
		Bagni	13,05	1	13,05	mediocre
		Controllo e Confezionamento	103,5	1	103,5	mediocre
		Ripostiglio	9,55	1	9,55	mediocre
		Filtro	5	1	5	mediocre
		Controllo e confezionamento	155,85	1	155,85	mediocre
		Area autoclavi	18	1	18	mediocre
		Disimpegno	66,4	1	66,4	mediocre
		Zona asettica	18	1	18	mediocre
		Zona sporco	162,4	1	162,4	mediocre
		Bagno	7,55	1	7,55	mediocre
		Zona sporco	204,7	1	204,7	mediocre
	pia no sec ond o	Lastrico solare	3.455,30	0,25 fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata allo 0,10	349,28	mediocre

		Lastrico solare	425,05	0,25 fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata allo 0,10	46,26	mediocre
Blocco B		Locale caldaie	170,9	1	170,9	mediocre
		Ufficio	7,1	1	7,1	mediocre
		Ufficio	3,1	1	3,1	mediocre
		Gruppo di cogenerazione	49,6	1	49,6	mediocre
		Deposito	46,4	1	46,4	sufficiente
		Ufficio	9,65	1	9,65	sufficiente
		Magazzino	26,75	1	26,75	sufficiente
		Magazzino	217,95	1	217,95	sufficiente
		Tettoia	54,3	0,3	16,29	mediocre
		Impianto di depurazione	62	1	62	mediocre
p. int.		Sotterranei	970,2	1	970,2	mediocre
		Cabina elettrica	81,25	1	81,25	mediocre
Ed. C		Guardiola	66,3	1	66,3	mediocre
Ed. D		Cabina Enel	8	0,3	2,4	mediocre

Blocco E	Tettoia	75,1	0,3	22,53	mediocre	
	Tettoia	146,6	0,3	43,98	mediocre	
	Deposito	13,6	1	13,6	mediocre	
	Deposito	16,3	1	16,3	mediocre	
	Officina	34	1	34	mediocre	
	Deposito	15,3	1	15,3	mediocre	
	Deposito	14,45	1	14,45	mediocre	
	Deposito	12,15	1	12,15	mediocre	
Edificio F	piano terra	Area produttiva	101,3	1	101,3	mediocre
		Area produttiva	897,75	1	897,75	mediocre
		Ripostiglio	2,5	1	2,5	mediocre
		Ripostiglio	4,45	1	4,45	mediocre
		Bagni	6,15	1	6,15	mediocre
		Bagni	8,45	1	8,45	mediocre
	piano primo	Area produttiva	385,6	1	385,6	mediocre
		Magazzino	195	1	195	mediocre
		Disimpegno	10,35	1	10,35	mediocre
		Magazzino	132	1	132	mediocre

		Archivio	83,05	1	83,05	mediocre
		Refettorio	16	1	16	mediocre
		Ufficio	13,6	1	13,6	mediocre
		Disimpegno	6,95	1	6,95	mediocre
		Disimpegno	8,7	1	8,7	mediocre
		Bagni	21,4	1	21,4	mediocre
	piano secondo	Deposito	279,85	1	279,85	mediocre
		Ufficio	49,95	1	49,95	mediocre
		Ufficio	23,45	1	23,45	mediocre
		Ufficio	39	1	39	mediocre
		Disimpegno	20,05	1	20,05	mediocre
		Mensa	10,75	1	10,75	mediocre
		Archivio	5,6	1	5,6	mediocre
		Mensa	29,55	1	29,55	mediocre
		Spogliatoio	4,3	1	4,3	mediocre
		Locale tecnico	2,8	1	2,8	mediocre
		Bagni	11,6	1	11,6	mediocre
		Disimpegno	3,85	1	3,85	mediocre
Edifici	piano	Bagni	10,3	1	10,3	mediocre

o F	sec ond o	Ufficio	10,3	1	10,3	mediocre
		Ufficio	64,9	1	64,9	mediocre
		Ufficio	17	1	17	mediocre
		Ufficio	17,4	1	17,4	mediocre
		Ufficio	30,45	1	30,45	mediocre
		Wc	5,45	1	5,45	mediocre
		Ufficio	21,6	1	21,6	mediocre
		Disimpegno	7,8	1	7,8	mediocre
		Ufficio	30	1	30	mediocre
		Ufficio	15,9	1	15,9	mediocre
		Ufficio	59,35	1	59,35	mediocre
		Disimpegno	11,2	1	11,2	mediocre
		Disimpegno	44,7	1	44,7	mediocre
		Ufficio	8,15	1	8,15	mediocre
		Ufficio	31,5	1	31,5	mediocre
		Ufficio	34	1	mediocre	sufficiente
Blocco G	Ufficio	13,4	1	13,4	mediocre	
	Wc	3,5	1	3,5	mediocre	
	Disimpegno	10,35	1	10,35	mediocre	

	Ufficio	12,4	1	12,4	mediocre
	Spogliatoio	18,25	1	18,25	mediocre
	Ripostiglio	3,25	1	3,25	mediocre
	Bagni	4,85	1	4,85	mediocre
	Ripostiglio	2,95	1	2,95	mediocre
	Cabina metano	31,5	1	31,5	mediocre
	Deposito	480,75	1	480,75	mediocre
Blocco H	Vasca interrata	103,85	1	103,85	mediocre
	Vasca	39,35	1	39,35	mediocre
	Impianti	64,3	1	64,3	mediocre
	Tettoia	11,9	0,3	3,57	mediocre
Edificio I	Zona infetta	63,5	1	63,5	mediocre
	Zona lavaggio	161,95	1	161,95	mediocre
	Essiccatoi	241,8	1	241,8	mediocre
	Wc	2,05	1	2,05	mediocre
	Zona stiraggio	156,55	1	156,55	mediocre
	Area lavatrici	16,15	1	16,15	mediocre
	Wc	4,1	1	4,1	mediocre
	Wc	2,05	1	2,05	mediocre

	Zona lavaggio	120,25	1	120,25	mediocre
	Zona lavaggio	143,5	1	143,5	mediocre
	Deposito	18,85	1	18,85	mediocre
	Ripostiglio	8,05	1	8,05	mediocre
	Tettoia	51	0,3	15,3	mediocre
	Tettoia	36,6	0,3	10,98	mediocre
	Tettoia	19,6	0,3	5,88	mediocre
	Strada ad uso esclusivo	1.105,00	0,10 fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 0,02	24,1	mediocre
	Piazzale ad uso esclusivo	9.159,15	0,10 fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 0,02	185,18	mediocre
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				12.140,56	
Percentuale incidenza murature (DPR 138/98)				1.214,06	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				13.354,62	

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

Si procede pertanto alla descrizione sintetica del lotto di vendita

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di complesso produttivo sito in **Melito di Napoli**, località Monacelle, via Campania snc, composto da vari corpi di fabbrica di vari livelli fuori terra (in origine adibiti a lavanderia industriale) con annessi blocco uffici, locali deposito, zone di lavorazioni, aree esterne pertinenziali,

ecc, impiantate su un lotto catastalmente esteso per 18.142 mq, oltre ulteriore porzione di area esterna adibita a strada. Il complesso produttivo (comprensivo di area esterna adibita a strada) confina nell'insieme a nord con p.lla 733 (in ditta catastale [...omissis..]), ad est con via Umbria, a sud con complessi industriali di cui alla p.lla 393 ed p.lla 143, ad ovest con complessi industriali di cui alla p.lla 135 ed p.lla 134, salvo se altri. Il complesso produttivo è riportato in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di Melito di Napoli, **Foglio 4 p.lla 606 sub. 3**, cat. D/7, rendita € 101.668,00, mentre la porzione adibita a strada è riportata in **Catasto Terreni** al predetto Comune di Melito di Napoli, **Foglio 4 p.lla 144**, are 21,00, qual. Frutteto, cl. 1, R.D. € 65,07, R.A. € 30,37. Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alle consistenze catastali.

Il complesso è stato edificato in forza della **Licenza Edilizia n. 23/73 del 07.05.1973, n. 24/73 del 07.05.1973, n. 26/73, n. 31/76 del 22.11.1976** (avente ad oggetto variante alle licenze edilizie n. 23/73 e 26/73, n. 78/77 del 18.12.1978, n. 24/79 del 15.04.1981, n. 11/82 del 15.07.1982, n. 20/89 del 17.11.1989 e n. 53/2001. Vi sono altresì Istanze di **Condono Edilizio ex l. 724/94 prot. 615/01 del 31.03.1995, prot. 615/02 del 31.03.1995, prot. 615/03 del 31.03.1995 e prot. 615/04 del 31.03.1995** per le quali non si è rinvenuto provvedimento definitivo (Concessione edilizia in sanatoria), cui lo stato dei luoghi è parzialmente difforme.

L'area di cui alla p.lla 144 adibita a strada ricade su ricade su "Strada di P. R.G." attuale "Via Campania", secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. 11°12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale 11°21 del 24/05/04 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n°1010 in data 27/12/2007.

Prezzo base € 4.990.544,91

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) è emerso che i beni oggetto della seguente stima, sono censiti, nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Melito di Napoli** con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati							
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Melito di Napoli	4	606	3	D/7	-	-	€ 101.668,00
indirizzo	VIA ESTERNA n. SC piano: T-1-2-S1;						
Catasto Terreni							
Comune	Foglio	Particella	Qualità classe		Sup Ha Are Ca	RD €	RA €
Melito di Napoli	4	144	Frutteto 1		21 00	65,07	30,37
Intestazione	[.OMISSIS..] Codice Fiscale 03688561210						

Tali cespiti sono correttamente in ditta alla società [..OMISSIS..], con sede in Melito di Napoli, P.IVA 03688561210 per quota 1/1.



Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità di cui al **F. 7 p.lla 606 sub. 3** deriva dal sub. 2 per ampliamento del 07/11/2008 protocollo n. NA0954267 in atti dal 07/11/2008. A sua volta l'unità sub. 2 deriva dalla ex unità sub. 1 per variazione del 29/06/2005 protocollo n. NA0447641 in atti dal 29/06/2005, avente causale "unità afferenti edificate su area urbana". L'unità sub. 1 deriva dalla ex p.lla 606 (senza sub) per variazione del 29/06/2005 protocollo n. NA0447541 in atti dal 29/06/2005 avente causale "attribuzione sub.".

l'unità immobiliare di cui alla p.lla 606 deriva dalle ex p.lle 138, 141, 153 e 248 per variazione del 09/07/1999 in atti dal 13/07/1999 avente causale "fusione, ampliamento, ristrutturazione, variazione toponomastica".

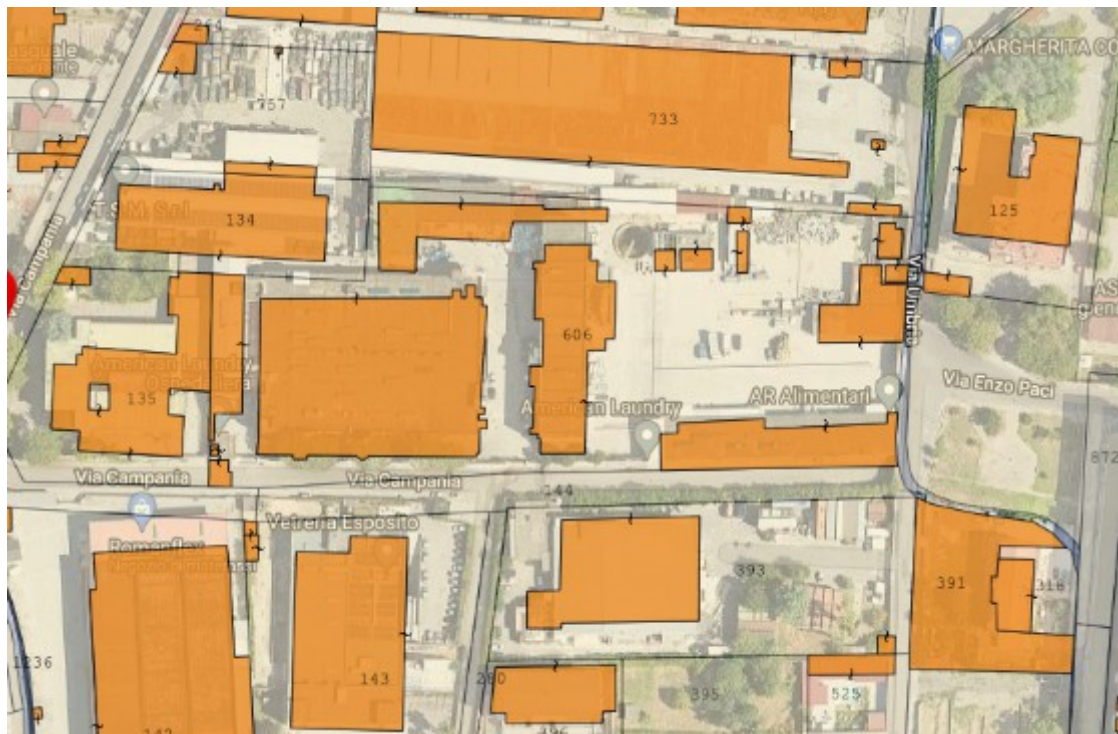
La p.lla 144 (catasto terreni) di are 21,00 deriva dalla ex p.lla 77 di are 50,14 per frazionamento del 02/04/1973 in atti dal 05/02/1977. La stessa a sua volta deriva dalla ex p.lla 77 di Ha 3.52.74 per frazionamento del 24/12/1972 in atti dal 01/08/1976, che in origine (all'impianto meccanografico) era estesa per Ha 7.16.27.

I dati catastali sopra detti identificano univocamente gli immobili, ma dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi (limitatamente la unità immobiliare urbana F. 4 p.lla 404 sub. 3), sono emerse le **seguenti difformità**:

- Limitate diverse distribuzioni interne di taluni ambienti;
- Mancato accatastamento di porzioni insistenti sul lato ovest dell'area esterna pertinenziale (piccolo blocco uffici e tettoie varie);

L'unità immobiliare di cui al **Foglio 4 p.lla 144** (catasto terreni), identifica come detto, un'area esterna di fatto adibita a sede viaria e che consente l'accesso sia al complesso immobiliare oggetto della presente relazione che ad altri opifici limitrofi. La stessa risulta difforme **nella qualità** in quanto avente qualità frutteto mentre doì fatto dovrebbe essere mutato in una categoria urbana di riferimento

I cespiti risultano correttamente riportati in mappa wegis, ma il "lotto edificato" della p.lla 606 **non corrisponde agli effettivi ingombri** e manchevole di strutture suscettibili di rappresentazione in mappa catastale, il tutto come si evince dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa catastale sotto riportata.





SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON VISTA DALL'ALTO ALTO

Pertanto, al fine di rendere conforme le consistenze catastali allo stato dei luoghi, andrebbe redatto un documento Do.c.Fa con propedeutico aggiornamento da effettuarsi con procedura PRE.GEO, con previsione di costi pari ad € 6.000,00.

Il tutto come si evince dal confronto delle planimetrie dello stato dei luoghi e catastali sotto riportate.

5. PROVENIENZA E REGOLARITA' URBANISTICA

I beni oggetti di valutazione immobiliare, sono pervenuti alla società **[..omissis..]**, in forza di:

immobili di cui al Foglio 4 p.lla 606

Trascrizione NN. 3473/2563 del 27.01.2011

Atto di fusione di società del 22.12.2010 rep. 127418 a rogito del notaio Nicola Capuano di Napoli con il quale le società "[..omissis..]" e "[..omissis..]" procedevano nella loro fusione e la società "[..omissis..]" subentrava a pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della società "[..omissis..]" incorporata, e quindi anche nella proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli (Na) alla via circumpollazione esterna e precisamente: complesso industriale con annessa area scoperta, composto da vari corpi di fabbrica con destinazione uffici, lavanderia, magazzini, locali sterilizzazione, mensa, locali tecnici, impianti di depurazione delle acque. in

particolare trattasi di lotto di terreno della superficie di circa mq. 18.142, sito in via circumvallazione esterna strada privata [..omissis..] - Melito di Napoli con sovrastante opificio industriale della superficie di circa mq. 10.865 sviluppatasi su vari corpi di fabbrica su vari livelli. il tutto riportato nel catasto terreni del comune di Melito di Napoli al **foglio 4, p.lla 606**, ha.1, are 81, ca.42. **Catasto Urbano** di Melito di Napoli al **foglio 4, p.lla 606, sub.3** (ex sub.2 già p.lla 606 senza subalterno e p.lla 606 sub.1) via circumvallazione esterna snc, piano T-1-2-s1, cat. d/7 r.c.euro 101.668,00.

Alla soc. [..omissis..] i cespiti erano pervenuti per:

Trascrizione NN. 7114/5521 del 25.02.2002

Atto di scissione del 03.08.1999 rep. 18324 a rogito del notaio Paola Landolfi di Napoli con il quale si procedeva nella scissione totale della società "Nuova [..omissis..]" con sede in Melito di Napoli, Codice Fiscale [..omissis..], in due società costituite ai sensi dell'art. 2504 septies c.c., secondo il progetto di scissione approvato dall'assemblea straordinaria del 15 settembre 1998, con attribuzione alla costituita società "[..omissis..]" con sede in Napoli, Codice Fiscale 07489540638, di tutti gli immobili sociali della società scissa e quindi del complesso industriale, individuato nel N.C.E.U. alla partita 1006131, foglio 4, particella 606, categoria d/7, via circumvallazione esterna, piano T-1-2-s1, rendita 180.700.000, giusta variazione nr. 16026/001.99 del 9 luglio 1999, per fusione e ampliamento, insiste su terreno individuato nel N.C.T. di Melito di Napoli al foglio 4, particelle 138, 141, 153, 248, 269, 270, 271 e 272.

Alla società "Nuova [..omissis..]" il complesso era pervenuto per:

Trascrizione NN. 7673/5762 del 10.03.1988

Atto di conferimento ramo d'azienda del 17/12/1987 a rogito del notaio Francesco Salvo di Napoli Rep. n. 36443 con il quale la società "[..omissis..]" trasferiva il ramo di impresa alla società "Nuova [..omissis..]", compreso di tutti i beni immobili e in particolare il suolo in Melito di Napoli in località Monacelle di circa 18.168 mq con sovrastante stabilimento industriale ...omissis

Alla società "[..omissis..]" il complesso era pervenuto per:

Trascrizione NN. 29032/25091 del 28.11.1981

Atto di conferimento del 02/11/1981 a rogito del notaio Francesco Salvo di Napoli con il quale il sig. [..omissis..] conferiva alla "[..omissis..]" con sede in Melito di Napoli il ramo industriale comprendente tra l'altro il

suolo in Melito di Napoli in località Monacelle di circa 18.168 mq con sovrastante stabilimento industriale ...
omississ

immobili di cui al Foglio 4 p.lla 144

Trascrizione NN. 2026/2014 del 20.03.2015

Sentenza per accertamento di usucapione del 20.03.2015 rep. 2064/2014 della Corte di appello di Napoli con la quale si accertava l'avvenuto acquisto per usucapione ai sensi dell'art. 1158 cc dell'area di are 21 sita in Melito di Napoli, in favore della soc. [..omissis..] e contro [..omissis..]

A [..omissis..] detta area era pervenuta in forza di:

Trascrizione NN. 17189/15118 del 05.05.1973

Atto di compravendita del 12.04.1973 Isabella Cosentini con il quale il sig. [..omissis..] acquistava da [..omissis..] [..omissis..] un appezzamento di terreno in Melito di Napoli alla località Monacelle di mq 18.110 identificato in Catasto Terreni al F. 4 p.lla 77,138 e 141

Va evidenziato che i detti terreni sono gravati da atto di **Asservimento Urbanistico del 01.06.1978 rep. 153372** a rogito del notaio Isabella Cosentini, **trascritto il 14.06.1978 ai nn. 13502/12576**, sui quali veniva apposto vincolo di inedificabilità per il rilascio di Concessione Edilizia avente ad oggetto la costruzione di un opificio industriale (poi realizzato).

6. REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso edilizio insistente sulla p.lla 606 è stato realizzato in forza di **Licenza Edilizia n. 23/73 del 07.05.1973** (avente ad oggetto costruire un deposito per prodotti non commestibili ed uffici), **24/73 del 07.05.1973** (avente ad oggetto costruire locali da adibirsi Tintoria - Lavanderia- Manufatti di Biancheria, noleggio e Lavaggio Biancheria per Alberghi e ristoranti), **n. 26/73, n. 31/76 del 22.11.1976** (avente ad oggetto variante alle licenze edilizie n. **23/73 e 26/73** per la costruzione di un opificio per Lavanderia - Tintoria - Manufatti - Biancheria, noleggio e Lavaggio Biancheria per Alberghi e ristoranti), **n. 78/77 del 18.12.1978** (avente ad oggetto variante alla licenza Edilizia 31/76 - Costruzione di uno stabilimento industriale da destinarsi ad industria del lavaggio biancheria "[..omissis..]"), **n. 24/79 del 15.04.1981** (avente ad oggetto sopraelevazione ai box dell'autorimessa per la realizzazione di servizi per il personale e locale sartoria), **n. 11/82 del 15.07.1982** (avente ad oggetto costruzione locali da destinare a servizi tecnologici), **n. 20/89 del 17.11.1989**

(avente ad oggetto ampliamento stabilimento industriale alla via **Circumvallazione esterna traversa [..omissis..]**), n. 53/2001.

Inoltre si sono rinvenute Istanze di **Condono Edilizio ex l. 724/94 prot. 615/01 del 31.03.1995** (avente ad oggetto la sanatoria di un capannone con scala esterna - Su 171,00 mq - mc 1008,90), **prot. 615/02 del 31.03.1995** (avente ad oggetto la sanatoria di n. 2 capannoni di rispettivi mq 342,00 e mq 146,15 - mc 1.735,65 e mc 744,75), **prot. 615/03 del 31.03.1995** (avente ad oggetto la sanatoria di un edificio mensa e spogliatoio di mq 52,85 e mc 268,97) e **prot. 615/04 del 31.03.1995** (avente ad oggetto la sanatoria di due tettoie di mq 264,00 mq 455,72 e mq 37,50), per le quali, sebbene sembrerebbero essere versate le intere somme di oblazioni ed oneri concessori, non si è rinvenuto provvedimento definitivo (Concessione edilizia in sanatoria).

Sono stati altresì rinvenuti certificato di Collaudo pratica n. 1405/01- dep. 15/06/2001 - prot. n. 6597 e pratica n. 1404/01 - dep. 15/06/2001 - prot. n. 6595 nonché Autorizzazione di Agibilità con decorrenza dal 30.09.2005 prot. 375 del 29.09.2005.

È stato rinvenuto un Certificato di prevenzione Incendi (oramai non in corso di validità), di cui alla pratica 80345 del 01.10.2001 rilasciato dal Comando Provinciale VV.FF. di Napoli.

Dalla analisi del rilievo dello stato dei luoghi con le autorizzazioni sopra dette (compreso le istanze di sanatoria ex l. 724/94 di cui si ribadisce che **non risulta rilasciata il definitivo provvedimento in sanatoria**) si sono rilevate le seguenti difformità:

- diverse disposizione interna di taluni ambienti;
- realizzazione di locali deposito ad est dei locali impianti a servizio della vasca esterna di depurazione (porzione blocco "E" dei grafici di rilievo), non autorizzati (od oggetto di richiesta di sanatoria);
- realizzazione di un prolungamento (ampliamento longitudinale) della tettoia oggetto di condono (prot. 6512/4) di circa 10 m, non autorizzati (od oggetto di richiesta di sanatoria);
- realizzazione di piccole tettoie a copertura di spazi scoperti tra i corpi di fabbrica (ed antistanti ad essi) oggetto della richiesta oggetto di condono (prot. 6512/3);
- piccole tettoie esterne (anche a sbalzo) realizzate a copertura di impianti del locale lavanderia a secco non autorizzate.

Per dette difformità a parere dello scrivente non è possibile richiedere sanatoria edilizia (eccetto le diverse distribuzioni interne) e va pertanto ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante* alle rilasciate autorizzazione e/o Istanze di pratiche di condono Edilizio.

In questa sede pertanto si detraggono costi presunti per **€ 40.000,00** per la rimozione/regolarizzazione delle opere realizzate in difformità e sopra dette.

L'area individuata con la **p.lla 144** (strada), secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. 11°12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale 11°21 del 24/05/04 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n°1010 in data 27/12/2007, ricade su "Strada di P. R.G." attuale "Via Campania", come risulta dal certificato di **destinazione urbanistica n. 33/2022** rilasciato allo scrivente dal Comune di Melito di Napoli e che si allega.



STRALCIO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso edilizio risulta nella disponibilità della Curatela Fallimentare che ha proceduto a stipulare locazione per alcune porzioni immobiliari e precisamente:

- per parte dell'area esterna (strada) insistente sulla p.lla 144 e precisamente per una superficie di circa 900 mq, che risulta occupata dalla soc. [..omissis..] in forza di contratto di locazione con decorrenza di anni due dal 01.10.2021;
- per parte dell'area esterna pertinenziale con annessi corpi di fabbrica, che risulta occupata dalla soc. [..omissis..] in forza di contratto di locazione con decorrenza di anni due dal 10.01.2023. Detto contratto si risolve con la vendita dell'immobile, come indicato all'art. 14 dello stesso contratto.

8. VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito posto dal Curatore fallimentare, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato attuale al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi si ritiene opportuno procedere secondo due procedimenti di stima:

- il primo analitico indiretto ottenuto per capitalizzazione dei redditi (***Income Approach***);
- il secondo basato sul metodo di stima analitico ossia sul **costo di riproduzione deprezzato**, trattandosi di un immobile di tipo produttivo.

I detti criteri sono stati applicati in considerazione della diversità dei cespiti da stimare come appresso meglio precisato.

METODO DI STIMA ANALITICO (DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO)

Trattandosi di immobile di **tipo produttivo**, il suo valore si può determinare anche con il metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato, che rappresenta il costo che si dovrebbe sostenere all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed obsolescenza.

Questo metodo si basa sul principio economico della surrogazione secondo cui un acquirente razionale, non sarebbe disposto a pagare per un bene, un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene ad esso sostitutivo.

Operativamente consiste nella individuazione di tutti i costi dei fattori produttivi occorrenti per produrre un immobile analogo per ubicazione e dimensioni a quello in stima, con tecniche costruttive e soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali (ovvero all'epoca della stima).

Da tale prezzo a nuovo viene detratta una aliquota che valuti il deprezzamento dovuto al livello di obsolescenza e vetustà rilevato sull'immobile in valutazione.

Per tale procedimento si utilizza la seguente formula algoritmica:

$$VM = CA + CC + OF + UP$$

Dove

VM = valore di mercato ricercato è dato dalla somma di

CA = costi dell'area (diretti ed indiretti),

CC = costi di costruzione (diretti ed indiretti),

OF = oneri finanziari (sulla quota a debito di Cc e Cc),

UP = utile del promotore (su Ca e Cc),

A = deprezzamento del fabbricato (deterioramento fisico e funzionale).

Costo di acquisto dell'area e relativi oneri

Il lotto ricade in un'area densamente urbanizzata di fatto priva di suoli edificabili; ciò pone non pochi problemi nella reperibilità di dati per la stima dell'area in argomento. Tuttavia, per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale, è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene, quindi, di poter adottare una incidenza del terreno pari a quella prevista dal citato D.L. 223/2006.

Pertanto, considerato che, come da successiva stima, il costo di costruzione del fabbricato è stato individuato in euro 1.702.532,37 si ha che il costo di acquisto ed i relativi oneri ammontano è pari a € 340.506,47.

Costo tecnico di costruzione. Costi diretti e costi indiretti

Il costo tecnico di costruzione si calcola con il seguente algoritmo:

$$CC = (COI + CSC + CSE) + (OUPS + OCC) + (OP + CAL + SG + SC)$$

Dove:

Coi = costo opere "idoneizzazione" area

Csc = costo costruzione superfici coperte

Cse = costo sistemazione esterne

Oups = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Occ = contributi concessori costo di costruzione

Op = onorari professionali

Cal = costi allacci utenze

Sg = spese generali

Sc = spese commercializzazione

Il totale del costo tecnico di costruzione, costi diretti e costi indiretti, come nel dettaglio esplicitato per ogni singola voce, è pari a € 6.117.170,38

COSTI DI IDONEIZZAZIONE DELL'AREA - COI

I costi di idoneizzazione dell'area si quantificano, in base alla "Tariffa Prezzi della Regione Campania Edizione 2022" in un prezzo indicativo di 10,00 euro/mq, comprendente il decespugliamento, il livellamento, le opere di difesa dei lotti e i costi di bonifica ambientale propedeutici agli scavi di fondazione.

Preso atto dell'estensione del lotto, pari a circa mq. 18.142,00, il costo è, quindi, di € **181.420,00**.

COSTO DI COSTRUZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE - CSC

Al fine di individuare i costi di costruzione delle superfici coperte, come da pratica estimale è d'uso ricorrere alle seguenti due pubblicazioni:

- prezzario delle tipologie edilizie della provincia di Napoli, a cura della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli e ACEN - Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli;
- prezzario delle Tipologie Edilizie, edizioni DEI 2014, curato dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

Tuttavia, il cespite in analisi ricade nel comprensorio Napoletano che è il medesimo contesto cui fa riferimento il prezzario ACEN; si ritiene, pertanto, che il prefato studio esprima i reali valori di mercato per il contesto in

riferimento e che un eventuale confronto con il prezzario DEI (che fa riferimento al contesto Milanese) finirebbe, invece, con l'inficiare con la bontà del dato finale.

Pertanto, la presente attività di individuazione del costo di costruzione delle aree coperte viene eseguita con il solo ricorso al prezzario ACEN. In dettaglio, viene preso in esame lo studio L.21.NN.07 riguardante "Capannone Industriale Prefabbricato e Palazzina per Uffici".

I prezzi si riferiscono ad opere che di massima possono ritenersi assimilabili a quelle riguardanti il cespite a farsi, per cui non si procederà con alcuna parametrizzazione dei valori. Invece, per renderlo confrontabile con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica, dell'epoca della stima e della consistenza si procederà con opportuna omogeneizzazione.

Si rappresenta che il caso studio analizzato da ACEN riguarda "...la realizzazione di un impianto produttivo. Il manufatto sarà realizzato in due corpi adiacenti a due livelli, realizzati con tecniche diverse, e precisamente: il primo corpo sarà realizzato con una struttura intelaiata in opera, con fondazioni di travi rovesce a T, pilastri e travi in c.a., solaio in latero-cemento, copertura piana isolata e coibentata; il secondo corpo, adiacente al primo, sarà realizzato con una struttura prefabbricata, con fondazioni gettati in opera con plinti e travi rovesce di collegamento. Al piano terra del secondo corpo troviamo la zona lavorazione, la zona imballaggio, la cella frigorifera, locale caldaia, officina ed una tettoia di carico, per una superficie di circa mq. 740,00. Al primo piano troviamo un deposito prodotti per una superficie di circa mq. 700,00. I due livelli sono collegati con un ascensore/montacarichi interno, ed una scala esterna che funziona anche come scala di emergenza".

Una tipologia edilizia, quindi, più o meno affine a quella in analisi (eccetto la natura della copertura ed il blocco uffici) ma che si presta comunque in maniera idonea alla presente attività estimativa.

CASO STUDIO PREZZARIO ACEN (SCHEDA L.21.NN.07)			
descrizione opere	costo complessivo	incidenza	costo unitario
Opere provvisionali	15.986,00 €	1,74%	8,71 €
Scavi e fondazioni	142.695,00 €	15,54%	77,72 €
Struttura prefabbricata portante e copertura	132.460,00 €	14,42%	72,15 €
Struttura prefabbricata 1° impalcato	108.628,00 €	11,83%	59,17 €
Tamponamento e lattoneria per struttura prefab.	119.500,00 €	13,01%	65,09 €
Struttura in c.a. in opera	69.530,00 €	7,57%	37,87 €
Rifiniture e infissi	165.411,00 €	18,01%	90,09 €
Impianto elettrico	87.705,00 €	9,55%	47,77 €
Impianto di riscaldamento	24.731,00 €	2,69%	13,47 €
Impianto condizionamento	21.567,00 €	2,35%	11,75 €
Impianto idrico	8.093,00 €	0,88%	4,41 €
Impianti di sicurezza	22.100,00 €	2,41%	12,04 €
Costo totale	918.406,00 €	100,00%	500,22 €

La superficie lorda sviluppata dal cespite del *case study* è pari a mq. 1.836,00 per cui, il costo unitario ammonta ad €/mq 500,22.

Come indicato nell'esempio concretizzato di ACEN, si fa riferimento ad un bene che pur nella sostanziale omogeneità con quello in analisi, presenta dei caratteri di differenziazione che producono delle inevitabili conseguenze sul lato della valorizzazione e in particolare:

- La riferibilità a valori di mercato del 2014;
- L'ubicazione minor vantaggio rispetto a quella qui in esame;
- Una consistenza più contenuta.

Alla luce di ciò si procede alla omogeneizzazione di detti caratteri attraverso l'applicazione degli indici stabiliti dalla pratica estimale come di seguito riportato in tabella.

Tipologia	Fonte	Ubicazione	Epoca	€/mq	Ubicaz	Epoca di riferim.	Consiste.	Costo omogen.
Direzionale/Produttiva	ACE N	Melito di Napoli	2014	500,22	0,70	1,20	1	420,00

Con riferimento alla superficie da porre a base del calcolo del costo di costruzione del complesso, si fa riferimento alla superficie considerata in applicazione di coefficienti di ragguaglio idonei ad "omogeneizzare" le diverse destinazioni delle superfici in parola in considerazione della destinazione e pari a mq. 11.426,68 (come tabella di ragguaglio).

Quindi, in considerazione di quanto sopra detto, si deduce che:

Costo di costruzione superfici coperte		
Sup. coperte (mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Costo omogeneizzato (€)
11.426,68	420,00	4.799.205,60

COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE - CSE

I costi di sistemazione delle superficie esterne si quantificano, in base alla "Tariffa Prezzi della Regione Campania Edizione" in un prezzo di 50,00 €/mq, in considerazione dello stato dei luoghi, ovvero presenza della zona parcheggio, del piazzale in asfalto e/o in battuto di cemento, dei muri confinari, della recinzione in muratura, delle sistemazioni planoaltimetriche, ecc.

Preso atto delle dimensioni esterne pari a mq. 9.159,15 si ha, quindi, **€ 457.957,50**

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CONTRIBUTI CONCESSORI - OUPS

Ai sensi degli artt. 10 e 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380 (Testo Unico in materia di edilizia), ogni intervento di nuova edificazione è soggetto al rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune di appartenenza, subordinato al pagamento di oneri commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, quindi proporzionali alle dimensioni dell'intervento e al suo costo di costruzione.

Il Comune di Melito di Napoli prevede per l'edilizia direzionale o commerciale della zona D del PRG una tariffazione al **mc di € 1,86** (oneri di urbanizzazione) ed un contributo sul costo costruzione unitario di €/mq 7,85 così calcolato:

€ 98,13 €/mq X S.C. x coefficiente ove S.C. = S.U. + 60% S.N.R e 0.08 rappresenta il coefficiente per destinazione diversa da residenza.

Considerando la volumetria lorda edificata sul lotto è di circa 47.000 mc e le superfici coperte (in considerazione dei coefficienti sopra detti) sono pari a circa 14.000 mq, si perviene ad oneri per circa **€ 200.000,00**.

ONORARI PROFESSIONALI - OP

Rientrano in questa tipologia di spese gli onorari professionali dovuti ai tecnici incaricati dello studio urbanistico, la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, del coordinamento della sicurezza, la direzione lavori, il collaudo, l'accatastamento, ecc.

Tali costi si calcolano in percentuale sul costo di costruzione delle opere (fabbricato più aree esterne, pari a euro 5.438.583,10), con variazione percentuale dipendente dall'entità e dalla complessità dell'opera da realizzare. Si è preso a riferimento il D.M. 04.04.2001 "Calcolo tariffa per ingegneri e architetti per opere pubbliche" che prevede una percentuale del 6%, per cui detto costo si individua in € 315.429,79

SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE - SG

Rientrano in questa tipologia di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Rientrano tra queste i salari dei dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono costanti durante il processo di costruzione.

Le spese generali del promotore si assumono complessivamente pari al 3% dei costi diretti (pari a euro 5.438.583,10) e quindi pari a euro 163.157,49

SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE

I costi di promozione commerciale sono conteggiati in percentuale rispetto al valore immobiliare. Queste spese si considerano distribuite linearmente nel tempo di tutta l'operazione immobiliare. Esse si assumono pari al 3% e cioè pari a euro 163.157,49

Oneri finanziari (C)

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Euribor (per operazioni inferiori o pari ad un anno) ed Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Considerato che si è ipotizzata come durata totale dell'operazione una tempistica pari a circa tre anni, si fa riferimento al tasso Eurirs a 3 anni; al riguardo si rappresenta che i tassi attuali sono estremamente bassi, tanto da poter ritenere trascurabili gli oneri finanziari rispetto al valore del resto dell'investimento.

Utile del promotore (D)

Tale fattore remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Il profitto deve essere dedotto dal mercato e varia quindi in

funzione di molteplici parametri legati all'operazione di ricostruzione:

- condizioni economiche generali;
- andamento del mercato;
- destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, terziario, misto, ecc.);
- modalità, localizzazione e dimensioni dell'intervento;
- attendibilità delle previsioni di tempi, costi e ricavi;
- analisi di eventuali scenari alternativi.

Pertanto, ogni differente operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di rischio e quindi di profitto, correlato al settore e all'insieme delle caratteristiche dello sviluppo immobiliare. Ovviamente l'ipotizzata ricostruzione è fattibile finanziariamente se produce un

profitto per il promotore che gestisce l'operazione.

In tal caso il valore di ricostruzione rappresenta il prezzo massimo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare. Il profitto è, quindi, espresso in una percentuale sui ricavi ritraibili dalla vendita del prodotto trasformato.

Nella pratica corrente il profitto è quantificato nella misura del 10% di VM. Quindi si avrà:

$$UP = (CC + OFC) \times 10\%$$

$$\text{AREA: } U_{pa} = (C_{aa} + O_{fa}) \times 10\% \text{ Ovvero } U_{pa} = (1.223.434,08 + 0,00) \times 10\% = 122.343,41$$

$$\text{FABBRICATO: } U_{pf} = (C_{tf} + O_f) \times 10\% \text{ Ovvero } U_{pf} = (6.117.170,38 + 0,00) \times 10\% = 611.717,04$$

Per un totale di utile del promotore di EURO 734.060,45

Determinazione del costo di costruzione a nuovo

Tutti i costi dei fattori produttivi fin qui determinati vengono riassunti nella seguente tabella e infine sommati, individuando il valore di mercato a nuovo dell'immobile in trattazione.

1. Costi diretti e indiretti dell'area: euro 1.223.434,08
2. Costi diretti e indiretti di costruzione: euro 6.117.170,38
- C. Oneri finanziari: euro 0,00
- D. Utile: euro 734.060,45

Il valore di riproduzione a nuovo dell'immobile è pertanto pari a **euro 8.074.664,90**

Deprezzamento (E)

Nel corso del tempo tutti i beni immobiliari tendono a subire un deprezzamento. Tale diminuzione di valore nel tempo ha le seguenti cause:

- deperimento fisico, dovuto sia all'uso sia all'effetto di fenomeni naturali esterni (corrosioni, ossidazioni, etc);
- deperimento funzionale, dovuto alla progressiva diminuzione di capacità del bene di assolvere alle proprie funzioni;
- obsolescenza tecnologica, dovuta all' immissione sul mercato di un nuovo bene,
- simile al precedente ma capace di dispiegare maggiore utilità o potenzialità.

Si ritiene di quantificare tale deprezzamento complessivo in relazione alla vita utile del cespite. La metodologia che viene adottata per determinare il deprezzamento è quella cosiddetta della scomposizione che consiste nel

calcolare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (immobile), attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile (strutture, finiture, impianti). Per ogni componente viene applicata la formula empirica proposta dall' Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \{[(t/n+20)^2] : 140 \} - 2,86$$

dove:

- Δ** deprezzamento in percentuale della singola componente;
- n** vita utile economica stimata della componente di opere del fabbricato;
- t** età (apparente) della componente di opere del fabbricato.

Nel caso in esame per il calcolo del deprezzamento dei manufatti edili, in funzione della tipologia costruttiva ed alla loro destinazione si assumono le seguenti vite medie:

- strutture: vita utile 90 anni;
- finiture: vita utile 40 anni;
- impianti: vita utile 35 anni.

Si assume per l'immobile in analisi una incidenza pari al 60% per le strutture, 25% per le finiture e 15% per gli impianti. In esito alle indagini eseguite è emersa una risalenza ai primi anni 80 con ristrutturazioni eseguite anche in epoca sicuramente più recenti ed in particolar modo alle impiantistiche. Il calcolo del costo di riproduzione deprezzato per i manufatti edili è quindi riassunto nella seguente tabella:

%	Descrizione	Vita utile (N)	Età (T)	T/n	Δ	totale
50	strutture	90	40	0,44	13,20	47,84
20	finiture	40	30	0,75	15,40	
30	impianti	35	30	0,857	19,24	

Si deduce quindi un deprezzamento del **47,84%** per cui avremo quanto segue:

Il valore dell'immobile sarà quindi così rivalutato:

CALCOLO DEPREZZAMENTO IMMOBILE					
COSTI +	%	categoria	Vita utile	Totale	Valore

ONERI + UTILE (fabbricato)					deprezzato
€ 6.728.887,42	50	strutture	90	48,60	3.458.481,35
	20	finiture	40		
	30	impianti	35		
VALORE DI RIPRODUZIONE AREA+ONERI FIN.RI+UTILE IMPREND.					1.345.777,48
VALORE SUL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO					4.804.258,84

A questo valore va aggiunta l'area esterna che di fatto rappresenta una "strada" di accesso ai vari complessi industriali, compreso l'opificio oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta strada si estende catastalmente per circa 2.100 mq di cui, circa 900,00 mq sono delimitati con un cancello che ne impedisce l'accesso a terzi ed utilizzata come area di sosta.

In questa sede, va certamente considerato che la parte adibita a "strada" di fatto rappresenta (ai fini economici) solo degli oneri aggiuntivi, in quanto non appaiono motivi e/o vantaggi economici dalla proprietà di detta area, mentre, allo stato, la porzione delimitata potrebbe effettivamente rappresentare una fonte di reddito a vantaggio della esclusiva proprietà.

Per di più le richieste di mercato, hanno confermato tale aspetto e la stessa allo stato è infatti oggetto di contratto di locazione per un importo mensile di €/mese 1.250,00.

Pertanto ai fini della stima, se ne determinerà il valore proprio secondo il procedimento di stima indiretta (Income Approach) che consiste per l'appunto nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfitto o mancato pagamento a carico del proprietario.

R_{lt} reddito *lordo totale*: pari al canone annuo di affitto stimato

In questa sede si considera un importo di locazione (come da contratto) pari ad € 1.250,00

canone mensile €/m 1.250,00 x 12 mesi (rate anticipate) = € 15.203,10

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da affitto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I) * = € 5.321,09$$

* circa 35%

$$\text{sommano } B_f = R_{lt} \times 0,65 = € 9.882,02$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della vacanza, può essere quantificato in 4,2 %.

Tale saggio è congruo in quanto trattasi di immobile a destinazione "reddituale".

$$r = 4,2 \%$$

$$\text{Valore di capitalizzazione del reddito} \quad V_o = B_f / r = € 235.286,07$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 235.286,07

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

a) *valore per capitalizzazione di reddito (area esterna adibita a strada)* = € 235.286,07

b) *valore di mercato per costo di riproduzione deprezzato (complesso)* € 4.804.258,84

Valore di mercato del bene = (€ 4.804.258,84 + € 235.286,07) = € 5.039.544,91

A tale valore vanno detratti i seguenti costi, sopra meglio individuati:

costi presunti per regolarizzazione catastale 6.000,00

costi presunti per ripristino/regolarizzazione urbanistica 40.000,00

costi presunti per la redazione degli A.P.E. 3.000,00

Per cui l'attuale valore di mercato dei cespiti può essere così desunto:

$$\mathbf{V_m} = € 5.039.544,91 - € 6.000,00 - € 40.000,00 - € 3.000,00 = \mathbf{€ 4.990.544,91}$$

Va inoltre considerato che l'immobile necessita di interventi di vari manutenzione ordinaria (eliminazioni infiltrazioni, verifica e riparazione impianti, ripristino parti degradate, ecc) che possono essere apprezzati ad un abbattimento non inferiore al 5% del valore di mercato.

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto di vendita sopra descritto può essere fissato in **€ 4.990.544,91** approssimato in cifra tonda.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Il tecnico
[..omissis..]