

Andrea Casillo
Perito Edile

Raffaele Cacciapuoti
Ingegnere Edile

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZ. FALLIMENTARE

Giudice delegato: dott. Francesco Paolo Feo

Curatore: dott. Luigi PALUMBO

Liquidazione Giudiziale n. 82/2023 XXXXXXXXXX

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -
redatta in conformità della legge n. 132-2015

Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)
Via Giovanni Pascoli, 9 – cel. 3475899769 – 80010 Quarto (NA)

indice

premessa	pag. 2
identificazione dei beni assunti all'attivo fallimentare	pag. 3
descrizione degli immobili	pag. 4
verifica conformità dei dati di iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni	pag. 16
verifiche catastali ed eventuali aggiornamenti	pag. 18
utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	pag. 19
verifiche conformità urbanistiche e condonabilità	pag. 20
formazione dei lotti di vendita	pag. 25
verifica dello stato di occupazione	pag. 34
verifica vincoli, diritti demaniali, di prelazione, usi civici	pag. 35
stima degli immobili	pag. 36
verifica congruità canone di locazione	pag. 41
conclusioni	pag. 44

premessa

Su proposta del Curatore, dott. Luigi PALUMBO, con istanza del 26 settembre 2024, il G.D. Dott. Francesco Paolo Feo, della sezione fallimentare del Tribunale di Napoli, il 27 settembre 2024 autorizzava la nomina del sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n° 7228, con studio in Afragola alla via Romolo Murri, 25 ex 21, esperto estimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 82/2023 XXXXXX con sede legale in Aversa (Ce) alla XXXXX, conferendo l'incarico di stimare per gli immobili siti in Pignataro Maggiore, anche prevedendo più lotti e delle congruità del canone di locazione di cui al contratto registrato.

Inoltre, su successiva proposta del Curatore, dott. Luigi PALUMBO, con istanza del 07 febbraio 2025, il G.D. Dott. Francesco Paolo Feo, della sezione fallimentare del Tribunale di Napoli, il 12 febbraio 2025 autorizzava la nomina dell'Ing Raffaele CACCIAPUOTI, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 14982, ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n° 13017.

Identificazione degli immobili oggetto della valutazione

I beni oggetto della valutazione a valore di mercato, sono tutti compresi in agro del **Comune di Pignataro Maggiore**, gli stessi costituiscono un unico complesso industriale, ubicato in località Taverna, compreso fra la Strada Statale n. 6 Casilina e la linea ferroviaria Napoli-Roma via Cassino, nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Pignataro Maggiore ed a circa 2 km, dal casello autostradale di Capua dell'A1 Milano-Napoli, detto complesso si compone di vari fabbricati con accessori divisi in 5 unità immobiliari autonomamente utilizzabili che costituiscono tre lotti distinti tutti disimpegnati da una vasta area scoperta destinata a viabilità, parcheggi e camminamenti; detta area risulta giuridicamente frazionata, con porzioni di diverse dimensioni aggregate in uso esclusivo alle diverse unità che compongono il complesso ed i singoli lotti, nello stato di fatto non esiste la separazione fisica tra i diversi lotti, i quali presentano i sottoservizi (*rete fognaria, idrica elettrica e telefonica*) e le forniture dei servizi (*elettricità ed acqua*) comuni all'intero complesso, pertanto, la divisione fisica e la separazione dei sottoservizi e delle forniture sarà realizzata dagli aggiudicatari se lo riterranno necessario.

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto dello stato dei luoghi di tutti i fattori (*negativi e positivi*) che caratterizzano il complesso immobiliare oltre ad i costi che gli aggiudicatari dovranno sostenere per la realizzazione della separazione tra i diversi lotti, dei sottoservizi e degli impianti comuni.

Il complesso immobiliare assunto all'attivo fallimentare attualmente risulta recintato lungo tutto il perimetro esterno ed è dotato di tre varchi carrabili direttamente dalle strade (*il primo dalla via Casilina ed il secondo ed il terzo dalla strada Vicinale contrada Vecchia*).

Gli immobili unitamente alle aree scoperte pertinentziali sono identificati in catasto al FGL 16, particella 5088, riportati con i seguenti sub:

Sub 5, Via Casilina snc, piano T-1, categoria D/7, rendita euro 2.320,00;

Sub 2, Via Casilina, piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita euro 278,89;

Sub 6, Via Casilina snc, piano T-1, categoria D/7, rendita euro 18.200, 00;

Sub 9, Via Casilina snc, piano T, categoria D/8, rendita euro 17.838,00;

Sub 10, Via Casilina snc, piano T-1, categoria D/8, rendita euro 10.540,00;

1) descriva l'esperto estimatore, previo esame della documentazione in atti, gli immobili di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. - in liquidazione

Unità immobiliare n. 1

Detta unità immobiliare occupa parte del piano primo di una palazzina che si sviluppa su due livelli fuori terra, e comprende la consistenza dei subalterni 2 e 5, oltre ad una porzione della corte esterna di circa 240 mq, esclusiva pertinenza del sub. 5, così composta:

- la consistenza del **sub. 2** è costituita da una unità immobiliare collocata al piano primo della palazzina posta in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*angolo nord ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare*), a cui si accede esclusivamente dalla scala del fabbricato alla quale si entra dall'ampia corte annessa, allo stato libera da persone e cose ed in precedenza adibita ad abitazione del custode.

La porzione si compone di un corridoio di disimpegno, cucina, bagno, soggiorno e tre camere da letto, una delle quali è stata ricavata dalla confinante consistenza del sub. 5.

L'immobile, nella disponibilità giuridica del Curatore giudiziario ed in uso alla società XXXXXX. in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF, presenta uno stato di manutenzione generale compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni, poco dignitoso.

Il raggiungimento della minima utilizzabilità è possibile con piccoli interventi edilizi e la revisione degli impianti tecnologici di base esistenti (*elettrico ed idraulico*) oltre all'allaccio alle reti di distribuzione dei servizi (*acqua, gas, elettrica e telefonica*).

- la porzione immobiliare ha una superficie lorda di mq. 95.50 circa;

L'unità immobiliare, riportata in catasto, in ditta alla società XXXXXX, con gli identificativi, Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano 1, foglio 16, particella 5088, sub. 2, categ. A/2, Rendita Catastale € 278,89, confina a nord, est e sud con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla via Casilina ed a ovest con vano

scala e un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato di prop. della stessa società in liquidazione.

Sub. 2	Primo	A/2	Civile abitazione	95,50	100%	95,50
			totale	95,50		95,50
Totale Immobile 1				95,50		95,50

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 95,50 circa.

Unità immobiliare n. 2

detta unità immobiliare occupa l'intero piano terra ed una porzione del primo piano di una palazzina che si sviluppa su due livelli fuori terra, comprendente i sub.ni 2 e 5, oltre ad una corte esterna di esclusiva pertinenza del sub. 5, avente una superficie di circa 240 mq. così composta:

- la consistenza identificata con il **sub. 5** è costituita da una unità immobiliare allocata al piano terra e primo della palazzina posta in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (angolo nord ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare), al cui piano terra si accede attraverso l'ampia corte del complesso industriale mentre al piano primo si accede attraverso una scala, posta al centro della palazzina, con un doppio ingresso sia dall'ampia corte unificata del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia.

Il piano terra, che occupa l'intero ingombro in piano della palazzina, fisicamente è diviso in due dal vano scala e dall'atrio, la parte posta a est del vano scala si compone di un corridoio che consente l'accesso nell'attuale un unico ambiente che catastalmente corrisponde a due stanze/uffici, un bagno ed un locale Campionari, anche la parte posta a sud del vano scala si compone di un corridoio che consente l'accesso a due uffici, un bagno ed un locale Campionari, al piano primo, detta porzione occupa la parte posta a ovest del vano scala ed è costituito da un corridoio che consente l'accesso a cinque ambienti/uffici ed un bagno, si precisa che al primo piano, catastalmente, è riportata una stanza (*archivio*) che in realtà è accorpata al bene confinante identificato con il sub. 2.

La consistenza, attualmente libera da persone e cose è nella disponibilità giuridica del Curatore, presenta uno stato di manutenzione generale, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni, appena dignitoso.

Il raggiungimento della minima utilizzabilità è possibile con l'esecuzione di piccoli interventi edilizi e la revisione degli impianti tecnologici di base esistenti (*elettrico ed idraulico*) oltre all'allaccio alle reti di distribuzione dei servizi (*acqua, gas, elettrica e telefonica*).

Il bene descritto, a destinazione d'uso uffici, è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*), il cui funzionamento, al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare in quanto non allacciati alle reti di distribuzione, presenta le seguenti dimensioni:

- piano terra, superficie utile mq. 229.00 circa;
- piano primo, superficie utile mq. 139.00 circa ed un terrazzo di mq. 12.75.

L'intera palazzina è realizzata con pareti in muratura e solai in latero cemento è dotato delle seguenti finiture, le pareti sono trattate con intonaco liscio e rifinite con pittura a tempera (*quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica*); la pavimentazione è in graniglia di marmo decorata di recupero, nei soli bagni in ceramica, gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare, riportata in catasto, in ditta alla società xxx con gli identificativi, Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano 1, foglio 16, particella 5088, sub. 5, categ. D/7, Rendita Catastale € 2.320,00, il cui piano terra confina nell'insieme a nord ovest e sud con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla Strada Vicinale Contrada Vecchia, mentre il piano primo confina a nord, ovest e sud con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla via Casilina ed a est con vano scala e un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato di prop. della stessa società in liquidazione.

Sub. 5	Terra	D/7	Uffici	229,00	100%	229,00
	Primo		Terrazzo	12,75	30%	3,83
	Primo		Uffici	139,00	100%	139,00
			totale	380,75		371,83
Sub. 5	Terra		Corte	240,00	10%	24,00

			totale	240,00		24,00
Totale Unità Immobiliare 2				620,75		395,83

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 395,00 circa.

Unità immobiliare n. 3

detta unità immobiliare è costituita da cinque corpi di fabbrica identificati utilizzando le stesse lettere riportate sull'elaborato planimetrico catastale, edifici B1, B2, C, D1 e D2.

- **l'edificio B1**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*angolo nord ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare*), a cui si accede sia attraverso l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia ha una struttura portante in cemento armato e copertura realizzata con travature reticolari in ferro, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di quattro ampi ambienti, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, la porta di ingresso principale è posta sul lato nord di fronte alla palazzina uffici, la stessa immette nel primo ambiente il quale funge da front office, rispettivamente, nella maggiore consistenza dell'ambiente antistante posto a sinistra e precisamente nell'angolo nord est è stato ricavato un vano uffici, anche nella maggiore consistenza dell'ambiente retrostante posto a sinistra e precisamente nell'angolo sud ovest è stato ricavato sempre un vano uffici, infine lungo il perimetro esterno sono presenti due tettoie.

L'immobile, nella disponibilità giuridica del Curatore fallimentare, attualmente è in uso alla società XXXXX. in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF, la quale lo utilizza come rivendita ricambi automezzi, presenta uno stato di manutenzione generale sufficiente, lo stesso è dotato delle seguenti finiture: le pareti sono trattate con intonaco liscio e rifinite con pittura a tempera; la pavimentazione è in cemento industriale, gli infissi esterni, in parte sono in alluminio e vetro muniti di avvolgibili in ferro zincato ed in parte costituite da portoni in ferro zincato.

Il bene descritto, a destinazione d'uso industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (*destinazione d'uso urbanistica di cui al certificato di agibilità del 22 febbraio 2012*), è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*) entrambi funzionanti; lo stesso presenta le seguenti dimensioni:

- superficie lorda totale di circa 1.420,00 mq oltre alle due tettoie di 510 mq circa.
- l'**edificio B2**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*angolo sud ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare*), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura con travi e tegoloni in cemento armato precompresso, si sviluppa in parte su un unico livello a doppia altezza ed in parte su due livelli fuori terra.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di quattro ampi ambienti, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, la porta di ingresso principale è posta sul lato nord di fronte all'edificio B1, la stessa immette nel primo ambiente che occupa la metà dell'edificio posta a est attualmente utilizzato come deposito dell'attività di ricambi automezzi, da detto ambiente nell'angolo sud ovest, attraverso una scala interna si giunge al piano primo dove trovano posto i locali, che precedentemente erano utilizzati ad uso ufficio, attualmente si trovano in uno stato di abbandono al cui interno sono contenuti scaffali e faldoni con documentazione varia.

8

Ritornando al piano terra, lungo il lato posto ad ovest, trovano posto tre ambienti che attualmente si presentano in uno stato di abbandono.

Infine, lungo il perimetro esterno sono presenti 4 tettoie.

L'immobile, nella disponibilità del Curatore giudiziario, attualmente è in uso alla società XXXXX in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF, la quale lo utilizza in parte come deposito di ricambi mezzi, presenta uno stato di manutenzione generale sufficiente, lo stesso è dotato delle seguenti finiture, le pareti sono trattate con intonaco liscio e rifinite con pittura a tempera; la pavimentazione è in cemento industriale al piano terra ed in ceramica al piano primo, gli

infissi esterni, in parte sono in alluminio e vetro sono muniti di avvolgibili in ferro zincato ed in parte costituite da portoni in ferro zincato.

Il bene descritto, a destinazione d'uso industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (*destinazione d'uso urbanistica di cui al certificato di agibilità del 22 febbraio 2012*), è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*) entrambi funzionanti; lo stesso lo stesso presenta le seguenti dimensioni:

- superficie lorda totale di 2.030,00 mq al piano terra e 230,00 mq al piano primo circa oltre alle 4 tettoie per un totale di circa 450 mq. circa.
- **l'edificio C**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*nell'angolo nord ovest del lotto a confine con il lato ovest comprendente l'intero complesso immobiliare*), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, realizzato con struttura portante in muratura e copertura con pannelli sandwich coibentati, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma pressoché ad L, libero su tutti i lati, si compone di quattro locali, tutti con accesso diretto dalla corte esterna, adibiti a servizi igienici e spogliatoi, attualmente presenta uno stato di manutenzione generale mediocre, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni.

L'immobile, nella disponibilità del Curatore fallimentare, attualmente è in uso alla società XXXXX. in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF.

Il bene descritto, a destinazione d'uso "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*) per i quali non è stato possibile verificarne la funzionalità; lo stesso, presenta la superficie lorda complessiva pari a 22,60 mq circa.

- **l'edificio D1**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*a confine con il lato sud del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare*), a cui si accede attraverso l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, è realizzato con struttura portante in parte in acciaio ed in parte in muratura con la copertura in parte in

lamiere metalliche ed in parte con travi in acciaio e tavelloni in laterizio, si sviluppa su un unico livello fuori terra, allo stato libera da persone.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di sei locali, tutti con accesso diretto dalla corte esterna, attualmente si trovano in uno stato di completo abbandono e contengono materiale di varia natura.

L'immobile, nella disponibilità del Curatore fallimentare, attualmente è in uso alla società XXXXXX. in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF.

Il bene descritto, a destinazione d'uso industriale non è suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (*destinazione d'uso urbanistica di cui al certificato di agibilità del 22 febbraio 2012*), è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*) per i quali non è stato possibile verificarne la funzionalità; lo stesso, presenta la superficie lorda complessiva pari a 210,00 mq circa.

- **l'edificio D2**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*nell'angolo nord ovest del lotto a confine con il lato nord comprendente l'intero complesso immobiliare*), a cui si accede direttamente dalla corte interna e dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, è realizzato con struttura portante in muratura e copertura con solaio in putrelle in acciaio e tavelloni, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di tre locali, due con accesso diretto dalla corte esterna ed uno dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, adibiti a cabina elettrica attualmente presenta uno stato di manutenzione generale mediocre, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni.

L'immobile, nella disponibilità del Curatore fallimentare, attualmente è in uso alla società XXXXXX in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF.

Il bene descritto, a destinazione d'uso industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (*destinazione d'uso urbanistica di cui al certificato di agibilità del 22 febbraio 2012*) è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*) per

i quali non è stato possibile verificarne la funzionalità; lo stesso, presenta la superficie lorda pari a 48,60 mq circa.

- **Corte**, esternamente a detti edifici vi è una corte, rifinita con pavimentazione in cemento industriale, avente una superficie di 1.930,00 mq circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto, in ditta alla società xxx con gli identificativi, Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano T-1, foglio 16, particella 5088, sub. 6, categ. D/7, Rendita Catastale € 18.200,00.

6 B1	Terra	D/7	Opificio	1420,00	100%	1420,00
	terra		Tettoie	510,00	10%	51,00
			totale	1930,00		1471,00
6 B2	Terra	F3	Opificio	2030,00	100%	2030,00
	terra		Tettoie	445,00	10%	44,50
	Primo		Uffici	230,00	50%	115,00
			totale	2705,00		2189,50
6 C	terra		servizi igienici	22,60	50%	11,30
			totale	22,60		11,30
6 D1	terra		locali tecnici	210,00	50%	105,00
			totale	210,00		105,00
6 D2	terra		cabina elettrica	48,60	50%	24,30
			totale	48,60		24,30
6	Terra		Corte	1930,00	10%	193,00
			totale	1930,00		193,00
Totale Unità Immobiliare 3				6846,20		3994,10

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 3.994,10 circa.

Unità immobiliare n. 4

detta unità immobiliare è costituita da tre corpi di fabbrica identificati utilizzando le stesse lettere riportate sull'elaborato planimetrico catastale, edifici F, G e H oltre a tettoia e pesa.

- l'**edificio F**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*angolo sud ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare*), a cui si accede sia attraverso l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, di più recente costruzione rispetto ai precedenti, è realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura con travi e tegoloni in cemento armato precompresso, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di un unico ampio ambiente all'interno del quale (*in difformità alla pianta catastale ma in conformità dei titoli urbanistici*) sono stati ricavati quattro gruppi di ambienti di ridotte dimensioni, due lungo il lato nord e due nella parte centrale del lato ovest, è dotato di portoni d'ingresso lungo i tre lati est, nord ed ovest.

L'immobile, nella disponibilità del Curatore fallimentare, presenta uno stato di manutenzione generale sufficiente, lo stesso è dotato delle seguenti finiture: le pareti sono trattate con intonaco liscio e rifinite con pittura a tempera, la pavimentazione è in cemento industriale, gli infissi esterni sono realizzati con avvolgibili in ferro zincato mentre i finestroni sono realizzati in ferro e vetro.

Il bene descritto, a destinazione d'uso industriale, non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*) entrambi funzionanti; lo stesso, presenta la superficie lorda pari a 2.300,00 mq circa, oltre a quella della tettoia di 60,00 mq circa.

- l'**edificio G**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*in aderenza alla parete, posta ad ovest, dell'edificio F*), a cui si accede sia attraverso l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, è realizzato con struttura portante in parte in muratura, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma rettangolare, si compone di un unico ambiente, con accesso diretto dalla corte esterna, adibiti a servizi igienici, docce e spogliatoio attualmente presenta uno stato di manutenzione generale dignitoso, compromesso dallo stato di abbandono in cui versa da svariati anni.

Il bene descritto, a destinazione d'uso industriale, non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, è munito degli impianti tecnologici di dotazione (elettrico ed idraulico) per i quali non è stato possibile verificarne la funzionalità; lo stesso, presenta la superficie lorda pari a 42,00 mq circa.

- **l'edificio H**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*nell'angolo nord ovest del lotto a confine con il lato nord comprendente l'intero complesso immobiliare*), con struttura portante in parte in muratura e copertura realizzata con solaio in putrelle in acciaio e tavelloni, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, confina ad ovest con l'altra cabina elettrica, si compone di un unico ambiente, con accesso diretto dalla corte esterna, adibiti a cabina elettrica attualmente presenta uno stato di manutenzione generale mediocre, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni.

Il bene descritto, a destinazione d'uso industriale, non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, è munito del solo impianto elettrico per il quale non è stato possibile verificarne la funzionalità; lo stesso, presenta la superficie lorda pari a 33,00 mq circa.

13

- **Corte**, esternamente a detti edifici vi è una corte, rifinita con pavimentazione in cemento industriale avente una superficie di 5.000,00 mq circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto, in ditta alla società xxxxxx, con gli identificativi, Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano T-1, foglio 16, particella 5088, sub. 9, categ. D/8, Rendita Catastale € 17.838,00 erroneamente sulla legenda dell'elaborato planimetrico del 24/02/2006 viene indicato con il sub. 7.

9 F	Terra	D/8	Opificio	2300,00	100%	2300,00
	terra		Tettoie	60,00	10%	6,00
			totale	2360,00		2306,00
9 G	Terra		servizi igienici	42,00	50%	21,00
			totale	42,00		21,00
9 H	terra		cabina elettrica	33,00	50%	16,50

			totale	33,00		16,50
9	Terra		Corte	5000,00	10%	500,00
			totale	5000,00		500,00
Totale Unità Immobiliare 4				7435,00		2843,50

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 2.843.50 circa.

Unità immobiliare n. 5

detta unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica così composto:

- l'**edificio**, posto lungo il lato est - nord est del complesso è posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina, a cui si accede sia attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, di più recente costruzione rispetto agli altri fabbricati è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura con travi e tegoloni in cemento armato precompresso.

Il bene, di forma pressoché trapezoidale, libero su tutti i lati, si compone di un ampio ambiente, attualmente destinato a zona vendita ed urbanisticamente ad edificio industriale, che ingloba una volumetria posta nella parte centrale del lato nord (*in difformità alla pianta catastale e conforme agli atti urbanistici*) oltre ad una zona uffici posta lungo il lato est che si sviluppa su due livelli fuori terra.

L'immobile, nella disponibilità del Curatore fallimentare, presenta uno stato di manutenzione generale sufficiente, lo stesso è dotato delle seguenti finiture, le pareti sono trattate con intonaco liscio e rifinite con pittura a tempera; la pavimentazione dell'ambiente a doppia altezza è in cemento industriale (*quelle del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica*), le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

Il bene descritto, a destinazione d'uso industriale, non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*) entrambi funzionanti; il fabbricato presenta le seguenti dimensioni:

- piano terra - superficie lorda complessiva 1.130,00 mq. circa (760 deposito 370 uffici);
- piano primo superficie lorda complessiva 370,00 mq. circa (solo uffici);
- **Corte** esterna esclusiva superficie lorda complessiva 1.480,00 mq. circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto, in ditta alla società xxxx sede in NAPOLI (NA)", con gli identificativi, Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano T-1, foglio 16, particella 5088, sub. 10, categ. D/8, Rendita Catastale € 10.540,00 erroneamente sulla legenda dell'elaborato planimetrico del 24/02/2006 viene indicato con il sub. 8.

10	Terra	D/7	Opificio	760,00	100%	760,00
	terra		Uffici	370,00	50%	185,00
			totale	1130,00		945,00
	Primo		Uffici	370,00	50%	185,00
			totale	370,00		185,00
6,00	Terra		Corte	1480,00	10%	148,00
			totale	1480,00		148,00
Totale Unità Immobiliare 5				2980,00		1278,00

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 1.278 ,00 circa.

2) accerti l'esperto, la conformità tra i dati riscontrati sui luoghi con quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, ed a parte le trascrizioni di domande giudiziali

Dal punto di vista ipocatastale, dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, le verifiche effettuate dallo scrivente e la documentazione presente agli atti del fallimento, quest'ultima consistente nella relazione notarile ipocatastale redatta dal notaio Stefano Boccieri, con sede in Napoli, è risultato che gli immobili oggetto della presente, sono di proprietà della società fallita e che i dati catastali riportati nella presente oltre ad identificare univocamente i beni periziati sono perfettamente corrispondenti a quelli riportati nei titoli di provenienza.

I suddetti immobili sono pervenuti alla società xxxxxx con atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Morelli del 4 febbraio 2009 (Repertorio n. 118765/19910), trascritto il 6 marzo 2009 ai nn. 12621/7719, per acquisto dalla società "XXXXXXX con sede in Napoli, c.f. 00287150635, la quale ha venduto e trasferito all'assuntore in concordato preventivo.

Alla società X X X X X X X X X X X X X
gli immobili erano pervenuti per accessione avendo costruito su terreno acquistato in parte con atto del 15 settembre 1995 a rogito del notaio Sergio Mililotti trascritto il 26 settembre 1995 ai nn. 19970/16380 (p.lle 28, 92, 116, 117, 118, 119, 242, 244, 246, 5015, 5017 e 5019), ed in parte (*le restanti particelle*) con atto del 18 maggio 1974 a rogito del notaio Evangelisti (Rep. n. 33465) registrato in data 22 maggio 1974 al n. 4535.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il fallito, gravanti sui beni oggetto della presente, è stato accertato quanto segue:

- ipoteca volontaria **iscritta il 23 settembre 2009 ai nn. 41007/8683** per Euro 9.800.000 (capitale Euro 4.900.000), tra la società xxxxx ed a favore della Banca Popolare di Novara S.p.a. con sede in Novara, c.f. 01848410039, nascente dall'atto di mutuo a rogito del notaio Paolo Morelli del 21 settembre 2009 (*Repertorio n. 120087/20618*);

- ipoteca giudiziale **iscritta il 12 febbraio 2021 ai nn. 5167/494** per Euro 150.000 (*capitale Euro 125.900,72*), contro la società "xxxxxx ed a favore del Credito Emiliano S.p.a. con sede in Reggio Emilia, c. f. 01806740153, nascente da atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Reggio nell' Emilia - del 15 dicembre 2020;
- ipoteca giudiziale **iscritta il 23 marzo 2022 ai nn. 10657/1104** per Euro 67.000 (*capitale Euro 55.784,45*), contro la società xxxxxxxx ed a favore del Credito Emiliano S.p.a. con sede in Reggio nell' Emilia, c. f. 01806740153/ nascente da atto giudiziario - Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Reggio nell' Emilia – del 15 marzo 2022;
- pignoramento immobiliare **trascritto il 4 dicembre 2023 ai nn. 45212/35757** contro la società xxxxxxx" con sede in Aversa ed a favore della società "xxxxxx. con sede in Roma c. f. xxxxx, nascente da atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare Uff. Giudiziario Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - del 19 ottobre 2023;
- sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale **trascritta l'11 dicembre 2023 ai nn. 46023/36411** contro la società l'XXXXXXXXX S.r.l. in liquidazione" con sede in Aversa ed a favore della Massa dei creditori della società xxxxxxxx in liquidazione, nascente da atto giudiziario del 18 luglio 2023 - Corte di Appello di Napoli.

3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda l'esperto estimatore, allo accatastamento ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di planimetria idonea del bene alla sua correzione o redazione

Gli immobili oggetto della presente sono tutti regolarmente accatastati; le planimetrie catastali reperite, nonostante le modifiche apportate alla disposizione interna ed alla consistenza dei diversi beni, consentono la univoca identificazione di ogni singolo edificio, ragione per cui non è necessario procedere a variazioni catastali di aggiornamento.

4) indichi l'esperto estimatore, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili assunti all'attivo fallimentare di cui alla presente, hanno la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti oggi ed all'epoca della loro realizzazione, la destinazione è compatibile con la zona territoriale omogenea di cui sono parte e che risulta conforme a quella prevista dai titoli edilizi originari.

La zona urbanistica ove sono compresi i beni oggetto della presente, all'epoca della realizzazione, così come risulta dalla relazione tecnica relativa alla Licenza edilizia n. 26 del 26-10-1976, era individuata come zona D2 (*zona industriale leggera*) aventi le seguenti norme di attuazione:

a) indice di fabbricabilità.....	4 mc/mq
b) indice di copertura.....	0,60 mq/mq
c) distanza minima dal ciglio della strada aperta al pubblico transito	30,00 m
d) distanza minima da altre costruzioni.....	20,00 m
e) distanza dal più vicino binario.....	20,00 m

19

Gli interventi consentiti attengono, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come previsto dalle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

Attualmente, come risulta dall'attestato rilasciato dal responsabile del Servizio Lavori Pubblici – Edilizia Privata, in data 07/febbraio/2025, l'area su cui ricade l'area oggetto di perizia, nel nuovo PUC, è indicata come zona Territoriale Omogenea D1 - produttiva consolidata.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli per la tutela di bellezze Ambientali, Paesaggistiche o monumentali ai sensi degli art. 1 e 3 L. 1089/1939.

5) indichi l'esperto estimatore la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria

Gli immobili risultano realizzati e/o modificati negli anni, per i cui lavori sono state rilasciati i seguenti titoli urbanistici:

- Licenza Edilizia del 04/10/1966 rilasciata alla XXX per la “costruzione Stabilimento in località Taverna per la produzione reti elettrosaldate salvo le distanze legali richieste dalle FF.SS. dall’ANAS, strade private e comunali”;
- Licenza Edilizia n. 26/76, rilasciata il 26/10/1976 XXXX, per la “costruzione di un capannone prefabbricato per l’ampliamento del complesso industriale”;
- Certificato di Agibilità del Comune di Pignataro Maggiore rilasciato il 12/10/1981 per lo “stabilimento della XXXXX, già OMISSIS composto di n. 10 vani, n. 1 Capannone e 5 vani per uffici e magazzino”;
- Certificato di Agibilità rilasciato il 24/10/1981 per il “capannone di nuova costruzione con i relativi servizi, di proprietà dell’ OMISSIS in ampliamento allo stabilimento già esistente”;
- Autorizzazione in Sanatoria rilasciata il 22/06/1989 XXXXXXXXX. per la “sanatoria dei lavori eseguiti all’interno del OMISSIS così come specificato nella perizia tecnica allegata alla richiesta di sanatoria”;
- Attestato di conformità alla normativa urbanistica rilasciato il 25/01/1991 XXXXX in cui il Comune di Pignataro Maggiore “attesta che i lavori di cui alla autorizzazione in sanatoria rilasciata il 22/6/1989 e indicati nella perizia tecnica OMISSIS sono conformi alla normativa urbanistica”;

- Concessione Edilizia in deroga (*art. 91 Regolamento Edilizio*) n. 26/2000 pratica n. 86/97 rilasciata XXX il 01/06/2000, per “ampliamento stabilimento societario posto alla Via SS. Casilina località Taverna area in catasto al foglio 16 p.lle 95, 148, 149, 244, 246, 242, 116, 117, 118, 119, 28, 92”;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45/2002 Pratica Edilizia n. 28/2001 rilasciata XXXXXX. il 20/08/2002, per “opere eseguite in difformità alla concessione edilizia originaria n. 86/97 del 01.06.2000 all’immobile”;
- Denuncia di Inizio Attività depositata in atti del Comune di Pignataro Maggiore il 05/08/2008 di cui al prot. 7226 per “opere di manutenzione straordinaria finalizzate a migliorare l’accessibilità al fabbricato industriale”;
- Denuncia di Inizio Attività depositata in atti del Comune di Pignataro Maggiore il 11/06/2009 di cui al prot. 5311 per “richiesta di variazione della Denuncia di Inizio Attività opere di manutenzione straordinaria finalizzate a migliorare l’accessibilità al fabbricato industriale”;
- Certificato di Agibilità del Comune di Pignataro Maggiore rilasciato il 22/02/2012 per “Opificio Industriale di cui alle citate Concessioni Edilizie n. 86/97 e n. 45/02, OMISSIS e alle D.I.A. prat. N. 35/2008, prat n 1/2009 e la richiesta di Variazione della D.I.A. 1/09” per la “agibilità dei locali e delle in Ampliamento dello Stabilimento OMISSIS riportato in catasto al foglio 18 mappale 5088 sub 9 categ D/8 e mappale 5088 sub 10 categ. D/8”, con allegata Relazione Tecnica dell’Ufficio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore, avente ad oggetto “Sopralluogo per rilascio certificato di agibilità XXXXXX”.

Per i suddetti titoli urbanistici, a seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Pignataro Maggiore da parte del Curatore, sono stati forniti i titoli, le relazioni ed i grafici, tranne per la Concessione Edilizia in deroga, Pratica n. 86/1997, e la Concessione Edilizia in Variante ex articolo 13, Pratica n. 28/2001, per le quali il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici -Edilizia Privata- attesta “*Che la Concessione Edilizia in deroga, Pratica n. 86/1997, e la Concessione Edilizia in Variante ex articolo 13, Pratica n. 28/2001, pure essendo censite nel registro delle licenze edilizie, al momento risultano irreperibili nell’archivio storico*”

A parere degli scriventi, vista la relazione dell'UTC, datata 07/11/2011 (*successiva ai titoli urbanistici rilasciati*), si può senza dubbio alcuno dichiarare che i manufatti, nella loro consistenza, disposizione e destinazione d'uso, dal punto di vista urbanistico, siano da **considerarsi urbanisticamente legittimi**, a meno di lievi variazioni non pregiudizievoli, in quanto realizzati in epoca anteriore al sopralluogo, del 07/11/2011, effettuato dal responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore.

La relazione del 7 novembre 2011 ha per oggetto il sopralluogo per l'istruttoria ed il rilascio del certificato di agibilità dell'Opificio oggetto della presente dalla lettura della stessa risulta che l'ing. Girolamo PARENTE, responsabile del Servizio Tecnico comunale a seguito del sopralluogo effettuato il 7.11.2011, con l'ausilio del collega, Geom. Raffaele VITO, utilizzando i grafici dei progetti autorizzati per effettuare i riscontri tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, (*Concessioni Edilizie nn. 86/1997, n. 451/2002, delle D.I.A. prat. n. 35108 del 05.08.2008 prot. 7226, pratica n 11 del 19.01.2009 prot. 537 e della variante del 11.06.2009 prot. 5311*), accertò che le opere realizzate erano rispondente a quanto previsto nei grafici di progetto approvati di cui ai predetti Titoli Abilitativi, a meno di lievi variazioni non pregiudizievoli.

Di seguito si evidenziano le modeste differenze tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali attuali reperite agli atti dell'N.C.E.U. e gli atti urbanistici.

22

Unità immobiliari n. 1 e 2

L'attuale stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali ed urbanistiche per una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla fusione di fatto di una stanza che dal sub. 2 è stata accorpata al sub. 5.

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere comunque alla legittimazione urbanistica e catastale del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà inoltrare CILA in sanatoria e/o procedura equipollente, per legittimare le modifiche interne e l'esecuzione delle opere consequenziali.

Nella determinazione del valore unitario di stima si è tenuto conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per legittimare urbanisticamente e catastalmente l'immobile staggito (CILA in sanatoria ai sensi della Legge 23/2004 ed esecuzione delle eventuali opere di ripristino).

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile assunto all'attivo fallimentare è stato rilasciato, in data 22/febbraio/2012, il certificato di agibilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Unità immobiliare n. 3

l'attuale stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali ed urbanistiche per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere comunque alla legittimazione urbanistica e catastale del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà inoltrare CILA in sanatoria e/o procedura equipollente, per legittimare le modifiche interne e l'esecuzione delle opere consequenziali.

Nella determinazione del valore unitario di stima si è tenuto conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per legittimare urbanisticamente e catastalmente l'immobile staggito (CILA in sanatoria Legge 23/2004 ed esecuzione delle eventuali opere di ripristino).

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile assunto all'attivo fallimentare è stato rilasciato, in data 22/febbraio/2012, il certificato di agibilità.

23

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Unità immobiliare n. 4

l'attuale stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali ed urbanistiche per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere comunque alla legittimazione urbanistica e catastale del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà inoltrare CILA in sanatoria e/o procedura equipollente, per legittimare le modifiche interne e l'esecuzione delle opere consequenziali.

Nella determinazione del valore unitario di stima si è tenuto conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per legittimare urbanisticamente e catastalmente l'immobile staggito (CILA in sanatoria Legge 23/2004 ed esecuzione delle eventuali opere di ripristino).

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile assunto all'attivo fallimentare è stato rilasciato, in data 22/febbraio/2012, il certificato di agibilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Unità immobiliare n. 5

l'attuale stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali ed urbanistiche per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere comunque alla legittimazione urbanistica e catastale del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà inoltrare CILA in sanatoria e/o procedura equipollente, per legittimare le modifiche interne e l'esecuzione delle opere consequenziali.

Nella determinazione del valore unitario di stima si è tenuto conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per legittimare urbanisticamente e catastalmente l'immobile staggito (CILA in sanatoria ai sensi della Legge 23/2004 ed esecuzione delle eventuali opere di ripristino).

24

Per il complesso industriale assunto all'attivo fallimentare è stato rilasciato, in data 22/febbraio/2012, il certificato di agibilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

6) dica l'esperto estimatore se è possibile vendere i beni assunti all'attivo fallimentare in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti

Per gli immobili oggetto della presente, come risulta dall'attestato rilasciato dal responsabile del Servizio Lavori Pubblici – Edilizia Privata, in data 07/febbraio/2025, è possibile procedere al frazionamento urbanistico dell'intero complesso industriale in più lotti, a condizione che per ogni lotto vengano rispettati i requisiti minimi delle aree a standard come previsto dal DM 1444/68, art. 5, trattandosi di un intervento che comporta un aumento del carico urbanistico. Inoltre, è necessario che la destinazione d'uso di ciascun lotto sia compatibile con le previsioni nel paragrafo 2.1.7 delle Norme di Attuazione allegate al PUC vigente.

Dalle verifiche effettuate, lasciando l'attuale destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato, risulta che sono verificate le condizioni da rispettare, richiamate dall'attestazione sopra riportata, *“nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;*

25

La destinazione d'uso di ciascun lotto dovrà essere compatibile con le previsioni nel paragrafo 2.1.7 delle Norme di Attuazione allegate al PUC vigente che prevede:

“Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'insediamento, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura massima di un alloggio per unità produttiva di volume vuoto per pieno non maggiore di 400 mc** e, comunque, di 1/5 della potenzialità edificatoria complessivamente consentita”.

Considerando inoltre che tutti i diversi fabbricati possono avere autonoma fruibilità ed utilizzo, per i motivi inerenti all'appetibilità ed il loro grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, gli stessi si prestano indiscutibilmente a formare 3 lotti di vendita separati, nella formazione come riportato sulla planimetria che segue.

Leger

A Uffi

Leger

B Imp
C Ser
D Ser
E Tet

Leger

F Imp
G Ser
H Ser
I Tet
L Imp
M Pes

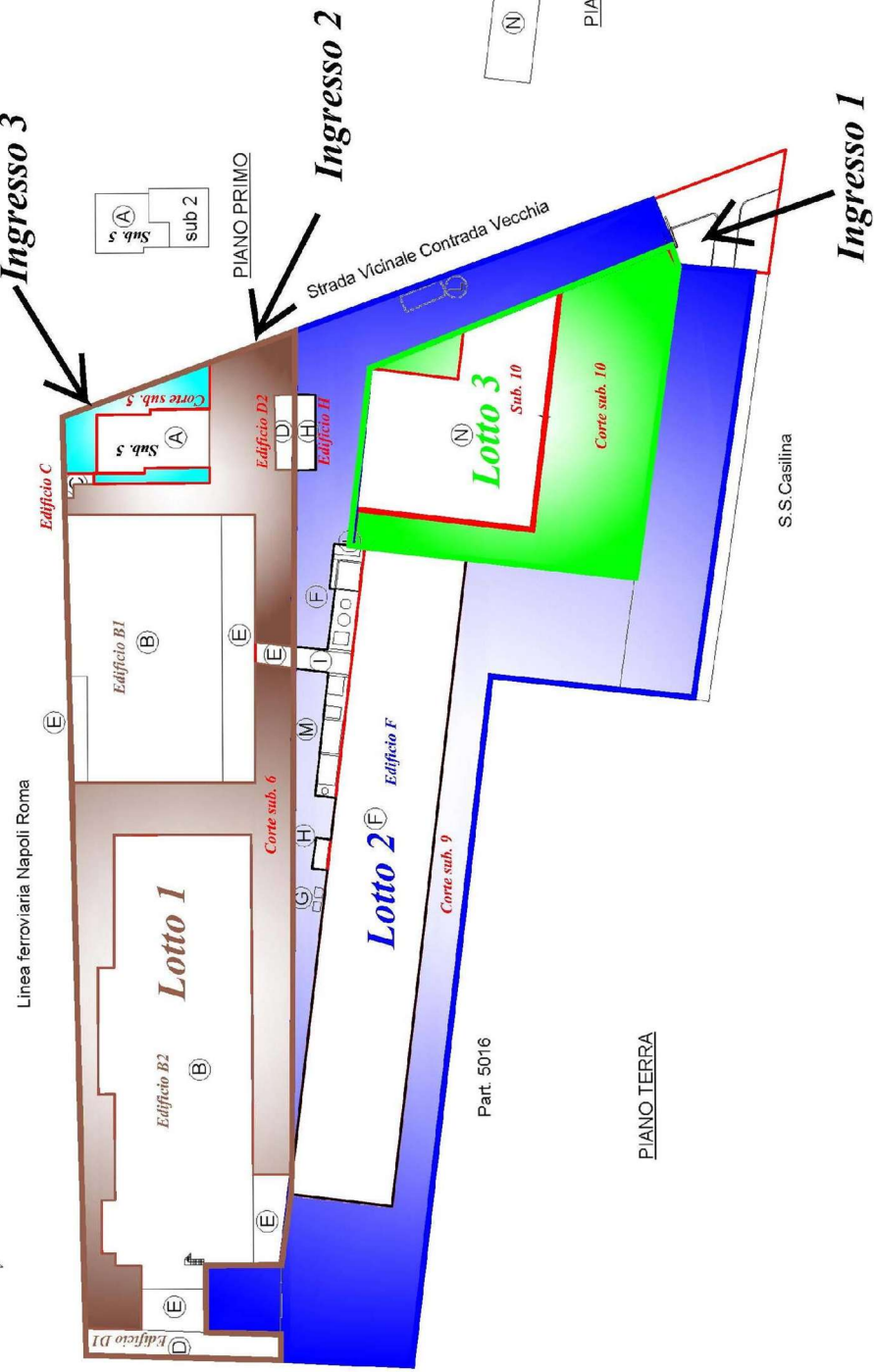
Leger

N Uffi

Legenda	
•	Lotto 1
•	Costituito dai sub.ri 2, 5 e 6
•	Lotto 2
•	Costituito dal sub. 9
•	Lotto 3
•	Costituito dal sub. 10

(B)
Edificio B2

PIANO PRIMO



Part. 98

LOTTO N. 1

- piena ed intera proprietà delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio 16, p.lla 5088 sub.ni 2, 5 e 6.
- i sub.ni 2 e 5, costituiscono una palazzina posta in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*angolo nord ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare*), a cui si accede attraverso una scala con un doppio ingresso sia dalla piccola corte esclusiva a confine con l'ampia corte del sub. 6 che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, attualmente nella disponibilità giuridica e materiale del Curatore fallimentare, nel dettaglio:
 - il sub. 2, attualmente in uso alla società XXXXX in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF, è costituito da una unità immobiliare collocata al piano primo della palazzina, a cui si accede attraverso una scala con un doppio ingresso sia dall'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, allo stato libera da persone e cose ed in precedenza adibita ad abitazione del custode, si compone di un corridoio che consente l'accesso a una cucina, un bagno, un salone e tre camere da letto, una delle quali è stata ricavata dal confinante sub. 5. L'unità immobiliare, riportata in catasto, in ditta alla società XXXX, con gli identificativi, Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano 1, foglio 16, particella 5088, sub. 2, categ. A/2, Rendita Catastale € 278,89, confina a nord, est e sud con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla via Casilina ed a ovest con vano scala e con un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato di proprietà della stessa società in liquidazione.
- **il sub. 5** è costituito dall'intero piano terra della palazzina, fisicamente è diviso in due dal vano scala e dall'atrio, la parte posta a est del vano scala si compone di un corridoio che consente l'accesso ad un unico ambiente dello stato di fatto, ma che catastalmente corrisponde a due uffici, un bagno ed un locale Campionari, anche la parte posta a sud del vano scala si compone di un corridoio che consente l'accesso a due uffici, un bagno ed un locale Campionari, al piano primo, il sub. 5 occupa la parte posta a ovest del vano scala ed è costituito da un corridoio che consente l'accesso a cinque uffici ed un bagno, si precisa che catastalmente è riportata una stanza, archivio, che allo stato di fatto è stata accorpata al bene posto ad est del vano scala ed identificato con il sub. 2, il

tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano 1, foglio 16, particella 5088, sub. 5, categ. D/7, Rendita Catastale € 2.320,00, il cui piano terra confina nell'insieme a nord ovest e sud con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla Strada Vicinale Contrada Vecchia, mentre il piano primo confina a nord, ovest e sud con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla via Casilina ed a est con vano scala e un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato di prop. della stessa società in liquidazione;

- **Corte**, di pertinenza esclusiva del sub. 5 vi è una corte, rifinita con pavimentazione in cemento industriale, avente una superficie di 240,00 mq circa.
- **il sub. 6**, piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare, attualmente in uso alla società XXXXXX in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF, costituito da cinque corpi di fabbrica che indicheremo, utilizzando le lettere riportate sull'elaborato planimetrico, con edificio
B1, edificio B2, Edificio C, edificio D1 ed edificio D2, attualmente nella disponibilità giuridica e materiale del Curatore fallimentare;
- **l'edificio B1**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (angolo nord ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia ha una struttura portante e copertura realizzata con travature reticolari in ferro, si sviluppa su un unico livello fuori terra. Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di quattro ampi ambienti, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, la porta di ingresso principale è posta sul lato nord di fronte alla palazzina uffici, la stessa immette nel primo ambiente il quale funge da front office, rispettivamente, nella maggiore consistenza dell'ambiente antistante posto a sinistra e precisamente nell'angolo nord est è stato ricavato un vano uffici e la stessa cosa nella maggiore consistenza dell'ambiente retrostante posto sempre a sinistra e precisamente nell'angolo sud ovest è stato ricavato sempre un vano uffici, infine lungo il perimetro esterno sono presenti due tettoie;

- **l'edificio B2**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (angolo sud ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura con travi e tegoloni in cemento armato precompresso, si sviluppa in parte su un unico livello a doppia altezza ed in parte su due livelli fuori terra.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di quattro ampi ambienti, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, la porta di ingresso principale è posta sul lato nord di fronte all'edificio B1, la stessa immette nel primo ambiente che occupa la metà dell'edificio posta a est utilizzato come deposito dell'attività di ricambi pezzi, da detto ambiente nell'angolo sud ovest, attraverso una scala interna si giunge al piano primo dove trovano posto i locali, che precedentemente erano utilizzati ad uso ufficio, attualmente si trovano in uno stato di abbandono al cui interno sono contenuti scaffali e faldoni con documentazione varia.

- **l'edificio C**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (nell'angolo nord ovest del lotto a confine con il lato ovest comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, realizzato con struttura portante in parte in muratura e copertura con pannelli sandwich coibentati, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma pressoché ad L, libero su tutti i lati, si compone di quattro locali, tutti con accesso diretto dalla corte esterna, adibiti a servizi igienici e spogliatoi, attualmente presenta uno stato di manutenzione generale dignitoso, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni.

Ritornando al piano terra, lungo il lato posto ad ovest, trovano posto tre ambienti che attualmente si presentano in uno stato di abbandono.

Infine lungo il perimetro esterno sono presenti 4 tettoie.

- **l'edificio D1**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (a confine con il lato sud del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, è realizzato con struttura portante in parte in acciaio ed in parte in muratura e copertura in parte con lamiera in acciaio ed in parte con travi in acciaio e tavelloni in laterizio, si sviluppa su un unico livello fuori terra, allo stato libera da persone.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di sei locali, tutti con accesso diretto dalla corte esterna, attualmente si trovano in uno stato di completo abbandono e contengono materiale di varia natura.

- l'**edificio D2**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (nell'angolo nord ovest del lotto a confine con il lato nord comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede direttamente dalla corte interna dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, è realizzato con struttura portante in muratura e copertura con solaio in putrelle in acciaio e tavelloni, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di tre locali, due con accesso diretto dalla corte esterna ed uno dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, adibiti a cabina elettrica attualmente presenta uno stato di manutenzione generale appena sufficiente, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni.

- **Corte**, di pertinenza esclusiva del sub. 6 vi è una corte, rifinita con pavimentazione in cemento industriale, avente una superficie di 1.930,00 mq circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto, in ditta alla società "XXXXXX XXXXXXXX. sede in NAPOLI (NA)", con gli identificativi, Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano 1, foglio 16, particella 5088, Sub 6, Via Casilina snc, piano T-1, categoria D/7, rendita euro 18.200, 00, confina lungo tutti i lati con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla via Casilina.

- lo stato dei luoghi descritto corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate lievi difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dalle piantine urbanistiche e catastali, per la eventuale legittimazione urbanistica si rinvia al punto 5 della presente;

LOTTO N. 2

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare, costituito da tre corpi di fabbrica che indicheremo, utilizzando le lettere riportate sull'elaborato planimetrico, con edificio F (*impianti produttivi*), edificio G Servizi Igienici, Edificio H (*cabina elettrica*), oltre a tettoia e pesa, attualmente nella disponibilità giuridica e materiale del Curatore fallimentare;

- **l'edificio F**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*angolo sud ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare*), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, di più recente costruzione rispetto ai precedenti, è realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura con travi e tegoloni in cemento armato precompresso, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di un unico ampio ambiente all'interno del quale (in difformità alla pianta catastale e conformemente alla DIA del 2009) sono stati ricavati quattro gruppi di ambienti di ridotte dimensione, due lungo il lato nord e due nella parte centrale del lato ovest, è dotato di portoni d'ingresso lungo i tre lati est, nord ed ovest;

- **l'edificio G**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*in aderenza alla parete, posta ad ovest, dell'edificio F*), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, è realizzato con struttura portante in parte in muratura, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma rettangolare, si compone di un unico ambiente, con accesso diretto dalla corte esterna, adibiti a servizi igienici, docce e spogliatoio attualmente presenta uno stato di manutenzione generale dignitoso, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni.

- **l'edificio H**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (nell'angolo nord ovest del lotto a confine con il lato nord comprendente l'intero complesso immobiliare), con struttura portante in parte in muratura e copertura realizzata con solaio in putrelle in acciaio e tavelloni, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, confina ad ovest con l'altra cabina elettrica, si compone di un unico ambiente, con accesso diretto dalla corte esterna, adibiti a cabina elettrica attualmente presenta uno stato di manutenzione generale dignitoso, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni;

- **Corte**, di pertinenza esclusiva del sub. 9 vi è una corte, rifinita con pavimentazione in cemento industriale, avente una superficie di 5.000,00 mq circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto, in ditta alla società "XXXXXXXXX con gli identificativi, Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano 1, foglio 16, particella 5088, Sub 9, Via Casilina snc, piano T, categoria D/8, rendita euro 17.838,00, confina lungo tutti i lati con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla via Casilina, tranne il lato nord che confina con la corte del sub. 10.

- lo stato dei luoghi descritto corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate lievi difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dalle piantine urbanistiche e catastali, per la eventuale legittimazione urbanistica si rinvia al punto 5 della presente;

LOTTO N. 3

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare, attualmente in uso alla società XXXX. in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF, costituito da un unico corpo di fabbrica, attualmente nella 32 disponibilità giuridica e materiale del Curatore fallimentare;
- l'**edificio**, posto lungo il lato ovest, ed in parte su due livelli fuori terra, posto lungo il lato est, l'edificio è posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (*angolo nord est del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare*), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, di più recente costruzione rispetto ai primi due immobili realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura con travi e tegoloni in cemento armato precompresso.
Il bene, di forma pressoché trapezoidale, libero su tutti i lati, si compone di un ampio ambiente, catastalmente a destinazione zona vendita ed urbanisticamente a deposito, che ingloba una volumetria posta nella parte centrale del lato nord (in difformità alla pianta catastale e conformemente alla DIA del 2009) oltre ad una zona uffici posta lungo il lato est che si sviluppa su due livelli fuori terra.
- **Corte**, di pertinenza esclusiva del sub. 10 vi è una corte, rifinita con pavimentazione in cemento industriale, avente una superficie di 2.980,00 mq circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto, in ditta alla società "XXXXXX sede in NAPOLI (NA)", con gli identificativi, Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano 1, foglio 16, particella 5088, Sub 10, Via Casilina snc, piano T-1, categoria D/8, rendita euro 10.540,00, confina lungo tutti i lati con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla via Casilina, tranne il lato nord che confina con la corte del sub. 9.

- lo stato dei luoghi descritto corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate lievi difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dalle piantine urbanistiche e catastali, per la eventuale legittimazione urbanistica si rinvia al punto 5 della presente;

7) indichi l'estimatore se l'immobile è libero o occupato, se vi è contratto con data certa anteriore alla sentenza di fallimento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per la disdetta, la data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Come già indicato in precedenza, al momento dei sopralluoghi, gli immobili individuati con i sub.ni 2, 6 e 10, attualmente, sono in uso alla società XXXXX. in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF,

8) indichi lo stimatore l'esistenza, sui beni assunti all'attivo fallimentare, di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli per la tutela di bellezze Ambientali, Paesaggistiche o monumentali ai sensi degli art. 1 e 3 L. 1089/1939.

Dalle ricerche effettuate, per tutti i beni immobili oggetto della presente, non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

9) determini l'esperto estimatore il valore dell'immobile

I beni in questione sono tutti posti in una zona Territoriale Omogenea D1 - Produttiva consolidata, posta nella periferia sud ovest dal Comune di Pignataro Maggiore, con l'accesso direttamente dalla SS6 Via Casilina.

Considerate le destinazioni d'uso, le tipologie, le localizzazioni, i problemi urbanistici, e la omogeneità con i beni presenti in zona, gli immobili hanno una buona appetibilità commerciale in relazione alle loro specifiche peculiarità e caratteristiche funzionali.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite nella zona.

determinazione del prezzo di vendita dei diversi immobili

LOTTO N. 1

stima analitica per capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà.

In particolare, nella zona di Pignataro Maggiore; dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di 1,65 €/mq di superficie commerciale ($mq. 95,50 + 395,83 + 3.994,10 = 4.485,43$), per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 88.811,51.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 88.811,51 / 0.045 = \underline{\underline{€ 1.973.487,00.}}$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di beni simili nella stessa zona della città di Pignataro Maggiore, il cui prezzo, per le diverse tipologie, subisce oscillazioni dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, alla vicinanza con strutture pubbliche ed alle grandi vie di comunicazioni extraprovinciali etc., il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 300,00 e 600,00 € al mq. di superficie commerciale;

Tanto considerato, il valore degli immobili pignorati, determinati con **la stima sintetica** risulta essere pari a:

sup. comm. mq. 4.485,43 x €/mq. 450,00 = € 2.018.441,25;

Valore del LOTTO N. 1

$V = ((€ 1.973.487,00 + € 2.018.441,25)) : 2 - 6\% = € 1.876.253,28$

LOTTO N. 2

stima analitica per capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà.

In particolare, nella zona di Pignataro Maggiore; dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di 1,65 €/mq di superficie commerciale (mq. 2.843,50), per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 56.301,30.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$V = 56.301,30 / 0.045 = € 1.251.140,00.$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di beni simili nella stessa zona della città di Pignataro Maggiore, il cui prezzo, per le diverse tipologie, subisce oscillazioni dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, alla vicinanza con strutture pubbliche ed alle grandi vie di comunicazioni extraprovinciali etc., il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 300,00 e 600,00 € al mq. di superficie commerciale;

Tanto considerato, il valore degli immobili pignorati, determinati con **la stima sintetica** risulta essere pari a:

sup. comm. mq. 2.843,50 x €/mq. 450,00 = € 1.279.575,00;

Valore del LOTTO N. 2

$$V = ((€ 1.251.140,00 + € 1.279.575,00) : 2) - 6\% = € 1.189.436,05$$

LOTTO N. 3

stima analitica per capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà.

In particolare, nella zona di Pignataro Maggiore; dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di 1,65 €/mq di superficie commerciale (mq. 1.278,00), per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 25.304,40.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 25.304,40 / 0.045 = € 562.320,00.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di beni simili nella stessa zona della città di Pignataro Maggiore, il cui prezzo, per le diverse tipologie, subisce oscillazioni dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, alla vicinanza con strutture pubbliche ed alle grandi vie di comunicazioni extraprovinciali etc., il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 300,00 e 600,00 € al mq. di superficie commerciale;

Tanto considerato, il valore degli immobili pignorati, determinati con **la stima sintetica** risulta essere pari a:

sup. comm. mq. 1.278,00 x €/mq. 450,00 = € 575.100,00;

Valore del LOTTO N. 3

$V = ((€ 562.320,00 + € 575.100,00) : 2) - 6\% = € 534.587,40$

Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 6% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili del mercato libero che godono della garanzia per vizi occulti;
- le risposte al quesito n. 1 della presente, specificano la superficie utile, e quella commerciale di tutti gli immobili oggetto della presente;
- nelle risposte al quesito n. 9, sono indicati il valore unitario per metroquadrato di superficie commerciale ed il valore complessivo dei beni come calcolato, al lordo di tutte le detrazioni previste dalla legge, incidenti sul prezzo;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), tiene conto dei costi per effettuare la legittimità urbanistica relativa alla diversa disposizione interna;

- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto la ricerca dei valori unitari tiene conto delle condizioni dei beni accertate nel corso dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- al valore determinato, indicato nella conclusione di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*) non viene depurato di altri costi che dovrà subire l'aggiudicatario in quanto se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo;
- non si hanno notizie di altri procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

10) determini l'esperto estimatore la congruità del canone di locazione dell'immobile di cui al contratto registrato

Gli immobili in uso alla società XXXXXX. in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243- serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF, sono identificati con i sub.ni 2, 6 e 10, con un canone annuo di locazione stabilito in € **40.906,80**.

I beni in questione sono tutti posti in una zona Territoriale Omogenea D1 - Produttiva consolidata, posta nella periferia sud ovest dal Comune di Pignataro Maggiore, con l'accesso direttamente dalla SS6 Via Casilina.

Considerate le destinazioni d'uso, le tipologie, le localizzazioni, le questioni urbanistiche e la omogeneità con i beni presenti in zona, gli immobili hanno una buona appetibilità commerciale in relazione alle loro specifiche peculiarità e caratteristiche funzionali.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione del canone degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di locazione, si è tenuto conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite nella zona.

41

determinazione del caone di locazione dei diversi immobili

immobile sub.2

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente i canoni applicati nell'ultimo periodo di beni simili nella stessa zona della città di Pignataro Maggiore, il cui prezzo, per le diverse tipologie, subisce le seguenti oscillazioni dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, alla vicinanza con strutture pubbliche ed alle grandi vie di comunicazioni extraprovinciali etc., per i capannoni industriali con annessi accessori posti in zone, con buona qualità del tessuto infrastrutturale, il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 1,10 e 2,20 € al mq. di superficie commerciale per mese;

Tanto considerato, il canone annuo degli immobili pignorati, determinati con la stima sintetica risulta essere pari a:

immobile n. sub. 2

$$V_{\text{canone}} = \text{mq. } 95,50 \times \text{€/mq. } 1,65 \times 12\text{mesi} = \text{€ } 1.890,90;$$

immobile sub. 6

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente i canoni applicati nell'ultimo periodo di beni simili nella stessa zona della città di Pignataro Maggiore, il cui prezzo, per le diverse tipologie, subisce le seguenti oscillazioni dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, alla vicinanza con strutture pubbliche ed alle grandi vie di comunicazioni extraprovinciali etc., per i capannoni industriali con annessi accessori posti in zone, con buona qualità del tessuto infrastrutturale, il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 1,10 e 2,20 € al mq. di superficie commerciale per mese;

Tanto considerato, il canone annuo degli immobili pignorati, determinati con la stima sintetica risulta essere pari a:

immobile sub. 6

$$V_{\text{canone}} = \text{mq. } 3.994,10 \times \text{€/mq. } 1,65 \times 12\text{mesi} = \text{€ } 79.083,18;$$

immobile sub. 10

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente i canoni applicati nell'ultimo periodo di beni simili nella stessa zona della città di Pignataro Maggiore, il cui prezzo, per le diverse tipologie, subisce le seguenti oscillazioni dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, alla vicinanza con strutture pubbliche ed alle grandi vie di comunicazioni extraprovinciali etc., per i capannoni industriali con annessi accessori posti in zone, con buona qualità del tessuto infrastrutturale, il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 1,10 e 2,20 € al mq. di superficie commerciale per mese;

Tanto considerato, il canone annuo degli immobili pignorati, determinati con la stima sintetica risulta essere pari a:

immobile sub. 10

$$V_{\text{canone}} = \text{mq. } 1.278,00 \times \text{€/mq. } 1,65 \times 12\text{mesi} = \text{€ } 25.304,40;$$

Alla luce di quanto determinato, il canone di locazione degli immobili oggi condotti in locazione alla società XXXXX., ammonta complessivamente ad € 106.278,48 annui, non è congruo.

L'importo stimato, affinché il canone del bene si possa considerare congruo deve essere compreso nella forbice oscillante tra 95.000,00 e 110.000,00 €/annui.

11) conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili costituenti i tre lotti della presente relazione di stima, assunti all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 82/2023, a carico della XXXXXXXXl.- in liquidazione, pendente presso il Tribunale di Napoli sezione Fallimentare, curatore, dott. Luigi PALUMBO, G.D. dott. Francesco Paolo Feo, tutti posti nel Comune di Pignataro Maggiore, in località Taverna, risulta essere in cifra tonda:

- **LOTTO n 1 - € 1875.000,00** (*euro unmilioneottocentosettantacinquemila/00*);
- **LOTTO n 2 - € 1.190.000,00** (*euro unmilionecentonovantamila/00*);
- **LOTTO n 3 - € 535.000,00** (*euro cinquecentotrentacinquemila/00*);

valore medio arrotondato tra la stima analitica e quella di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni di legge.

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano attualmente l'immobile, con particolare riferimento alle condizioni urbanistiche, allo stato di possesso, a quello d'uso ed al grado di manutenzione.

44

Attualmente gli immobili, indicati con i sub.ni 2, 6 e 10, sono in uso alla società XXXXX. in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF, con un canone annuo di locazione stabilito in € **40.906,80**.

Il canone di locazione di cui al suindicato contratto non è congruo in quanto il giusto valore, come indicato nei capitoli precedenti, dovrebbe essere compreso nella forbice tra un minimo di € 95.000,00 ed un massimo di € 110.000,00 annui.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola - Quarto, 29 aprile 2025

Andrea Casillo, perito edile

Raffaele Cacciapuoti, ingegnere edile

allegati: a) atti catastali;
b) rilievo fotografico.