

STUDIO TECNICO

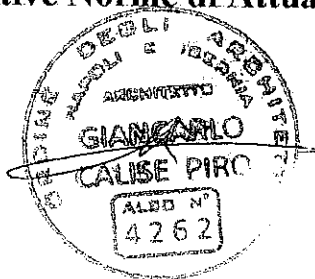
ARCH. GIANCARLO CALISE PIRO

VIA M. PRETI, 10 - 80127 NAPOLI - TEL. 081.5781713 - FAX 081.0606555

E-MAIL: calisepiro@libero.it

**CONSULENZA
TECNICO ESTIMATIVA**

- Relazione;
- Allegato n° 1: Vista satellitare e rilievo aerofotogrammetrico;
- Allegato n° 2: Planimetrie;
- Allegato n° 3: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato n° 4: Atti di compravendita;
- Allegato n° 5: Certificato di destinazione urbanistica, stralcio P. R. G. e mappa catastale, nonché relative Norme di Attuazione.



1/4

Società in liquidazione:

"A. Z. SURGELATI s. p. a."

Liquidatore: Dott.ssa Rosanna Marotta

RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA

Società in liquidazione:

"A. Z. SURGELATI s. p. a."

Liquidatore: Dott.ssa Rosanna Marotta

PREMESSA

A seguito di incarico ricevuto il 14/06/2013 dalla Dott.ssa Rosanna Marotta, nella sua qualità di liquidatore della società in epigrafe, il sottoscritto Arch. Giancarlo Calise Piro, con studio in Napoli alla via M. Preti n° 10, veniva nominato C. T. con il seguente mandato: *"redigere relazione tecnico-estimativa relativa all'immobile ad uso industriale (escluso macchinari ed impianti di produzione) in Marcianise (CE)"*.

Oggetto della presente relazione, quindi, è il suddetto complesso industriale sito in Marcianise (CE) e destinato ad azienda alimentare di prodotti surgelati, fatta eccezione per i relativi macchinari ed impianti produttivi.

Pertanto, il sottoscritto C. T. ha eseguito diversi sopralluoghi presso gli immobili in questione, effettuando rilievi metrici e fotografici, avvalendosi di collaboratori di sua fiducia.

Ha altresì acquisito dal committente copia di tutta la documentazione tecnico amministrativa del caso, alla quale ha fatto pieno riferimento e che integralmente si allega alla presente relazione (ved. *infra*).

Compiutamente all'incarico ricevuto, ha eseguito indagini di mercato riferite alle zone dove sono ubicati gli immobili in esame.



Oggi, ultimati tutti gli accertamenti tecnici e provveduto a quanto di dovere, il sottoscritto C. T. ritiene di poter riferire esaurientemente in ordine al mandato conferitogli con la presente relazione di consulenza, così suddivisa:

- PREMESSA;
- RISPOSTE AL MANDATO;
- CONCLUSIONI.

RISPOSTA AL MANDATO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel comune di Marcianise (CE), all'interno dell'AGGLOMERATO A. S. I. di S. Marco Evangelista, con accesso sia frontale¹ dalla Strada Consortile principale, tramite cancelli carrabili e pedonali scorrevoli a comando automatico, che postico² dalla Strada Consortile secondaria, mediante un'altra analoga cancellata.

Trattasi di un complesso industriale destinato ad azienda alimentare di prodotti surgelati costituito fondamentalmente da n° 3 diversi capannoni e da aree scoperte pertinenziali recanti taluni manufatti minori di servizio, per un lotto di complessivi circa mq 20.425.

Il fondo *de quo* confina a nord con un alieno stabilimento, ad est con la Strada Consortile secondaria e con diversa proprietà, a sud con altra industria e ad ovest con la Strada Consortile principale.

I beni in questione, data la loro estensione e la loro diversa natura, vengono così sostanzialmente distinti: Capannone n° 1, Capannone n° 2 (ex

¹ Ad ovest.

² Ad est.



NIER) , Capannone n° 3 (ex SIM) ed aree scoperte pertinenziali recanti (ved. *infra*) manufatti, tendoni e tettoie vari (cfr. *Allegato n° 1: Vista satellitare e rilievo aerofotogrammetrico; cfr. Allegato n° 2: Planimetrie*).

Il comparto è servito da tutte le reti elettriche, telefoniche, idriche, fognarie³ e del gas metano necessarie alle varie attività industriali.

L'intera zona, inoltre, risulta essere ben collegata alle arterie di traffico principali, che a breve dovrebbero essere pure potenziate⁴, ed in particolare all'autostrada A1 tramite gli sbocchi di Caserta Sud e Villa Literno.

DETEZIONE DEI BENI

I suddetti cespiti risultano essere detenuti dalla società "A. Z. SURGELATI s. p. a.", con sede legale e produttiva in Marcianise (CE), nonché ufficio commerciale in Nembro (BG).

Allo stato la produzione è attiva ed i corpi di fabbrica versano in complessive normali condizioni generali di manutenzione.

DATI CATASTALI

Il complesso in parola è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Marcianise (CE) così come segue⁵ (cfr. *Allegato n° 3: Visure e planimetrie catastali*):

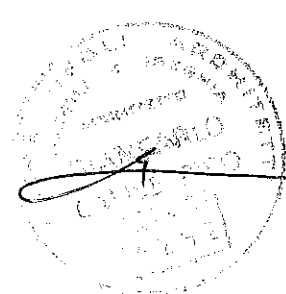
- foglio 17, p.lla 5322, sub 1 (categoria D/1) e sub 2 (categoria C/2).

Al riguardo, dall'esame delle afferenti planimetrie catastali sono state rilevate le seguenti difformità rispetto ai titoli abilitativi reperiti ed allo stato dei luoghi investigato:

³ Con pendenze dei piazzali esterni adeguatamente conformate.

⁴ Infatti, pare che il potenziamento del sistema viario ed infrastrutturale rientri nella programmazione a breve termine finanziata da fondi regionali (ved. *infra*).

⁵ A valle della fusione tra la particella 5891, derivante dalle 5028 e 5104, con la 5226, proveniente dalla 5300.



- manca l'ampliamento a sud del capannone n° 3, adibito a caseificio;
- non è stato accatastato il primo piano a sud del capannone n° 2, destinato a caseificio;
- sussistono delle lievi differenze distributive per qualche apertura e divisorio.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni *de quibus* risultano attualmente intestati, quale unico proprietario, alla società "A. Z. SURGELATI s. p. a."

In particolare, tali cespiti furono così acquistati (*cfr. Allegato n° 4: Atti di compravendita*):

- il capannone n° 1 fu ceduto⁶ dalla "A. Z. SURGELATI s. n. c. DI ACQUISTI FRANCO & C.", con atto di compravendita del 04/08/1994 redatto dal Notaio Giovanna Esposito;
- il capannone n° 2 fu ceduto dalla "NUOVA IMPRESA EDILIZIA RESIDENZIALE s. r. l."; con atto di compravendita del 22/12/2004 redatto dal Notaio Vincenzo di Caprio;
- l'area⁷ di ampliamento del capannone n° 1 fu ceduta dal "CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CASERTA", con atto di compravendita dell'01/02/2005 redatto dal Notaio Vincenzo di Caprio;
- il piccolo appezzamento⁸ di ulteriore ampliamento del capannone n° 1 fu ceduto dal "CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CASERTA", con atto di compravendita del 21/11/2005 redatto dal Notaio Vincenzo di Caprio;

⁶ Alla allora "AZ SURGELATI WONDERFOOD s. r. l.", oggi "A. Z. SURGELATI s. p. a.", in seguito all'atto del 26/05/2001 a firma del Notaio Parimbelli.

⁷ Per mq 1.520.

⁸ Per mq 161.



- il capannone n° 3 fu ceduto dalla "SOCIETÀ IMMOBILIARE MERIDIONALE s. r. l.", con atto di compravendita del 20/12/2005 redatto dal Notaio Vincenzo di Caprio.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise (CE) è scaturito che il complesso immobiliare in esame ricade nell'Agglomerato A. S. I. di S. Marco Evangelista, in zona D1-D2-D3 del vigente Piano Regolatore Generale, in assenza di vincoli particolari: *"Territorio costituito da agglomerati industriali dell'Area di Sviluppo Industriale di terra di Lavoro o da agglomerati industriali preesistenti"* (cfr. Allegato n° 5: *Certificato di destinazione urbanistica, stralcio P. R. G. e mappa catastale, nonché relative Norme Tecniche di Attuazione*).

In tale Z. T. O.⁹, per le nuove edificazioni si rinvia alla normativa concernente il Piano Regolatore A. S. I.¹⁰, laddove è al momento consentito un rapporto di copertura massimo pari al 40% di superficie territoriale disponibile, un'altezza che non deve superare i ml 15, nonché una distanza prescritta dalle strade interne di ml 10 e dai confini privati di ml 6.

Viceversa, per le costruzioni esistenti, come nel caso di specie, è vietato qualsiasi ulteriore ampliamento di volume, così come stabilito dalla Variante al Piano Regolatore Generale¹¹.

L'area in questione, inoltre, è compresa nello *"Strumento per l'apparato distributivo SIAD"*¹², per cui sui terreni vergini sono consentiti insediamenti



⁹ Zona Territoriale Omogenea.

¹⁰ Come espressamente stabilito dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P. R. G..

¹¹ Adottata con Del. C. C. n° 385 del 20/06/1977 ed approvata con D. P. G. R. Campania n° 28 del 16/05/1983.

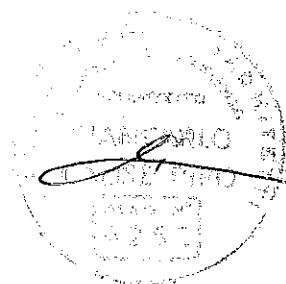
¹² Predisposto ai sensi dell'art. 13 della L. R. Campania n° 1/00 ed approvato con Del. C. C. n° 64 del 19/09/2003.

commerciali tipo EV, con superficie di vendita minore di mq 250, tipo M1, con superficie di vendita minore di mq 1500, tipo M2, con superficie di vendita minore di mq 2500, e tipo GSV, con superficie di vendita superiore ai di mq 2500.

Per la realizzazione del complesso industriale in questione, nel tempo sono stati conseguiti i seguenti numerosi titoli abilitativi:

* CAPANNONE N° 1 ⇒

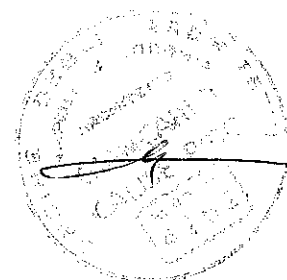
- C. E. n° 136/81 del 23/06/1981, per la costruzione dell'opificio;
- C. E. n° 491/82 del 04/10/1982, di variante alla C. E. n° 136/81, per la modifica della copertura e lo spostamento di una cabina elettrica;
- C. E. n° 584/83 dell'11/04/1983;
- C. E. n° 908/84 del 28/11/1984;
- C. E. n° 3510/94 dell'01/07/1994, per la ristrutturazione con ampliamento dello stabilimento;
- C. E. n° 3510/94-bis del 26/07/1994, per la ristrutturazione con ampliamento dello stabilimento, nonché la demolizione di parti illegittime e la sanatoria di "abusi formali";
- C. E. n° 3543/94 del 27/07/1994;
- C. E. n° 3593/94 del 20/02/1995, di variante alla C. E. n° 3510/94;
- C. E. n° 3893/95 del 17/07/1995, di variante alla C. E. n° 3593/94;
- C. E. n° 4426/96, di variante alla C. E. n° 3893/95;
- *Certificato di Agibilità n° 14388 del 21/06/1996;*
- D. I. A. prot. n° 15092 del 30/07/1997;
- D. I. A. prot. n° 24917 del 12/12/1997;
- C. E. n° 5198/98 del 03/04/1998, per l'ampliamento dello stabilimento;



- D. I. A. prot. n° 13952 del 29/06/1998, di variante alla C. E. n° 5198/98;
- *Certificato di Agibilità n° 10857 del 05/08/1999*;
- D. I. A. prot. n° 26852 dell'11/12/2001, per la manutenzione straordinaria con opere interne e la creazione di tettoie;
- D. I. A. prot. n° 15560 del 19/07/2002, per la manutenzione straordinaria con opere interne e la creazione di un passaggio interrato;
- **richiesta di C. E. in sanatoria n° 181, pratica n° 8572 del 10/12/2004**, per l'ampliamento del reparto laminazione, la creazione di opere esterne e tettoie, nonché una diversa distribuzione interna;
- D. I. A. prot. n° 8138 del 04/08/2006, per la realizzazione di impianti;
- **D. I. A. prot. n° 10023 del 05/10/2006**, di variante alla D. I. A. prot. n° 8138/06;
- **P. C. n° 327/06 dell'11/06/2007**, per l'ampliamento di una struttura per impianti e la creazione di una nuova linea per i forni;
- D. I. A. prot. n° 4453 del 04/04/2008, per la manutenzione straordinaria delle coperture;
- *Certificato di Agibilità n° 741/SUAP/2010 del 04/08/2010*;
- P. C. n° 749/13 del 03/01/2013, per la messa in sicurezza *post* incendio del 13/10/2012;
- * CAPANNONE N° 2 (EX NIER) ⇒
- C. E. n° 2554/91 del 22/11/1991, per la costruzione dell'opificio;
- C. E. n° 3483/94 del 23/05/1994, di variante alla C. E. n° 2554/91;
- C. E. n° 4022/95 del 09/11/1995, di rinnovo della C. E. n° 2554/91;
- D. I. A. prot. n° 15091 del 30/07/1997, di variante alla C. E. n° 4022/95;
- C. E. n° 5019/97 dell'01/09/1997, di rinnovo della C. E. n° 4022/95;



- C. E. n° 5229/98 dell'01/09/1998, di variante alla C. E. n° 5019/97;
- D. I. A. prot. n° 17713 dell'01/09/1998, di variante alla C. E. n° 5019/97;
- *Certificato di Agibilità n° 10858 del 05/08/1999;*
- D. I. A. prot. n° 11725 del 17/05/2001, per la manutenzione straordinaria con opere interne, nonché la creazione di strutture per impianti e silos;
- D. I. A. prot. n° 26851 dell'11/12/2001, per la manutenzione straordinaria;
- D. I. A. prot. n° 12808 del 17/06/2002, per la manutenzione straordinaria con la creazione di un passaggio interrato;
- D. I. A. prot. n° 15561 del 19/07/2002, per la manutenzione straordinaria con la creazione di un passaggio interrato;
- D. I. A. prot. n° 26481 del 13/12/2002, per la manutenzione straordinaria con la modifica di un passaggio interrato, nonché la creazione di strutture per impianti;
- **richiesta di C. E. in sanatoria n° 148, pratica n° 8538/04**, per la realizzazione di piccoli manufatti, la creazione di opere esterne e tettoie, l'ampliamento di una cabina elettrica, nonché una diversa distribuzione interna;
- *Certificato di Agibilità n° 232/SUAP/2006 del 22/09/2006;*
- * CAPANNONE N° 3 (EX SIM) =>
- C. E. n° 4025/95, per la costruzione dell'opificio;
- C. E. n° 4340/96 del 23/01/1996, di variante alla C. E. n° 4025/95;
- P. C. n° 195/05 del 24/11/2005, per la ristrutturazione con ampliamento dello stabilimento;
- **D. I. A. prot. n° 3969 dell'11/04/2006**, di variante al P. C. n° 195/05;
- P. C. n° 253/06 del 28/06/2006, di variante al P. C. n° 195/05;
- *Certificato di Agibilità n° 236/SUAP/2006 del 19/10/2006;*



- D. I. A. prot. n° 8968 del 07/07/2007, per la sanatoria di una tettoia ("*abuso formale*");
- D. I. A. prot. n° 4606 del 17/03/2009, per l'ampliamento di una copertura a teli;
- **S. C. I. A. prot. n° 7440 del 20/04/2011**, per la manutenzione straordinaria con opere interne;
- * AREE ESTERNE =>
- D. I. A. prot. n° 7876 del 06/04/2000, per la manutenzione straordinaria con opere interne, impianti e modifiche della recinzione;
- D. I. A. prot. n° 72324 del 26/09/2000, per la manutenzione straordinaria con opere interne, impianti e modifiche della recinzione;
- **D. I. A. prot. n° 25013 del 07/12/2000**, di variante alla D. I. A. prot. n° 7876 del 06/04/2000, per la manutenzione straordinaria con opere interne ed impianti, nonché la creazione di tettoie, l'ampliamento di una cabina elettrica e modifiche della recinzione;
- **D. I. A. prot. n° 5096 del 06/06/2005**, per la creazione di una tettoia;
- D. I. A. prot. n° 8138 del 04/08/2006, per la creazione di una tettoia con teli e la realizzazione di un impianto con relativa struttura;
- **D. I. A. prot. n° 5204 del 18/04/2008**, per la sanatoria di tettoie e strutture per impianti ("*abusi formali*").

Di questi, sono stati estratti gli elaborati afferenti ai titoli appresso elencati, in quanto ragionevolmente ritenuti i più rappresentativi¹³ dell'effettiva configurazione finale attuale:

¹³ Essendo riferiti alle più recenti trasformazioni dei vari corpi di fabbrica.



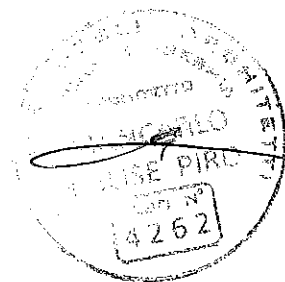
- D. I. A. prot. n° 25013 del 07/12/2000;
- richiesta di C. E. in sanatoria n° 148, pratica n° 8538/04;
- richiesta di C. E. in sanatoria n° 181, pratica n° 8572/04;
- D. I. A. prot. n° 5096 del 06/06/2005;
- D. I. A. prot. n° 3969 dell'11/04/2006;
- P. C. n° 253/06 del 28/06/2006;
- D. I. A. prot. n° 10023 del 05/10/2006;
- P. C. n° 327/06 dell'11/06/2007;
- D. I. A. prot. n° 5204 del 18/04/2008;
- S. C. I. A. prot. n° 7440 del 20/04/2011;

nonché:

- *Certificato di Agibilità n° 14388 del 21/06/1996;*
- *Certificato di Agibilità n° 10857 del 05/08/1999;*
- *Certificato di Agibilità n° 10858 del 05/08/1999;*
- *Certificato di Agibilità n° 232/SUAP/2006 del 22/09/2006;*
- *Certificato di Agibilità n° 236/SUAP/2006 del 19/10/2006;*
- *Certificato di Agibilità n° 741/SUAP/2010 del 04/08/2010;*

e, per completezza, anche i seguenti collaudi statici:

- pratica n° 10795-10838/82, consegnato il 21/09/1982;
- pratica n° 51249/95, consegnato il 26/09/1995;
- pratica n° 52719/96, consegnato il 02/04/1996;
- pratica n° 52684/95, consegnato il 25/03/1997;
- pratica n° 60953/97, consegnato il 13/01/1998;
- pratica n° 62644/98, consegnato l'08/04/1999;
- pratica n° 80386/03, consegnato il 29/03/2006;



- pratica n° 94279/05, consegnato il 30/06/2006;
- pratica n° 95899/06, consegnato il 28/07/2006;
- pratica n° 72324/00, consegnato il 04/08/2006;
- pratica n° 97140/06, consegnato il 04/08/2006;
- pratica n° 97775/06, consegnato il 02/02/2007;
- pratica n° 104265/08, consegnato il 05/08/2008;
- pratica n° 101455/06, consegnato il 03/09/2008;
- pratica n° 108318/10, consegnato il 07/04/2011.

(cfr. Allegato n° 6: Elaborati afferenti ai principali titoli edilizi abilitativi).

Nella fattispecie, i vigenti strumenti urbanistici non consentono alcun ulteriore ampliamento volumetrico (ved. *ante*).

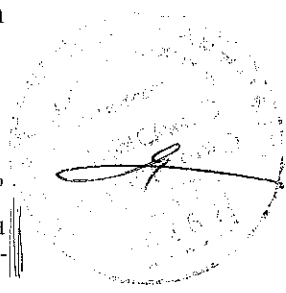
Le succitate n° 2 istanze di sanatoria presentate, allo stato risultano ancora in via di esito; ciononostante, gli inerenti manufatti in attesa di condono edilizio sono ugualmente commerciabili ai sensi dell'art. 40 della L. n° 47/85 e ss. m..

Le lievi difformità riscontrate concernenti qualche modifica delle distribuzioni interne di aperture e divisori, la traslazione di un telonato ad ovest del capannone n° 3 e la realizzazione di una tettoia per la garitta a sud, rientrando tra i cosiddetti "abusi formali"¹⁴, sono ancora sanabili ex art. 37 del D. P. R. n° 380/01.

Viceversa, i seguenti piccoli abusi rinvenuti¹⁵, avendo comportato un

¹⁴ Ovverosia, non avendo comportato incrementi volumetrici, sono conformi alle norme urbanistiche sia al momento della realizzazione che a quello della eventuale sanatoria.

¹⁵ Per ciò che attiene il telonato ad est del capannone n° 3 (peraltro regolarmente accatastato) ed il primo piano a sud del capannone n° 2 (destinato a caseificio), pur non avendo trovato specifico riscontro nei grafici acclusi ai titoli edilizi esaminati, pare siano comunque indirettamente richiamati in altre pratiche aventi differente oggetto.



aumento di volume utile, vanno assolutamente rimossi¹⁶ in quanto in contrasto¹⁷ con gli strumenti urbanistici vigenti (ved. *ante*):

- l'anticella ad ovest del capannone n° 3;
- il bagno della garitta a sud;
- il deposito ceneri a sud del capannone n° 1.

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE GENERALI DEI BENI

La superficie totale dell'area in cui ricade il complesso in oggetto è pari a circa mq 20.425; ivi insistono (cfr. *Allegato n° 2: Planimetrie*; cfr. *Allegato n° 7: Rilievo fotografico*):

- il capannone n° 1¹⁸, recante reparti di lavorazione e produzione nei quali è inserita la linea primaria dotata di forno, nonché tutti i locali necessari all'espletamento di tutte le varie attività connesse¹⁹, presenta struttura portante in parte in calcestruzzo armato precompresso ed in parte²⁰ in calcestruzzo armato ordinario; e tamponamenti murari o in pannelli coibentati; all'interno, tra l'altro, sono installate varie celle di surgelazione a servizio dei reparti di lavorazione e produzione, e dei montacarichi; al piano seminterrato è posta la zona farcitura con annesse celle di surgelazione e depositi; al primo piano, sul fronte est, sono ubicati gli spogliatoi, i servizi igienici, le mense ed alcuni locali accessori²¹, mentre sul lato nord, sono situati gli uffici, il laboratorio, la cucina, la sala prove, la sala riunioni ed i servizi igienici; sul lato ovest²² è

¹⁶ Con attinenti costi di demolizione ovviamente risibili rispetto al valore di mercato dell'intero complesso industriale (ved. *infra*).

¹⁷ E per questo non sono vendibili.

¹⁸ Risalente al 1981, per una conseguente anzianità di anni 32.

¹⁹ Preparazione dei prodotti semilavorati, imballaggio, lavaggio, controllo, ecc..

²⁰ Più recente.

²¹ Per *server*, depositi ed altro.

²² Verso la strada consortile.



stato costruito²³ un ampliamento, con struttura in acciaio e pannelli perimetrali in lamiera coibentata, destinato ancora alla produzione; il tutto per una superficie coperta di circa mq 3.565 di lotto, il grado di finitura dei materiali è ordinario, mentre le attuali condizioni statiche e manutentive generali sono mediocri per circa la metà dell'immobile, ed addirittura fatiscenti per la rimanente parte seriamente danneggiata da un incendio sviluppatosi il 13/10/2012²⁴;

- il capannone n° 2 (ex NIER)²⁵, con reparti di lavorazione e produzione dotati di vari impianti accessori, presenta struttura portante in calcestruzzo armato precompresso; all'interno sono installate delle celle di surgelazione, oltre ad uffici, spogliatoi dotati di servizi igienici e dei montacarichi; al primo piano, posto a nord, sono ubicati le sale mensa, gli spogliatoi ed i servizi igienici; su di un soppalco in c. a. con tamponamenti murari o in pannelli coibentati alloggiavano gli impianti atti al ciclo di produzione della mozzarella, con ulteriori celle, spogliatoi e servizi igienici; il tutto per una superficie coperta di circa mq 2.275 di lotto, il grado di finitura dei materiali è ordinario, mentre le attuali condizioni statiche e manutentive generali sono normali;

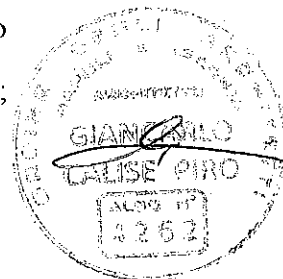
- il capannone n° 3 (ex SIM)²⁶, la cui parte principale è destinata allo stoccaggio ed alla produzione con celle, uffici, officina, depositi, mensa, spogliatoi, servizi igienici e montacarichi, presenta struttura portante in calcestruzzo armato precompresso; al piano interrato è situato un altro deposito; al primo piano sono allocati ulteriori uffici, direzione, sale riunioni e servizi igienici;

²³ Successivamente.

²⁴ Così come ricavato dalla documentazione consegnata dalla committenza.

²⁵ Risalente al 1991, per una conseguente anzianità di anni 22.

²⁶ Risalente al 1995, per una conseguente anzianità di anni 18.



una cella, protetta da una struttura in acciaio e teli plastificati, è posizionata in adiacenza ad ovest; sul fronte sud²⁷ è stato realizzato un ampliamento con struttura portante in acciaio e tamponature in pannelli coibentati, adibito alla produzione; il tutto per una superficie coperta di circa mq 5.245 di lotto, il grado di finitura dei materiali è ordinario, mentre le attuali condizioni statiche e manutentive generali sono normali, eccezion fatta che per l'ampliamento a sud laddove risultano scadenti, in quanto oltre la metà della superficie non è pavimentata;

- le aree esterne circostanti i tre capannoni, realizzate con pavimentazione industriale in c. a. e spolvero al quarzo, marciapiedi e cordoletti, ed in parte ad ovest arredate a verde, risultano recintate con muri in c. a. e/o barriere in tubolari metallici, dotate di vari cancelli automatici carrabili²⁸ e pedonali, illuminate, nonché recanti piazzali²⁹ parzialmente adibiti a parcheggio per autoveicoli; le acque bianche sono ben incanalate verso la fognatura pubblica mediante griglie di raccolta e canalizzazioni interrato; una serie di manufatti accessori, sovente poggiati su appositi basamenti in c. a., sono ivi insistenti, quali garitte³⁰ prefabbricate per guardiania, cabine³¹ elettriche e del gas metano con struttura in c. a. e tamponature in muratura, tendoni³² e tettoie³³ varie di protezione macchinari con struttura in acciaio, montacarichi, serbatoi interrati d'acqua e d'azoto, sala compressori interrata, impianti di depurazione, silos in vetroresina per lo stoccaggio della farina, piccoli depositi, locali am-

²⁷ Lato est.

²⁸ Di cui solo n° 1 carrabile sul fronte postico.

²⁹ Risalenti al 1981, per una conseguente anzianità di anni 32.

³⁰ Per un'anzianità media di anni 15.

³¹ Per un'anzianità media di anni 15.

³² Per un'anzianità media di anni 15.

³³ Per un'anzianità media di anni 20.



moniacca, piani di carico e scarico, aree di stoccaggio e lavaggio, oltre ad alcune scalette metalliche esterne; il grado di finitura dei materiali è ordinario, mentre le attuali condizioni statiche e manutentive generali sono normali, tranne che per le cabine elettriche laddove risultano mediocri.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Dovendosi stimare un complesso immobiliare in attività con una condizione di sussistenza di mercato di riferimento, il criterio di stima suggerito dalla corrente bibliografia³⁴ è quello cosiddetto del valore di mercato, che sostanzialmente consiste nell'individuare il valore venale attuale degli immobili in questione³⁵.

L'ipotesi che viene assunta a base del procedimento, consiste nel ritenere che il più probabile valore di mercato dei locali da stimare ad oggi, coincida con il massimo prezzo che un imprenditore può essere disposto ad accettare in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto dei suddetti beni.

Indi, lo scopo va identificato nella caratteristica che il complesso possiede di essere scambiato in virtù dell'utilità che può dispiegare, mentre l'aspetto economico da riguardare va individuato nella stima del più probabile prezzo che, in condizioni di ordinarietà, si potrà verificare in una libera contrattazione di compravendita.

Il criterio di stima va così ricercato negli opportuni schemi di formazione dei prezzi, che sono rappresentati da una funzione tanto della domanda quanto dell'offerta di beni analoghi sul particolare e specifico mercato.

³⁴ Ved., tra gli altri, "Estimo" di M. Orefice, Professore Ordinario di Estimo all'Università "Federico II" di Napoli, "Stima degli immobili" di G. Castello, "Nuovo trattato di estimo" di M. Polelli e "Codice delle valutazioni immobiliari" della Italian Property Valuation Standard.

³⁵ Fatta eccezione per i relativi macchinari ed impianti produttivi, che esulano dalla presente trattazione (ved. ante).



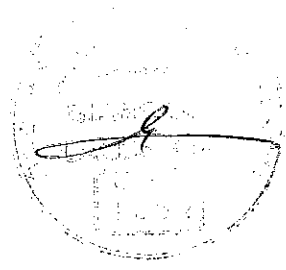
La metodologia operativa adottata è il procedimento diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di un certo numero di altri immobili di caratteristiche sostanzialmente analoghe, di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti in epoca assai prossima a quella cui la stima va riferita, nel caso di specie l'anno 2013.

Le maggiori fonti per la raccolta di un sufficiente numero di dati, generalmente sono: i borsini immobiliari, le informazioni fornite dalle locali agenzie immobiliari, nonché le offerte riportate sui quotidiani e sui periodici specializzati; nella fattispecie, ci si è riferiti alle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, temporalmente ascritte al secondo semestre del 2012 per la zona D2 (*cfr. Allegato n° 8: Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del II semestre 2012*).

Al fine di una corretta valutazione è indispensabile che le unità da scegliere come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui il bene in esame fa parte.

La delimitazione di tali aree viene condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità di quelle che possono definirsi caratteristiche di localizzazione:

- ubicazione rispetto ad uno snodo di smaltimento del traffico veicolare;
- vicinanza ad una risorsa produttiva attinente;
- grado di urbanizzazione;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno.



Lo scarto tra i prezzi unitari $v_i (= V_i / S_i = \text{€}/\text{mq})$ riscontrati e quello medio ponderale v_m (prezzo normale), è da attribuire all'influenza che, nel particolare mercato, altri gruppi di peculiarità esercitano sulla formazione dei singoli prezzi; di ciò se ne terrà conto nella valutazione dei cespiti che non presentano caratteristiche ordinarie, applicando opportuni coefficienti correttivi α_j al valore medio ponderale unitario calcolato³⁶ (*cfr. Allegato n° 9: Coefficienti correttivi*):

$$v_m = \frac{\sum_{i=1}^n (v_i * S_i)}{\sum_{i=1}^n S_i} [\text{€} / \text{mq}] \Rightarrow V = S * v_m * \prod_{j=1}^m \alpha_j [\text{€}],$$

avendo indicato con S e V rispettivamente la superficie commerciale ed il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Le succitate altre particolarità che possono incidere sulla formazione del prezzo, sono sostanzialmente quelle relative alla vetustà³⁷, conservazione, altezza³⁸, impiantistica civile³⁹ e struttura portante.

La superficie commerciale S , invece, secondo le tradizionali metodologie operative, viene determinata classificando tutte le aree A in base alle caratteristiche qualitative degli spazi⁴⁰, comparando con congrui coefficienti K_i la superficie oggetto di valutazione con quella base destinata all'attività principale⁴¹ (*cfr. Allegato n° 9: Coefficienti correttivi*).

Secondo il principio dell'ordinarietà, sul quale si fonda qualsiasi opera-

³⁶ Ved. "Stima degli immobili" di G. Castello.

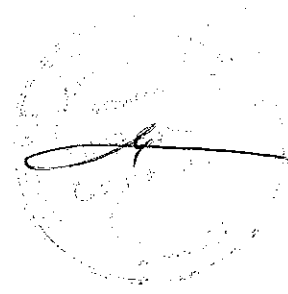
³⁷ Con ragionevolezza escluso il verde e considerando gli ampliamenti assorbiti dal capannone principale.

³⁸ Trascurando le possibili sopraelevazioni parziali.

³⁹ Fondamentalmente relativi ad impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari e del gas, nel caso di specie ininfluenti (ovverossia il corrispondente coefficiente correttivo può porsi ponderatamente sempre pari all'unità).

⁴⁰ In generale, capannoni, aree produttive, uffici, servizi igienici, laboratori, magazzini, aree scoperte, terreni pertinenziali, alloggio del custode, locali tecnici e così via, al lordo delle murature.

⁴¹ Ved. ancora "Stima degli immobili" di G. Castello.



zione estimativa, la destinazione da considerare per ogni singolo ambiente non è necessariamente quella che attualmente è stata data, bensì quella che razionalmente deve avere perché possa valorizzare al massimo la sua utilizzazione, per il raggiungimento della migliore funzionalità generale dell'intero complesso, in ovvia dipendenza anche della tipologia di finiture esistente.

Nel caso di specie, si considerano: depositi ed aree produttive⁴² (0,90), uffici (1,90), mense, spogliatoi e servizi igienici (0,80), locali tecnici, casse scala e garitte (0,50), piazzali e basamenti scoperti⁴³ (0,20), tettoie (0,30), telonati (0,32), nonché aree a verde (0,10).

Per i locali incendiati, che risultano ancora puntellati, considerata la mole di danni da riparare, naturalmente si è applicato un coefficiente riduttivo per lo stato di conservazione (0,70) inferiore al minimo.

Pertanto, si riporta di seguito la valutazione del cespite da stimare.

Con riferimento ai dati metrici rilevati (*cf. Allegato n° 2: Planimetrie*), se ne trae quanto segue.

Il valore medio unitario di mercato dell'immobile al secondo semestre del 2012 può porsi pari ad €/mq 950,00, in linea con quanto riportato nelle suddette quotazioni all'uopo esperite dall'Agenzia del Territorio (*cf. Allegato n° 8: Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del II semestre 2012*).

Giacché dalla fine del secondo semestre 2012 al termine del primo semestre 2013 il mercato immobiliare italiano, anche per i cespiti non residen-

⁴² Con superficie globale superiore a mq 2.000, per i quali è stato riscontrato un analogo grado di finitura.

⁴³ Benché l'area totale sia compresa tra i mq 5.000 ed i mq 10.000, va tenuto conto che gli spazi di manovra sovente risultano alquanto risicati.



ziali, ha subito una sostanziale flessione in termini di volumi di compravendita, ciò ha comportato una contrazione dei prezzi di scambio⁴⁴ del 5% circa; pertanto, il summenzionato valore medio unitario va corretto con un opportuno coefficiente di raccordo pari a 0,95, per ottenere quello v_m di riferimento: $\text{€/mq } 950,00 \cdot 0,95 \cong \text{€/mq } 900,00$.

Per la superficie commerciale, si rimanda al seguente prospetto:

Corpo e Destinazione ⁴⁵	P. T.	P. 1°	P. I.	K	S (mq)
Cap. n° 1 - Produzione - hi: 4,50	480			0,90	432
(incendiato) hi: 4,50	1 700			0,90	1 530
hi: 3,80	275			0,90	248
(incendiato) hi: 3,50	270			0,90	243
(incendiato) hi: 8,40	465			0,90	419
(incendiato) hi: 3,05/3,60/4,10	115			0,90	104
hi: 4,05			515	0,90	464
Servizi	190			0,80	152
		365		0,80	292
		40		0,80	32
Locali tecnici	25			0,50	13
	45			0,50	23
		25		0,50	13
		115		0,50	58
			40	0,50	20
			30	0,50	15
Uffici		210		1,90	399
Totale parziale	3 565	755	585		
Cap. n° 2 - Produzione - hi: 5,80	1 485			0,90	1 337
hi: 6,70	515			0,90	464
hi: 3,65		385		0,90	347
Servizi	35			0,80	28
		35		0,80	28
		215		0,80	172
Locali tecnici	15			0,50	8
	15			0,50	8
		10		0,50	5
		10		0,50	5
		20		0,50	10

⁴⁴ E dei canoni di fitto.

⁴⁵ Pressoché tutte le strutture sono in calcestruzzo cementizio armato, ove necessario precompresso, oppure in acciaio da carpenteria (equivalente), tranne che per le garitte, le tettoie ed i telonati, che sono leggere metalliche (più scadenti), e per le cabine elettriche, in muratura portante.

⁴⁶ Altezza utile interna.



Uffici	210			1,90	399
<i>Totale parziale</i>	2 275	675	0		
Cap. n° 3 - Produzione - hi: 3,60	55			0,90	50
hi: 6,80/7,20	2 115			0,90	1 904
hi: 8,80	1 770			0,90	1 593
(parzialmente pav.) hi: 10,00	825			0,90	743
Deposito - hi: 3,30			410	0,90	369
Servizi	420			0,80	336
		15		0,80	12
		20		0,80	16
Locali tecnici	15			0,50	8
	15			0,50	8
	30			0,50	15
		30		0,50	15
		35		0,50	18
			5	0,50	3
			5	0,50	3
			5	0,50	3
Uffici		385		1,90	732
<i>Totale parziale</i>	5 245	485	425		
Garitte	15			0,50	8
	5			0,50	3
<i>Totale parziale</i>	20	0	0		
Locali tecnici	70			0,50	35
	45			0,50	23
	55			0,50	28
		55		0,50	28
<i>Totale parziale</i>	170	55	0		
Totale superfici coperte chiuse	11 275	1 970	1 010	14 255	Lorda
Tettoie	590			0,30	177
	80			0,30	24
	30			0,30	9
	40			0,30	12
	60			0,30	18
	50			0,30	15
	20			0,30	6
	45			0,30	14
	105			0,30	32
	15			0,30	5
	15			0,30	5
	15			0,30	5
	35			0,30	11
	200			0,30	60
<i>Totale parziale</i>	1 300				
Telonati	35			0,32	11
	640			0,32	205
	320			0,32	102



	525				0,32	168
<i>Totale parziale</i>	1 520					
Totale superfici coperte aperte	2 820					
Piazzali e Basamenti	6 130				0,20	1 226
Verde	200				0,10	20
<i>Totale parziale</i>	6 330					
Totale superfici scoperte	6 330					
<i>Totale lotto</i>	20 425				<i>Totale</i>	15 346

Pertanto, si giunge ad una superficie lorda coperta chiusa complessiva di ~mq 11.275, su ~mq 20.425 di lotto⁴⁷, a cui naturalmente ai fini estimativi vanno aggiunti i ~mq 1.970 di area calpestabile afferenti ai livelli superiore ed i ~mq 1.010 dei piani seminterrati, ove presenti, per una superficie lorda di piano totale pari a ~mq 14.255, che opportunamente ragguagliati unitamente ai ~mq 2.820 di spazi coperti lateralmente aperti⁴⁸ ed ai ~mq 6.330 di aree scoperte⁴⁹, conducono a mq 15.346 commerciali.

Per il calcolo del valore di mercato V al 2013, si rinvia alla tabella che segue:

Corpo e Destinazione	S (mq)	v _m (€/mq)	α ₁ ⁵⁰	α ₂ ⁵¹	α ₃ ⁵²	α ₄ ⁵³	V (€)
Cap. n° 1 - Produzione - hi: 4,50	432	900,00	0,70	0,90	0,90	1,00	220 450,00
(incendiato) hi: 4,50	1 530	900,00	0,70	0,70	0,90	1,00	607 257,00
hi: 3,80	248	900,00	0,70	0,90	0,90	1,00	126 554,00
(incendiato) hi: 3,50	243	900,00	0,70	0,70	0,90	1,00	96 447,00
(incendiato) hi: 8,40	419	900,00	0,70	0,70	1,28	1,00	236 517,00
(incendiato) hi: 3,05/3,60/4,10	104	900,00	0,70	0,70	0,90	1,00	41 278,00
hi: 4,05	464	900,00	0,70	0,90	0,90	1,00	236 779,00
Servizi	152	900,00	0,70	0,90	----	1,00	86 184,00
	292	900,00	0,70	0,90	----	1,00	165 564,00
	32	900,00	0,70	0,90	----	1,00	18 144,00
Locali tecnici	13	900,00	0,70	0,90	----	1,00	7 371,00
	23	900,00	0,70	0,90	----	1,00	13 041,00

⁴⁷ Per un conseguente Rapporto di copertura pari a 0,55.

⁴⁸ Telonati e tettoie.

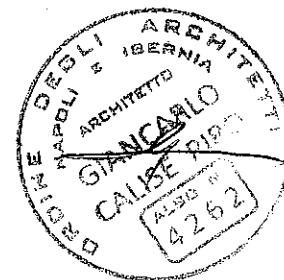
⁴⁹ Verde e piazzali comprensivi di basamenti per macchinari.

⁵⁰ In funzione della vetustà, che naturalmente non incide per il verde (ved. ante).

⁵¹ In funzione della conservazione (ved. ante).

⁵² In funzione dell'altezza utile (ved. ante), che logicamente influisce solamente per gli ambienti la cui destinazione sia in qualche modo correlata alla produzione.

⁵³ In relazione alla tipologia di struttura portante, laddove esistente (ved. ante).



	525				0,32	168
<i>Totale parziale</i>	1 520					
Totale superfici coperte aperte	2 820					
Piazzali e Basamenti	6 130				0,20	1 226
Verde	200				0,10	20
<i>Totale parziale</i>	6 330					
Totale superfici scoperte	6 330					
<i>Totale lotto</i>	20 425				<i>Totale</i>	15 346

Pertanto, si giunge ad una superficie lorda coperta chiusa complessiva di ~mq 11.275, su ~mq 20.425 di lotto⁴⁷, a cui naturalmente ai fini estimativi vanno aggiunti i ~mq 1.970 di area calpestabile afferenti ai livelli superiore ed i ~mq 1.010 dei piani seminterrati, ove presenti, per una superficie lorda di piano totale pari a ~mq 14.255, che opportunamente ragguagliati unitamente ai ~mq 2.820 di spazi coperti lateralmente aperti⁴⁸ ed ai ~mq 6.330 di aree scoperte⁴⁹, conducono a mq 15.346 commerciali.

Per il calcolo del valore di mercato V al 2013, si rinvia alla tabella che segue:

Corpo e Destinazione	S (mq)	v _m (€/mq)	α ₁ ⁵⁰	α ₂ ⁵¹	α ₃ ⁵²	α ₄ ⁵³	V (€)
Cap. n° 1 - Produzione - hi: 4,50	432	900,00	0,70	0,90	0,90	1,00	220 450,00
(incendiato) hi: 4,50	1 530	900,00	0,70	0,70	0,90	1,00	607 257,00
hi: 3,80	248	900,00	0,70	0,90	0,90	1,00	126 554,00
(incendiato) hi: 3,50	243	900,00	0,70	0,70	0,90	1,00	96 447,00
(incendiato) hi: 8,40	419	900,00	0,70	0,70	1,28	1,00	236 517,00
(incendiato) hi: 3,05/3,60/4,10	104	900,00	0,70	0,70	0,90	1,00	41 278,00
hi: 4,05	464	900,00	0,70	0,90	0,90	1,00	236 779,00
Servizi	152	900,00	0,70	0,90	----	1,00	86 184,00
	292	900,00	0,70	0,90	----	1,00	165 564,00
	32	900,00	0,70	0,90	----	1,00	18 144,00
Locali tecnici	13	900,00	0,70	0,90	----	1,00	7 371,00
	23	900,00	0,70	0,90	----	1,00	13 041,00

⁴⁷ Per un conseguente Rapporto di copertura pari a 0,55.

⁴⁸ Telonati e tettoie.

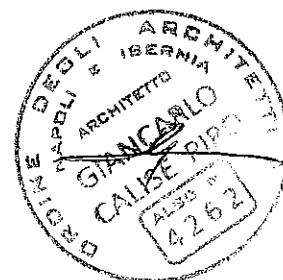
⁴⁹ Verde e piazzali comprensivi di basamenti per macchinari.

⁵⁰ In funzione della vetustà, che naturalmente non incide per il verde (ved. ante).

⁵¹ In funzione della conservazione (ved. ante).

⁵² In funzione dell'altezza utile (ved. ante), che logicamente influisce solamente per gli ambienti la cui destinazione sia in qualche modo correlata alla produzione.

⁵³ In relazione alla tipologia di struttura portante, laddove esistente (ved. ante).



	13	900,00	0,70	0,90	----	1,00	7 371,00
	58	900,00	0,70	0,90	----	1,00	32 886,00
	20	900,00	0,70	0,90	----	1,00	11 340,00
	15	900,00	0,70	0,90	----	1,00	8 505,00
Uffici	399	900,00	0,70	0,90	----	1,00	226 233,00
Totale parziale							2 141 921,00
Cap. n° 2 - Produzione - hi: 5,80	1 337	900,00	0,80	0,95	1,00	1,00	914 508,00
hi: 6,70	464	900,00	0,80	0,95	1,10	1,00	349 114,00
hi: 3,65	347	900,00	0,80	0,95	0,90	1,00	213 613,00
Servizi	28	900,00	0,80	0,95	----	1,00	19 152,00
	28	900,00	0,80	0,95	----	1,00	19 152,00
	172	900,00	0,80	0,95	----	1,00	117 648,00
Locali tecnici	8	900,00	0,80	0,95	----	1,00	5 472,00
	8	900,00	0,80	0,95	----	1,00	5 472,00
	5	900,00	0,80	0,95	----	1,00	3 420,00
	5	900,00	0,80	0,95	----	1,00	3 420,00
	10	900,00	0,80	0,95	----	1,00	6 840,00
Uffici	399	900,00	0,80	0,95	----	1,00	272 916,00
Totale parziale							1 930 727,00
Cap. n° 3 - Produzione - hi: 3,60	50	900,00	0,85	0,95	0,90	1,00	32 704,00
hi: 6,80/7,20	1 904	900,00	0,85	0,95	1,10	1,00	1 522 105,00
hi: 8,80	1 593	900,00	0,85	0,95	1,28	1,00	1 481 872,00
(parzialmente pav.) hi: 10,00	743	900,00	0,85	0,85	1,28	1,00	618 414,00
Deposito - hi: 3,30	369	900,00	0,85	0,95	0,90	1,00	241 354,00
Servizi	336	900,00	0,85	0,95	----	1,00	244 188,00
	12	900,00	0,85	0,95	----	1,00	8 721,00
	16	900,00	0,85	0,95	----	1,00	11 628,00
Locali tecnici	8	900,00	0,85	0,95	----	1,00	5 814,00
	8	900,00	0,85	0,95	----	1,00	5 814,00
	15	900,00	0,85	0,95	----	1,00	10 901,00
	15	900,00	0,85	0,95	----	1,00	10 901,00
	18	900,00	0,85	0,95	----	1,00	13 082,00
	3	900,00	0,85	0,95	----	1,00	2 180,00
	3	900,00	0,85	0,95	----	1,00	2 180,00
	3	900,00	0,85	0,95	----	1,00	2 180,00
Uffici	732	900,00	0,85	0,95	----	1,00	531 981,00
Totale parziale							4 746 019,00
Garitte	8	900,00	0,90	0,95	----	0,70	4 309,00
	3	900,00	0,90	0,95	----	0,70	1 616,00
Totale parziale							5 925,00
Locali tecnici	35	900,00	0,90	0,90	----	0,80	20 412,00
	23	900,00	0,90	0,90	----	0,80	13 414,00
	28	900,00	0,90	0,90	----	0,80	16 330,00
	28	900,00	0,90	0,90	----	0,80	16 330,00
Totale parziale							66 486,00
Tettoie	177	900,00	0,85	0,95	----	0,70	90 044,00
	24	900,00	0,85	0,95	----	0,70	12 209,00



	9	900,00	0,85	0,95	----	0,70	4 579,00
	12	900,00	0,85	0,95	----	0,70	6 105,00
	18	900,00	0,85	0,95	----	0,70	9 157,00
	15	900,00	0,85	0,95	----	0,70	7 631,00
	6	900,00	0,85	0,95	----	0,70	3 052,00
	14	900,00	0,85	0,95	----	0,70	7 122,00
	32	900,00	0,85	0,95	----	0,70	16 279,00
	5	900,00	0,85	0,95	----	0,70	2 544,00
	5	900,00	0,85	0,95	----	0,70	2 544,00
	5	900,00	0,85	0,95	----	0,70	2 544,00
	11	900,00	0,85	0,95	----	0,70	5 596,00
	60	900,00	0,85	0,95	----	0,70	30 524,00
<i>Totale parziale</i>							199 930,00
Telonati	11	900,00	0,90	0,95	----	0,70	5 925,00
	205	900,00	0,90	0,95	----	0,70	110 423,00
	102	900,00	0,90	0,95	----	0,70	54 942,00
	168	900,00	0,90	0,95	----	0,70	90 493,00
<i>Totale parziale</i>							261 783,00
Piazzali e Basamenti	1 226	645,00	0,70	0,95	----	----	525 862,00
Verde	20	645,00	----	0,95	----	----	12 255,00
<i>Totale parziale</i>							538 117,00
Totale							9 890 808,00

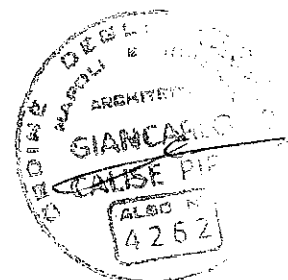
Sicché, da questa scaturisce che il valore ipotetico stimato del complesso immobiliare al 2013 sarebbe di € 9.890.808,00.

Tuttavia, tale valore va abbattuto del 3% circa, onde tener indirettamente conto del costo⁵⁴ delle opere per la rimozione degli abusi da eliminare e delle pratiche di sanatoria da esperire⁵⁵ ($\alpha_5 = 0,97$), per cui: € 9.890.808,00*0,97 = in c. t. € 9.600.000,00.

Infine, considerato l'attuale periodo di forte crisi del mercato immobiliare e la particolare congiuntura economica dell'intero paese, tali tipologie di investimento risultano molto disincentivate, per cui può essere applicato un ulteriore decremento supponibile in una forbice compresa tra il 25% ed il 30% circa, per un valore medio del 30% ($\alpha_6 = 0,70$), da cui se ne trae:

⁵⁴ Benché sicuramente contenuto rispetto al valore di mercato dell'intero complesso immobiliare.

⁵⁵ Ved. ante.



€ 9.600.000,00*0,70 = in c. t. € 6.700.000,00, che rappresenta il più probabile valore di mercato stimato dal sottoscritto per l'immobile di cui è perizia.

Ciò corrisponde ai seguenti valori unitari:

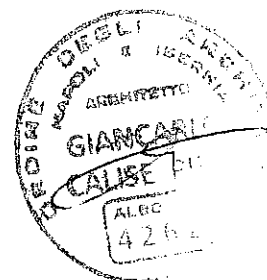
- rispetto alle superfici coperte, €/mq 470,00;
- rispetto alle superfici commerciali, €/mq 435,00.

Tali valori unitari trovano riscontro anche nell'intervallo dei parametri ricavabili dalle offerte di vendita per immobili simili, reperibili per la stessa zona e limitrofe.

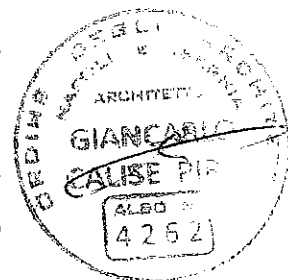
CONCLUSIONI

A seguito delle esposizioni fatte, si perviene alle conclusioni della presente relazione, ritenendo di aver espletato l'incarico affidato nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d'indagine messi a disposizione, così come di seguito sintetizzate:

- gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel comune di Marcianise (CE), all'interno dell'AGGLOMERATO A. S. I. di S. Marco Evangelista, con accesso sia frontale dalla Strada Consortile principale, tramite cancelli carrabili e pedonali scorrevoli a comando automatico, che postico dalla Strada Consortile secondaria, mediante un'altra analoga cancellata;
- i beni in questione, data la loro estensione e la loro diversa natura, vengono così sostanzialmente distinti: Capannone n° 1, Capannone n° 2 (ex NIER) , Capannone n° 3 (ex SIM) ed aree scoperte pertinenziali recanti (ved. infra) manufatti, tendoni e tettoie vari;
- i suddetti cespiti risultano essere detenuti dalla società "A. Z. SURGELATI s. p. a.", con sede legale e produttiva in Marcianise (CE), nonché ufficio commerciale in Nembro (BG);



- allo stato la produzione è attiva ed i corpi di fabbrica versano in complessive normali condizioni generali di manutenzione;
- dall'esame delle afferenti planimetrie catastali sono state rilevate le seguenti difformità rispetto ai titoli abilitativi reperiti ed allo stato dei luoghi investigato: manca l'ampliamento a sud del capannone n° 3, adibito a caseificio, non è stato accatastato il primo piano a sud del capannone n° 2, destinato a caseificio, sussistono delle lievi differenze distributive per qualche apertura e divisorio;
- i beni *de quibus* risultano attualmente intestati, quale unico proprietario, alla società "A. Z. SURGELATI s. p. a.";
- dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise (CE) è scaturito che il complesso immobiliare in esame ricade nell'Agglomerato A. S. I. di S. Marco Evangelista, in zona D1-D2-D3 del vigente Piano Regolatore Generale, in assenza di vincoli particolari;
- per le costruzioni esistenti, come nel caso di specie, è vietato qualsiasi ulteriore ampliamento di volume;
- per la realizzazione del complesso industriale in questione, nel tempo sono stati conseguiti numerosi titoli abilitativi;
- le n° 2 istanze di sanatoria presentate, allo stato risultano ancora in via di esito; ciononostante, gli inerenti manufatti in attesa di condono edilizio sono ugualmente commerciabili ai sensi dell'art. 40 della L. n° 47/85 e ss. m..
- le lievi difformità riscontrate concernenti qualche modifica delle distribuzioni interne di aperture e divisori, la traslazione di un telonato ad ovest del capannone n° 3 e la realizzazione di una tettoia per la garitta a sud, rientrando tra i cosiddetti "*abusi formali*", sono ancora sanabili ex art. 37 del D. P. R. n°



380/01;

- i seguenti piccoli abusi rinvenuti, avendo comportato un aumento di volume utile, vanno assolutamente rimossi in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti: l'anticella ad ovest del capannone n° 3, il bagno della garitta a sud, il deposito ceneri a sud del capannone n° 1;

- la superficie totale dell'area in cui ricade il complesso in oggetto è pari a circa mq 20.425;

- dovendosi stimare un complesso immobiliare in attività con una condizione di sussistenza di mercato di riferimento, il criterio di stima suggerito dalla corrente bibliografia è quello cosiddetto del valore di mercato, che sostanzialmente consiste nell'individuare il valore venale attuale degli immobili in questione;

- nella fattispecie, ci si è riferiti alle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, temporalmente ascritte al secondo semestre del 2012 per la zona D2;

- giacché dalla fine del secondo semestre 2012 al termine del primo semestre 2013 il mercato immobiliare italiano, anche per i cespiti non residenziali, ha subito una sostanziale flessione in termini di volumi di compravendita, ciò ha comportato una contrazione dei prezzi di scambio del 5% circa;

- pertanto, si giunge ad una superficie lorda coperta chiusa complessiva di ~mq 11.275, su ~mq 20.425 di lotto, a cui naturalmente ai fini estimativi vanno aggiunti i ~mq 1.970 di area calpestabile afferenti ai livelli superiore ed i ~mq 1.010 dei piani seminterrati, ove presenti, per una superficie lorda di piano totale pari a ~mq 14.255, che opportunamente ragguagliati unitamente ai ~mq 2.820 di spazi coperti lateralmente aperti ed ai ~mq 6.330 di aree sco-



parte, conducono a mq 15.346 commerciali;

- per cui, alla luce di quanto suesposto, il più probabile valore di mercato stimato dal sottoscritto per l'immobile di cui è perizia è pari in c. t. ad € 6.700.000,00.

Il sottoscritto ha tenuto in debito conto tutto quanto rilevato dallo stato dei luoghi e dalla documentazione reperita, tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica e della verità, in serena coscienza.

I riferimenti bibliografici a cui ci si è riportati, sono stati i seguenti:

- V. Panecaldo: "Come si valutano i fabbricati e terreni edificatori";
- A. ed L. Prestinzenza Puglisi: "Guida alla stima delle abitazioni";
- R. Faust: "Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale";
- G. M. Iovino: "Estimo agrario, civile e catastale";
- C. Forte e B. De' Rossi: "Principi di economia ed estimo";
- M. Orefice: "Estimo";
- G. Castello: "Stima degli immobili";
- M. Pomelli: "Nuovo trattato di estimo";
- Italian Property Valuation Standard: "Codice delle valutazioni immobiliari".

La presente relazione si compone di n° 28 facciate dattiloscritte a mezzo elaboratore elettronico, unitamente alla specifica delle competenze ed ai seguenti allegati:

Allegato n° 1: Vista satellitare e rilievo aerofotogrammetrico;

Allegato n° 2 Planimetrie;

Allegato n° 3 Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 4: Atti di compravendita;

Allegato n° 5: Certificato di destinazione urbanistica, stralcio P. R. G. e



mappa catastale, nonché relative Norme Tecniche di Attua-
zione;

Allegato n° 6: Elaborati afferenti ai principali titoli edilizi abilitativi;

Allegato n° 7: Rilievo fotografico;

Allegato n° 8: Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del II seme-
stre 2012;

Allegato n° 9: Coefficienti correttivi.

Napoli, 03/07/2013

Il C. T. U.

Arch. Giancarlo Cause Piro

