

PERIZIA TECNICA ED ESTIMATIVA

Oggetto: Tribunale Ordinario di Roma
Fallimento n. 611/2022 a danno di "SGM Engineering S.r.l. a socio unico"
IMMOBILE A USO PRODUTTIVO IN VIA FRATELLI ROSSELLI 50 – CAIVANO (NA)
N.C.E.U.: Foglio 19, p.IIa 446 sub. 105

UBICAZIONE: Via Fratelli Rosselli n. 50, Caivano (NA)

RIFERIMENTI CATASTALI: N.C.E.U. Comune di Caivano: Foglio 19, p.IIa 446 sub. 105

GIUDICE DELEGATO: Dott. Stefano Cardinali

CURATORE: Avv. Marco Nicolai

IL TECNICO: Arch. Lorenzo Alessio Maria MURMURA

Allegati:

- All. 1 – Planimetria catastale*
- All. 2 – Visura catastale*
- All. 3 – Planimetria generale*
- All. 4 – Relazione fotografica*
- All. 5 – Rilievo stato di fatto*
- All. 6 – Concessione 1999*
- All. 7 – DIA 2006*
- All. 8 – APE*
- All. 9 – Valori di mercato OMI*
- All. 10 – Ricerche di mercato immobiliare*
- All. 11 – Ispezioni ipotecarie*

ROMA, 23 febbraio 2025

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Lorenzo Alessio Maria MURMURA** - nato a Vienna (Austria) il 12/09/1967, Codice Fiscale MRM LNZ 67P12 Z102O, Partita IVA 10512650580, con studio in via Flaminia n. 56, 00196 Roma, tel. 347/0125310, pec: l.murmura@pec.archrm.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n.° 12.000 - in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato a coadiuvare il Curatore Fallimentare avv. Marco Nicolai per verificare e identificare l'effettiva consistenza immobiliare della società fallita "SGM Engineering a S.r.l. a socio unico", redige la presente Perizia tecnica estimativa dell'immobile sito in Comune di Caivano, via Fratelli Rosselli n.50, distinto al N.C.E.U. di Caivano al **Foglio 19, Particella 446, Sub. 105 (All. 1 – Planimetria catastale; All. 2 – visura catastale)**

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO

Il bene oggetto di perizia è ubicato nel centro urbano di Caivano, con accesso da una traversa di Via Fratelli Rossetti, dalla quale dista circa 100 mt.

L'immobile fa parte di un piccolo complesso comprendente diverse unità immobiliari tutte di carattere produttivo/commerciale che si presenta in discrete condizioni generali.

Pur essendo un capannone di carattere produttivo, il complesso è ubicato nel pieno centro urbano, in adiacenza al grande spazio aperto destinato al mercato (che si tiene due giorni a settimana); l'Unità Immobiliare non presenta uscite dirette nell'area del mercato.

La distribuzione e la suddivisione delle varie unità immobiliari è ben rappresentata dall'allegato planimetrico allegato al Regolamento Condominiale (**All. 3 – Planimetria generale**), dove viene indicato con la lettera "D", nel quale vengono distinte le aree comuni ("Area di camminamento comune") e le varie unità immobiliari: n. 1 destinata ad uffici (sub. 102) e n. 7 destinata ad uso artigianale/industriale, ognuna con una piccola porzione destinata ad uffici e servizi.

Attualmente nel complesso sono ubicati: una palestra (sub. 104), un laboratorio di dolci/ristorante (sub. 103), un garage (sub. 106) e - appena fuori - un'autofficina (sub. 109).

L'Unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al centro del corpo di fabbrica principale (tra i sub. 104 e 106) in posizione vantaggiosa per eventuali manovre di furgoni o camion \leq 3,5 t., oltre che per la visibilità dall'esterno del complesso.

A parte la presenza di attrezzature, suppellettili, utensili, documenti cartacei e materiali vari che hanno ostacolato le misurazioni, nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha potuto constatare quanto segue.

L'ampio accesso è costituito da un portone industriale a libro con una grande porta interna scorrevole, arretrata di circa 1 mt dalla prima chiusura. All'interno è presente un grande spazio di carattere produttivo che presenta una copertura a volta a botte con pannelli che sembrano in cemento amianto, sostenuta da

capriate metalliche di buona fattura; l'altezza della copertura varia da 5,70 metri all'imposta fino a circa 9 metri di altezza massima.

Entrando a sinistra si trova la zona uffici, servizi e spogliatoio che occupa tutta la zona verso il cortile e una parte del lato verso il sub. 104.

Nella distribuzione planimetrica è possibile riconoscere la presenza di un ufficio di vendita (di circa cm. 360 x 340 = mq. 12,20), di un disimpegno (forse spogliatoio), di n. 2 bagni finestrati (dei quali uno con antibagno) accessibili dal disimpegno e di un magazzino (di cm. 310 x 280 = mq. 8,70).

L'altezza interna degli uffici è di circa 2,55 mt. per favorire lo sfruttamento del soprastante soppalco praticabile che era stato adibito ad Amministrazione.

L'accesso al soppalco avviene a sinistra dell'ingresso, dove è stata realizzata un'altra porta di circa 90 cm, posizionata direttamente sulla scala metallica che porta allo stesso soppalco, al di sotto della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Il soppalco sovrasta sia la zona uffici che il magazzino e presenta pertanto una forma ad "elle": ha un'area di mq. 39,80 ed è contornato da una massiccia ringhiera metallica.

I pavimenti sono in lastre lisce di cemento per la parte a tutt'altezza, mentre sono in piastrelle di ceramica o gres per la zona uffici/bagni/magazzini e per il soppalco.

Le pareti esterne sono in muratura di mattoni con ampie vetrate che garantiscono una buona illuminazione naturale interna. Anche i tramezzi interni e le pareti di partizione con le altre unità immobiliari sono in muratura, con infissi interni vetrati in alluminio.

I bagni sembrano in discrete condizioni ma l'assenza di allaccio idrico non consente di verificarne il funzionamento.

L'impianto elettrico appare in buone condizioni e risulta sezionato per zone e funzioni in un grande quadro con magnetotermici e differenziali posto a destra dell'ingresso. La distribuzione è del tipo a canalina esterna con prese industriali sui muri perimetrali ogni 4 metri circa.

L'illuminazione artificiale invece è posta su una struttura metallica a maglia quadrata posta all'intradosso della volta (circa m. 5,70) che probabilmente formava un controsoffitto oggi non più presente.

Infine, è presente all'esterno dell'edificio un contatore del gas che non risulta allacciato e non è presente alcun tipo di impianto termico.

La situazione è rappresentata dalla relazione fotografica allegata (**All. 4 – Relazione fotografica**) e dagli elaborati grafici dello stato di fatto (**All. 5 – Rilievo stato di fatto**).

Di seguito si riassumono le misure principali dell'immobile a seguito del rilievo effettuato:

- Misure interne dell'U.I.: larghezza = m. 14,26; profondità = m. 18,95
- Superficie utile (interna): m. 18,95 x 14,26 = mq. 270,20
di cui: mq. 220,60 per ambiente principale, mq. 38,80 per uffici, mq. 10,80 per ingresso + scale
- Superficie utile soppalco: mq. 39,80
- Altezza minima: m. 5.70
- Altezza max: m. 9,00
- Volume indicativo: mc. 1.986

CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Sulla base di quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano, è stato possibile ricostruire la storia dei titoli edilizi dell'immobile.

La prima Licenza edilizia per il fabbricato è del 10/10/1961 con prot. 1079, dove viene autorizzata la costruzione di una officina e saloni di esposizione in conformità del progetto presentato per complessivi mq. 3.000.

La seconda Licenza Edilizia è al prot. n. 161 del 15/07/1963 e prevedeva la costruzione di un fabbricato industriale in conformità del progetto presentato per complessivi mq. 4.212.

Il 20/02/1967 viene rilasciata la dichiarazione di abitabilità.

Il 15/06/1998 viene presentata una richiesta di concessione edilizia per frazionamento di unità immobiliari in 8 unità immobiliari autonome a firma dell'ing. Antonio Gianni.

Nell'ampia documentazione allegata (Relazioni, Elaborati grafici, ecc.) viene perfettamente ricostruita la vicenda urbanistica e la rispondenza del costruito a quanto licenziato, tant'è che il Comune di Caivano rilascia la Concessione Edilizia n. 140/1998 in data 16/02/1999 (**All. 6 – Concessione 1999**).

Infine, viene presentata Denuncia di Inizio Attività (DIA) in data 17/01/2006, prot. 07/06 a firma dell'arch. Armando Romano, relativamente a Manutenzione Ordinaria e Straordinaria finalizzata a una diversa distribuzione interna (**All. 7 – DIA 2006**).

In sintesi, gli interventi prevedevano l'ampliamento della zona uffici con la realizzazione del disimpegno spogliatoio di accesso ai bagni e del deposito: l'altezza degli uffici era indicata in m. 2,70 e il soppalco veniva indicato come non praticabile.

La pratica si conclude con la presentazione del Collaudo a firma dello stesso professionista in data 31/08/2006 (prot. 18043).

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'immobile risulta legittimo con titoli edilizi validi.

Dal punto di vista della conformità edilizia invece, il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

1. il soppalco NON può esser praticabile anche se nel corso del sopralluogo è risultato essere utilizzato come ufficio/direzione. Infatti, l'elaborato grafico della DIA del 2006 non cita alcun "soppalco" e viene indicata solo una "copertura dei tramezzi al PT"; inoltre, al punto f) della Relazione tecnica il tecnico dichiara che non viene eseguito alcun aumento di superficie utile. Invece, tale difformità – sebbene non aumenti la volumetria dell'edificio - costituisce un chiaro aumento della Superficie utile e la stessa struttura portante in profilati metallici e soletta in lamiera e cls non possiede le necessarie autorizzazioni statiche del Genio Civile. Teoricamente, detta difformità potrebbe essere sanata con una "SCIA in accertamento di conformità" ma i costi risulterebbero ingenti e rimarrebbe comunque la mancata autorizzazione del Genio Civile che NON può essere sanata;
2. la scala di accesso al soppalco presenta una disposizione planimetrica diversa da quella di progetto: infatti, nell'elaborato grafico di progetto la scala è rappresentata con forma a "U" e non ad "L" come risulta dallo stato dei luoghi.

Inoltre, la scala doveva essere amovibile e invece risulta essere una struttura metallica solida e permanente, e non certo una “*scala prefabbricata in ferro di servizio amovibile per pulizia della copertura dei tramezzi del PT*” come indicato nell’elaborato grafico della DIA del 2006 e nella Relazione tecnica asseverata.

La difformità potrebbe essere anche sanata ma l’esistenza della scala è inutile senza la legittimazione del soppalco;

3. la minore altezza utile degli uffici (mt. 2,55 circa in luogo dei previsti 2,70) che deriva proprio dalla volontà di rendere praticabile il soppalco soprastante. Con molta probabilità tale difformità può essere superata dall’eliminazione dei controsoffitti, anche se il sottoscritto non può affermare che l’altezza utile sia effettivamente m. 2,70 in quanto non ha potuto effettuare sondaggi.
4. La vetrata di accesso, arretrata rispetto all’ingresso, non è prevista nella DIA del 2006: la sua realizzazione è una conseguenza della nuova distribuzione ma costituisce pur sempre una difformità edilizia che, in quanto divisione interna, può essere legittimata con CILA a sanatoria.

Per quanto riguarda la conformità catastale, l’immobile non risulta conforme alla planimetria catastale per la configurazione della scala dal PT al soppalco, per l’assenza della grande vetrata di accesso e per altre differenze minori relativamente alla posizione di porte-finestre e piccoli muretti nella zona sotto il soppalco.

Soprattutto, nella planimetria catastale – presentata in data 02/04/2007 con prot. NA0257898 – viene rappresentato il soppalco come praticabile, tant’è che la consistenza catastale passa dagli originali mq. 246 a mq. 301.

Sarà cura dell’aggiudicatario, una volta eliminati gli abusi e regolarizzata la situazione edilizia/urbanistica, regolarizzare la situazione catastale.

OPPORTUNITA’ DI FRAZIONAMENTO DEL BENE

A seguito del rilievo effettuato, degli accertamenti tecnici e relativi al mercato immobiliare, il sottoscritto stima possibile ma poco conveniente procedere al frazionamento del bene.

Infatti, l’immobile presenta una fisionomia tipologica e distributiva ben definita e uno sfruttamento degli spazi coerente e ben proporzionata tra la zona uffici/servizi e quella più propriamente produttiva, nonché una dimensione (non troppo ampio, non troppo piccolo) tale da poter essere sfruttato sia per attività artigianali/produttive che per attività di deposito (mobili, materiali, parcheggio auto, rimessaggio natanti, ecc.).

Dal punto di vista commerciale quindi, l’immobile appare avere una buona appetibilità nelle dimensioni attuali, senza considerare le spese necessarie piuttosto ingenti (vista l’altezza di mt. 9 circa) per le opere di frazionamento, nonché la dilatazione dei tempi per le pratiche tecniche e i lavori da eseguire.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Le ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 06/02/2025, presso Ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio, che si allegano alla presente relazione, evidenziano, sull'immobile contraddistinto in NCEU del comune di Caivano (NA) al foglio 19 – particella 446 - subalterno 105, le formalità, a favore e contro, che di seguito si elencano:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2020 - Registro Particolare 3646, Registro Generale 26408
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO – Repertorio 3404/2019 del 20/11/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 5.122,89 - Totale € 10.000,00
Richiedente MERAL SPA, Loc. Scavate Case Rosse – Salerno – C.F. 00508160652
Note: Il Tribunale di Salerno ingiunge a SGM Engineering srl di pagare alla parte ricorrente, per le causali di cui al ricorso, immediatamente la somma di euro 5.122,89, gli interessi come da domanda, interessi commerciali a far data dalla maturazione del credito e fino al soddisfo, le spese e compensi di questa procedura di ingiunzione.
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2021 – Registro Particolare 30076 Registro Generale 40430 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - Repertorio 4891/2021 del 11/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 588 del 10/02/2022 (CANCELLAZIONE)
Richiedente AVV. VITALE LUCA, Indirizzo via G. Della Rocca n.3 - Gragnano (Na)
A favore LA TECNICA NEL VETRO S.P.A., Sede PIMONTE (NA), Codice fiscale 03604091219
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2021 - Registro Particolare 42966, Registro Generale 58114 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE)
Repertorio 8831/2021 del 21/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Richiedente CASTELLANI BRUNO PER AVV. VITALE LUCA
A favore di LA TECNICA NEL VETRO S.P.A. Sede PIMONTE (NA) Codice fiscale 03604091219
Note: Il pignoramento si estende a tutte le annesse dipendenze, accessioni, pertinenze e frutti nonché ai corrispondenti proporzionali diritti sulle parti comuni dei beni pignorati. Il credito per il quale si procede nasce dal decreto ingiuntivo n.459/18 e sentenza n.1830 del 02/12/2020 del tribunale di Torre Annunziata con la quale si condannava la società "SGM Engineering s.r.l." (quale società incorporante la "LIA SUD s.n.c. di Schiavino Santolo e c.") ed in via sussidiaria i sigg.ri Schiavino Santolo, Schiavino Giuseppe e Laurenza Giovannina in proprio e quali soci illimitatamente responsabili della incorporata soc. Lia sud s.n.c., al pagamento della somma di

euro 30.000,00 in favore della società "La tecnica nel vetro s.p.a." (già s.r.l.) oltre interessi ex D. Lgs.231/2002 con decorrenza dal 1° dicembre 2017 al saldo.

4. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2022 - Registro Particolare 6452, Registro Generale 45049
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6672/7122 del
16/09/2022
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Pubblico ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE VIA ROBERTO BRACCO, 20 –
NAPOLI - Codice fiscale 13756881002
Capitale € 283.020,20 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese -
Totale € 566.040,40 - Importi variabili SI - Somma iscritta da aumentare automaticamente

Come richiesto dall'incarico conferito, il sottoscritto ha eseguito una ispezione catastale in ambito nazionale relativa ai danni della SGM Engineering S.r.l. a socio unico (C.F. 14847191005) e ai danni della "LIA SUD s.n.c." (C.F. 05116840637) – fusa, quest'ultima, per incorporazione nella società fallita – per escludere che vi siano altri beni immobili, oltre quello noto.

Al 17/04/2025, la SGM Engineering possiede solo l'immobile in questione, mentre la "LIA SUD s.n.c." risulta non essere neanche censita per cui non possiede immobili.

Relativamente all'ispezione ipotecaria nazionale, nella banca dati sono presenti 3 omonimi con il Codice fiscale 14847191005:

1. FALLIMENTO SGM ENGINEERING SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
2. SGM ENGINEERING SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma;
3. SGM ENGINEERING SRL con sede in Roma.

Con ispezione n. T310711 del 23/04/2025, estesa a tutto il territorio nazionale per il Codice fiscale 14847191005, per i 3 omonimi sopra riportati sono risultate presenti:

- presso l'Ufficio Provinciale di NAPOLI 2: le stesse 4 formalità già riscontrate e riportate precedentemente;
- l'Ufficio Provinciale di NAPOLI 1: la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (n. 611/2022 del Tribunale di Roma) di cui alla presente perizia.

Per la "LIA SUD S.n.c." il sistema indica il codice fiscale come "non valido" quindi la ricerca non ha fornito alcun dato in merito.

Si rimettono in allegato le ispezioni ipotecarie effettuate (**All. 11 – Ispezioni ipotecarie**).

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene oggetto di perizia è stato acquisito dalla "SGM Engineering s.r.l. Unipersonale" per mezzo dell'Atto di fusione a firma del notaio Maria Teresa Dalsasso del 18/12/2018, Rep. N. 1836, Raccolta 1086 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale il 19/12/2018 al n. 15767, Serie 1T) tra la suddetta SGM Engineering e la società "LIA SUD S.N.C. DI SCHIAVINO SANTOLO & C."

L'art. 2 del suddetto atto, recita che *<<Per effetto della fusione la società incorporante "SGM ENGINEERING S.R.L. Unipersonale" subentra di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della incorporata "LIA SUD S.N.C. DI SCHIAVINO SANTOLO & C....>>* e nell'art. 7 viene riportato l'immobile in via Fratelli Rosselli n. 50 in oggetto.

Dalla visura storica catastale risulta che la suddetta LIA SUD s.n.c. aveva acquistato l'immobile con Atto di compravendita del 10/11/2005, notaio Santangelo Stefano, Sede Caivano, Repertorio n. 2875 dalla "DIAMANT S.r.l." con sede in Napoli, via Bologna 124, C.F. 07890560639.

Precedentemente, la stessa "DIAMANT S.r.l." aveva acquistato l'immobile con Atto di estinzione anticipata di contratto di locazione finanziaria (Leasing) e compravendita del 18/07/2005, notaio Patrizia Di Leva, Sede Napoli, Rep. N. 8948, Raccolta n. 1692, dalla "LOCAFIT - Locazione macchine industriali S.p.A." con sede in Milano, Corso Italia n. 15, C.F. 00862460151.

ATTESTAZIONE APE

L'immobile oggetto della presente perizia - censito al NCEU del Comune di Caivano al Foglio 19, p.lla 446 sub. 105 - è di categoria catastale C/3 e pertanto, a norma delle vigenti norme in materia, risulta soggetto ad Attestazione di Prestazione Energetica (APE), pur essendo privo di ogni impianto di riscaldamento e/o raffreddamento.

La Certificazione Energetica è la seguente:

<i>Tipo</i>	<i>Tecnico redattore</i>	<i>Data</i>	<i>Codice identificativo</i>	<i>Scadenza</i>	<i>Classe</i>	<i>Consumo medio annuo</i>
APE	Arch. Lorenzo A. M. Murmura	03/02/2025	20250203-063011-07807	03/02/2035	F	17,99 Kwh/m2/anno

Si evidenzia che l'Attestato di Prestazione Energetica in oggetto è stato debitamente redatto con le modalità di calcolo di cui, in particolare, al D.P.R. 59/2009 nonché sulla base dei criteri indicati nelle "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" pubblicate nella Gazzetta Ufficiale del 10 luglio 2009 n. 158 e s.m.i., e che il sottoscritto Arch. Lorenzo Alessio Maria Murmura ha i necessari requisiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge sopra richiamate. **(All. 8 – APE)**.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

Per la stima del valore del bene occorre considerare le condizioni dell'immobile allo stato attuale, comprensivo delle pertinenze dirette ed indirette.

Si riporta di seguito, il calcolo delle superfici commerciali (che comprendono anche le murature di pertinenza) calcolata secondo le indicazioni del “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate:

	Mq. Calpestabili	Mq. Commerciali	Coefficienti	Mq. Ragguagliati
Locale	266,00	285,00	100%	285,00
TOTALE			<i>Mq.</i>	285,00

Determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima

Il valore di mercato del bene può essere determinato applicando **due metodi di stima**:

1. Il primo metodo si basa sul *prezzo di mercato praticato nella zona per immobili con caratteristiche simili*, desumendo il valore dal Bollettino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate).
2. Il secondo metodo si basa sul più probabile *prezzo di mercato della zona per immobili simili a quello oggetto di perizia*, effettuando diretta indagine di mercato.

Il più probabile valore di mercato degli immobili, riferito al momento attuale, sarà ricavato dalla media dei due valori come sopra determinati.

1 - Stima in base ai valori OMI

Per la stima mediante i valori OMI ci si è riferiti all’ultimo bollettino pubblicato (Anno 2024 – Semestre 2) per la zona Centrale/Centro antico e recente del Comune di Caivano, Codice zona B5, destinazione “Produttiva” **(All. 9 – Valori di mercato OMI)**.

L’immobile, infatti, ricade nella zona B5 che, per uno stato conservativo “normale”, indica i seguenti valori di mercato:

- Tipologia “Capannoni tipici”: Min €/mq 410 Max €/mq 830
- Tipologia “Laboratori”: Min €/mq 420 Max €/mq 860

Essendo l’immobile sia un capannone che un laboratorio, si assume la media di entrambi i valori.

Il valore medio di mercato risulta quindi: **Euro 630 al mq.**

Il Valore di mercato secondo l’OMI (VM1) risulta quindi:

$$\begin{aligned} \text{VM1} &= (\text{Sup. Comm.} * \text{Val. OMI med.}) = \\ &= (\text{mq. } 285 * \text{€/mq. } 630) = \\ &= \text{Euro } 179.550 \sim \text{Euro } \mathbf{180.000,00} \end{aligned}$$

2 - Stima in base alle ricerche di mercato

La ricerca di mercato è stata condotta tramite i principali siti internet di compravendita immobiliare (immobiliare.it; idealista.it ecc.) facendo riferimento a immobili con caratteristiche il più possibile simili, ubicati nei pressi dell'U.I. in oggetto (Comune di Caivano e limitrofi) (**All. 10 – Ricerche di mercato immobiliare**).

Considerata la posizione, le dimensioni e la destinazione d'uso, si è fatta una ricerca nelle zone limitrofe riguardo stabili e capannoni ad uso laboratorio, possibilmente con area uffici.

I dati principali sono riassunti di seguito:

n	DESTINAZIONE D'USO	INDIRIZZO	SUP. COM. (mq)	Stato conservativo	PREZZO	€/mq
1	Laboratorio	Caivano - Via Fr. Rosselli 53	250	N.D.	€ 85.000	
	https://www.immobiliare.it/annunci/94206834/					
2	Capannone	Caivano – Località Pascarola	5.000	Normale	€ 3.200.000	€ 640,00
	https://www.immobiliare.it/annunci/111150239/					
3	Laboratorio	Caivano – Immobile all'Asta	50	Degradato	Da € 26.029	€ 520,00
	https://www.immobiliare.it/annunci/116642331/					
4	Laboratorio	Orta di Atella - Via A. Vivaldi	350	Buono	€ 250.000	€ 714,00
	https://www.immobiliare.it/annunci/102651766/					
5	Capannone	Casalnuovo - Via Arcona	170	N.D.	€ 250.000	€ 1.471,00
	https://www.immobiliare.it/annunci/116279885/					
6	Laboratorio	Casalnuovo – Via Brunelleschi	162	Normale	€ 162.000	€ 1.000,00
	https://www.immobiliare.it/annunci/70435232/					

Il primo immobile individuato è il laboratorio di dolciumi che fa parte proprio del complesso immobiliare in oggetto (sub 102, denominata U.I. "B"): si tratta di una porzione non inserita nel capannone, alta solo 3,50 circa, con accessibilità limitata. L'annuncio è del 2022 e, a seguito di telefonata del sottoscritto, è stato appurato che l'annuncio non è più valido ma che, soprattutto, si riferiva alla cessione dell'attività e non delle mura. Pertanto, non viene preso in considerazione per la determinazione del valore.

Gli altri immobili individuati presentano metrature e stati di fatto differenti tra loro e con l'immobile in analisi, nonché una collocazione spaziale riferita non solo al Comune di Caivano, ma la tipologia stessa del bene non consente di reperire un campione adeguato tale da individuare la media del mercato immobiliare in un raggio chilometrico troppo ristretto.

Si devono pertanto valutare non soltanto il rapporto tra il prezzo e la superficie commerciale, ma lo stato di conservazione degli immobili, la vicinanza o meno al centro abitato (la particolarità del laboratorio in oggetto è la posizione centralissima rispetto al centro abitato) e la presenza di un'area per uffici e servizi. Per quanto riguarda lo stato di conservazione dello stabile oggetto di perizia, sembra eccessivo considerare la necessità di una ristrutturazione complessa o costosa, visto che le strutture e gli impianti appaiono in buono stato; occorrono invece una serie di migliorie necessarie per la pulizia, per la bonifica

della copertura in cemento amianto e per la completa conformità edilizia e catastale dell'immobile.
Tali spese vengono riportate successivamente nella stima finale del bene.

Da quanto sopra esposto e sulla base della propria esperienza professionale, il sottoscritto esclude dal calcolo del prezzo medio unitario i valori massimo e minimo - anche per le condizioni di degrado e giuridiche di quest'ultimo (è un'asta immobiliare) - e procede a una detrazione del 10% per tener conto dei ribassi tipici delle contrattazioni immobiliari.

Pertanto, si ricava che il prezzo unitario medio per proprietà simili in zona pari a:

$$\begin{aligned} \text{PUmc} &= ((\text{PU2} + \text{PU4} + \text{PU6})/3) - 10\% = ((640 + 714 + 1.000) / 3) - 10\% = \\ &= (2354 / 3) - 10\% = 784,66 * 0,90 = \quad \quad \quad \mathbf{\text{Euro 706,20 al mq.}} \end{aligned}$$

Pertanto, il Valore in base alle ricerche di mercato (VM2), con un prezzo unitario medio valutato in € 706,20 al mq. risulta:

$$\begin{aligned} \text{VM2} &= \text{Sup. Comm.} \times \text{PUmc}/\text{Rist} = \\ &= \text{mq. 285} \times \text{Euro/mq. 706,20} = \\ &= \text{Euro 201.267,00} \quad \approx \quad \mathbf{\text{Euro 201.000,00}} \end{aligned}$$

3. Valore finale degli immobili oggetto di perizia

Il Valore finale (Vf) è ottenuto dalla media dei due valori individuati alla quale occorre detrarre l'importo delle spese dei ripristini necessari.

In sintesi, le spese relative al ripristino dell'U.I. oggetto di perizia vengono valutate come segue:

• Bonifica copertura in cemento amianto: mq. 300	€ 55 mq	€	16.500,00
• Ripristino legittimità: smontaggio ringhiera e scala soppalco	a corpo	€	3.000,00
• Oneri e spese tecniche per pratiche edilizie e catastali	a corpo	€	3.500,00
TOTALE			€ 23.000,00

Alla luce di quanto sopra esposto, l'immobile oggetto di perizia risulta avere il seguente Valore di mercato finale:

$$\begin{aligned} \text{Vf} &= ((\text{VM1} + \text{VM2}) / 2) - \text{costo ripristini} = \\ &= \text{Euro } ((180.000 + 201.000) / 2) - 23.000 = \\ &= \text{Euro } 190.500 - 23.000 = \\ &= \mathbf{\text{Euro 167.500,00}} \end{aligned}$$

Da quanto sopra esposto, il sottoscritto stima che **il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui alla presente perizia** - laboratorio sito in via Fratelli Rossini, n. 50, censito in N.C.E.U. Roma al foglio 19, part. 446, sub. 105 - **risulta essere**, con la relativa approssimazione, in cifra tonda, **euro 167.500,00 (dicasi euro centosessantasettecinquecento/00)**.

CONCLUSIONI

A seguito del mandato conferito, il sottoscritto ha provveduto a:

1. Eseguire il sopralluogo mediante il quale ha restituito graficamente il rilievo metrico e fotografico;
2. Effettuare le ricerche del caso presso gli uffici catastali;
3. Effettuare le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano acquisendo la documentazione necessaria per la conformità urbanistica ed edilizia del bene;
4. Stimare il più probabile valore di mercato del bene, che risulta essere di € 167.500;
5. Redigere l'APE, prodotto in allegato al presente documento;
6. Effettuare le ispezioni ipotecarie del caso;

e pertanto ritiene di aver adempiuto alle prestazioni richieste.

* * *

Nell'eseguire il presente lavoro, il sottoscritto tecnico ha cercato di evitare al massimo la sua soggettività e ha seguito principi e criteri ispirati a logiche prudenziali.

* * *

Tanto il sottoscritto esperto riferisce in ordine all'incarico ricevuto.

Roma, li 23/04/2025

Il Tecnico
(arch. Lorenzo Alessio Maria Murmura)

