

dott. ing. Gianluca Matarese
Gestioni e Consulenze

Iscrizione Albo Ingegneri della provincia di Napoli n. 14912
Consulente Tecnico del Tribunale di Napoli n. 11729

Tribunale di Nola
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 82/2024 - DEWIN SRL

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Stima economica del più probabile valore commerciale del capannone ubicato
nel Centergross di Funo di Argelato (Bo), modulo 12
riportato al NCEU al fg. 43, p.lla 180, sub. 2, 3 e 4, cat. D/8**

Ill.Mo Giudice Delegato
Dott.ssa Federica Peluso

Preg.Mo Sig. Curatore
Avv. Giovanni Bosone



80129 Napoli - Via A. Scarlatti, 60 Tel 081/19574803
ing.matarese@gmail.com pec:gianluca.matarese@ordingna.it

1. Incarico
2. Accertamenti
3. Ubicazione del cespite
4. Identificazione catastale del capannone e provenienza
5. Descrizione dettagliata degli ambienti del capannone
Consistenze e caratteristiche
6. Urbanistica, regolamento edilizio e vincoli.
7. Prescrizioni inerenti la normativa antincendio, adeguamento e relativi costi
8. Verifica degli impianti e prescrizioni normative
9. Valutazione del più probabile valore commerciale del capannone
10. Regolamento generale del Centergross e Statuto
11. Conclusioni
12. Formazione del lotto
13. Allegati
 - all. 1 - Incarico del Tribunale di Nola
 - all. 2 - Richiesta accesso agli Atti e istanza protocollata
 - all. 2.1 - Richiesta documentazione e certificazione impianti
 - all. 3.1 - Visura storica
 - all. 3.2 - Planimetria catastale
 - all. 3.3 - Atto di provenienza
 - all. 3.4 - Stralcio DPR 138/98
 - all. 4 - Stralcio PSC (Piano Strutturale Comunale)
 - all. 4.1 - Tavola grafica Piano di Assetto Strutturale e Legenda
 - all. 5 - Stralcio RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio)
 - all. 6 - Tavola dei Vincoli
 - all. 7 - Norme Tecniche di attuazione della zonizzazione acustica
 - all. 8 - Licenza Edilizia n. 567 del 20 maggio 1974
 - all. 9 - Deposito strutturale al genio Civile - 11 giugno 1974
 - all. 10 - Licenza Edilizia n. 766 del 18 giugno 1976
 - all. 11 - Relazione descrittiva soppalchi e spogliatoi LE n. 766-1976 e grafico
 - all. 12 - Relazione collaudo finale marzo 1977
 - all. 13 - Certificato di agibilità del 2 giugno 1977
 - all. 14 - Certificato prevenzione incendi dell'11 maggio 1977
 - all. 15 - Istanza realizzazione ulteriore soppalco e pensilina chiusa
 - all. 16 - Concessione n. 98-87 del 19.08.1998
 - all. 17 - Grafici Stato di fatto e di progetto - Conc edil. 98-87
 - all. 18 - Quotazioni Immobiliari Ag. Entrate e Borsino Immobiliare
 - all. 19 - Quotazione Beni comparabili
 - all. 20 - Regolamento Centergross srl
 - all. 21 - Statuto Centergross srl
 - all. 22 - Dichiarazione Centergross su controvalore quote

1. Incarico

In data 01.10.2024 lo scrivente dott. ing. Gianluca Matarese, libero professionista con studio in Napoli alla via A. Scarlatti 60, iscritto al n. 14912 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli e al n. 11729 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli, è stato incaricato dal Curatore della procedura in epigrafe, avv. Giovanni Bosone, di redigere la relazione di stima del più probabile valore di mercato del capannone ubicato nel Centergross di Funo di Argelato (Bo), costituito da un capannone inserito nel modulo n. 12, immobile identificato al NCEU al fg. 43, p.lla 180, sub. 2, 3 e 4, cat. D/8 (allegato n. 1). Accettato l'incarico, lo scrivente ha dato seguito agli accertamenti sulla regolarità urbanistica e amministrativa del cespite e ai sopralluoghi in situ per la verifica della consistenza degli ambienti e degli impianti del compendio.

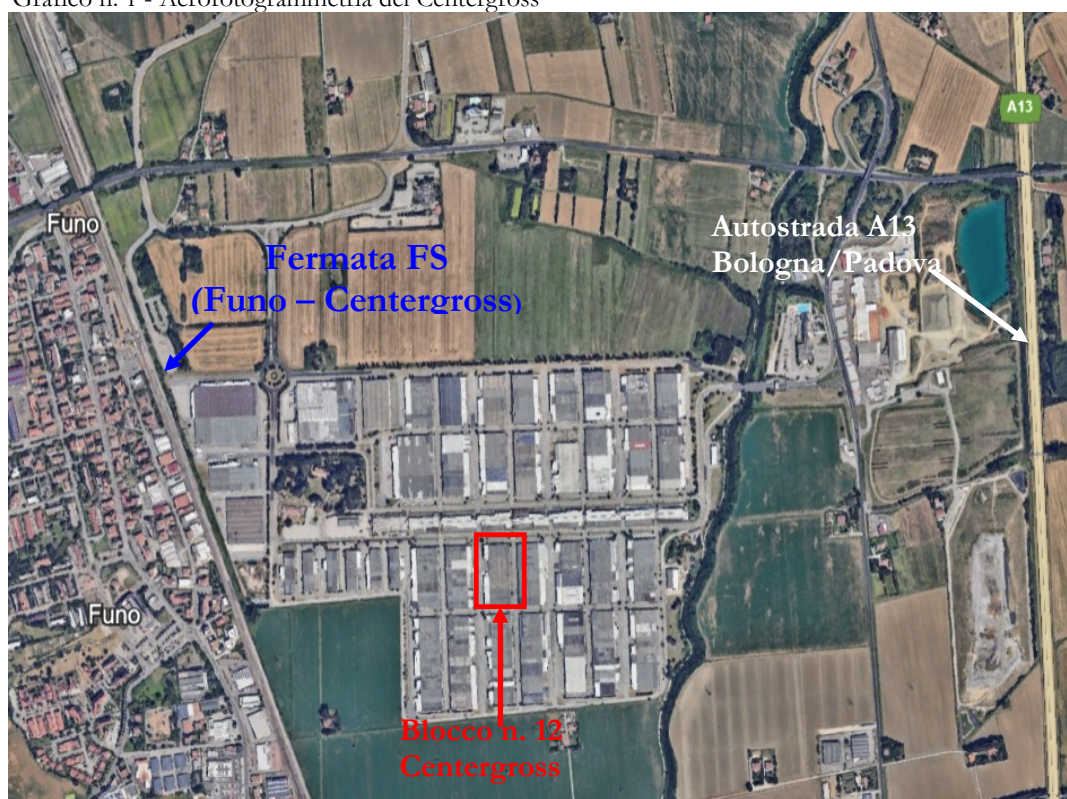
2. Accertamenti

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 04 ottobre 2024 con la richiesta protocollata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Argelato (Bo) - cfr. allegato n. 2, per procedere alle indagini finalizzate ad individuare la situazione urbanistica ed edilizia del cespite oggetto di perizia. E' stata prodotta la copia della documentazione attestante l'autorizzazione ad edificare e l'agibilità del compendio immobiliare nonché la copia della richiesta alla realizzazione del soppalco interno e della pensilina chiusa all'esterno del capannone. In data 14 novembre 2024, il sopralluogo al capannone è stato finalizzato alla ricognizione della tipologia costruttiva e dello stato conservativo del cespite nonché alla verifica della documentazione e delle attestazioni di conformità degli impianti. In quest'occasione sono stati realizzati alcuni rilievi fotografici delle parti esterne ed interne del manufatto e verificato la rispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale prodotta presso l'Ufficio Provinciale di Bologna dell'Agenzia delle Entrate. Nella stessa data sono state eseguite anche le misurazioni dei vari ambienti del piano terra e del primo piano per la determinazione delle consistenze delle superfici utili. Per individuare il valore commerciale del bene immobiliare sono state svolte ricerche presso alcune agenzie immobiliari di Argelato (Bo) le cui risultanze sono state successivamente confrontate con gli orientamenti della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. Lo scrivente ha infine eseguito ricerche e interrogazioni presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR. II. per l'acquisizione della documentazione riguardante la provenienza del cespite. Si segnala che, nel momento in cui si scrive, nessuna documentazione riguardante gli impianti e le attestazioni relative alla loro conformità è stata consegnata allo scrivente dal Comune di Argelato e dal locatario del bene (cfr. allegato 2.1).

3. Ubicazione del cespite

Il capannone oggetto di stima è ubicato nel Centergross di Funo di Argelato (Bo), la più grande piattaforma europea di distribuzione commerciale della Moda Pronta Italiana. L'immobile è facilmente raggiungibile imboccando l'uscita Interporto/Centergross dello snodo autostradale dell'A13 (Bologna-Padova). Il distretto è servito anche da una stazione ferroviaria dedicata che dista due minuti a piedi dall'ingresso secondario (fermata Funo-Centergross). Per una immediata visualizzazione grafica della posizione del compendio è stato riprodotto un rilievo aereo dell'area d'interesse (grafico n. 1). Con linea continua di colore rosso è possibile individuare la posizione del capannone industriale; con la freccia di colore bianco è invece indicato il tratto dell'autostrada A13 (Bologna-Padova). In blu la posizione della stazione ferroviaria FS.

Grafico n. 1 - Aerofotogrammetria del Centergross



Il bene immobiliare è costituito da un modulo della dimensione di circa 60,00 ml x 10,00 ml, inserito nel blocco n. 12 del Centergross; attualmente è occupato dalla società Exhibit srl. Sul fronte ad est, percorrendo la via dei Lanaioli, è accessibile per il tramite di un ingresso pedonale (lato vetrine); sul lato opposto, utilizzato per lo scarico delle merci e la movimentazione dei mezzi di trasporto, una grande cancellata in ferro funge da ingresso all'area deposito del capannone. Nel grafico n. 2 è riportata una vista dall'alto particolareggiata da cui è facilmente individuabile la sagoma del capannone d'interesse e i due fronti d'ingresso, sia dal lato delle vetrine che da quello delle merci. Più in basso si propone la piantina completa del Centergross.

Con cerchio di colore blu è riportata la posizione del blocco 12 in cui è inserito il capannone oggetto d'indagine (grafico n. 3).

Grafico n.2- Vista dall'alto del modulo d'interesse (Blocco 12)

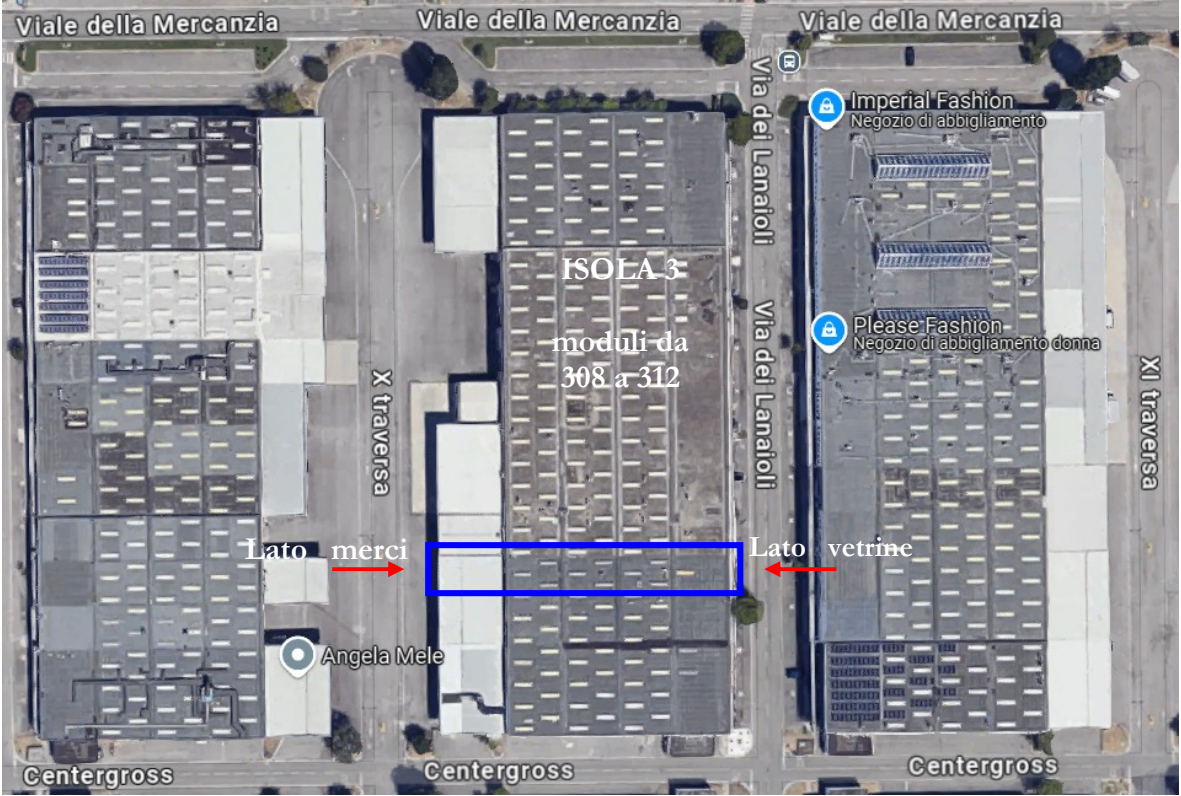


Grafico n. 3 - Piantina del Centergross (Funo di Argelato - Bologna)



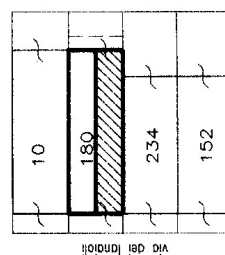
4. Identificazione catastale del capannone e provenienza

Il capannone è individuato al Nuovo Catasto Economico Urbano del Comune di Argelato (Bo) al Fg. 43, p.lla 180, sub 2 graffato ai sub.ni 3 e 4, cat. D/8, indirizzo catastale via Antonio Gramsci 12 (già via dei Lanaioli - Blocco 12), piano T-1, cat. D/8, rendita 4.906,34 euro. L'area di sedime del fabbricato è riportato al NCT al fg. 43, p.lla 180, Ente Urbano, Ha: 00.16.40. Presso l'Ufficio Provinciale di Bologna dell'Agenzia delle Entrate è stato recuperato lo stralcio di mappa (grafico n. 4) da cui si rileva l'esatta posizione della particella 180. Su quest'ultima insistono due capannoni attigui della stessa dimensione in sagoma; quello oggetto d'indagine è, come detto, riportato ai subalterni graffati 2, 3 e 4, l'altro ai subalterni graffati 5, 6 e 7. Nel grafico n. 5, con tratteggio pieno, è indicata la sagoma del capannone d'interesse. All'allegato n. 3.1 è disponibile la visura catastale storica.

Grafico n. 4 - Stralcio del foglio di mappa (fg. 43, p.lla 180) Comune di Argelato (Bo)

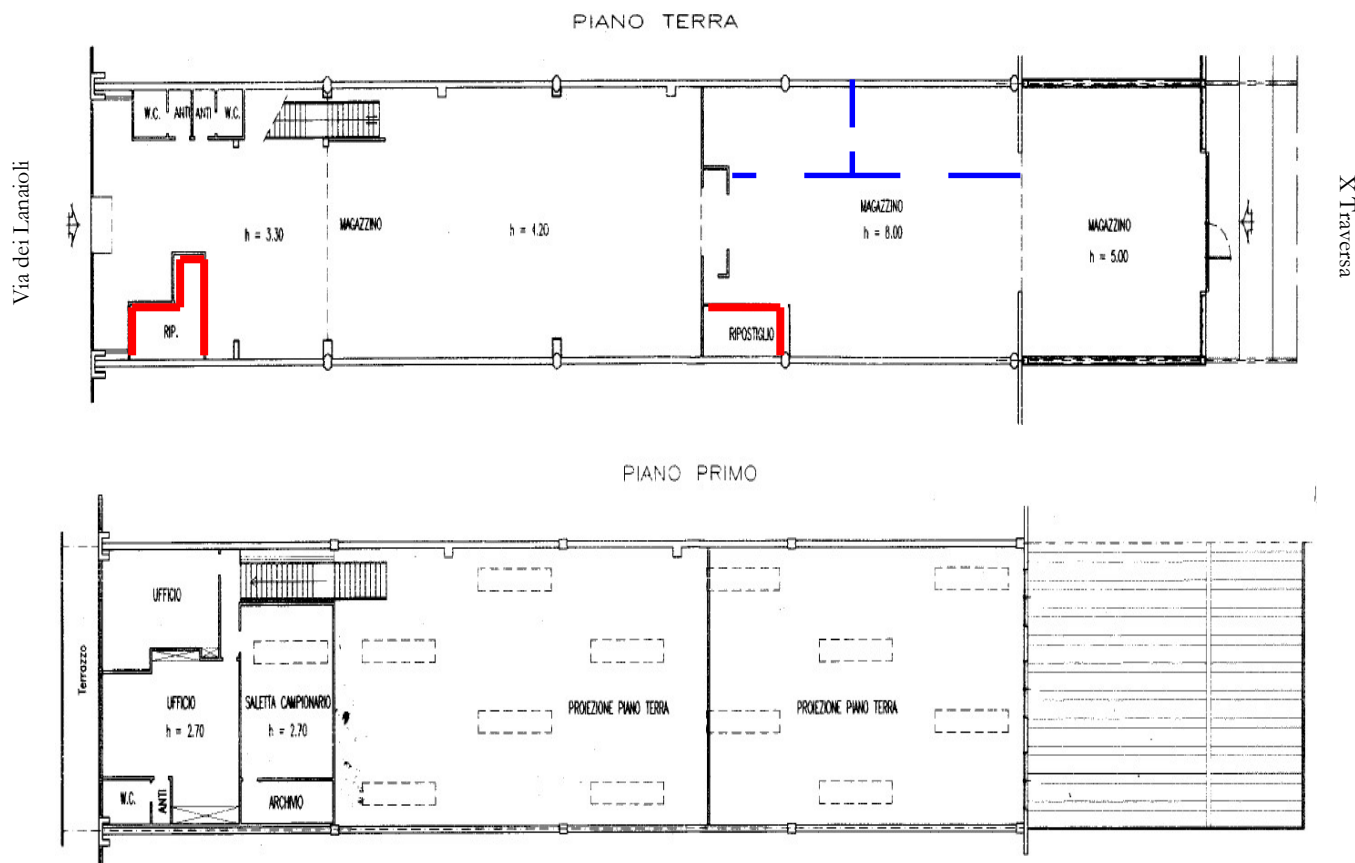


Grafico n. 5 - Estratto di mappa fg. 43, p.lla 180 - Comune di Argelato (Bo)



L'ultima planimetria depositata in Catasto è riportata al grafico n. 6 ed è disponibile anche all'allegato n. 3.2. In occasione del sopralluogo non è stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e il reale stato dei luoghi. Al piano terra, subito dopo l'ingresso pedonale, è stato eliminato il locale disposto a destra indicato in planimetria come ripostiglio. Proseguendo verso l'interno del capannone è stata accertata l'eliminazione di un altro vano ripostiglio disposto a destra dietro la parete di divisione tra l'area esposizione e il deposito. Le superfici non rilevate in occasione del sopralluogo sono indicate nel grafico n. 6 con linea continua di colore rosso. Dalla parte opposta, nell'area deposito, per mezzo di leggere intelaiature e vetrate in alluminio, è stata invece notata la realizzazione di due locali comunicanti della superficie totale di circa 50,00 mq. L'area d'interesse è indicata nel grafico n. 6 con linea di colore blu. Al primo piano (soppalco) non sono state rilevate trasformazioni interne. Al fine di far corrispondere lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, e dunque ottemperare a quanto previsto dall'articolo 19 del Decreto legge 78/2010 e dalla circolare n. 2/2010 emanata dall'Agenzia delle Entrate, si segnala che è necessario procedere alla rettifica della visura planimetrica presentando presso l'Ufficio Provinciale di Bologna il modello Docfa per l'accatastamento della nuova disposizione degli spazi interni.

Grafico n. 6 - Planimetria disponibile al Catasto - NCEU al fg. 43, p.lla 180, sub 2, 3 e 4 - Comune di Argelato (Bo)



Il capannone è pervenuto alla società Dewin srl per atto del 29 giugno 2022 del Notaio dott. Carlo Vico in Bologna, con il quale la sig.ra Ida Bersani (CF: BRSDIA53A63A944L) vendeva alla Dewin srl (P. Iva 02522891213, N. REA: NA-495598), nella persona del suo Amministratore Unico, sig. Antonio Ambrosio (CF: MBRNTN94S16G813X), l'immobile costituito da un locale ad uso magazzino-showroom con annessi vani ad uso servizi ed uffici ai piani terra e primo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Argelato (Bo), frazione Funo, al fg. 43, part. 180, sub 3, via Antonio Gramsci snc, piano T-1, cat D/8, blocco 12, rendita euro 4.906,34 graffato con i subalterni 2 e 4. Il corrispettivo veniva stabilito in complessivi euro 684.125,00, di cui 676.000,00 euro riferiti all'immobile ed 8.125,00 euro alle quote sociali della società Centergross Centro per il Commercio all'Ingrosso di Bologna - Srl. Nell'atto si legge che, in relazione agli impianti, la parte acquirente esonerava la parte venditrice dall'obbligo di prestare la garanzia relativa alla conformità degli impianti esistenti nell'immobile con conseguente esonero della consegna di ogni documentazione amministrativa e tecnica, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Il capannone, a sua volta, era pervenuto alla sig.ra Ida Bersani per successione testamentaria del coniuge sig. Edgardo Toschi, nato a Bologna il 30 ottobre 1919 e deceduto il 17 gennaio 1986, in forza di testamento olografo del 6 gennaio 1980, rep. n. 47350 registrato a Bologna il 4 marzo 1986 al n. 5595 e trascritto il 29 aprile 1986 al part. 9962, con dichiarazione di successione n. 24 vol. 4242 registrata a Bologna il 16 luglio 1986 e trascritta il 23 maggio 1987 al part. 10666. Al sig. Edgardo Toschi il bene immobiliare perveniva infine per acquisto con atto del 13 febbraio 1980 rep. n. 55573/16054 del Notaio Franco Stame, registrato a Bologna il 27 marzo 1980 al n. 2029 e trascritto il 5 marzo 1980 al part. 4845. All'allegato n. 3.3 si rende disponibile l'ultimo atto di provenienza.

5. Descrizione dettagliata degli ambienti del capannone - Consistenze e caratteristiche

Il modulo oggetto di stima è inserito nel blocco 12 del Centergross e presenta una pianta rettangolare della dimensione di circa 60,00 ml x 10,00 ml, con altezza fuori terra di circa 8,30 ml. La struttura del capannone è interamente prefabbricata e comprende sostanzialmente pilastri dell'altezza di circa 8,5 ml con interassi di circa 10,00 ml e 12,50 ml, inseriti in plinti "a bicchiere" immersi in opera con getti di calcestruzzo additivato. Il soppalco è stato realizzato successivamente in continuità alla struttura del primo piano preesistente. Le tompagnature sono state realizzate utilizzando pannelli grecati vincolati ai pilastri mediante grosse boccole. La copertura del modulo è costituita da elementi con sezione a Π della larghezza di 2,5 ml appoggiati sui risalti inferiori di travi aventi la sezione ad Ω . Le pensiline sono costituite da elementi prefabbricati, lunghi dai 12,00 ml ai 14,00 ml vincolati ai pilastri. Il manufatto consta di un piano terra utilizzato prevalentemente come area espositiva e, nella parte più interna, come deposito, nonché da un primo piano (soppalco), collegato per il tramite di una scala, su cui sono presenti gli uffici amministrativi, una sala dedicata al campionario, un archivio e un locale bagno. Come detto in premessa, durante il periodo degli accertamenti tecnici, non è stata consegnata allo scrivente alcuna documentazione riguardante gli impianti. Si segnala all'uopo che il capannone, presentando una superficie commerciale lorda superiore ai 400,00 mq, è soggetto alla presentazione della Scia antincendio. Allo stato dunque, al fine di adeguare il capannone alla normativa di riferimento è dunque necessario presentare la pratica presso il Comando dei Vigili del Fuoco di competenza affinché possa essere accertata e validata la resistenza delle strutture al fuoco, la reazione dei materiali di costruzione al fuoco, la compartimentazione dell'impianto elettrico e degli altri impianti tecnologici, la progettazione delle misure di evacuazione e la predisposizione dell'impianto di spegnimento del fuoco. Nel paragrafo n. 7 che segue si indicheranno pertanto le attività tecnico amministrative necessarie alla regolarizzazione della struttura e i relativi costi da sostenere.

§ § §

Descrizione degli ambienti del capannone - Consistenza e caratteristiche

Il compendio confina a nord con il capannone riportato alla particella 234, ad est con la via dei Lanaioli, a sud con il capannone riportato alla particella 180 sub. 5 graffato ai sub.ni 6 e 7, e ad ovest con la X Traversa del Centergross. Procedendo sulla via dei Lanaioli, l'ingresso del capannone è disposto nel quarto modulo del blocco n. 12 (foto n. 1). Superata la porta in vetro si accede direttamente all'area espositiva del magazzino, caratterizzata da due ampi ambienti contigui con soffitto di diversa altezza (foto n. 2). La prima superficie, di circa 112,00 mq, presenta un controsoffitto dell'altezza di circa 3,30 ml. Più internamente, la seconda superficie

espositiva, misurata in circa 200,00 mq, diventa maggiormente accogliente per l'effetto di un controsoffitto movimentato a forma di trapezio rovesciato, la cui altezza media è stata misurata in circa 4,60 ml. Per favorire l'ingresso di luce naturale all'interno del locale, sul controsoffitto sono stati ricavati piccoli lucernari utili anche all'ispezione degli impianti (foto n. 3). Alla sinistra rispetto all'ingresso, alla fine della prima area espositiva, è disposta la scala di accesso al primo piano del capannone (foto n. 4) la cui superficie sottostante funge da locale reception (foto n. 5). L'area espositiva presenta pareti perimetrali di diversa fattura. Alla sinistra si rileva una divisione in mattoni di cemento tipo Gasbeton, il lato destro è invece rifinito con parete in cartongesso. Sul lato sinistro del capannone, subito dopo l'ingresso principale pedonale, alcune tramezzature di forma rettangolare (foto n. 6) contengono due locali bagno di forma speculare, caratterizzati ciascuno da spazio antibagno e da zona wc (foto n. 7 e n. 8). La superficie dei due locali bagno è stata misurata in complessivi 9,00 mq circa per un'altezza di circa 3,30 ml.

Foto n. 1 – Ingresso al capannone



Foto n. 2 – Visione d'insieme della superficie espositiva



Foto n. 3 – Lucernari del controsoffitto



Foto n. 4 - Scala di accesso al primo piano del capannone

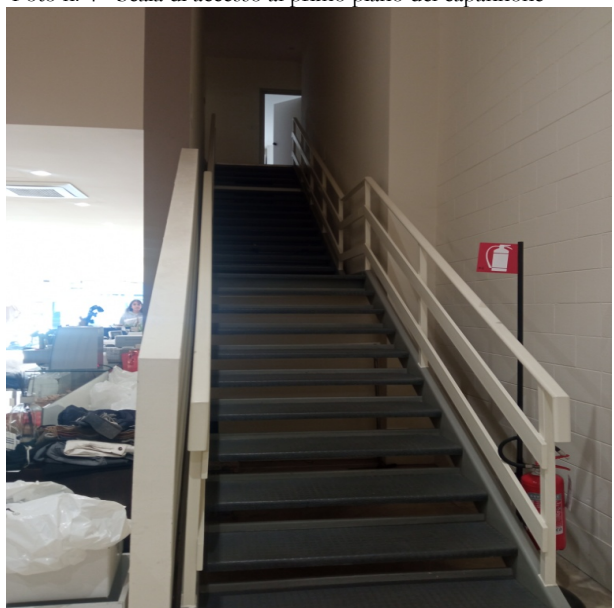


Foto n. 5 – Superficie dell'area espositiva antistante la reception



Foto n. 6 – Tramezzi contenenti i locali bagno



Foto n. 7 – Primo locale bagno con annesso antibagno



Foto n. 8 – Locale bagno speculare



Le rifiniture dello spazio espositivo si possono ritenere di buona fattura. La pavimentazione in pvc lucido conferisce agli ambienti particolare eleganza; le pareti in cartongesso coprono l'originale tamponamento del capannone costituito da lamiera grecata e donano al locale confort estetico. La seconda superficie espositiva risulta poco luminosa e viene illuminata da luce artificiale. I locali bagno possono considerarsi funzionali. Al centro del capannone una parete longitudinale a tutta altezza divide lo spazio espositivo dall'area deposito. La consistenza di quest'ultimo è stata misurata in circa 113,00 mq, al netto della superficie del locale ripostiglio di cui sono state eliminate le tramezzature (foto n. 9). Alla sinistra del deposito, con l'utilizzo di intelaiature in vetro e alluminio, sono stati ricavati due distinti ambienti (foto n. 10). Il primo, della superficie di circa 27,00 mq, è utilizzato come archivio d'ufficio (foto n. 11); l'altro, misurato in circa 23,00 mq calpestabili, contiene la strumentazione per la posa fotografica (foto n. 12). La loro altezza è stata misurata in circa 3,00 ml.

Foto n. 9 – Deposito del capannone



Foto n. 10 – Spazio ricavato con intelaiature di vetro e alluminio



Foto n. 11 – Archivio



Foto n. 12 – Locale per posa fotografica



Foto n. 13 – Soffitto del deposito



Foto n. 14 – Parete in pannelli grecati



Il soffitto del deposito conserva l'altezza originale di circa 8,00 ml. Si rilevano gli elementi strutturali costituiti da moduli prefabbricati di sezione Π appoggiati sui risalti inferiori delle travi e gli aerotermini industriali collegati al sistema di riscaldamento centralizzato del Centergross (foto n. 13). All'interno del deposito la luce naturale proviene sia dai finestroni che prospettano sulla pensilina che dai lucernari rettangolari in policarbonato trasparente. La parete a confine con il capannone riportato alla particella 234 del Catasto non è stata modificata rispetto alla costruzione originaria; risultano ben visibili i pannelli grecati vincolati ai pilastri (foto n. 14). Le condizioni interne del deposito possono ritenersi in buono stato di conservazione con pavimentazione in linoleum di colore bordeaux, pareti recentemente imbiancate e illuminazione artificiale generata da plafoniere sospese al neon. Proseguendo più internamente, superato un cancello scorrevole in ferro (foto n. 15), si accede ad un'altra porzione di deposito, realizzata con regolare titolo edilizio su di un'area originariamente non coperta e dedicata al carico e scarico delle merci. L'ambiente, la cui superficie calpestabile è stata misurata in circa 100,00 mq, si presenta particolarmente luminoso (foto n. 16 e n. 17) con la luce naturale proveniente dall'ampio portone d'ingresso antipanico che dispone all'area esterna di pertinenza utilizzata per il carico e scarico (foto n. 18). Caratterizzata da una pavimentazione in cemento industriale, questa ulteriore porzione di deposito presenta un'altezza inferiore (circa 5,2 ml) rispetto alla superficie precedentemente descritta. Le pareti, realizzate in moduli prefabbricati di c.a. e connesse mediante giunti di dilatazione, si possono ritenere in buono stato di manutenzione. L'area esterna di pertinenza, corrispondente alla proiezione della superficie coperta da un'ampia pensilina realizzata in ferro e lamiera grecata, è stata misurata in circa 50,00 mq. La restante parte del suolo è invece di natura condominiale.

Foto n. 15 – Cannello in ferro di accesso ad altro deposito



Foto n. 16 – Interno ultimo vano deposito



Foto n. 17 – Altra vista dell' ultimo vano deposito



Foto n. 18 – Area esterna carico e scarico merce



Foto n. 19 – Scala principale a due rampe



Foto n. 20 – corridoio al primo piano



Percorrendo la rampa di scale adiacente alla reception si accede al primo piano del capannone (foto n. 19). In struttura di ferro e gradini rivestiti in gomma di colore nero, dispone ad un piccolo corridoio della superficie misurata in circa 4,00 mq (foto n. 20) che funge anche da disimpegno ai locali uffici. Il primo di questi è ubicato proprio di fronte alla rampa di scale. Si tratta di un locale, molto luminoso, della superficie misurata in circa 24,00 mq con affaccio sulla via dei Lanaioli (foto n. 21). All'interno sono stati realizzati alcuni armadi con porte scorrevoli in legno. La balconata di pertinenza, della superficie di circa 13,00 mq, non è fruibile in quanto il piano di calpestio è attraversato dalle tubazioni dell'impianto di riscaldamento centralizzato (foto n. 22). Il secondo ufficio è disposto in adiacenza al primo e presenta una superficie calpestabile più ampia (circa 34,00 mq - foto n. 23). Al suo interno è

disposto un locale bagno di circa 5,00 mq (foto n. 24). Dalla parte opposta agli uffici è presente una sala per la selezione del campionario (foto n. 25). L'ambiente, poco luminoso, è piuttosto ampio (circa 28,00 mq) tale da accogliere all'interno anche una postazione di lavoro dedicato al disegno dei modelli (foto n. 26). Il locale, per il tramite di un'ampia vetrata, dispone sull'area esposizione del piano terra del capannone (foto n. 27). Alla fine del vano, una tramezzatura in muratura divide questo ambiente da un piccolo ripostiglio cieco della superficie di circa 7,00 mq (foto n. 28). Gli ambienti visionati possono ritenersi in generale buono stato di conservazione. La pavimentazione in finto parquet e le pareti tinteggiate di bianco conferiscono, in particolare, un tocco estetico gradevole. Il vano bagno si rileva di buona fattura come pure i serramenti e gli infissi. L'altezza del primo piano del capannone è stata misurata in circa 2,70 ml.

Foto n. 21 - Primo locale adibito ad ufficio

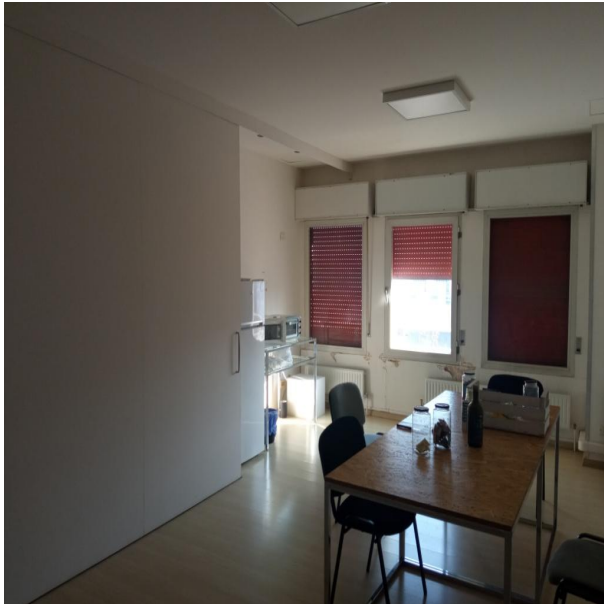


Foto n. 22 – Balconata con affaccio sulla via dei Lanaioli



Foto n. 23 - Secondo locale adibito ad ufficio

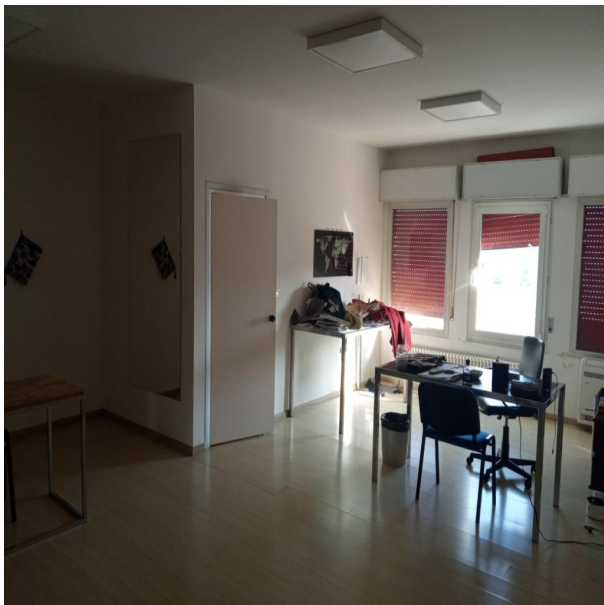


Foto n. 24 – Locale bagno

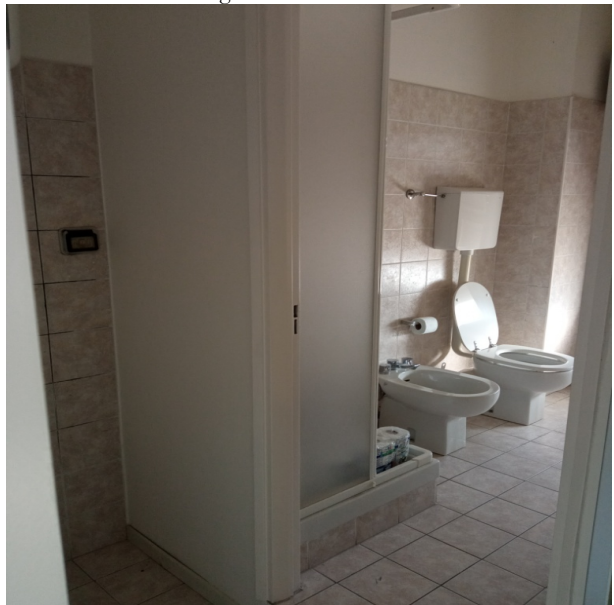


Foto n. 25 – Sala campionario



Foto n. 26 – Area disegno modelli



Foto n. 27 – Vetrata della sala campionario



Foto n. 28 – Ripostiglio al primo piano del capannone



§ § §

CONSISTENZE

Il cespite oggetto di valutazione rientra catastalmente nel gruppo D degli immobili a destinazione speciale. E' infatti accatastato nella categoria D/8 ovvero come "Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento al consolidato criterio dettato dal D.P.R. 138/98 (*Regolamento per la determinazione della superficie catastale dell'Agenzia delle Entrate*) e alle Istruzioni per il calcolo

della consistenza degli immobili utili alla rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate).

Per i capannoni tipici, il regolamento prevede che la superficie commerciale totale sia computata determinando le seguenti componenti:

- a) la superficie principale;
- b) la superficie degli accessori diretti (uffici, archivi, depositi, locali bagno, ecc.);
- c) la superficie delle aree esterne (parcheggio e carico/scarico merci).

Dal Manuale della Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ag. Entrate) si evince che *“la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini e di servizio, cantine, posti auto, etc.)”*. In linea con il criterio richiamato, il calcolo della superficie principale e degli accessori diretti è stato dunque eseguito al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune, tenendo conto che i muri interni e quelli perimetrali devono essere computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e, per quelli in comunione, fino ad un massimo di 25 cm.

La superficie del vano scala è stata computata una sola volta, come proiezione ortogonale sul piano terra.

Come si evince dallo stralcio del D.P.R. 138/98 riferito ai capannoni tipici (cfr. allegato n. 3.4) è possibile omogeneizzare con il coefficiente pari ad 1, o eventualmente superiore, le superfici accessorie che denotano particolari livelli qualitativi e ambientali.

Nel caso di specie, dunque, il primo piano, direttamente collegato al piano terra, è stato computato considerando la sua reale estensione (parametro 1).

La superficie della balconata è stata ragguagliata al 30% in quanto considerata pertinenza con superficie inferiore ai 25,00 mq comunicante con i vani principali.

Nel computo della superficie totale è stata inserita anche l'area esterna pertinenziale prospiciente l'ingresso delle merci che è stata ragguagliata al 10% come previsto dal D.P.R. 138/98.

Nella tabella che segue si riepilogano le consistenze ragguagliate degli ambienti del capannone.

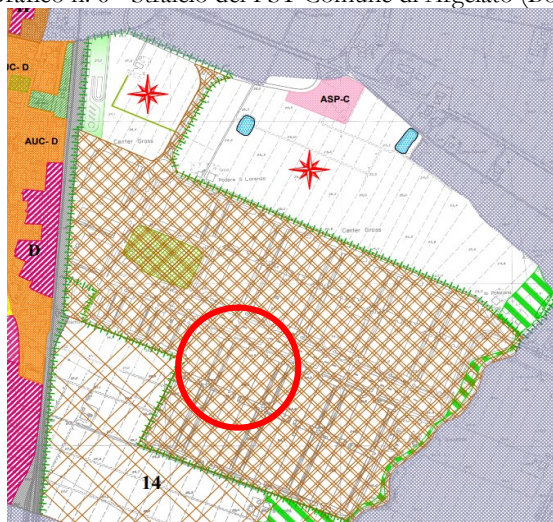
Tabella n. 1 - Consistenze ragguagliate dei vari ambienti del capannone (D.P.R. 138/98)

	Superficie rilevata (mq)	Superficie ragguagliata (D.P.R.138/98)	Altezza rilevata (ml)
<u>Piano terra</u>	-		-
Ingresso - prima area espositiva	112,00	112,00	3,30
Sottoscala - reception	8,00	8,00	3,30
Seconda superficie espositiva	200,00	200,00	4,60 (media)
Locali bagno	9,00	9,00	3,30
Prima area deposito	113,00	113,00	8,00
Archivio	27,00	27,00	3,00
Sala fotografica	23,00	23,00	3,00
Seconda area depositi	100,00	100,00	5,20
<u>Totale Piano terra</u>	592,00	592,00	
<u>Primo Piano</u>			
Corridoio	4,00	4,00	2,70
Primo locale ufficio	24,00	24,00	2,70
Secondo locale ufficio	34,00	34,00	2,70
Locali bagno	5,00	5,00	2,70
Sala campionario	28,00	28,00	2,70
Ripostiglio	7,00	7,00	2,70
Balconata	13,00	3,90	--
<u>Totale Interni Piano ammezzato</u>	115,00		
-			
<u>Area esterna pertinenziale</u>	50,00	5,00	--

6. Urbanistica, regolamento edilizio e vincoli.

Il capannone oggetto di stima ricade urbanisticamente nella zona dei Poli funzionali esistenti - art. 27.1 del vigente Piano Strutturale del Comune di Argelato (Bo), variante n. 2/2021 approvata con delibera C.C. n. 32 del 20.07.2022. Il Piano definisce il ruolo del Centergross all'interno di uno scenario di mercato globale e individua eventuali quote di ampliamento sui fronti a nord e a sud dell'attuale insediamento. Sono concessi ampliamenti di superficie esclusivamente all'interno dei volumi già edificati mediante trapianature. Il comprensorio del Centergross ricade inoltre nel Sistema delle unità di paesaggio (art. 13 del PSC), sub-Unità 3 del Dosso della Galliera. Questa unità si presenta fortemente urbanizzata per la presenza dei principali centri insediativi e di significative strutture produttive e di servizio (Centergross ed Interporto), sviluppate a ridosso delle principali arterie di collegamento (Autostrada A13, Strada Provinciale Galliera e Ferrovia). Gli indirizzi del Sistema di paesaggio prevedono di limitare le nuove edificazioni aziendali puntando sul recupero dell'esistente, l'attenta valutazione nel contesto territoriale e il potenziamento delle connessioni tra i principali centri attraverso percorsi di mobilità alternativa (pedonale/ciclabile). All'allegato n. 4 è disponibile lo stralcio del PSC per la lettura degli indirizzi degli articoli richiamati; all'allegato n. 4.1 si riporta invece la tavola grafica del piano di assetto strutturale per l'individuazione del contesto urbanistico del capannone oggetto di stima il cui stralcio d'interesse è rappresentato anche al grafico n. 6 che segue.

Grafico n. 6 - Stralcio del PST Comune di Argelato (Bo)



- Sistema insediativo prevalentemente per funzioni terziarie-direzionali
Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente terziarie e direzionali (Art. 27)
-  Poli funzionali esistenti (Art. 27.1)
 -  Poli funzionali di previsione (Art. 27.2)
 -  Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate, ricettive, commerciali e del tempo libero (Art. 27.2)

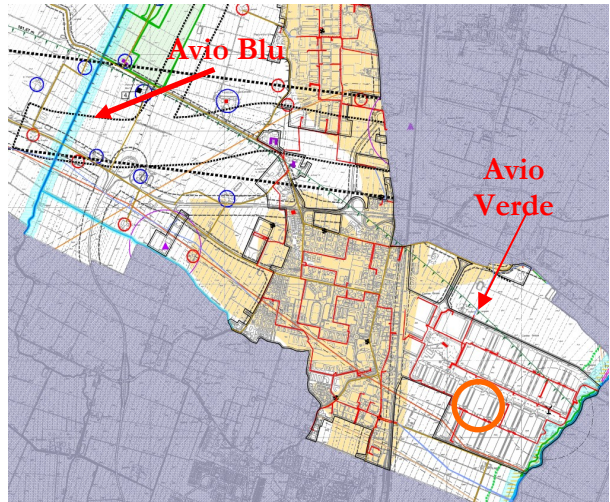
Le modalità di intervento e la disciplina degli indici edificatori sono declinati all'art. 30 del vigente RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), variante 10/2021 approvata con delibera C.C. n. 33 del 20.07.2022 (cfr. lo stralcio all'allegato n. 5). Nell'area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di ristrutturazione edilizia (RE), di demolizione (D), di nuova costruzione (NC) e di cambio di destinazione d'uso (CD).

Gli indici edificatori - riferiti ad una superficie totale territoriale di 873.796 mq - sono così ripartiti:

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) pari a 0,484 mq/mq per i capannoni, area servizi, soppalchi e pensiline rilevate sino al 31 dicembre 2001 (riferito all'intera struttura del Centergross) ;
- Uf pari a 0,036 mq/mq per nuove pensiline, aperte o chiuse, poste sui fronti posteriori di servizio (lato merci);
- Uf pari a 0,13 mq/mq per nuovi soppalchi; l'indice è rappresentativo dell'incremento per la realizzazione di soppalchi interni ai blocchi. Contempla una quota di superficie pari al 30% in più calcolata sulla superficie di pavimento al piano terra di ogni modulo costruttivo¹ e una quota di superficie individuata come "plafond" computata sull'intera struttura del Centergross.

Per i dettagli sulle dotazioni di superficie distinte per blocco si rimanda allo stralcio del RUE all'allegato n. 5. Nell'area in cui ricade il capannone sono presenti anche vincoli per la sicurezza della navigazione aerea. L'Enac - Ente nazionale per l'aviazione civile - in materia di sicurezza aeronautica ha individuato una serie di superfici piane orizzontali o inclinate che non devono essere "forate" per la possibile interferenza al regolare svolgimento delle manovre di decollo e atterraggio o circuitazione degli aeromobili. Nel caso di specie si rilevano i vincoli "Avio Blu" e "Avio Verde" rappresentativi rispettivamente del limite della superficie orizzontale esterna (OHS) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione e del limite all'interno della superficie orizzontale esterna entro cui delimitare e vincolare i pericoli alla navigazione. Nel grafico n. 7 si riporta lo stralcio della Tavola dei vincoli del Comune di Argelato con l'indicazione delle fasce di limite delle superfici orizzontali vincolate, disponibile anche all'allegato n. 6.

Grafico n. 7 - Stralcio della Tavola dei Vincoli - Comune di Argelato (Bo)



DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOVRAORDINATE
Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea	Tavola dei vincoli		DM 20/10/1998, DM 9/5/2001 D.Lgs 334/1999

DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
Sono determinate le limitazioni e i vincoli riguardanti la navigazione aerea secondo quanto indicato dalle prescrizioni contenute nelle "Mappe di vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4 Codice della Navigazione)" redatta dall'ENAC, approvate con Decreto Dirigenziale n. 005/CIA del 24/9/2012.	Edificabilità relativa	

¹ per modulo costruttivo si intende la superficie di pavimento ricompresa tra l'asse di 4 pilastri, e nel caso di moduli di fronte o di testata, la superficie di pavimento ricompresa tra l'asse dei pilastri e la struttura portante esterna.

Si rileva infine che l'area urbanistica ricade nella classe IV della Zonizzazione acustica (aree di intensa attività umana). In questa classe rientrano le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciale e uffici, presenza di attività artigianali nonché le aree in prossimità di strade di grande comunicazione, le linee ferroviarie e le aree con limitata presenza di piccole industrie. Nelle tabelle che seguono si riportano per ciascuna area i valori limite assoluti di emissione, di immissione, di attenzione e di qualità. All'allegato n. 7 si rendono invece disponibili le Norme Tecniche di Attuazione della classificazione acustica del Comune di Argelato.

Tab. 1 - Valori limite assoluti di emissione

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO		VALORI LIMITE DI EMISSIONE (dBA)	
		Periodo diurno	Periodo notturno
Classe I	Aree particolarmente protette	45	35
Classe II	Aree prevalentemente residenziali	50	40
Classe III	Aree di tipo misto	55	45
Classe IV	Aree di intensa attività umana	60	50
Classe V	Aree prevalentemente industriali	65	55
Classe VI	Aree esclusivamente industriali	65	65

Tab. 2 - Valori limite assoluti di immissione

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO		VALORI LIMITE DI IMMISSIONE (dBA)	
		Periodo diurno	Periodo notturno
Classe I	Aree particolarmente protette	50	40
Classe II	Aree prevalentemente residenziali	55	45
Classe III	Aree di tipo misto	60	50
Classe IV	Aree di intensa attività umana	65	55
Classe V	Aree prevalentemente industriali	70	60
Classe VI	Aree esclusivamente industriali	70	70

Tab. 3 - Valori di attenzione

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO		VALORI DI ATTENZIONE (dBA)			
		Riferito a 1 ora		Riferito a Tr (1)	
		Diurno	Notturmo	Diurno	Notturmo
Classe I	Aree particolarmente protette	60	45	50	40
Classe II	Aree prevalentemente residenziali	65	50	55	45
Classe III	Aree di tipo misto	70	55	60	50
Classe IV	Aree di intensa attività umana	75	60	65	55
Classe V	Aree prevalentemente industriali	80	65	70	60
Classe VI	Aree esclusivamente industriali	80	75	70	70

(1) Dove i Tr (tempi di riferimento) sono i tempi indicati nella tabella C allegata al DPCM 14/11/97

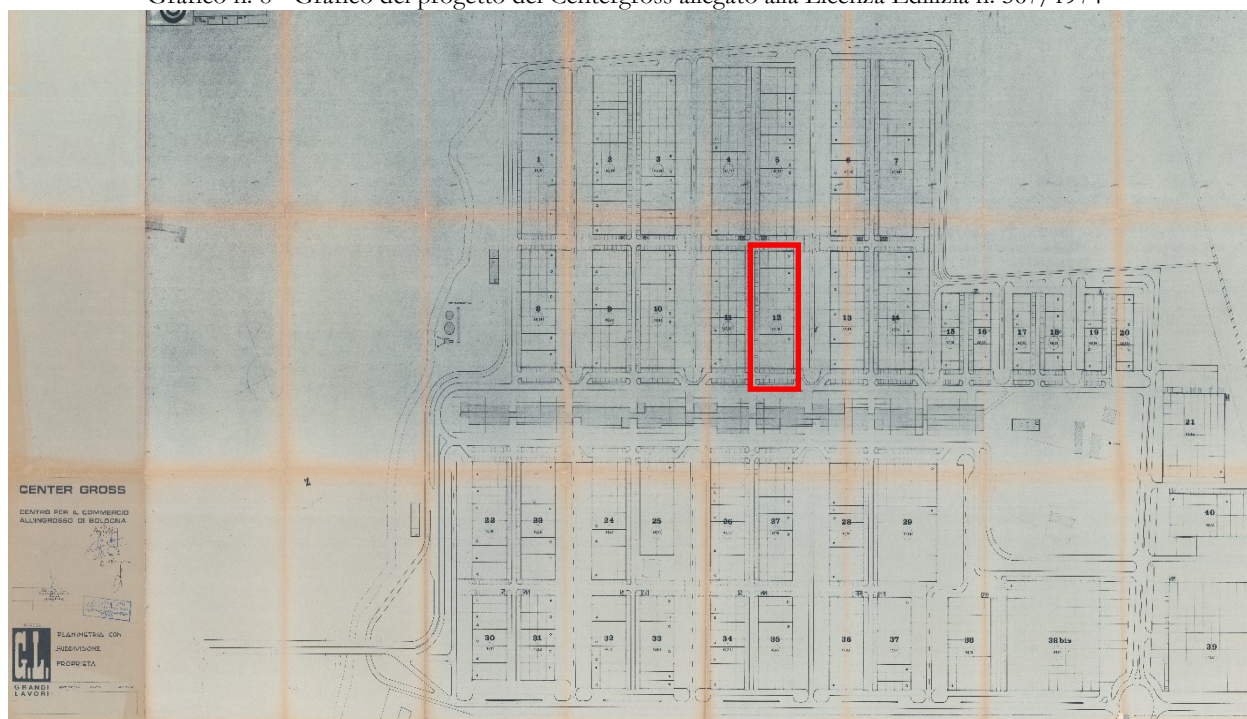
Tab. 4 - Valori di qualità

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO		VALORI DI QUALITÀ (dBA)	
		Periodo diurno	Periodo notturno
Classe I	Aree particolarmente protette	47	37
Classe II	Aree prevalentemente residenziali	52	42
Classe III	Aree di tipo misto	57	47
Classe IV	Aree di intensa attività umana	62	52
Classe V	Aree prevalentemente industriali	67	57
Classe VI	Aree esclusivamente industriali	70	70

§ § §

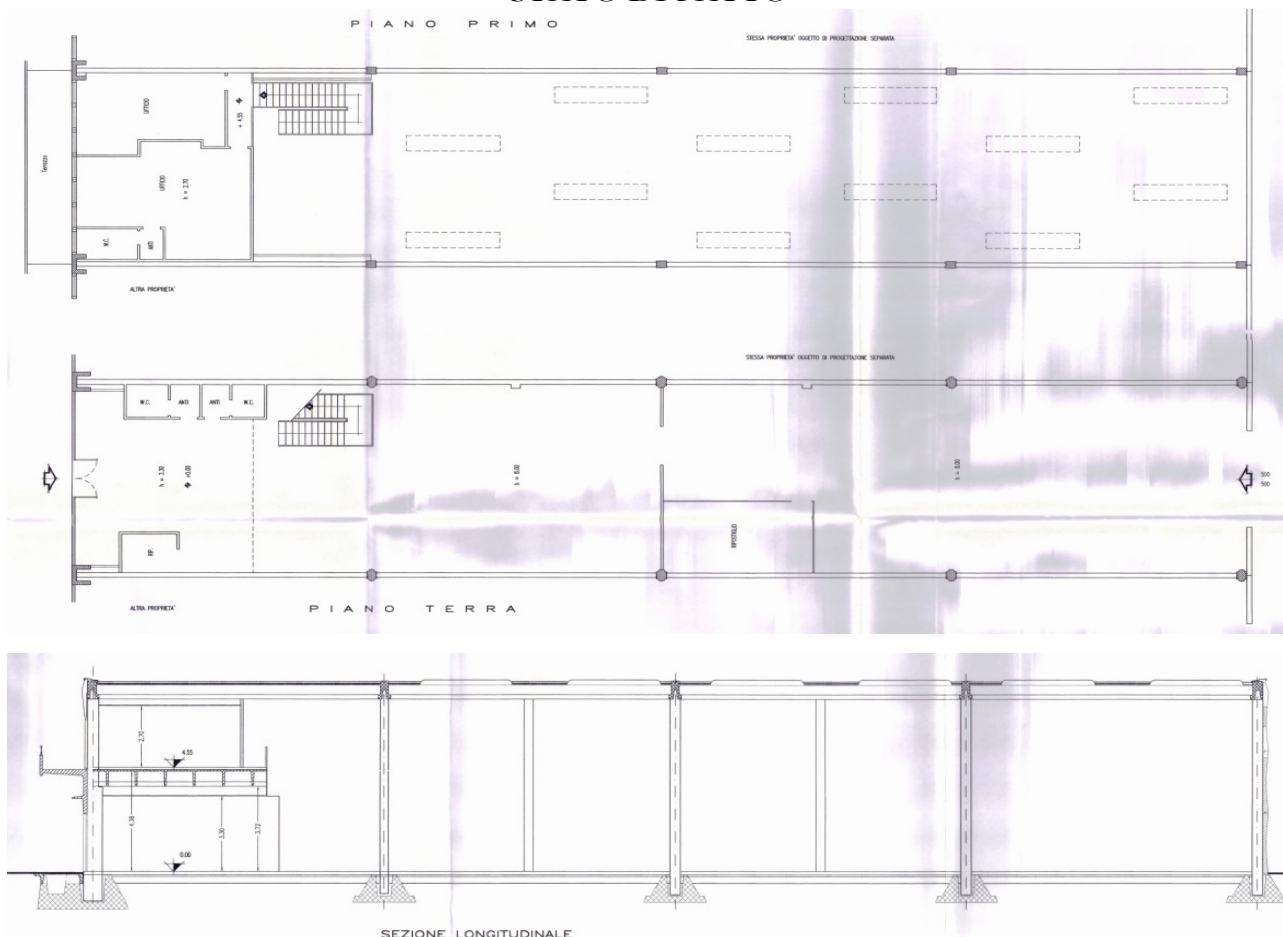
Il capannone è stato realizzato con la licenza edilizia n. 567 del 20 maggio 1974, pratica rilasciata dal Comune di Argelato per la costruzione dei soli piani terra dei blocchi che costituiscono il Centegross (allegato n. 8). Al grafico che segue si riporta il progetto definitivo del complesso immobiliare.

Grafico n. 8 - Grafico del progetto del Centergross allegato alla Licenza Edilizia n. 567/1974

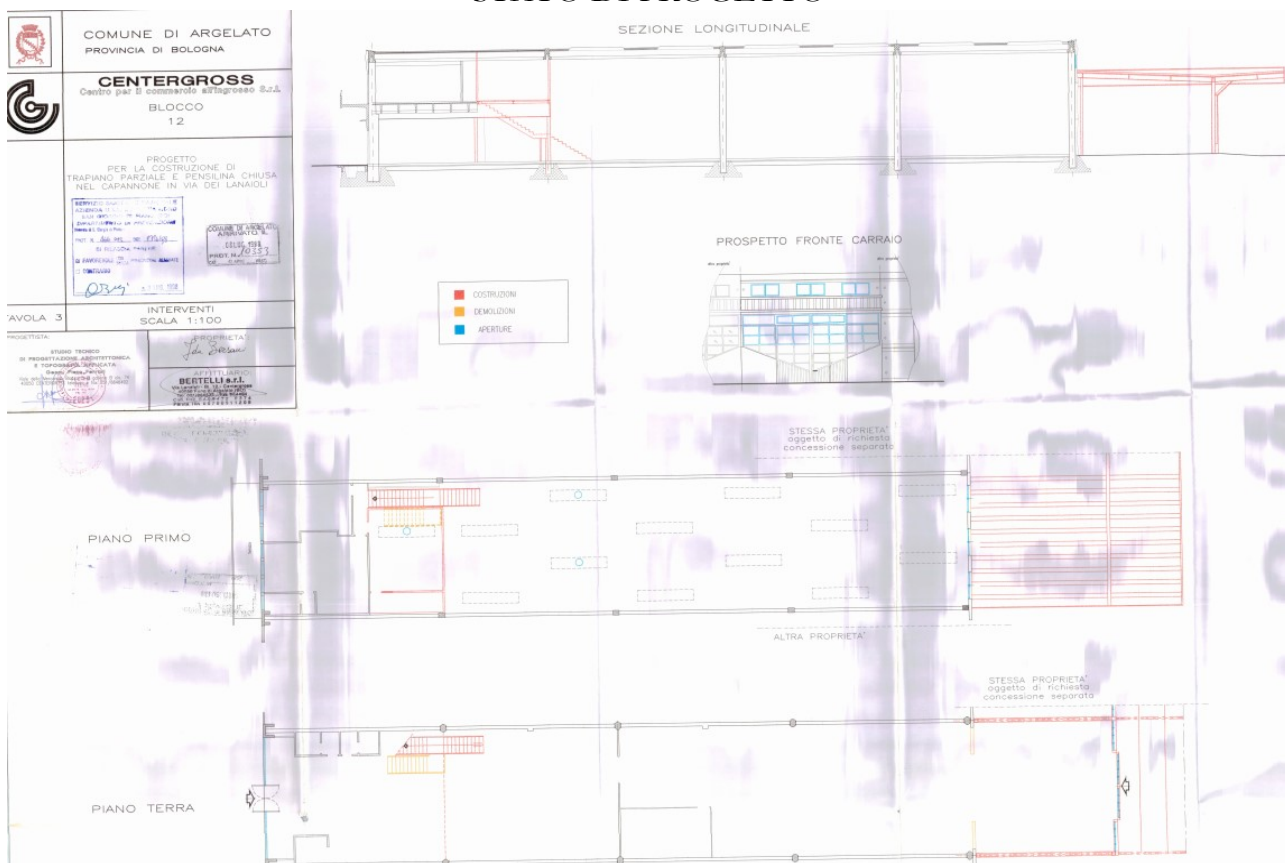


Con la pratica dell'11 giugno 1974, protocollata al n. 483, veniva depositato il calcolo strutturale del compendio (si veda l'attestazione datata 27 aprile 1977 all'allegato n. 9). Con la successiva licenza edilizia n. 766 del 18 giugno 1976 il Comune di Argelato autorizzava la costruzione di soppalchi da destinare ad uffici, spogliatoi e servizi igienici all'interno dei blocchi già assentiti (allegato n. 10). La realizzazione veniva eseguita sul lato prospiciente l'accesso pedonale ovvero sulla via dei Lanaoli come è ben descritto e rappresentato nella relazione tecnica e nel grafico allegato alla licenza edilizia (cfr. allegato n. 11) nonché nello stralcio del progetto delle piante dei capannoni. Dopo la realizzazione della superficie soppalcata, nel mese di marzo 1977 veniva depositata la relazione del collaudo finale al Genio Civile (allegato n. 12), nella data del 2 giugno 1977 veniva rilasciato il certificato di agibilità (allegato n. 13) e nella data dell'11 maggio 1977 il certificato di prevenzione incendi (allegato n. 14). Per far fronte alle richieste degli affittuari del capannone di poter disporre di maggiori superfici calpestabili, l'allora proprietaria, in data 08 luglio 1998, depositava presso il Comune di Argelato la richiesta di concessione edilizia per realizzare l'ampliamento del soppalco già esistente al primo piano e la realizzazione di una pensilina chiusa sul lato esterno del carico e scarico merci (allegato n. 15). In data 19 agosto 1998 con la pratica n.98/87 prot. 10353 (allegato n. 16) veniva dunque concessa la licenza ad edificare le strutture menzionate che sono meglio rappresentate nei grafici dello stato di fatto e di progetto che seguono e che si rendono disponibili anche all'allegato n. 17.

STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



7. Prescrizioni inerenti la normativa antincendio, adeguamento e relativi costi

Il capannone oggetto di stima rientra nelle superfici soggette alla verifica della prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 (*Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi*). La normativa prevede che per i locali di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie lorda maggiore di 400,00 mq, compresi i servizi e i depositi, sia obbligatoria la presentazione della Scia Antincendio, procedimento di tipo autorizzatorio che di fatto sostituisce il vecchio Certificato Prevenzioni Incendi (CPI) e che, successivamente alla sua presentazione, consente la possibilità di svolgere l'attività in seguito a un regime di controlli. Il capannone oggetto di stima ricade nell'attività 69, categoria B dell'Allegato I del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, ovvero nei "Locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio, fiere e quartieri fieristici, con superficie lorda, comprensiva dei servizi e depositi, da 600 mq a 1500 mq". Qui si ricorda che il titolare dell'attività che non ottempera agli obblighi di presentazione della Scia o della richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio subisce una sanzione di natura penale. La condotta omissiva configura un reato di pericolo in quanto, in termini giuridici, il bene immobiliare deve garantire la sicurezza della vita umana, l'incolumità della persona e la tutela dei beni e dell'ambiente. Fatta questa premessa, come detto precedentemente, nessuna attestazione di conformità impiantistica è stata rilasciata allo scrivente dal locatario del bene e dal Comune di Argelato (Bo), ad eccezione del certificato di prevenzione incendi del maggio 1977, dunque oramai datato, relativo all'anno di ultimazione dei lavori di costruzione del capannone (allegato n. 14). All'esito del sopralluogo dello scrivente, tenuto conto dell'età delle strutture dell'immobile e della presenza di altri impianti all'interno dell'opificio (elettrico, riscaldamento centralizzato, climatizzazione), si ritiene necessaria una preventiva attività di verifica antincendio finalizzata alla stesura di un progetto di adeguamento rispondente alle attuali normative e al successivo deposito della pratica Scia antincendio.

L'attività di verifica dovrà contemplare sostanzialmente:

- a) la resistenza al fuoco delle strutture;
- b) la reazione al fuoco dei materiali;
- c) l'impianto di rilevazione incendio e la predisposizione di estintori;
- d) la presenza di aperture di aerazione;
- e) la compartimentazione degli impianti presenti nel capannone.
- f) le vie di fuga e la segnaletica per l'evacuazione in caso di emergenza.

In ordine alla resistenza al fuoco delle strutture, è necessario verificare, in linea con quanto prescritto dal D.M. 12 aprile 2019 e dal D.M. 3 agosto 20105, il comportamento all'alta

temperatura del cemento armato degli elementi prefabbricati (pilastri, solai, collegamenti delle tamponature in lamiera grecata, ecc.). E' noto infatti che i materiali strutturali esposti all'alta temperatura subiscono alterazioni, cambiamenti di stato e reazioni chimico-fisiche con eventuale scomparsa di porzioni di materiale. Ciò comporta non solo l'alterazione delle proprietà termofisiche, ma anche il decadimento delle prestazioni meccaniche. Tali criticità sono maggiormente evidenti sugli edifici industriali datati, in virtù delle caratteristiche costruttive tipiche di tali unità immobiliari rispetto ad altre destinazioni d'uso quali, ad esempio, la presenza di sottili copriferro nelle sezioni resistenti in c.a., di elementi di tamponatura non a norma, di impianti ausiliari di vecchia fattura. La verifica preventiva deve pertanto garantire che, in caso d'incendio, le strutture del capannone mantengano i requisiti di resistenza al fuoco per un periodo sufficiente all'evacuazione e il limitato danneggiamento alla costruzione per scongiurare il collasso strutturale. Attraverso specifici test è inoltre necessario verificare la reazione al fuoco dei materiali di cui sono costituiti le pareti in cartongesso e i controsoffitti nell'area espositiva del capannone nonché le lamiere grecate delle pareti del deposito, al fine di determinarne l'omologazione ai sensi del Decreto 14 ottobre 2022 e del DM 26 giugno 1984. Quanto all'aerazione dei locali, si rileva che le aperture verso l'esterno sono di fatto localizzate soltanto alle due estremità del modulo, ovvero all'ingresso dal lato delle vetrine e dal lato opposto del carico e scarico merci. In occasione del sopralluogo non è stato possibile verificare se i lucernari rilevati nell'area deposito del capannone sono apribili; si segnala anche che nell'area espositiva quest'ultimi sono stati coperti dal controsoffitto in cartongesso (foto n. 29). Ciò detto, è necessario in buona sostanza accertare che le aperture verso l'esterno siano superiori ad 1/40 della superficie in pianta dei locali, valore corrispondente alla superficie minima di aerazione prevista dal D.P.R. 151/2011. Nel capannone, allo stato, non è presente un impianto di rilevazione incendio; non sono stati inoltre notati estintori di pronto intervento. Da verificare il corretto funzionamento della cassetta con rubinetto idrante rilevato, sul lato vetrine, esternamente al capannone (foto n. 30); il locatore del capannone ha riferito che l'impianto sarebbe fuori uso. Durante gli accertamenti non è stato inoltre possibile verificare la corretta compartimentazione degli impianti presenti nel capannone. Si rileva all'uopo che sul controsoffitto dell'area espositiva sono state installate le macchine dell'impianto di condizionamento aria e sicuramente corrono i cavi elettrici di alimentazione dell'impianto di illuminazione ad incasso di cui è indispensabile verificare il corretto isolamento. Si segnala infine che nel capannone ispezionato non sono indicate le vie di fuga e non è installata la segnalatica di emergenza conforme al D. Lgs. 81/2008.

Foto n. 29 – Soffitto dell'area espositiva in cartongesso



Foto n. 30 – Cassetta dell'idrante condominiale



Adeguamento della struttura

Si ritiene indispensabile incaricare un tecnico specializzato in tematiche antincendio affinché proceda a sistematizzare in un unico progetto le possibili soluzioni sui seguenti aspetti:

a) resistenza al fuoco delle strutture: qualora gli elementi strutturali (travi, colonne, partizioni) o di complemento (tamponature, collegamenti, ecc.), a seguito di verifica preventiva, non dovessero possedere una sufficiente resistenza al fuoco, è necessario prevedere una protezione con prodotti capaci di limitarne il danneggiamento e/o rallentarne il riscaldamento. Si tratta in sostanza di valutare e dimensionare correttamente, in funzione degli spessori degli elementi strutturali e di complemento, l'utilizzo di prodotti protettivi reattivi (pitture intumescenti) o, in alternativa, prodotti spruzzanti (intonaci ignifughi) ovvero in lastre (controsoffitti antincendio);

b) reazione al fuoco dei materiali; lo scrivente ritiene necessario verificare la reazione al fuoco dei controsoffitti realizzati a copertura del solaio e della parete dell'area espositiva confinante con il modulo riportato al foglio 43, p.lla 234. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accertare la classe minima di resistenza di queste strutture, le componenti di cui sono costituiti (fibre minerali, vermiculite, calcio silicato, cemento, gesso o altri materiali destinati a conservare o aumentare le prestazioni al fuoco) e se trattasi a) di elementi protettivi strutturali ovvero capaci di incrementare la resistenza al fuoco dell'elemento portante sul quale sono applicati (collaboranti); b) elementi componenti ovvero che partecipano alla resistenza al fuoco dell'intero elemento di compartimentazione del solaio; c) elementi indipendenti che presentano, cioè, resistenza intrinseca al fuoco fungendo da separatori fra il piano e qualsiasi altro tipo di struttura posta tra di essi. In ogni caso è necessario prevedere la realizzazione di adeguata protezione della parete del deposito a confine con il modulo riportato al foglio 43, p.lla 234 -

certamente non rispondente agli attuali requisiti di resistenza e reazione al fuoco - con parete di materiale a norma;

d) rilevazione incendio e predisposizione di estintori: è necessario prevedere un sistema di rivelazione e segnalazione allarme incendi (IRAI) costituito da una centralina di vigilanza e allarme connessa ai rivelatori di fumo foto-ottici puntiformi, in numero utile alla dimensione delle aree più critiche, agli eventuali pulsanti manuali di emergenza e agli allarmi acustici antincendio. Contestualmente è indispensabile definire il lay-out per il posizionamento di un numero congruo di estintori polivalenti (anche carrellati), ciascuno di classe omologata, da collocare in posizione facilmente visibile e raggiungibile, sia in prossimità delle uscite che lungo i percorsi d'esodo;

d) presenza di aperture di aerazione: il progetto di rivelazione e segnalazione allarme incendi dovrà essere progettato in modo da consentire l'apertura automatica dei lucernari a soffitto con funzione di evacuazione del fumo e del calore. Si suggerisce il ripristino del dimensionamento dei lucernari sul controsoffitto dell'area espositiva;

e) compartimentazione degli impianti presenti nel capannone: ci si riferisce in particolare al corretto isolamento degli attraversamenti dei cavi di alimentazione dell'impianto luci, di quello dei condizionatori d'aria e degli altri impianti che potrebbe essere oggetto di scariche elettriche, utilizzando sistemi flessibili quali ad esempio l'adozione di mattoncini intumescenti oppure soluzioni semi rigide come i pannelli a bassa densità in fibra minerale;

f) vie di fuga e segnaletica per l'evacuazione in caso di emergenza: è obbligatorio definire un lay-out di emergenza rappresentativo dei percorsi e delle vie di uscita senza ostacoli e chiaramente riconoscibili fino ad un luogo sicuro. E' anche importante tenere conto delle vie di fuga dal primo piano, accessibile da un'unica scala posta al centro del capannone. Da tenere presente che la balconata che dispone sulla via dei Lanaioli, priva di scala esterna di emergenza, non è utilizzabile in caso di incendio in quanto attraversata dalle tubazioni dell'impianto di riscaldamento.

Stima dei costi per il progetto antincendio e presentazione della Scia

I costi che si prevedono di sostenere vengono indicati sulla base di una stima preventiva che non tiene conto di eventuali imprevisti e/o problematiche di natura tecnica in corso d'opera. Ad ogni modo rappresentano un'indicazione di massima per stabilire l'ordine di grandezza del budget da disporre:

a) la verifica preventiva antincendio contempla, mediante rilievi e sopralluoghi, l'acquisizione e l'analisi dello stato di fatto nonché l'individuazione, sulla base delle criticità riscontrate, delle

attività che rientrano nelle prescrizioni del D.P.R. 151/2011 e della normativa specifica dei singoli ambiti di intervento. Si stima una spesa di circa 1.500,00 euro;

b) il progetto da sottoporre alla valutazione da parte del Comando dei Vigili del Fuoco è costituito da relazioni e grafici allegati che riportano agli adeguamenti tecnici da realizzare inserendo nuovi elementi strutturali di adeguata resistenza al fuoco (REI), ampliamento delle aperture per la corretta aerazione, modifiche della compartimentazione degli ambienti, sistemi tecnologici di rilevazioni fumi, l'applicazione di materiali adatti a contenere, per un determinato periodo di tempo, la trasmissione del calore, ecc. Tenuto conto della consistenza del capannone, si stima prudenzialmente una spesa di almeno 5.000,00 euro;

c) validato il progetto antincendio da parte del Comando dei Vigili del Fuoco è possibile procedere alla presentazione della pratica Scia; nel documento verranno indicate tutte le attività edilizie di modifica dello stato dei luoghi ovvero nuove opere da realizzare per rendere il capannone a norma. Il compenso per la predisposizione della pratica edilizia si può stimare in circa 1.000,00 euro;

d) quanto alle opere di adeguamento, lo scrivente ritiene si possano sintetizzare nel seguente elenco:

1) con riferimento all'area espositiva, si prevedono opere di protezione dei controsoffitti e delle pareti in cartongesso con materiali reattivi (pitture intumescenti, intonaci ignifughi, ecc.) e realizzazione all'interno del controsoffitto di n. 7 lucernari di adeguata dimensione da compartimentare e collegare agli originali finestrini del capannone. Si stima un costo di circa 18.000,00 euro;

2) nell'area deposito, esclusa quella coperta da pensilina, si prevede la messa in opera di profili in cartongesso ignifugo strutturale (altezza maggiore di 3,5 ml) a protezione della parete in lamiera di alluminio grecata, non rispondente alle attuali prescrizioni in termini di resistenza al fuoco. Si stima una spesa di circa 20.000,00 euro compreso il corretto ancoraggio ai pilastri e al soffitto;

3) attività di compartimentazione dell'impianto elettrico di alimentazione dell'illuminazione del controsoffitto e dell'impianto di condizionamento: si stima una spesa di circa 7.000,00 euro;

4) realizzazione di un impianto a norma di rivelazione e segnalazione allarme incendi con posizionamento dei rilevatori di fumo e dei sistemi di allarme da montare sia al piano terra che al primo piano. L'impianto, comandato da una stazione centralizzata, dovrà consentire, come prevede la normativa, l'apertura automatica dei lucernari del soffitto per la fuoriuscita dei fumi. Si stima una spesa di circa 22.000,00.

I costi stimati sono comprensivi degli oneri per il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti in discarica autorizzata. Le spese tecniche di direzione lavori, ipotizzate al 9% del totale lavori (euro 67.000,00), e gli oneri per la sicurezza all'1,5%, sono stati stimati complessivamente in c.t. in euro 7.000,00.

Il totale dei costi per l'adeguamento del capannone alla normativa antincendio viene dunque a determinarsi in c.t. in complessivi euro 81.500,00.

8. Verifica degli impianti e prescrizioni normative

Impianto elettrico

In occasione del sopralluogo è stato possibile mettere in funzione il solo sistema di illuminazione al piano terra e al primo piano. Non è invece stato possibile verificare il corretto funzionamento dei sistemi di protezione dell'impianto (interruttore differenziale, interruttori magnetotermici, protezioni contro le sovratensioni, dispositivi di isolamento, ecc.) né quello della messa a terra. Si ritiene dunque indispensabile procedere ad un rigoroso controllo di tutti i componenti in linea con le prescrizioni richieste dalla normativa del settore:

- CEI 64-8: riferimento normativo sugli impianti elettrici di bassa tensione sia a livello industriale che in ambito residenziale. La norma contiene le prescrizioni riguardanti il progetto, la messa in opera e la verifica degli impianti elettrici, con lo scopo di garantire la sicurezza delle persone, dei beni e un funzionamento adatto all'uso previsto;
- CEI EN 61439: riferimento normativo per i quadri di bassa tensione (Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione);
- CEI EN 50522: prescrizioni per la progettazione e la costruzione di sistemi di messa terra di impianti elettrici;
- D.P.R. 462/01: verifiche periodiche impianti di messa a terra, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche e impianti elettrici nei luoghi di lavoro;
- D. Lgs. 37/08: norme per la sicurezza degli impianti (prevede che sia certificata la corretta posa ogni volta che vi è un intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione, anche parziale, dell'impianto);
- D. Lgs. 81/2008: Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro.

Per le attività di cui sopra, si stima una spesa complessiva di 2.000,00 euro, comprensiva degli interventi di sostituzione dei dispositivi vetusti, di verifica del quadro di comando (foto n. 31) e di aggiornamento delle certificazioni obbligatorie.

Sul soffitto dell'area esposizione del capannone, al piano terra, sono state rilevate diverse cassette dell'impianto di climatizzazione centralizzato dell'aria che, in occasione degli accessi, non è stato possibile mettere in funzione. Al fine di verificare il corretto funzionamento del sistema si prescrive il controllo tecnico e/o l'eventuale sostituzione dei principali componenti (condensatore, evaporatore, compressore, pompa di calore, filtri, ecc.). Sul soffitto dell'area deposito sono invece presenti gli aerotermi industriali collegati al sistema di riscaldamento centralizzato del Centergross (foto n. 32) che non è stato possibile mettere in funzione. Si prescrive un'attenta verifica dei sistemi di alimentazione elettrica, dell'acqua e dell'aria. Per gli interventi descritti si stima una spesa complessiva di circa 2.000,00. Si suggerisce infine di verificare anche lo stato manutentivo delle tubazioni idriche, interne ed esterne al capannone come pure l'efficienza del sistema fognario, sia nelle sue componenti interne che di allaccio alla rete generale del Centergross. Per queste ultime attività si è stimata una spesa di euro 1.000,00.

Foto n. 31 – Quadro elettrico



Foto n. 32 – Aerotermi nell'area deposito del capannone



9. Valutazione del più probabile valore commerciale del capannone

Il metodo di stima consolidato è quello corrente di mercato ovvero il *metodo sintetico-comparativo*.

Si basa sulla stima comparativa considerando:

- a) la consistenza delle superfici del capannone in questione;
- b) i prezzi medi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da istituti specializzati nel settore immobiliare.

Come fonte dei valori medi unitari di compravendita (V_m) di capannoni ubicati nella stessa zona dei compendi oggetto di stima, sono stati scelti i dati risultanti dalla Banca Dati Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare che raccoglie le informazioni delle transazioni di mercato curate dalle principali agenzie immobiliari del territorio.

Le fonti citate forniscono i seguenti valori medi unitari (cfr. allegato n. 18):

- Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

min: 700,00 €/mq

max: 750,00 €/mq

- Risultanze delle indagini presso il database del Borsino Immobiliare

min: 355,00 €/mq

max: 709,00 €/mq

ottenendo un valore medio unitario per zona pari a $V_m = 628,50$ €/mq.

Il valore medio unitario, attraverso un coefficiente di omogeneizzazione k_i , è stato poi articolato in funzione delle caratteristiche intrinseche del capannone ovvero prendendo in considerazione il suo stato manutentivo, l'esposizione, la luminosità, le rifiniture interne ed esterne, la presenza di strutture accessorie (soppalco, disimpegni, ecc.). Con l'utilizzo di un coefficiente estrinseco k_e è stato invece possibile tenere conto in particolare della posizione logistica del manufatto rispetto alla rete di collegamenti viari nonché della possibilità di parcheggio e sosta all'interno del complesso logistico e, infine, della possibilità di movimentazione merci all'interno della proprietà. In basso si riporta la tabella dei principali coefficienti di ponderazione del valore medio unitario al metro quadro:

Tabella n. 2 - Principali coefficienti di ponderazione

Esposizione molto luminoso 1,2 luminoso 1,00 poco luminoso 0,95	Centralità Vicinanza centro 1,1 no vicinanza centro 0,9 periferico 0,8
Rifiniture di pregio 1,15 buone 1,00 mediocri 0,95 scarse 0,85 pessime 0,7	Ubicazione collegamenti viari 1,15 no collegamenti 0,95 periferico 0,90
Manutenzione ottima 1,15 buona 1,00 sufficiente 0,97 da rinnovare 0,80	Possibilità parcheggio e movimentazione merci ottima 1,20 buona 1,00 scarsa 0,90

Le risultanze delle valutazioni sugli ambienti disposti ai vari piani del capannone hanno portato ai seguenti coefficienti di ponderazione interna ed esterna. Sono stati opportunamente inseriti coefficienti di omogeneizzazione k_i maggiormente performanti per gli ambienti che attualmente occupano la reception/front office e la prima area espositiva al piano terra, in quanto particolarmente rifiniti, in buono stato di conservazione e particolarmente luminosi. Lo stesso

discorso vale per gli uffici al primo piano, ad esclusione della sala campionario di cui è stata considerata la scarsa luminosità. Al piano terra, per l'area espositiva più interna, rifinita e esteticamente gradevole, è stata tenuta in debito conto la poca luminosità, caratteristica contemplata anche per il primo deposito che presenta rifiniture datate, risalenti all'epoca della costruzione. Per i locali bagno al piano terra, che presentano rifiniture mediocri, e per il ripostiglio al primo piano si è tenuto conto dell'assenza di aperture verso l'esterno. Il coefficiente estrinseco è stato considerato identico sia per il piano terra che per il primo piano al fine di tenere conto della particolare vicinanza del capannone agli snodi autostradali e alla facilità di movimentazione delle merci all'esterno del compendio. Negli schemi che seguono si riepilogano i coefficienti k_i e k_e utilizzati per i vari ambienti descritti.

Tabella n. 3 - Coefficienti k_i e k_e utilizzati per i vari ambienti descritti

<u>coefficiente intrinseco ingresso - prima area espositiva piano terra (k_i) = 1.38</u> - molto luminoso = 1.20 - rifiniture = 1.15 - stato di conservazione = 1.0	<u>coefficiente intrinseco reception - sottoscala piano terra (k_i) = 1.15</u> - poco luminoso = 1.00 - rifiniture = 1.15 - stato di conservazione = 1.0
<u>coefficiente intrinseco seconda area espositiva, piano terra (k_i) = 1.0925</u> - luminoso = 0.95 - rifiniture = 1.15 - stato di conservazione = 1.00	<u>coefficiente intrinseco locali bagno piano terra (k_i) = 0.9025</u> - poco luminoso = 0.95 - rifiniture = 0.95 - stato di conservazione = 1.00
<u>coefficiente intrinseco prima area deposito, archivio, sala fotografica piano terra (k_i) = 1.00</u> - molto luminoso = 1.00 - rifiniture = 1.00 - stato di conservazione = 1.00	<u>coefficiente intrinseco seconda area deposito piano terra (k_i) = 1.2</u> - poco luminoso = 1.20 - rifiniture = 1.00 - stato di conservazione = 1.00
<u>coefficiente intrinseco corridoio e sala campionario primo piano (k_i) = 1.0925</u> - molto luminoso = 0.95 - rifiniture = 1.15 - stato di conservazione = 1.00	<u>coefficiente intrinseco primo, secondo ufficio + locali bagno primo piano (k_i) = 1.2</u> - poco luminoso = 1.20 - rifiniture = 1.00 - stato di conservazione = 1.00
<u>coefficiente intrinseco ripostiglio primo piano (k_i) = 0.95</u> - poco luminoso = 0.95 - rifiniture = 1.00 - stato di conservazione = 1.00	
<u>coefficiente estrinseco per tutti gli ambienti (k_e) = 1.104</u> - periferico = 0.8 - collegamenti viari = 1.15 - possibilità parcheggio e mov. merci = 1.20	

Alla luce dei risultati dei fattori di ponderazione si riporta dunque lo schema riepilogativo del più probabile valore commerciale del capannone:

Tabella n. 4 - Calcoli per la stima economica del capannone

	Superficie ragguagliata (D.P.R.138/98)	Coefficiente di ponderazione (ki x ke)	Valore €/mq	Valore €
<u>Piano terra</u>				
Ingresso - prima area espositiva	112,00	1,52352	628,50	107.243,62
Sottoscala - reception	8,00	1,2696	628,50	6.383,55
Seconda superficie espositiva	200,00	1,20612	628,50	151.609,28
Locali bagno	9,00	0,99636	628,50	5.635,91
Prima area deposito	113,00	1,104	628,50	78.406,63
Archivio	27,00	1,104	628,50	18.734,33
Sala fotografica	23,00	1,104	628,50	15.958,87
Seconda area depositi	100,00	1,3248	628,50	83.263,68
<u>Totale Piano terra</u>	592,00			467.235,87
<u>Primo Piano</u>				
Corridoio	4,00	1,20612	628,50	3.032,19
Primo locale ufficio	24,00	1,3248	628,50	19.983,28
Secondo locale ufficio	34,00	1,3248	628,50	28.309,65
Locali bagno	5,00	1,3248	628,50	4.163,18
Sala campionario	28,00	1,20612	628,50	21.225,30
Ripostiglio	7,00	1,0488	628,50	4.614,20
Balconata	3,90		628,50	2.451,15
<u>Totale Interni Piano ammezzato</u>	106,00			83.778,95
-				-
<u>Area esterna pertinenziale</u>	5,00		628,50	3.142,50
<u>Valore complessivo in c.t.</u>				554.000,00
<u>Costo adeguamento antincendio + verifica impianti</u>				86.500,00
<u>Valore commerciale finale in c.t.</u>				467.000,00

Il valore commerciale finale del capannone, al netto dei costi per l'adeguamento delle strutture alla normativa antincendio e delle spese per la verifica degli impianti, viene a determinarsi in complessivi euro 467.000,00.

Il valore determinato appare congruo e in linea con le attuali quotazioni di mercato. Si riportano all'uopo alcuni recenti annunci di vendita di capannoni comparabili, ubicati nel Centergross (all'allegato n. 19).

10. Regolamento generale del Centergross e Statuto

Il Centergross è dotato di un regolamento che disciplina l'uso dei beni e la fruizione e l'erogazione dei servizi all'interno del polo logistico. Nel documento si fa riferimento ai giorni e alle modalità di accesso al Centro, nonché alle servitù di passaggio che spettano ai proprietari dei capannoni e dunque al diritto di passaggio a piedi o con mezzi su gomma. Si disciplinano inoltre gli obblighi e i divieti di circolazione da osservare, stabiliti a mezzo di segnaletica orizzontale e verticale. Vengono regolamentati gli usi delle aree esterne di proprietà esclusiva e indicate le regole per mantenere in buono stato di conservazione gli edifici e il loro decoro estetico. Le aree destinate a parcheggio non possono essere utilizzate per scopi diversi (esposizione di merce, deposito di materiali di rifiuto, attività in contrasto con il commercio all'ingrosso). Vengono vietate le modifiche all'esterno dei fabbricati di cui non è possibile cambiare gli originali materiali di costruzione muraria, la tinteggiatura, la copertura né l'apertura di porte e finestre in aggiunta a quelli esistenti per non pregiudicare l'aspetto architettonico dell'edificio. Con riferimento alle parti interne dei capannoni si rileva che è possibile modificare, previa regolare autorizzazione o concessione comunale, gli spazi per lo svolgimento delle attività di commercio senza recare danno ai fabbricati finitimi e alla loro stabilità strutturale. All'interno dei capannoni è vietato adibire spazi da destinare ad abitazione, è vietato esercitare attività rumorose e non sono ammessi animali.

La gestione delle parti comuni del complesso è affidata alla società Centergross srl che provvede alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree soggette a servitù e a quelle destinante a verde nonché agli impianti per il funzionamento della centrali termiche di produzione del calore, delle centrali per la decompressione del gas, delle centrali per la potabilizzazione dell'acqua, per la depurazione delle acque di scarico e per la trasformazione dell'energia elettrica e delle altre attrezzature di godimento comune (ascensori, cisterne, acquedotti, reti antincendio, fognature, canali di scarico, ecc.) fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva. La società Centergross srl si occupa anche di assicurare i servizi di vigilanza diurna e notturna del Centro, della sua pubblicità e della pulizia delle strade. Nel regolamento vengono infine riportate le modalità di ripartizione della spese di gestione e di manutenzione del Centergross definite in funzione della superficie utile dei beni immobiliari. Per i dettagli sull'uso dei manufatti inseriti nel centro logistico, sulle servitù e sull'erogazione e fruizione dei servizi all'interno del Centergross si rimanda al regolamento disponibile all'allegato n. 20. Si segnala che le spese condominiali di competenza del capannone oggetto di stima ammontano a circa 10.000,00 euro annui. A norma di Statuto, disponibile all'allegato n. 21, la durata della società Centergross srl è stabilita fino al 30 giugno 2035,

modificabile con deliberazione dell'Assemblea dei Soci. Il capitale sociale è di euro 4.946.240,00 diviso in quote dai 0,52 euro o multipli. Il capitale sociale può essere modificato con delibera dell'Assemblea dei Soci. Ogni socio ha diritto ad un voto proporzionale al valore della propria partecipazione sociale. Le quote sociali sono indivisibili e possono appartenere e sono trasferibili soltanto a persone o ad enti che siano o contestualmente divengano proprietari di beni immobili nel Centergross. Le quote della società non sono trasferibili autonomamente ma devono essere obbligatoriamente trasferite unitamente all'immobile cui si riferiscono. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo di bene immobile ubicato all'interno del Centergross, le quote della società di cui il cedente sia divenuto proprietario in occasione dell'acquisto dell'immobile devono necessariamente seguirne il trasferimento in misura integrale o comunque direttamente proporzionale alla porzione di immobile trasferito.

Il mancato trasferimento della quota societaria in uno con l'immobile è causa di esclusione del socio ex art. 2473 bis c.c. per la parte di quota relativa all'immobile trasferito. Per quanto detto, nel momento della cessione del capannone, dovranno essere alienate contestualmente anche le quote del Centergross srl di proprietà della società Dewin srl con sede nell'Interporto Campano Lotto D 410/411 - Nola (Na), afferenti al modulo inserito nel blocco 12 del Centro, pari ad un numero di 15.625 per un controvalore di 8.125,00 euro (si veda la dichiarazione rilasciata dalla Centergross srl all'allegato n. 22).

11. Conclusioni

In conclusione, **al netto dei costi per l'adeguamento del capannone alla normativa antincendio e per la verifica degli impianti, stimati in complessivi euro 86.500,00, il più probabile valore di mercato del capannone ubicato nel Centergross di Funo di Argelato (Bo) all'interno del blocco 12 - è dunque pari in c.t. ad euro 475.125,00 di cui 8.125,00 relativi al controvalore delle quote sociali della società Centregross srl.**

Ritenendo di aver svolto il mandato conferito, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

12. Formazione del lotto

Il capannone è riportato al NCEU del Comune di Argelato (Bo) al Fg. 43, p.lla 180, sub 2 graffato ai sub.ni 3 e 4, cat. D/8, indirizzo catastale via Antonio Gramsci 12 (già via dei Lanaioli), piano T-1, cat. D/8, rendita 4.906,34 euro. L'area di sedime del fabbricato è riportato al NCT al fg. 43, p.lla 180, Ente Urbano, Ha: 00.16.40. E' costituito da un modulo inserito nel

blocco 12 ed è attualmente occupato dalla società Exhibit srl. Il compendio confina a nord con il capannone riportato alla particella 234, ad est con la via dei Lanaioli, a sud con il capannone riportato alla particella 180 sub. 5 graffato ai sub.ni 6 e 7, e ad ovest con la X Traversa del Centergross. L'ingresso pedonale è disposto sulla via dei Lanaioli, il carico/scarico delle merci è invece collocato sul lato opposto alla X Traversa. Il compendio consta di un piano terra, utilizzato prevalentemente come sala di esposizione e, nella parte più interna, come deposito. Al piano terra sono disposti anche due locali bagno per gli ospiti. Al primo piano (soppalco), collegato per il tramite di una scala in ferro, sono ubicati gli uffici amministrativi, una sala modelli e un altro locale bagno. La superficie complessiva utile del capannone è pari a circa 707,00 mq, di cui 592,00 mq al piano terra e 115,00 mq al piano ammezzato (al netto delle tramezzature e vano armadio realizzati). Al piano terra sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria depositata al Catasto, per cui si ritiene necessario procedere alla rettifica presentando il modello Docfa per l'accatastamento della nuova disposizione degli spazi interni.

Si propone un prezzo a base d'asta di € 475.125,00, comprensivo del controvalore delle quote sociali della società Centergross srl (pari ad euro 8.125,00) e dei costi relativi all'adeguamento alla normativa antincendio e alla verifica degli impianti.

13. Allegati

La presente relazione, comprensiva dei rilievi fotografici, viene trasmessa con i seguenti allegati:

- all. 1 - Incarico del Tribunale di Nola
- all. 2 - Richiesta accesso agli Atti e istanza protocollata
- all. 2.1 - Richiesta documentazione e certificazione impianti
- all. 3.1 - Visura storica
- all. 3.2 - Planimetria catastale
- all. 3.3 - Atto di provenienza
- all. 3.4 - Stralcio DPR 138/98
- all. 4 - Stralcio PSC (Piano Strutturale Comunale)
- all. 4.1 - Tavola grafica Piano di Assetto Strutturale e Legenda
- all. 5 - Stralcio RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio)
- all. 6 - Tavola dei Vincoli
- all. 7 - Norme Tecniche di attuazione della zonizzazione acustica
- all. 8 - Licenza Edilizia n. 567 del 20 maggio 1974
- all. 9 - Deposito strutturale al genio Civile - 11 giugno 1974
- all. 10 - Licenza Edilizia n. 766 del 18 giugno 1976

- all. 11 - Relazione descrittiva soppalchi e spogliatoi LE n. 766-1976 e grafico
- all. 12 - Relazione collaudo finale marzo 1977
- all. 13 - Certificato di agibilità del 2 giugno 1977
- all. 14 - Certificato prevenzione incendi dell'11 maggio 1977
- all. 15 - Istanza realizzazione ulteriore soppalco e pensilina chiusa
- all. 16 - Concessione n. 98-87 del 19.08.1998
- all. 17 - Grafici Stato di fatto e di progetto - Conc edil. 98-87
- all. 18 - Quotazioni Immobiliari Ag. Entrate e Borsino Immobiliare
- all. 19 - Quotazione Beni comparabili
- all. 20 - Regolamento Centergross srl
- all. 21 - Statuto Centergross srl
- all. 22 - Dichiarazione Centergross su controvalore quote

Napoli, 02 dicembre 2024

Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese

