

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Fallimentare
G.D. Dott. Luciano Ferrara**

FALLIMENTO n° 38/2018

.....

Curatore Avv. Chiara Sorbo

**Relazione di valutazione
ed
Allegati**

Indice

1.	Premessa.....	pag. 4
2.	Identificazione degli immobili.....	pag. 5
3.	Provenienza degli immobili.....	pag. 28
4.	Regolarità edilizia-urbanistica	pag. 31
5.	Valutazione	pag. 45

Allegati

“A” Visure e planimetria catastali
“B” Titoli di provenienza.....
Atto di proprietà Notaio V. Di Caprio anno 2012
Atto di proprietà Notaio D. Farinaro anno 2000.....
Atto di proprietà Notaio D. Farinaro anno 1980.....
“C” Ispezioni ipotecarie.....
“D” Autorizzazioni edilizio-urbanistiche.....
“E” Preventivo di spesa.....

1. Premessa

Fallimento n ° 38/2018

.....

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia col n° 7733 ed all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord col n° 871, è stato nominato esperto stimatore con provvedimento di affidamento di incarico del G.D. designato Dott. Luciano Ferrara, con il compito di valutare l'immobile in Carinaro (CE) alla II traversa zona ASI Aversa Nord identificato nel CF al foglio 4 p.lla 5367 sub 1 e 2.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto la scrivente, congiuntamente al nominato Curatore Avv. Chiara Sorbo, effettuava un sopralluogo ricognitivo il giorno **12/09/2024** presso gli immobili da periziare.

2. Identificazione degli immobili

Immobili in **Carinaro (CE) alla II traversa zona ASI Aversa Nord**

a) magazzino o locale di deposito

nel CF **foglio 4 p.IIIa 5367 sub 1** cat. C/2 cl. 1 consistenza 28 mq, superficie catastale 36 mq, rendita € 39,04 - piano terra

b) fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

nel CF **foglio 4 p.IIIa 5367 sub 2** cat. D/7, rendita € 14.460,79 - piano terra e primo

catastralmente in ditta: con sede in **Teano (CE) C.F.**
.....

- Tipologia catastale:
 - a) magazzino o locale deposito;
 - b) fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- Ubicazione: **Carinaro (CE) alla II traversa zona ASI Aversa Nord**
- Accessi: cancello carrabile e pedonale sulla II traversa zona ASI Aversa Nord
- Contesto: zona a prevalente carattere industriale

immobili a) e b) Storia catastale

<i>dal</i>	<i>al</i>	<i>Estremi catastali</i>	<i>Ditta</i>
25/07/2012	attualità	CF di Carinaro Foglio 4 p.lla 5367 sub 1 e 2	 sede Teano (C.F.) proprietà per 1/1
21/02/2001 Costituzione	25/07/2012	 CF di Carinaro Foglio 4 p.lla 5367 sub 1 e 2	 sede Teverola (C.F.) proprietà per 1/1

(cfr. *Allegato A – Visure e planimetrie catastali*).

Confini:

- l'immobile **a)** e l'immobile **b)** sono inseriti in un unico lotto di terreno, pertanto si considerano i confini di tutta l'area -

a Nord con altra proprietà CT di Carinaro foglio 4 p.lla 5366 ed altre proprietà CT di Teverola p.lle 5416 e 5596, ad Est con la traversa zona ASI Aversa Nord, a Sud con altra proprietà CT di Carinaro foglio 4 p.lla 6355 e p.lla 209, ad Ovest con altra proprietà CT di Carinaro foglio 4 p.lle 5333 e 5334 ed CT di Teverola p.lle 5672, 89, 465.



Carinaro (CE) - zona ASI Aversa Nord - individuazione degli immobili proprietà

.....

Gli immobili oggetto di valutazione, un locale deposito (cabina Enel) e un fabbricato industriale, sono ubicati in un'area urbana a vocazione industriale tra i comuni di Carinaro e Teverola, il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caserta.

La zona è caratterizzata dalla presenza delle seguenti infrastrutture:

- strada statale 7 bis
- strada provinciale 335 Nola-Villa Literno



Individuazione degli immobili, della rete stradale e delle principali infrastrutture

Gli immobili si ergono su area di pertinenza destinata al transito ed alla sosta degli autoveicoli, nonché al passaggio delle persone. L'accesso avviene direttamente dalla II traversa zona ASI Aversa Nord, direttamente collegata alla via Consortile che attraversa tutto il consorzio, tramite cancello carraio e cancelletto pedonale.

L'area di pertinenza è asfaltata; la zona prospiciente la strada di accesso risulta adibita ad aiuola piantumata con alberi di piccolo fusto e siepi.

Gli immobili oggetto della presente relazione insistono su un'area dalla forma regolare di un rettangolo (p.lla 5367 del CT di Carinaro + p.lla 5418 del CT di Teverola) di circa mq 6.200.

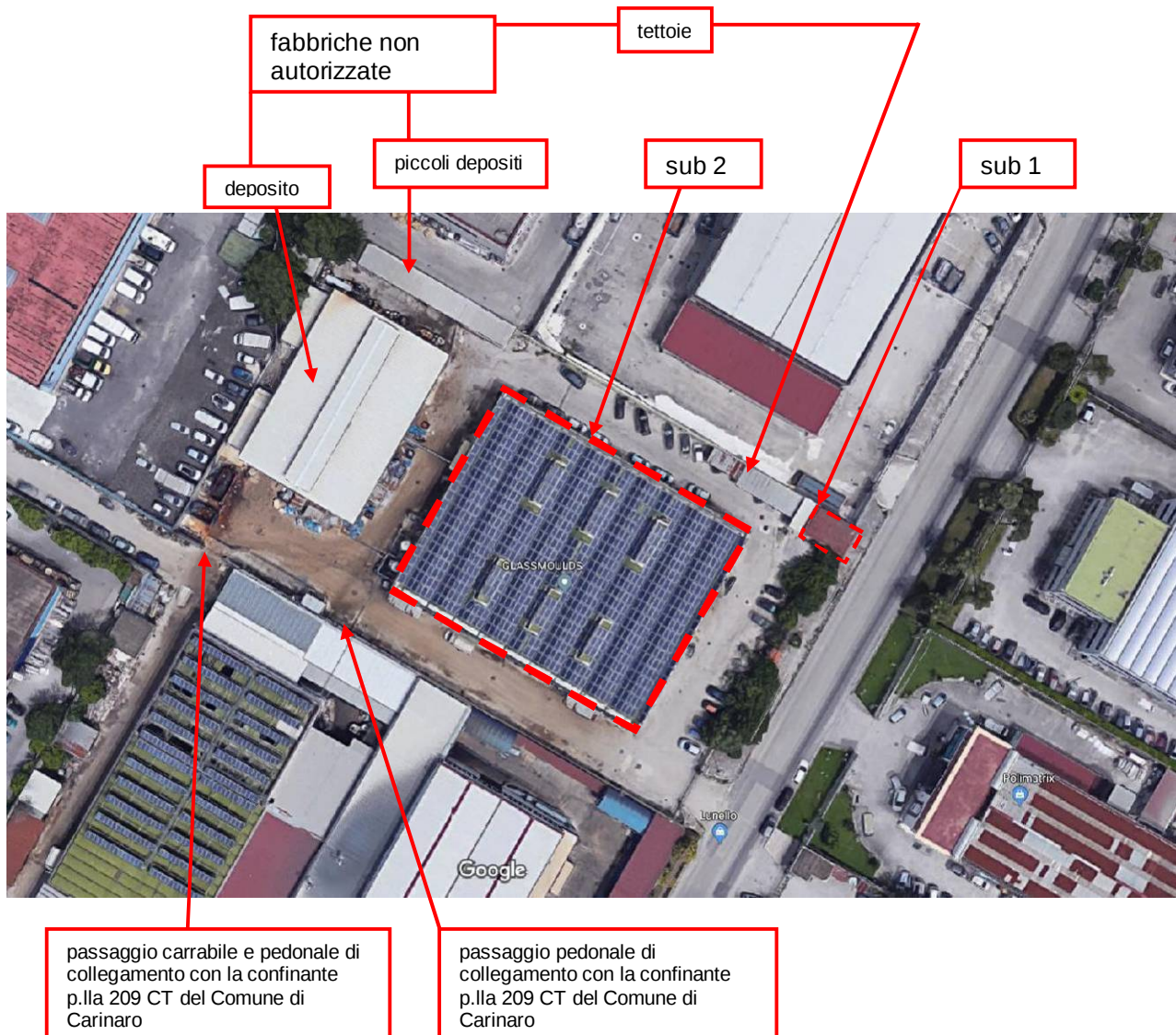
L'area è delimitata da recinzioni: verso la strada di accesso la recinzione è realizzata in elementi in ferro posti su muretto di piccole dimensioni, i restanti lati sono recintati in muratura.

Il **deposito sub 1** (p.lla 5367 del CF di Carinaro) è un piccolo fabbricato in cemento armato, un locale tecnico destinato alla trasformazione, conversione, regolazione o smistamento dell'energia elettrica. Solo parzialmente è accessibile dall'utenza finale, la restante parte rimane di competenza esclusiva degli addetti alla manutenzione della società elettrica.

Il **fabbricato industriale sub 2** insiste su due diverse particelle di terreno: la p.lla 5367 del CT di Carinaro e la p.lla 5418 del CT di Teverola. Entrambe le particelle sono di proprietà della società esecutata ed entrambe sono agli atti dell'Agenzia delle Entrate classati come ente urbano.

Detto fabbricato industriale si compone di un ampio opificio al piano terra con annessi uffici e spazi destinati agli operai, dislocati ai piani terra e primo.

Sull'area di pertinenza è stata rilevata la presenza di altre costruzioni che non risultano autorizzate: *vedi immagine di seguito allegata.*



Inoltre, il Lotto 1 nello stato di fatto è collegato fisicamente con un passaggio pedonale ed uno anche carrabile all'opificio adiacente p.lla 209 CT Comune di Carinaro.

Composizione esterna ed interna



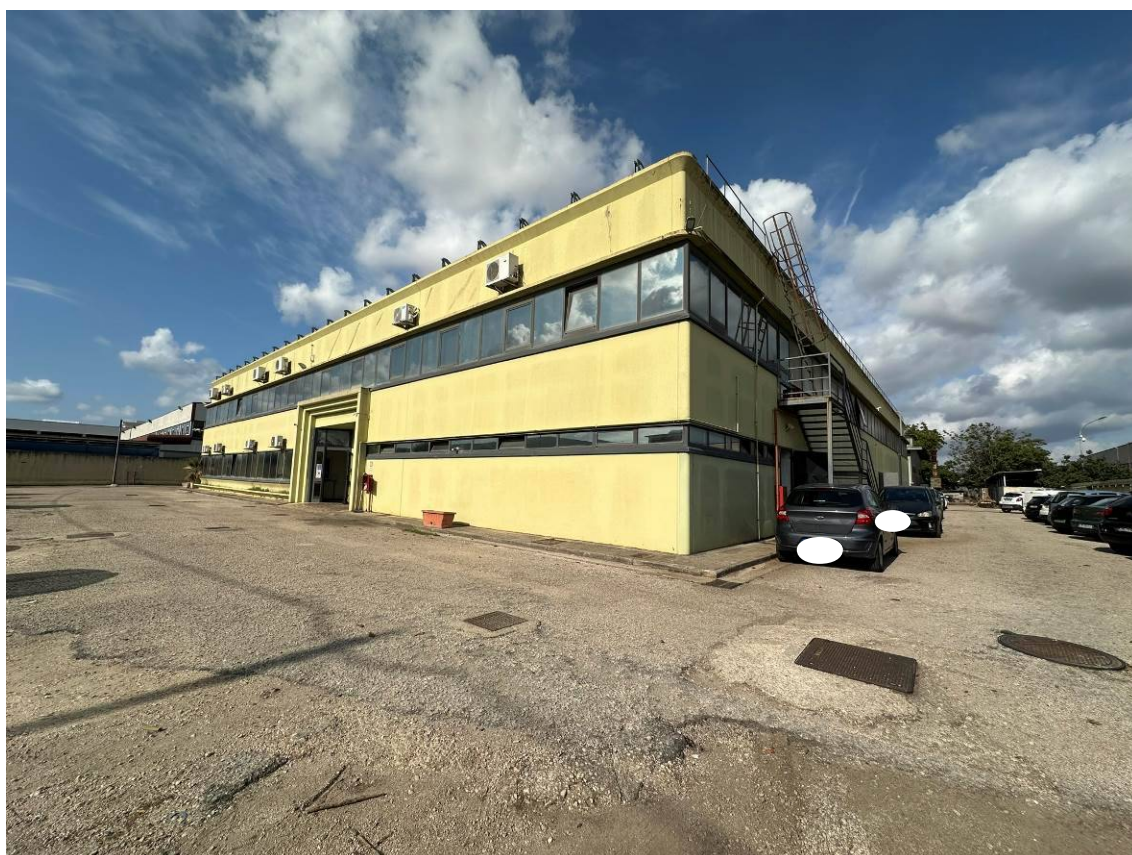
L'immobile sub 2 (D/7) visto dalla II traversa zona ASI Aversa Nord



L'immobile sub 1 (C/2)



L'immobile sub 2 (D/7)

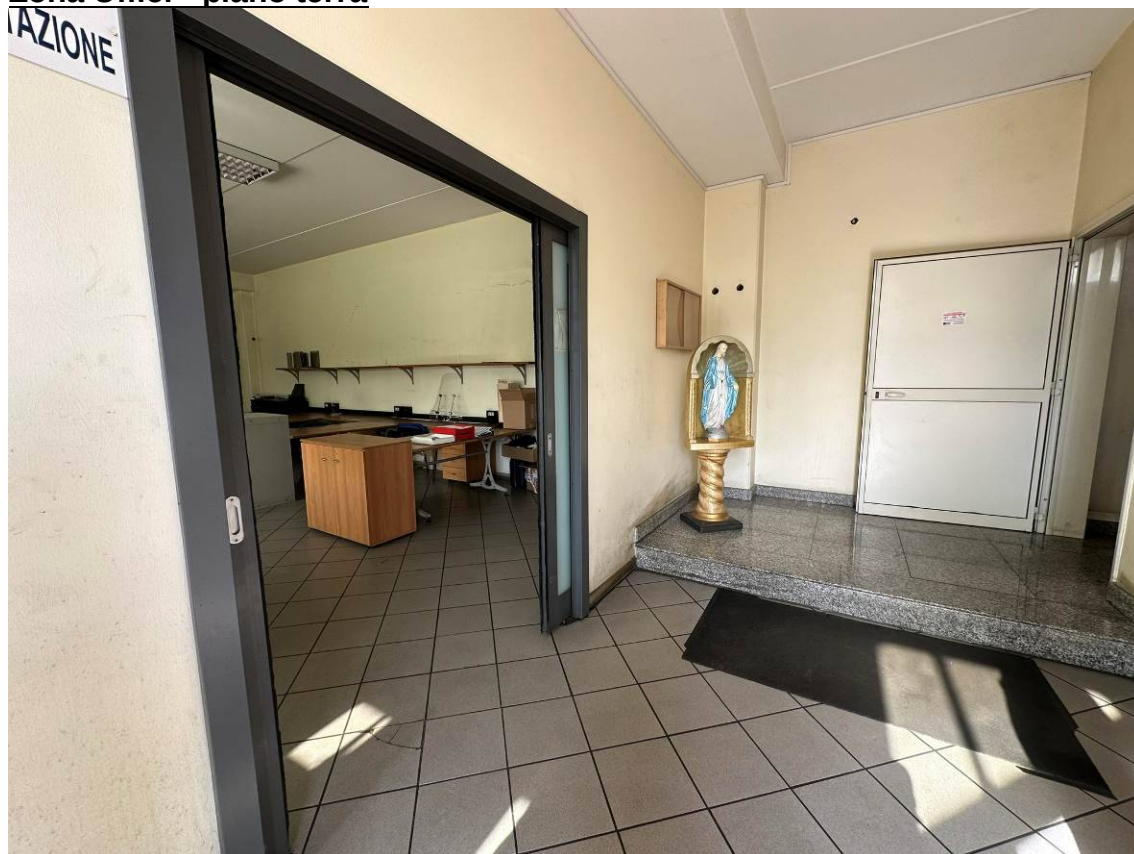


L'immobile sub 2 (D/7)



Interno dell'opificio - zona lavorazioni

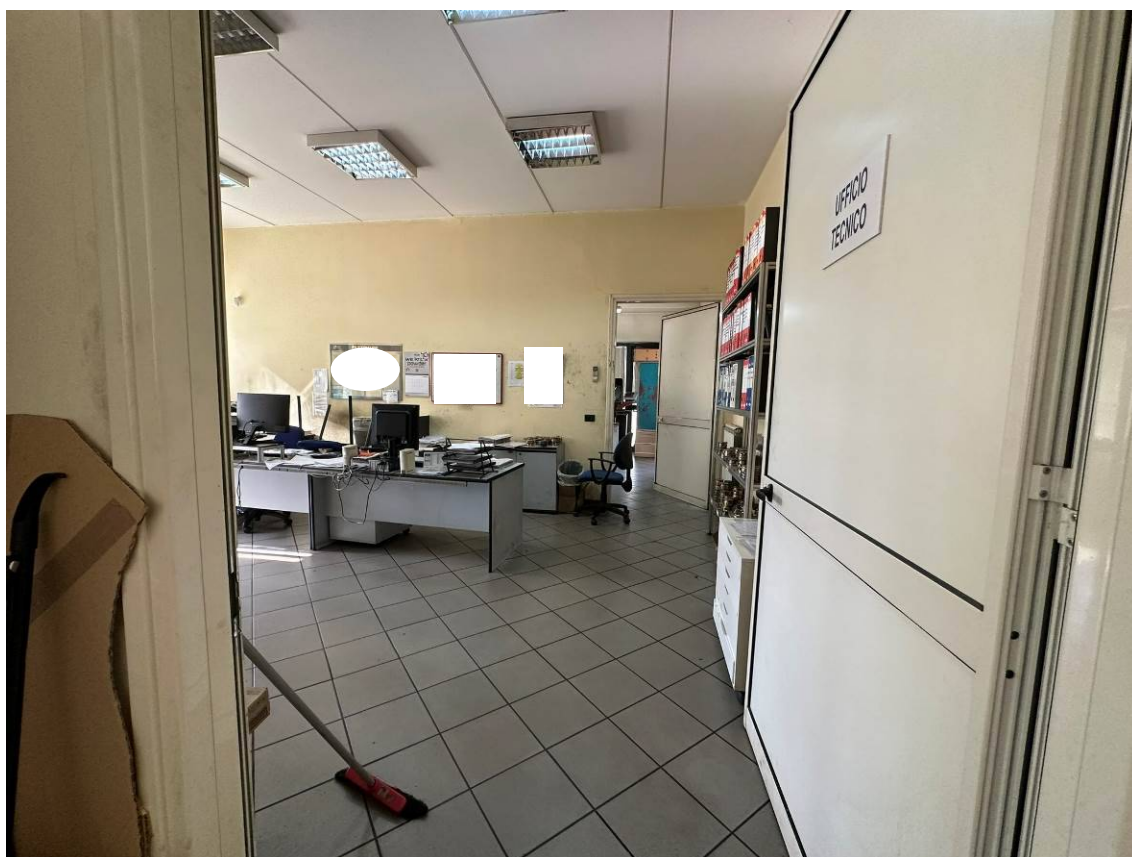
Zona Uffici - piano terra



Ingresso alla zona uffici al piano terra



Ufficio 1



Ufficio 2



Ufficio 2



Ufficio 3



Ingresso agli spogliatoi



Spogliatoio



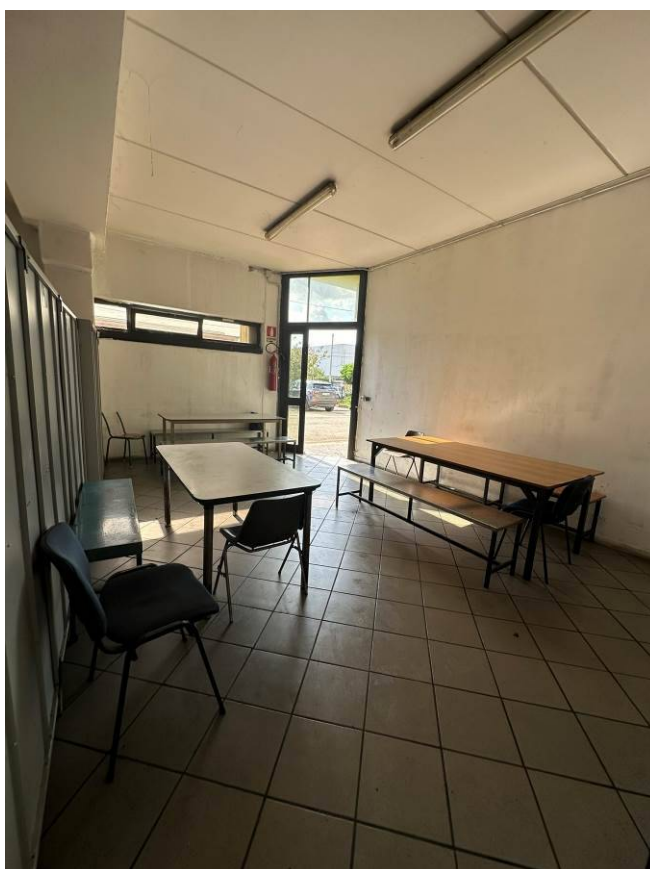
Bagni 3



Spogliatoi



Spogliatoi

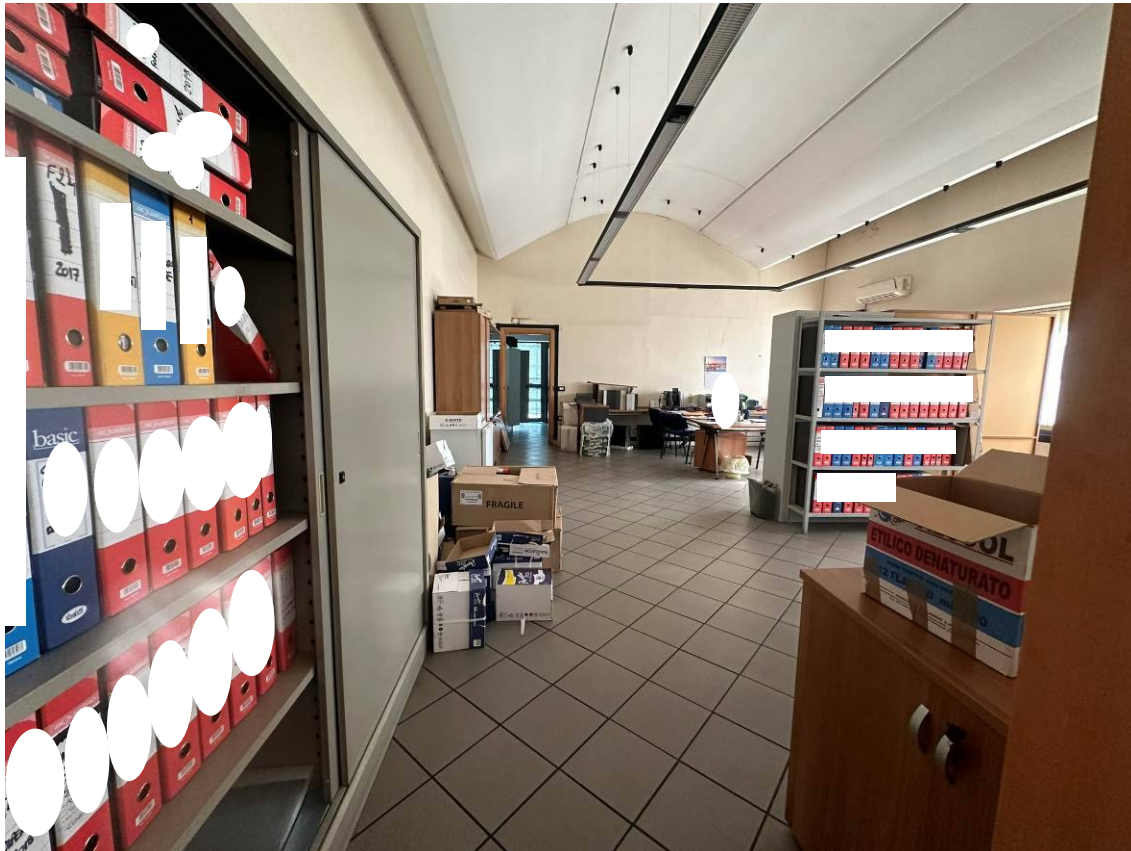


Spogliatoi

Zona Uffici - piano primo



Scale di collegamento piano terra – primo



Ufficio 6



Antibagno



Bagni 5 e 6



Bagni 5



Bagni 5



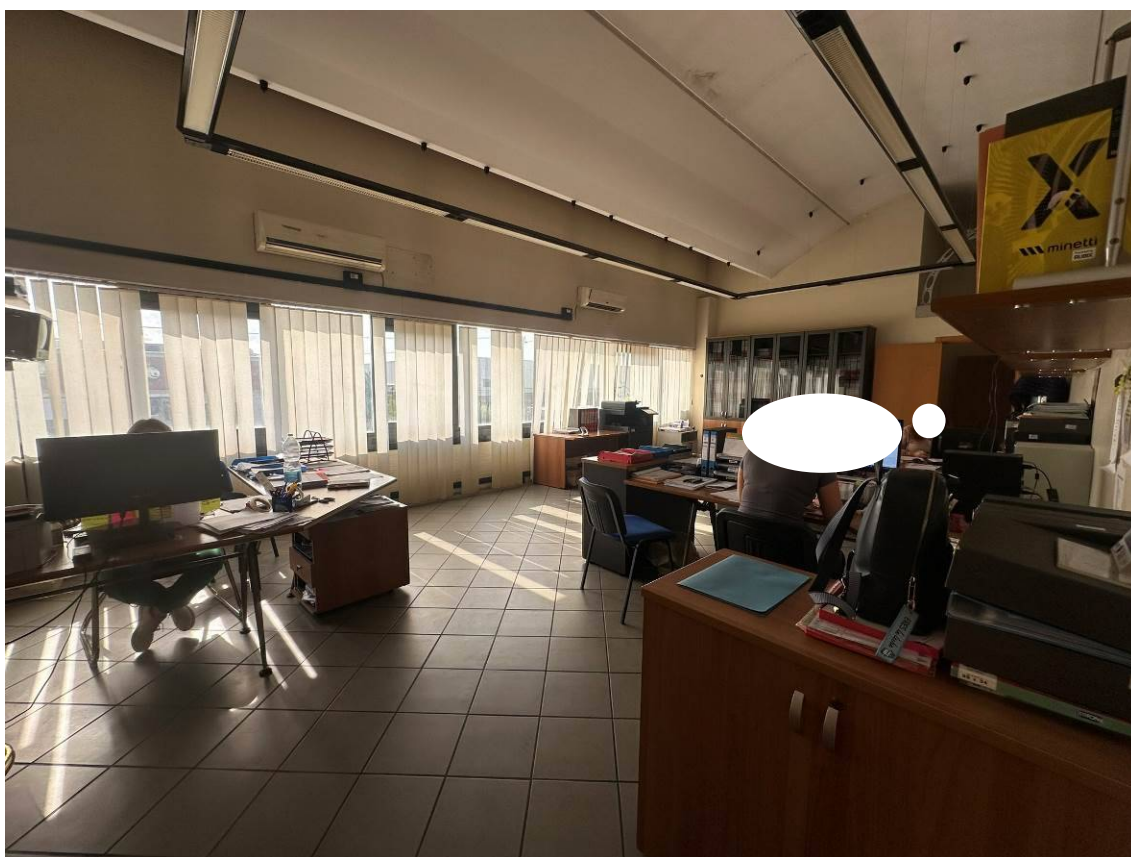
Bagni 6



Bagni 6



Ingresso agli uffici 4 e 5



Ufficio 5



Bagni 4

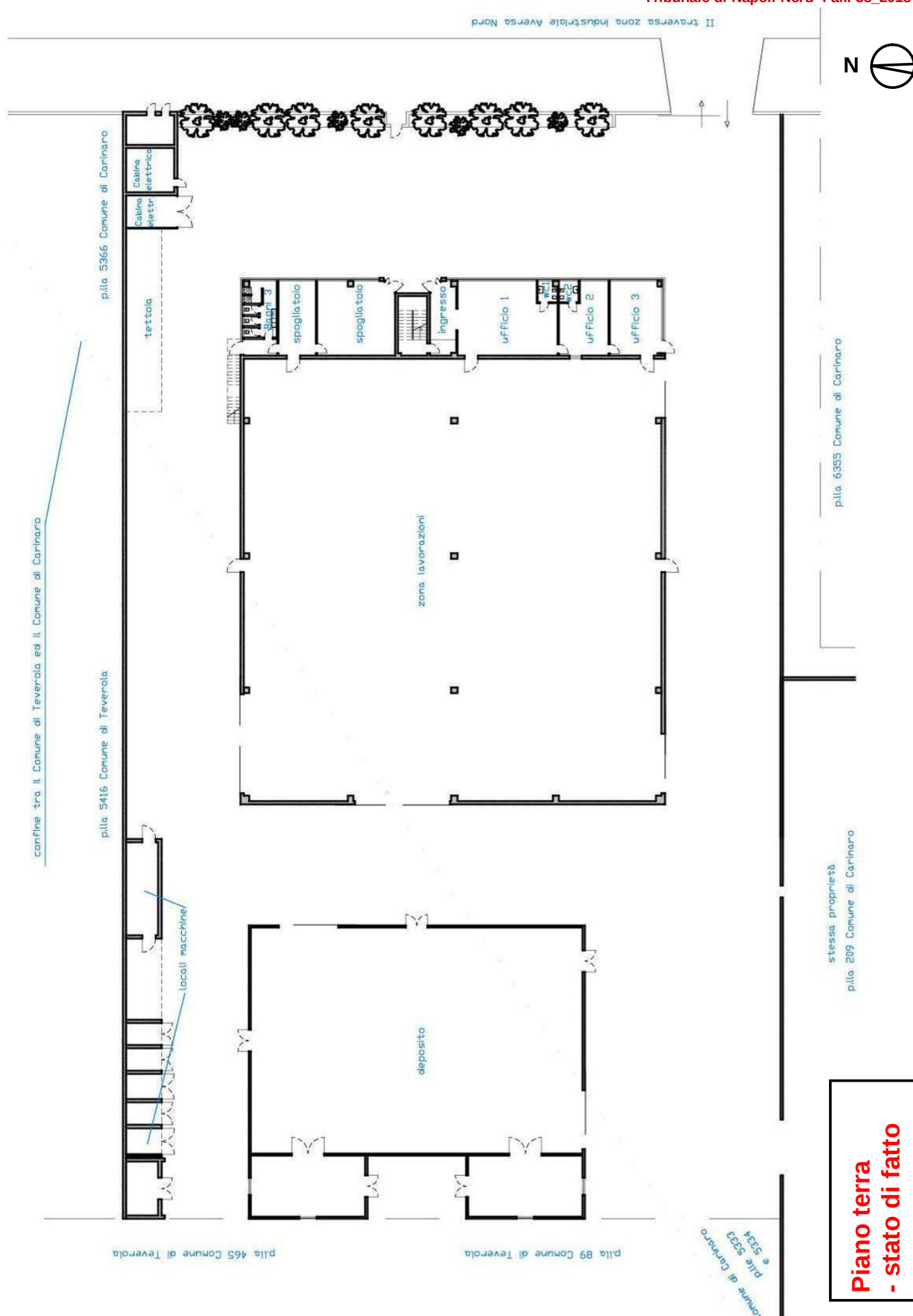


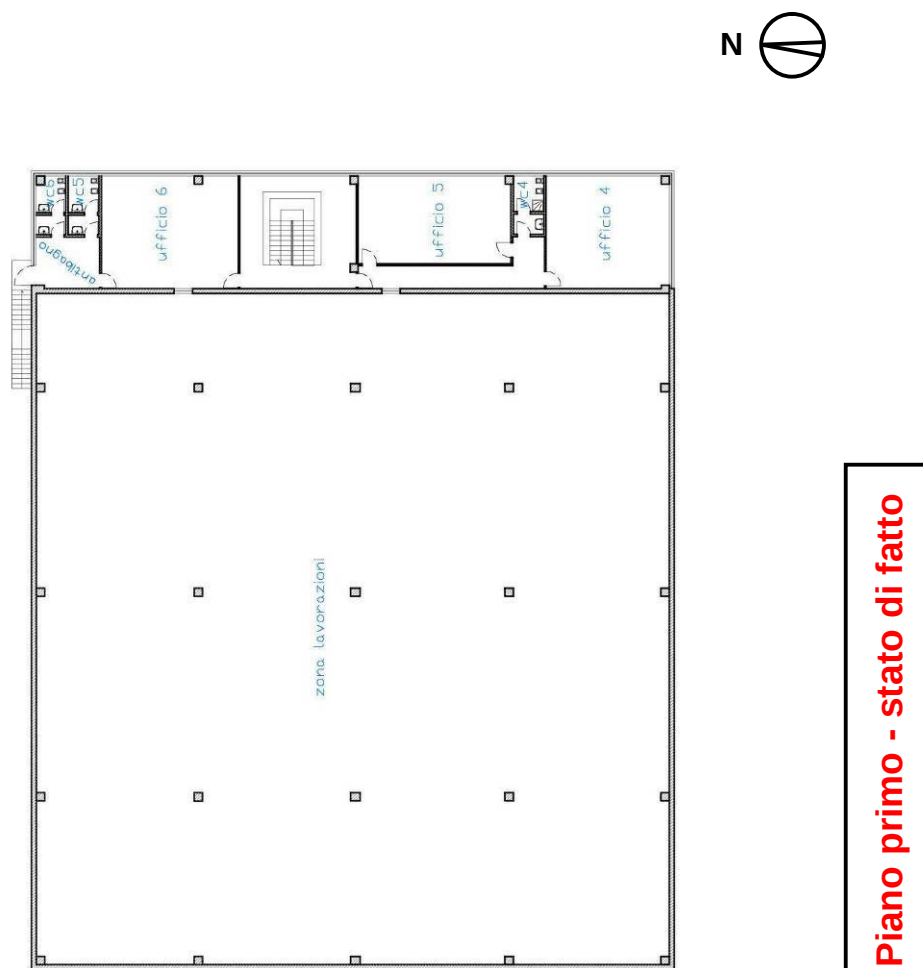
Ufficio 4

Superficie catastale =

mq 4243 (p.lla 5367 Carinaro) + mq 1957 (p.lla 5418 Teverola) = mq 6200

Superficie locali destinati alle lavorazioni (coeff. 1)	Sub 2	mq 1.628,00			mq 1.628,00	
Superficie uffici e servizi (coeff. 1)	Sub 2	Piano terra mq 282,00 Piano primo mq 288,00			mq 570,00	
Superficie deposito (cabina Enel) (coeff. 1)	Sub 1	mq 36,00			mq 36,00	
Superficie area cortilizia di viabilità e sosta (coeff. 0.10)	Sub 1 e 2	mq 4.254,00			mq 425,40	
Superficie commerciale	Sub 1 + sub 2	mq 2.659,40				
Esposizione		NordOvest - SudEst - SudOvest				
Condizioni di manutenzione		Ottimo	Mediocre X	Buono	Suffic.	scarso
Caratteristiche strutturali		Struttura con intelaiatura e chiusure in cemento armato prefabbricato				
Caratteristiche interne		Ottimo	Mediocre X	buono	Suffic.	scarso
Impianti		Non risultano certificazioni				
Certificato di prestazione energetica (APE)					Non necessario X	





3. Provenienza degli immobili

- **25 luglio 2012** atto di scissione del **Notaio Vincenzo Di Caprio rep. 198053/37889**, trascritto il **31/07/2012 ai nn. 29289/21700**, con il quale la con sede in Carinaro e la con sede in Teverola, deliberavano la scissione con trasferimento di parte del loro patrimonio ad un'unica società a r.l. di nuova costituzione denominata con sede in Teano. In questa sede vengono trasferiti allagli immobili di proprietà delle originarie società e precisamente:

- dalla il complesso industriale in Carinaro alla II traversa zona ASI di Aversa Nord, beni nel CF al foglio 4 p.lla 5367 sub 1 e 2;

- dalla complesso industriale in Teverola in zona ASI di Aversa Nord, tra gli altri beni nel

(cfr. *Allegato B – Atto Notaio V. Di Caprio anno 2012*).

- **6 ottobre 2000** atto di compravendita del **Notaio Domenico Farinaro rep. 40404/19606** trascritto il **20/10/2000 ai nn. 27081/21425** con il quale la acquistava dal Consorzio per lo sviluppo industriale di Caserta l'area su cui in seguito verranno edificati gli immobili nel CF al foglio 4 p.lla 5367 sub 1 e 2.

(cfr. *Allegato B – Atto Notaio D. Farinaro anno 2000*).

- **18 febbraio 1980** atto di compravendita del **Notaio Domenico Farinaro rep.**

13155/6816 trascritto il **20/02/1980** ai nn. **4099/3786** con il quale la
acquistava dal Consorzio per lo sviluppo industriale di Caserta l'area su cui in seguito
verranno edificati gli immobili nel CF al foglio 4 p.la 209 sub 1 e 2.

(cfr. *Allegato B – Atto Notaio D. Farinaro anno 1980*).

(cfr. *Allegato C – Ispezioni ipotecarie*).

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate ad ottobre 2024:

*▪ Si segnalano a carico del **sub 1** le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:*

3. TRASCRIZIONE del 06/02/2015 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 3800
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 7/2015 del 23/01/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 08/06/2017 - Registro Particolare 14701 Registro Generale 19169

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 13566 del 04/04/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 07/08/2017 - Registro Particolare 20502 Registro Generale 26805
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7791 del 14/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 05/12/2019 - Registro Particolare 4926 Registro Generale 40617
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 979/2016 del 01/03/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 05/06/2020 - Registro Particolare 10795 Registro Generale 14462
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 2113 del 05/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

▪ Si segnalano a carico del **sub 2** le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

3. TRASCRIZIONE del 06/02/2015 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 3800
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 7/2015 del 23/01/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 08/06/2017 - Registro Particolare 14701 Registro Generale 19169

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 13566 del 04/04/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 07/08/2017 - Registro Particolare 20502 Registro Generale 26805
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7791 del 14/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 05/12/2019 - Registro Particolare 4926 Registro Generale 40617
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 979/2016 del 01/03/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 05/06/2020 - Registro Particolare 10795 Registro Generale 14462
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 2113 del 05/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 4060 Registro Generale 40024
Pubblico ufficiale SO.GE.S. SOCIETA' GESTIONE SERVIZI SPA Repertorio 190/2021 del 15/01/2021
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ISCRIZIONE IPOETECARIA SU INGIUNZIONE FISCALE
Nota disponibile in formato elettronico

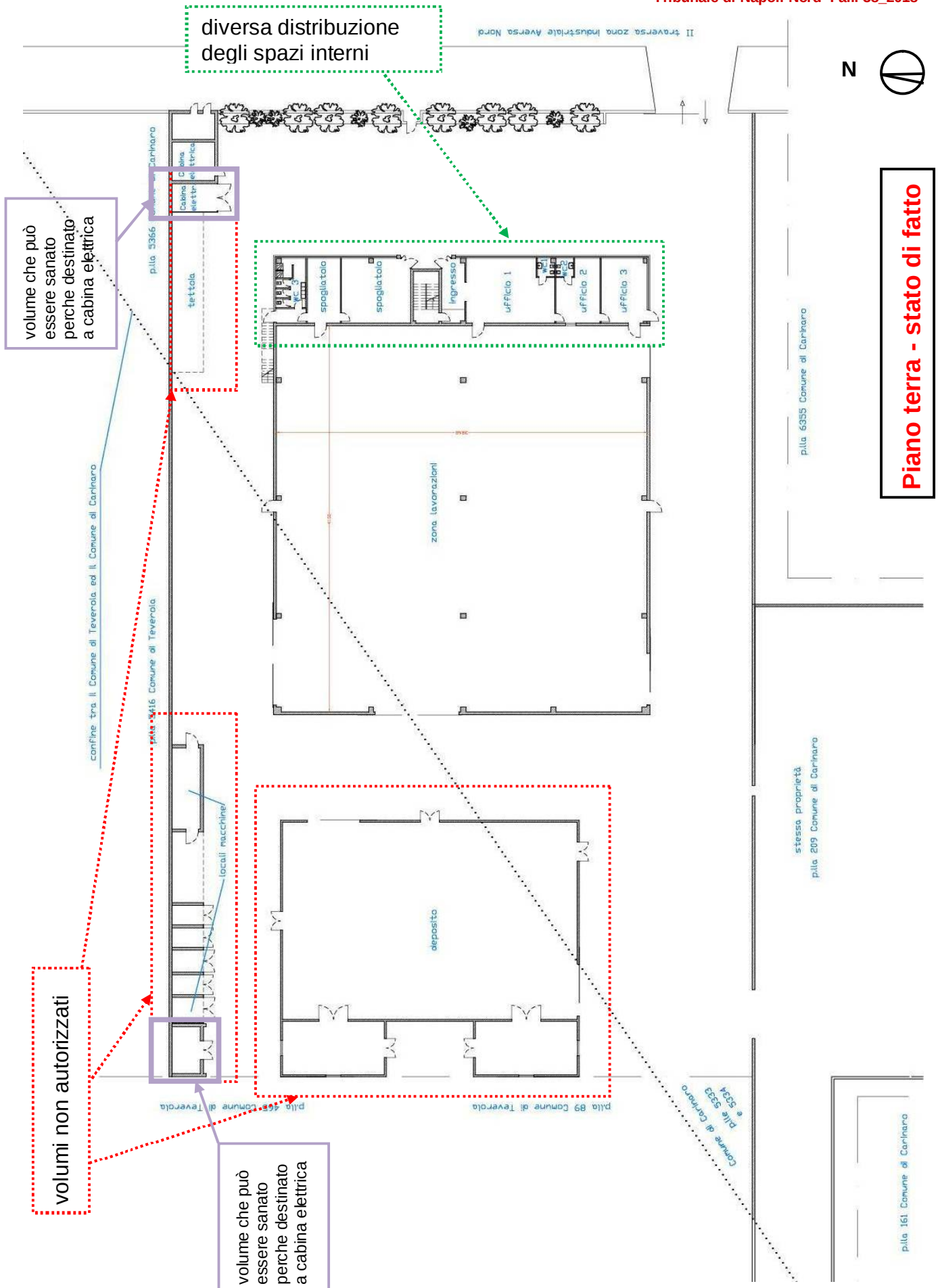
4. Regolarità edilizia - urbanistica

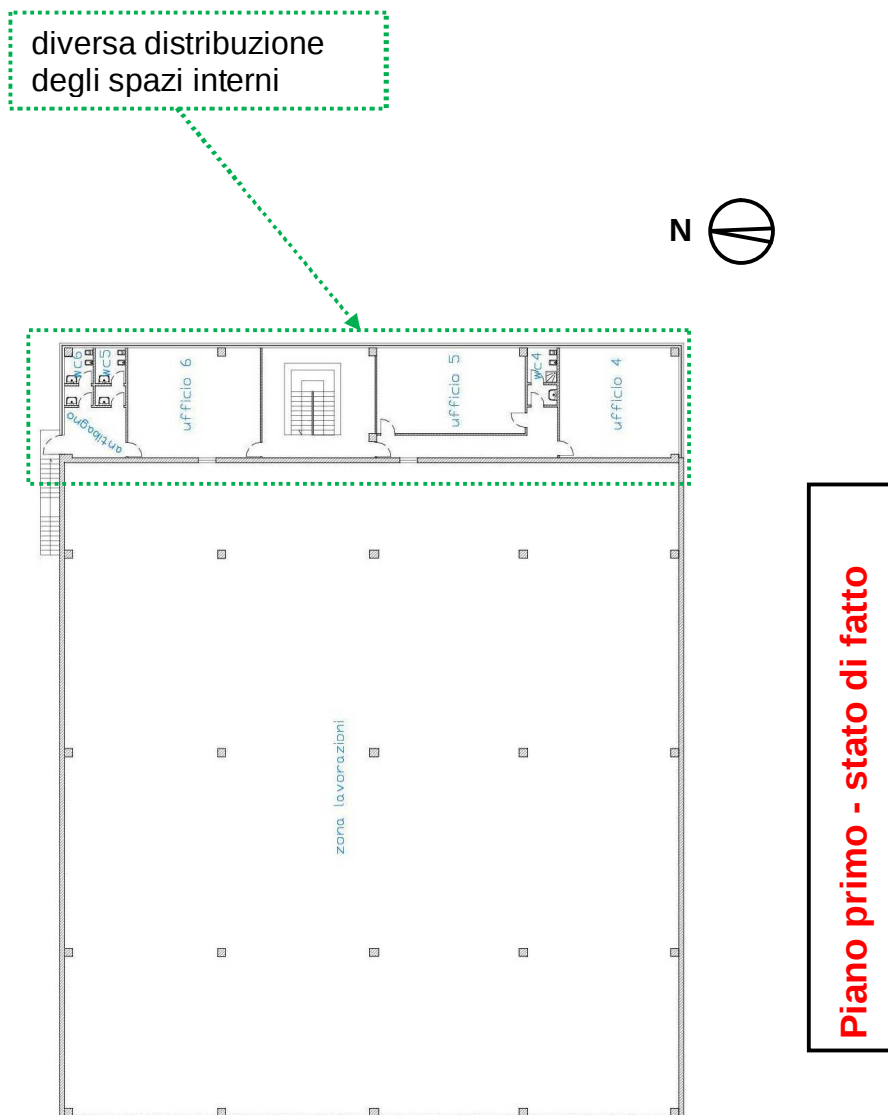
A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi effettuati, con la planimetria catastale ed i grafici allegati ai titoli abilitativi si è rilevato che:

immobile a) deposito CONFORME

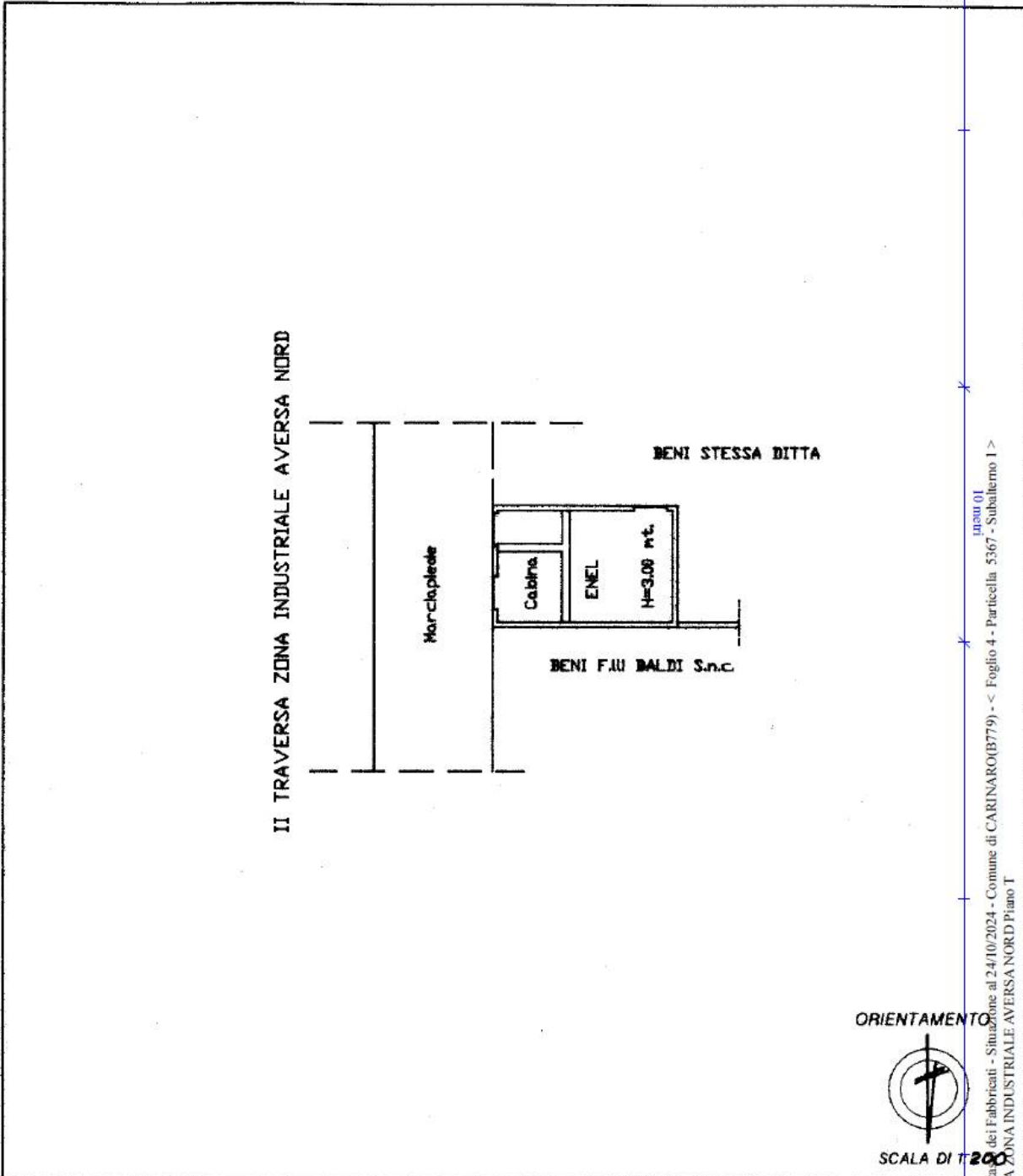
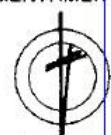
immobile b) fabbricato industriale NON CONFORME

sull'area di pertinenza dei beni insiste, nella zona Ovest, un altro
fabbricato adibito a deposito, costruzione non autorizzata.



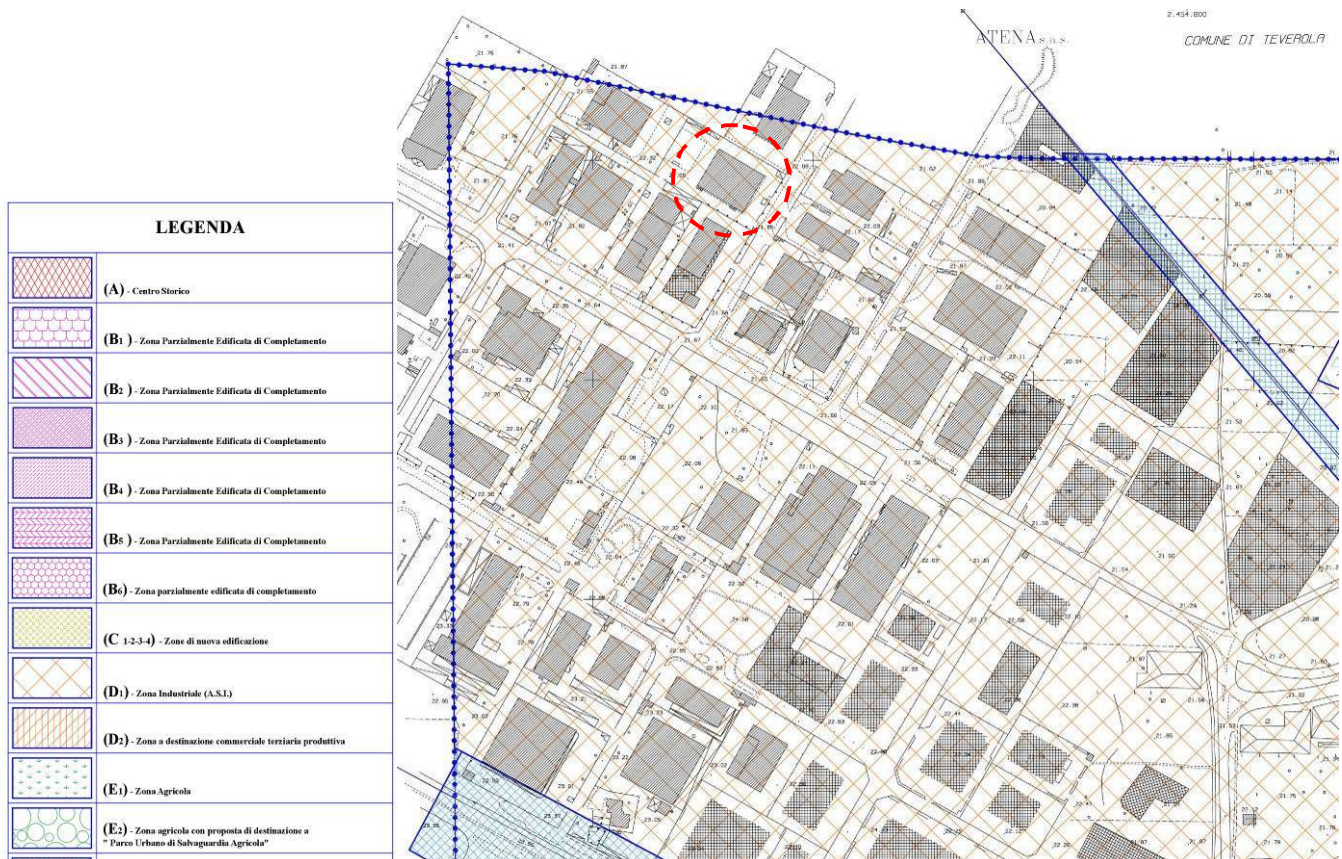


Data presentazione: 21/02/2001 - Data: 24/10/2024 - n. T352430 - Richiedente

MODULARIO F. rig. rend. 487		 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU)	
				LIRE 500	
Planimetria di u.i.u. in Comune di CARINARO via II TRAVERSA ZONA INDUST. AVERSA-NORD civ. A.A.E.					
					
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200					
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐		Compilata dal: GIOVANNI (Titolo, cognome e nome) PIRENERI della provincia di CASERTA n. 1910 data 30/01/2001 Firma <i>Carmela Dipierri</i>			
Ultima planimetria in atti Denuncia di variazione		RISERVATO ALL'UFFICIO			
Data presentazione: 21/02/2001 - Data: 24/10/2024 - n. T352430 - Richiede Totale schede catastali: 4 (30/01/2001) all'Ufficio di Caricamento (29/10/2024) F. 5367 sub. 1					

Planimetria catastale - immobile a) deposito

Planimetria catastale immobile b) fabbricato industriale



PUC con indicazione della particella identificativa degli immobili che ricadono in
zona D1: zona industriale (ASI)

Giusta richiesta di accesso agli atti prot. 10168 del 16/10/2024, la scrivente si recava in data 18/10/2024 presso gli uffici del Comune di Carinaro; i tecnici incaricati riferivano che oltre quanto già elencato e di seguito riportato non risultavano ulteriori titoli edilizi rilasciati e relativi ai cespiti da valutare.

Pertanto, di seguito, si riportano i titoli assenti:

- Concessione Edilizia n° 22 del 09/12/1997
- Concessione Edilizia n° 26/99 del 14/09/1999 (variante)
- DIA prot. n° 11177 del 29/11/2007 per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico

- I volumi degli immobili sub 1 e sub 2 sono conformi con quanto richiesto ed approvato con la CE n° 26 del 1999, ultimo atto autorizzativo. Non risulta conforme al progetto approvato la distribuzione interna degli spazi destinati ad uffici e locali per gli addetti ai lavori.

- L'impianto fotovoltaico presente sulla copertura della struttura sub 2 trova riscontro con l'autorizzazione edilizia DIA prot. 11177 del 29/11/2007.

- **Non trovano riscontro nei titoli autorizzativi e nella planimetria catastale: la diversa distribuzione degli spazi interni (zona uffici - piano terra e primo), il capannone, le tettoie ed i piccoli locali macchine presenti nell'area cortilizia evidenziate nei grafici di seguito allegati.**

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata presentando idonea richiesta di Sanatoria al Comune di Carinaro ed ottenendo il Nulla Osta da parte del Consorzio ASI. Nell'ambito della stessa richiesta di Sanatoria possono essere autorizzati anche i due volumi tecnici realizzati a confine e destinati a cabina elettrica.

Il regolamento del Consorzio ASI prevede che le costruzioni vengano poste ad una distanza minima di 10 metri dai confini e non sono ammesse costruzioni realizzate in aderenza. Unica eccezione viene concessa per i locali utilizzati come cabine elettriche.

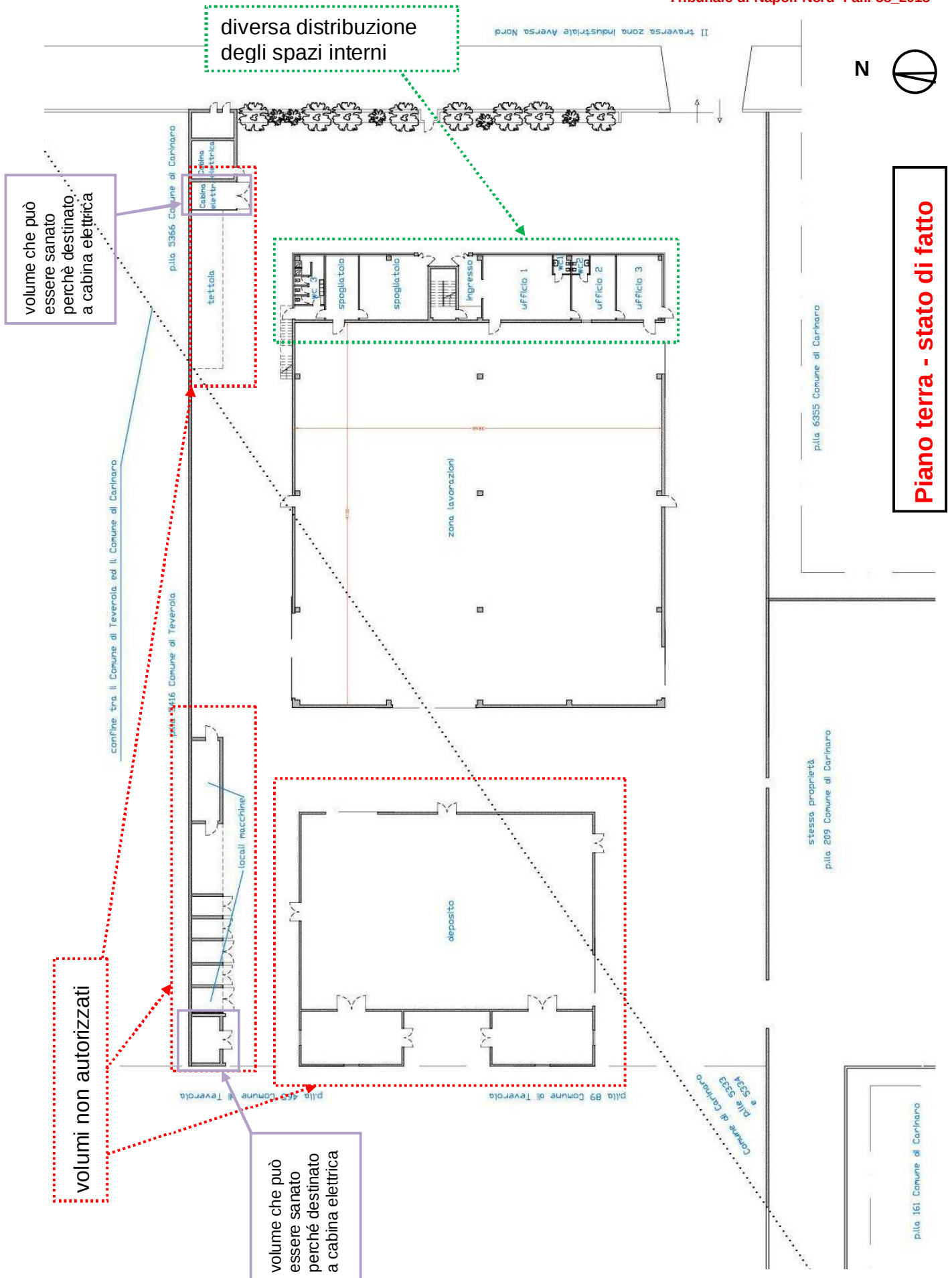
Il capannone, le tettoie ed i piccoli locali macchine evidenziate nei grafici di seguito allegati, fatta eccezione per i due volumi destinati a cabina elettrica, non possono essere sanati, pertanto si prevede la loro demolizione (cfr. Allegato E - Preventivo di spesa).

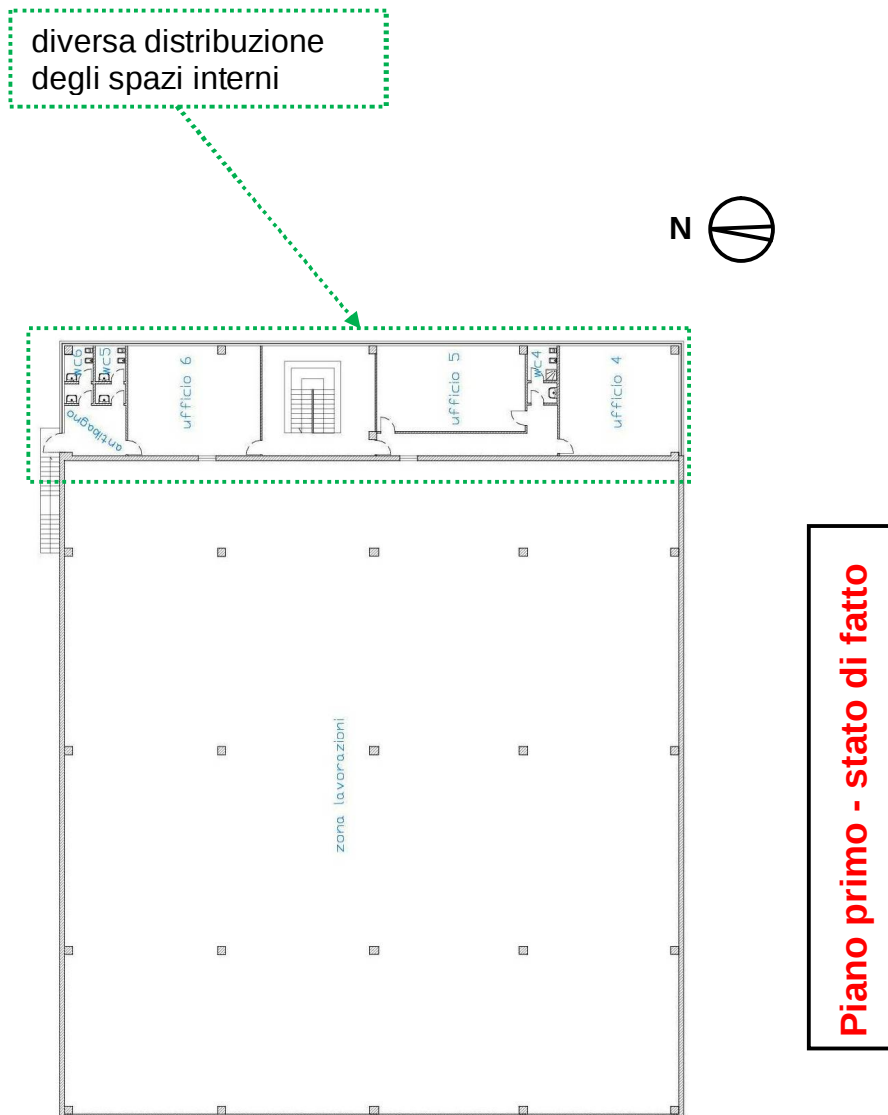
Inoltre, esistono due varchi praticati lungo il muro di confine verso Sud che mettono in collegamento gli immobili sub 1 e 2 con l'adiacente p.lla 209. Sarà necessario

provvedere alla chiusura dei collegamenti ripristinando la continuità del muro di confine. Per tale operazione è stata prevista una spesa di € 2.500,00 + Iva per ricostruzione e messa in pristino così come dettagliato nel preventivo di spesa allegato (*cfr. Allegato E – Preventivo di spesa*).

In ogni caso si faccia riferimento a quanto indicato nel regolamento dell'area di Sviluppo Industriale.

Cfr. grafici di seguito allegati





Hand-drawn architectural floor plan of a long, narrow room, likely a hallway or corridor. The plan shows a central staircase with a double door, a reception desk on the left, and a small office area on the right. Dimensions are provided along the bottom: 10.00, 10.00, 10.00, and 10.00, totaling 40.00. The scale is indicated as 1:100.

This architectural floor plan depicts a rectangular building with a central corridor and several functional areas. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The building's overall dimensions are 27.75 units wide and 52.00 units deep. The layout includes:

- Entrance and Reception:** Located at the top left, featuring a set of stairs and a reception area.
- Office Spaces:**
 - OFFICIO AMMINISTRATIVO:** Administrative offices located in the top right corner.
 - OFFICIO TECNICO:** Technical offices located in the middle right section.
 - COLLAUDO:** A room for inspection or testing, located at the bottom right.
- Central Corridor:** A wide corridor running horizontally through the center of the building, labeled "CORRIDORE CENTRALE".
- Staircase:** A central staircase located in the middle of the building, providing access to different levels.
- Restrooms and Service Areas:** Located in the bottom left corner, including restrooms and a service area.
- Dimensions:** The plan is annotated with numerous dimensions, including room sizes (e.g., 10.00, 16.75, 24.25, 1.30, 2.50) and overall building measurements (27.75, 52.00).
- Orientation:** A north arrow is positioned in the top right corner, indicating the building's orientation.

Via Rione Fiorito n ° 76 - 80014 - Giugliano in Campania (NA) - tel/fax 081.5060232 – 338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

- Non sono state presentate richieste di altri titoli abilitativi edilizi presentati a nome dell'attuale proprietario o a nome dei precedenti proprietari che legittimino la diversa distribuzione degli spazi interni, né tutte le altre riscontrate difformità.
- Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili di cui si tratta, si elencano di seguito i costi necessari:

Conditio sine qua non per poter affrontare l'iter di regolarizzazione edilizia degli immobili è entrare a far parte del Consorzio ASI.

Per svolgere l'attività direttamente o per poter locare il fabbricato a soggetto giuridico che ivi svolgerà la sua attività, il soggetto acquirente o il soggetto locatario (unitamente al locatore) dovrà consorziarsi, ossia dovrà essere un soggetto riconosciuto dal Consorzio ASI, mediante versamento della quota di partecipazione calcolata in funzione della quadratura del lotto.

Facendo riferimento alle tariffe in vigore dal 01/01/2024, si espone di seguito il prospetto per condomini industriali e fitti:

Superficie Lotto Assegnato – oneri di assegnazione	6.200 mq
3,00 €/mq di lotto assegnato	€ 18.600,00
TOT	€ 18.600,00

Superficie Lotto Assegnato – oneri di Gestione e Manutenzione delle aree industriali	6.200 mq
0,50 €/mq + Iva per lotti fino a mq 5.000	€ 3.050,00
0,40 €/mq + Iva per le eccedenze dei lotti oltre i mq 5.000 e fino a 10.000 mq	€ 585,60
TOT	€ 3.635,60

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DEL CONSORZIO E DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LO SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

Oneri di assegnazione Consorzio

€ 18.600,00

Oneri di gestione e manutenzione delle aree industriali

€ 3.635,60

Costi per la redazione dell' Autorizzazione in Sanatoria (diversa distribuzione degli spazi interni e sanatoria dei volumi destinati a cabina elettrica)

€ 2.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 300,00 per diritti di istruttoria al Comune di Carinaro

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Carinaro

€ 2.000,00 per diritti di istruttoria al Consorzio ASI che provvede al nulla Osta

TOT € 2.537,60 + € 300,00 + € 1.000,00 + € 2.000,00 = € 5.837,60

Costi per la redazione del Permesso di Costruire in Sanatoria (demolizione degli abusi)

€ 2.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 300,00 per diritti di istruttoria al Comune di Carinaro

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Carinaro

€ 2.000,00 per diritti di istruttoria al Consorzio ASI che provvede al nulla Osta

TOT € 2.537,60 + € 300,00 + € 1.000,00 + € 2.000,00 = € 5.837,60

Costi per le demolizioni degli abusi ed il ripristino dello status quo ante (cfr. Allegato E – Preventivo di spesa)

€ 40.000,00 + IVA corrente per opere di demolizione e pulizia dei luoghi

TOT € 48.800,00

Costi per la ricostruzione del muro di confine e messa in pristino (cfr. Allegato E - Preventivo di spesa)

€ 3.500,00 + IVA corrente per opere di ricostruzione

TOT € 4.270,00

Costi per l'aggiornamento catastale

€ 600,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

€ 100,00 per tributi all'Agenzia delle Entrate.

TOT € 761,28 + € 100,00 = € 861,28

Totale: € 18.600,00 + € 3.635,60 + € 5.837,60 + € 5.837,60 + € 48.800,00 + € 4.270,00 + € 861,28 = € 87.842,08

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

2.12 Valutazione degli immobili.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

Immobili in **Carinaro (CE) alla II traversa zona ASI Aversa Nord****a) magazzino o locale di deposito**

nel CF. **foglio 4 p.IIIa 5367 sub 1** cat. C/2 cl. 1 consistenza 28mq, superficie catastale 36 mq, rendita € 39,04 - piano terra

b) fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

nel CF **foglio 4 p.IIIa 5367 sub 2** cat. D/7, rendita € 14.460,79 - piano terra e primo

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 1° semestre 2024 Carinaro	Borsino immobiliare Provincia di Caserta
Capannoni industriali (zona: periferica industriale) €/mq 350,00 e €/mq 700,00	Capannoni industriali (zona: periferica industriale) €/mq 465,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$350,00 + 700,00 = 1.050,00/2 = 525,00 \text{ €/mq}$$

$$465,00 \text{ €/mq}$$

$$525,00 + 465,00 = 990,00/2 = \underline{495,00 \text{ €/mq}}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

¹ Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

COEFFICIENTI DI MERITO

UBICAZIONE		STATO DI CONSERVAZIONE	
Vicino ai collegamenti	1.10	Normale	1.00
No collegamenti	0.95	Mediocre	0.80
Con servizi pubblici	1.10	Scadente	0.60
STATO LOCATIVO		VETUSTA'	
Libero	1.00	Meno di 10 anni	1.10
Con sent. di sfratto	0.75	Storico	1.05
Occupato	0.70	Tra 10 e 40 anni	0.90
		Oltre 40 anni	0.80
		CARATTERISTICHE	
		A piano terreno o rialzato con accesso carraio	1.00
		A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	0.80
		A piano seminterrato con accesso carraio	0.90
		A piano seminterrato accessibile solo da scale	0.70
		Con area di pertinenza	1.10

Pertanto per l'immobile a) si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $1,10 \times 0,70 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,10 =$
0,7623 = 0.76

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 495,00 Euro/mq x valore del
coefficiente correttivo 0,76 = 376,20 Euro/mq

Valore omogeneizzato = 376,00 Euro/mq

Superficie catastale =

mq 4243 (p.lla 5367 Carinaro) + mq 1957 (p.lla 5418 Teverola) = mq 6200

Superficie locali destinati alle lavorazioni (coeff. 1)	Sub 2	mq 1.628,00	mq 1.628,00
Superficie uffici e servizi (coeff. 1)	Sub 2	Piano terra mq 282,00 Piano primo mq 288,00	mq 570,00
Superficie deposito (cabina Enel) (coeff. 1)	Sub 1	mq 36,00	mq 36,00
Superficie area cortilizia di viabilità e sosta (coeff. 0.10)	Sub 1 e 2	mq 4.254,00	mq 425,40
Superficie commerciale	Sub 1 + sub 2		mq 2.659,40

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

2.659,40 mq x € 376,00 = € 999.934,40

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita, e l'assenza della garanzia per vizi del bene vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

€ 999.934,40 – 10 % = € 899.940,96

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:**Oneri di assegnazione Consorzio**

€ 18.600,00

Oneri di gestione e manutenzione delle aree industriali

€ 3.635,60

Costi per la redazione dell' Autorizzazione in Sanatoria (diversa distribuzione degli spazi interni e sanatoria dei volumi destinati a cabina elettrica)

€ 2.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 300,00 per diritti di istruttoria al Comune di Carinaro

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Carinaro

€ 2.000,00 per diritti di istruttoria al Consorzio ASI che provvede al nulla Osta

TOT € 2.537,60 + € 300,00 + € 1.000,00 + € 2.000,00 = € 5.837,60

Costi per la redazione del Permesso di Costruire in Sanatoria (demolizione degli abusi)

€ 2.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 300,00 per diritti di istruttoria al Comune di Carinaro

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Carinaro

€ 2.000,00 per diritti di istruttoria al Consorzio ASI che provvede al nulla Osta

TOT € 2.537,60 + € 300,00 + € 1.000,00 + € 2.000,00 = € 5.837,60

Costi per le demolizioni degli abusi ed il ripristino dello status quo ante (cfr. Allegato E – Preventivo di spesa)

€ 40.000,00 + IVA corrente per opere di demolizione e pulizia dei luoghi

TOT € 48.800,00

Costi per la ricostruzione del muro di confine e messa in pristino (cfr. Allegato E - Preventivo di spesa)

€ 3.500,00 + IVA corrente per opere di ricostruzione

TOT € 4.270,00

Costi per l'aggiornamento catastale

€ 600,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

€ 100,00 per tributi all'Agenzia delle Entrate.

TOT € 761,28 + € 100,00 = € 861,28

Totale: € 18.600,00 + € 3.635,60 + € 5.837,60 + € 5.837,60 + € 48.800,00 + € 4.270,00 + € 861,28 = € 87.842,08

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

€ 899.940,96 - € 87.842,08 = € 812.098,90

arrotondato € 812.000,00

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.D. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n.52 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 24/10/2024

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

