



**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE**

**CHIAR.MO DR. MARCO PUGLIESE
GIUDICE DELEGATO**

FALLIMENTO O.C.E.T. S.R.L. IN LIQ.NE

PERIZIA DI STIMA

O.C.E.T.

**Comune di Giugliano in Campania (NA)
Via Circumvallazione Esterna in area (ASI)**

data: 28/02/2024

ing. Nicola Saulino
CTU



TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
CHIAR.MO DR. MARCO PUGLIESE GIUDICE DELEGATO
FALLIMENTO O.C.E.T. S.R.L. IN LIQ.NE

1 PREMESSE

Il sottoscritto ing. Nicola Saulino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n.17982, ed in qualità di CTU del Tribunale di NOLA (NA), ha ricevuto incarico dal dr. Pugliese nell'ambito della procedura fallimentare OCET Srl in liq.ne al fine di aggiornare l'elaborato di stima dell'immobile, già redatto dall'ing. Stefano Cardile.

2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI O.C.E.T. ED ESTRATTO PERIZIA PRECEDENTE CTU

L'immobile O.C.E.T. è sito in Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Circumvallazione Esterna in area (ASI) definita "zona d'intervento produttivo" dal PRG del Comune di Giugliano in Campania, ed è costituito da un capannone di tipo industriale, completo di uffici, magazzini e locali deposito.

L'edificio, costruito negli anni settanta, presenta una struttura portante in cemento armato precompresso con copertura piana; si articola in un piano seminterrato destinato a locale magazzino e servizi igienici, ed un piano terra destinato a locale lavorazioni al quale sono annessi vari piccoli ambienti aventi funzione di ufficio.

Al compendio immobiliare risulta annessa la superficie esterna pavimentata (destinata al transito dei veicoli, a spazi di manovra e parcheggio) oltre ad un'adiacente tettoia.

Dall'elaborato peritale sono chiaramente descritti i confini dell'immobile, ovvero:

- Nord: con strada di penetrazione consortile;
- Est: con medesima strada
- Ovest: con suolo di proprietà "SILTI Sud S.p.A."
- Sud: con terreno di proprietà del Consorzio

Per quanto accertato, l'immobile OCET è stato costruito con licenza/concessione edilizia C.E. N°302 DEL 21/10/1997, rilasciata dal Sindaco di Giugliano, successivamente integrata in data 21/09/1978 con concessione edilizia n. 146/78 in variante.

Per quanto accertato dal CTU incaricato ing. Stefano Cardile, l'immobile risulta realizzato in conformità alle licenze edilizie, alle norme urbanistiche, di agibilità, e di collaudo statico in accordo alla relazione depositata presso il Genio Civile di Napoli in data 22/12/1982.

L'immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 26, particella 167 cat. D7, R.C. € 22'362,58 Via Circumvallazione Esterna di Napoli piano T-S1 derivanti da: CLASSAMENTO DEL 22/03/1996 N.4730.2/1996 in atti dal 30/04/1998 con intestazione OCET SPA con sede in Napoli, proprietà per 1000/1000.

2.1 Stato di consistenza

Per quanto riportato nell'elaborato CTU, l'immobile è stato edificato su di un suolo di estensione pari a circa 6.787 mq. Il corpo di fabbrica principale ha una superficie di circa 2.715,70 mq ed un'altezza media di circa 6,00 m con un'ampia zona circostante di 4.113,30 mq adibita ad utilizzi diversi, di cui 698,80 mq ad aree coperte e 3.414,50 mq destinati a manovra e parcheggio.

2.2 Superfici commerciali e stima

Nell'elaborato peritale sono stati individuati i seguenti Lotti:

- LOTTO 1°: Fabbricato Industriale di 2.406,94 mq;

- LOTTO 2°: Palazzina uffici di 308,76 mq;
- LOTTO 3°: Aree coperte di 698,80 mq;
- LOTTO 4°: Aree scoperte esterne destinate a manovra e parcheggio di 3.146,50 mq;
- LOTTO 5°: Tettoia in ferro e Lamiera di 268,00

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili, si è fatto riferimento al metodo comparativo, in base alla seguente formulazione analitica:

$$V_{im} = V_{um} * [S_u + (0,25*S_s) + (0,20*S_{ap}) + (0,10*S_{am})]$$

dove:

Legenda:

V_{im}= il più probabile valore di mercato del cespite

V_{um}= Valore medi di mercato per unità di superficie in mq

S_u= Superficie utile, ovvero la superficie utile del pavimento dell'immobile misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, ecc..

S_s= superficie scoperta (quella dei balconi), di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il solo 25%

S_{ap}= superficie relativa all'area di parcheggio (quella relativa alla sosta dei mezzi di trasporto o altri veicoli) se ne considera il solo 20%

S_{am}= superficie relativa all'area di manovra (quella adibita al transito di veicoli per carico e scarico di materiali nell'Opificio) se ne considera il solo 10%

3 NUOVO VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto ing. Nicola Saulino ha provveduto ad eseguire una nuova stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società fallita, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, e dell'attuale stato in cui versa l'immobile rispetto alla data del 28/11/2008 di redazione dell'elaborato peritale CTU a firma dell'ing. Stefano Cardile.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire un sopralluogo all'immobile al fine di accertarne lo stato, di cui si riporta rilievo fotografico al § 4.

Per quanto accertato, il compendio versa in condizioni di abbandono e di degrado, e risultano necessari consistenti interventi di ristrutturazione, al fine di permettere il recupero dell'agibilità dell'immobile e la ripresa della sua originaria funzionalità.

La metodologia estimativa del più probabile valore di mercato del bene è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

Ne deriva, a seguito di accurate indagini e successive elaborazioni dei dati raccolti, che il valore di mercato per unità di superficie (mq) di immobili assimilabili a quello oggetto di stima, considerato anche lo stato di degrado e vetustà, è quello di seguito riepilogato

LOTTO 1

$$V_{im} = V_{um} * [S_u + (0,25*S_s) + (0,20*S_{ap}) + (0,10*S_{am})]$$

$$V_{im} = 280,00 \text{ €} * [2.406,94 \text{ mq} + (0,25*0) + (0,20*0) + (0,10*0)] = \textbf{673.943,20 €}$$

LOTTO 2

$$V_{im} = V_{um} * [S_u + (0,25*S_s) + (0,20*S_{ap}) + (0,10*S_{am})]$$

$$V_{im} = 220,00 \text{ €} * [308,76 \text{ mq} + (0,25*0) + (0,20*0) + (0,10*0)] = \textbf{67.927,20 €}$$

LOTTO 3

$$V_{im} = V_{um} * [S_u + (0,25 * S_s) + (0,20 * S_{ap}) + (0,10 * S_{am})]$$

$$V_{im} = 110,00 \text{ €} * [0,00 \text{ mq} + (0,25 * 0) + (0,20 * 698,80 \text{ mq}) + (0,10 * 0)] = \mathbf{15.373,60 \text{ €}}$$

LOTTO 4

$$V_{im} = V_{um} * [S_u + (0,25 * S_s) + (0,20 * S_{ap}) + (0,10 * S_{am})]$$

$$V_{im} = 80,00 \text{ €} * [0,00 \text{ mq} + (0,25 * 3.146,50 \text{ mq}) + (0,20 * 0) + (0,10 * 0)] = \mathbf{62.930,00 \text{ €}}$$

LOTTO 5

$$V_{im} = V_{um} * [S_u + (0,25 * S_s) + (0,20 * S_{ap}) + (0,10 * S_{am})]$$

$$V_{im} = 140,00 \text{ €} * [268,00 \text{ mq} + (0,25 * 0) + (0,20 * 0) + (0,10 * 0)] = \mathbf{37.520,00 \text{ €}}$$

4 RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DEI LUOGHI





Con osservanza.

Nola, 28/02/2024

CTU
Ing. Nicola Saulino

