TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Relazione di stima

Complesso immobiliare

Casoria (Na) - via Nazionale delle Puglie n.199

G.D.: dott. Enrico Caria

Curatore Fallimentare: avv. Raffaele Capunzo

Esperto stimatore: arch. Fabio Russo

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	2
QUESITO 1	2
QUESITO 2	4
QUESITO 3	
QUESITO 4	23
QUESITO 5	
QUESITO 6	
QUESITO 7	31
QUESITO 8	33
QUESITO 9	34
9.1 Criterio e procedimento di stima	34
9.1.1. Metodo del confronto di mercato (Market Approach)	34
9.1.1.Metodo del costo (Cost Approach)	40
9.2 Valore di mercato dei beni	
9.3 Prezzo base d'asta	57

4. ALLEGATI

1. PREMESSA

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico conferitomi in data 03.08.2017 dal G.D. dott. Enrico Caria, in data 13.10.2017 con il dott. Rusciano, collaboratore del Curatore Fallimentare avv. Raffaele Capunzo, sono iniziate le operazioni peritali presso il complesso immobiliare oggetto della procedura, sito in Casoria (Na), in via Nazionale delle Puglie n.199. In tale occasione, è stato visionato l'intero complesso immobiliare. In data 15.12.2017, ha avuto luogo un secondo accesso durante il quale sono state effettuate le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili. Il tutto è riportato nei verbali di accesso (cfr. Allegato 01). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di "Napoli 2", l'Ufficio del Territorio di Napoli, l'ufficio Usi Civici della Regione Campania, l'Agenzia del Demanio, nonché tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei documenti necessari per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria.

3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del procedimento.

Oggetto della stima è la piena proprietà di un complesso immobiliare con destinazione d'uso commerciale e ad uffici, ubicato nel Comune di Casoria (Na) in via Nazionale delle Puglie n.199, composto da due porzioni autonome, di

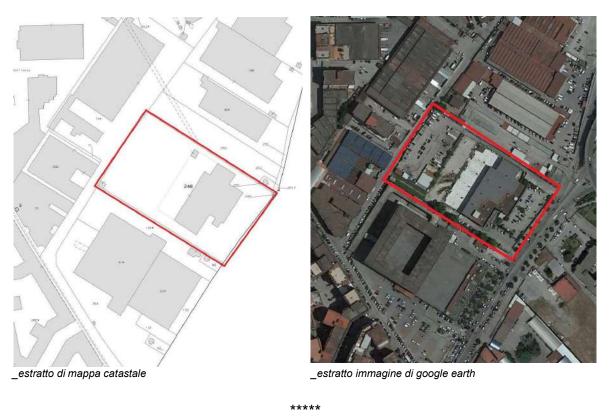
fabiorus soarchitettos studio as soci ato -AREA ARCHITETTURE

seguito indicate, per semplicità di trattazione, rispettivamente come *Fabbricato A* e *Fabbricato B*.

L'intero complesso immobiliare risulta composto dalle seguenti unità così distinte al N.C.E.U. del Comune di Casoria al *foglio* 13 *particella* 248:

- a) sub 1 Parcheggio scoperto (b.c.n.c.) al piano terra
- b) sub 2 Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8
- c) sub 3 Locale ad uso deposito al piano terra, Categoria D/8
- d) sub 4 Locale ad uso deposito al piano terra, Categoria D/8
- e) sub 6 Locale ad uso ufficio al piano primo, Categoria D/8
- f) sub 7 Locale ad uso ufficio al piano primo, Categoria D/8
- g) sub 8 Cabina elettrica al piano terra, Categoria D/8
- h) sub 11 Locale ad uso deposito al piano interrato, Categoria D/8
- i) sub 12 Autorimessa al piano interrato, Categoria D/8
- j) sub 13 Cortile (b.c.n.c.) al piano terra, Categoria D/8
- k) sub 14 Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8
- I) sub 15 Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8
- m) sub 16 Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8
- n) sub 101 cortile (b.c.n.c.) al piano terra
- o) sub 102 Deposito al piano terra, Categoria C/2, Consistenza 8 mg
- p) sub 103 Negozio al piano terra, Categoria C/1, Consistenza 143 mg
- q) sub 104 Negozio al piano terra, Categoria C/1, Consistenza 101 mg
- r) sub 105 Ufficio al piano primo, Categoria A/10, Consistenza 7,5 vani
- s) sub 106 Ufficio al piano primo, Categoria A/10, Consistenza 5,5 vani
- t) sub 107 Ufficio al piano primo, Categoria A/10, Consistenza 7,5 vani
- u) sub 108 Ufficio al piano primo, Categoria A/10, Consistenza 5,5 vani

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dell'intero complesso immobiliare:

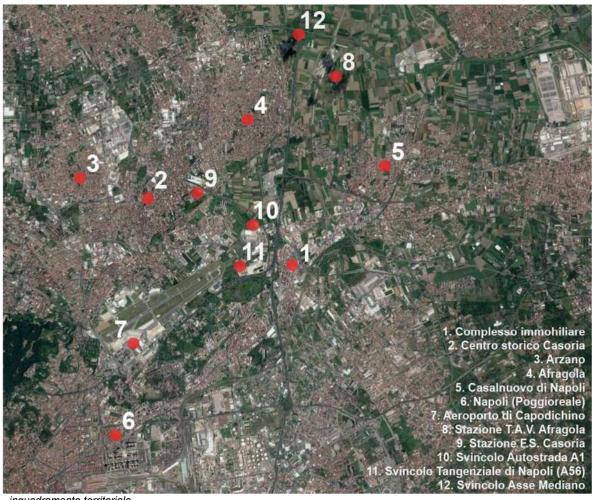


QUESITO n. 2: procedere alla descrizione materiale dei beni oggetto distima

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il complesso immobiliare è sito nel Comune di Casoria, in via Nazionale delle Puglie n.199, in un'area periferica a vocazione commerciale/terziaria, dove sorgono i più importanti centri commerciali e siti della grande distribuzione come *Ikea, Leroy Merlin, Decathlon, Media World*, etc.. L'area è posta a ridosso di più Comuni dell'hinterland napoletano, compresa tra Casoria, Arzano, Afragola, Casalnuovo e la stessa Napoli. Risulta quindi ben collegata con il contesto territoriale circostante e facilmente raggiungibile, essendo posta in un punto in cui confluiscono tutte le più importanti strade di comunicazione, quali l'Autostrada *A1 Napoli-Roma*, la *Tangenziale di Napoli* (*A56*) e l'*Asse Mediano*. Via Nazionale delle Puglie, inoltre, è posta in prosecuzione di via Nuova Poggioreale conducente alla città di Napoli. La zona è ben servita anche dai trasporti pubblici, in particolare da due linee di autobus, due stazioni della linea Circumvesuviana e la stazione ferroviaria di Casoria. Non distanti, inoltre, sorgono l'aeroporto di Capodichino e la

stazione della T.A.V. di Afragola. L'area, pertanto, è urbanizzata, caratterizzata da strade asfaltate, dotate di illuminazione artificiale e di ampi marciapiedi, e risulta servita dai principali servizi pubblici, quali scuole, uffici, banche.



inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il complesso immobiliare sorge su un lotto rettangolare di circa 13.500 mg, orientato con il lato lungo in direzione sud-est/nord-ovest, posto tra via Nazionale delle Puglie e via Mattia Preti. Esso è costituito da un fabbricato con area esterna pertinenziale, il cui impianto originario, risalente alla metà degli anni '60, è stato oggetto di radicali interventi di ristrutturazione, nonché di un ampliamento con una nuova costruzione ultimata pochi anni fa (2014). In particolare, il complesso è stato diviso in due porzioni, distinguibili come Fabbricato A e Fabbricato B, ciascuna con il proprio spazio esterno esclusivo. La parte terminale del lotto, inoltre, prospettante su via Preti, è stato destinato ad attività di parcheggio.



_vista aerea del complesso





_viste da via Nazionale delle Puglie

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con struttura portante in acciaio, solai con lamiera grecata e caldana in calcestruzzo, copertura piana con lucernari di illuminazione. Esternamente, sul fronte principale prospiciente l'ingresso, si caratterizza per la facciata continua vetrata di tipo strutturale, con la

parte inferiore rivestita con pietra vesuviana. La parte retrostante, invece, costituente l'ampliamento di recente costruzione, presenta una facciata più anonima, caratterizzata da pannelli verticali in cls prefabbricato di colore grigio.





viste dal cortile interno posteriore

L'ingresso al complesso avviene attraverso due cancelli carrabili posti su via Nazionale delle Puglie, dei quali uno conducente ai cortili dei due fabbricati e l'altro allo spazio retrostante, nonché da un accesso secondario su via Preti.

Il Fabbricato A, più piccolo con parcheggio antistante, è costituito dall'edificio a pianta rettangolare, con il lato lungo parallelo alla strada esterna, articolato su tre piani fuori terra, dei quali il piano terra destinato ai locali commerciali e depositi e quelli superiori agli uffici. L'accesso all'edificio avviene attraverso un corpo scala posto nell'area di parcheggio.





viste del Fabbricato A

La parte restante, invece, costituisce il *Fabbricato B*, articolato su due piani fuori terra oltre a quello interrato. Il fabbricato in parte è ancora incompleto, relativamente al piano interrato e alla porzione retrostante del piano terra che si presentano al rustico. Al primo piano sono posti gli uffici, mentre al piano terra i locali commerciali con i depositi. In base alla S.C.I.A. presentata per il completamento del complesso, al piano interrato è previsto un parcheggio per auto, mentre negli spazi al piano terra dei locali commerciali. L'accesso avviene attraverso il corpo scala principale, dotato di due ascensori, posto lungo il vialetto laterale, conducente sia al primo piano che a quello interrato. Un altro varco è presente sullo stesso fronte comunicante con i depositi e i negozi del piano terra.

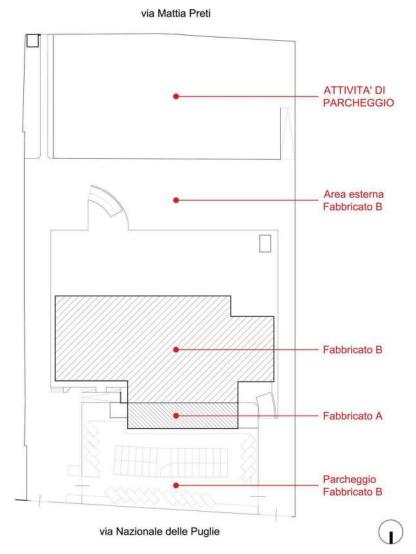








viste del Fabbricato B



_planimetria generale del complesso

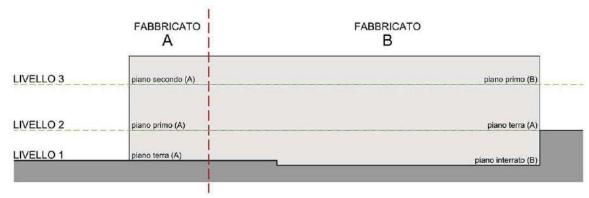
Seppur distinti nella proprietà, i due fabbricati sono comunque integrati tra loro, tant'è che la porzione del *Fabbricato B* a confine tra i due è di fatto unita, in ogni piano, con le unità del *Fabbricato A*. Di seguito, quindi, si descriveranno le diverse porzioni immobiliari, specificandone per ciascuna di esse le unità catastali che le compongono. Inoltre, dalle indicazioni riportate sulle visure catastali circa i livelli di piano, si mette in evidenza che, a causa dei dislivelli del terreno, i due corpi di fabbrica sono sfalsati di un piano (ad esempio, il piano terra del *Fabbricato B* corrisponde al piano primo del *Fabbricato A*). Per la descrizione delle diverse unità, quindi, si farà riferimento ai seguenti livelli:

LIVELLO 1: piano terra fabbricato A / piano interrato fabbricato B

LIVELLO 2: piano primo fabbricato A / piano terra fabbricato B

LIVELLO 3: piano secondo fabbricato A / piano primo fabbricato B





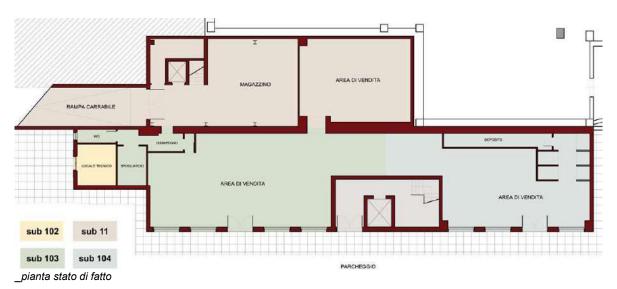
_schema sezione con indicazione dei livelli di piano

LIVELLO 1 (piano terra fabbr. A / piano interrato fabbr. B)

▶ LOCALE COMMERCIALE (P.LLA 248 SUBB 102. 103. 104 e 11)

Il locale commerciale al piano terra si compone di due locali privi di divisioni interne, posti simmetricamente tra loro rispetto al corpo scala del fabbricato, prospettanti sull'area di parcheggio antistante attraverso una serie di vetrine. Da queste si accede ad una terza sala interna, anch'essa destinata alla vendita. In prossimità della cassa, si accede allo spazio di servizio, con bagno e piccola sala, nonché al magazzino da cui si può accedere dalla rampa carrabile esterna.

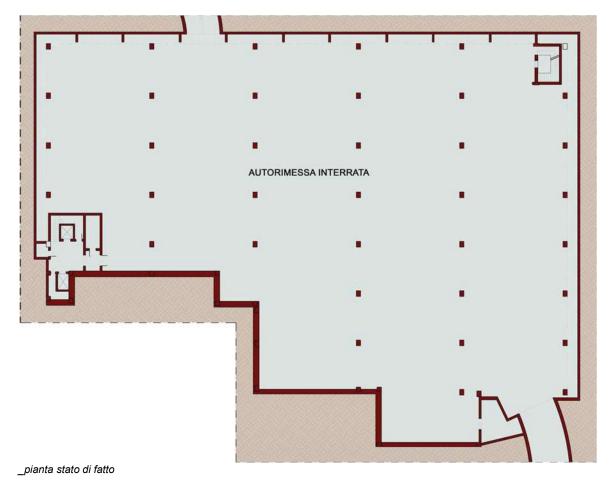
Catastalmente, l'immobile si compone delle unità distinte ai subb 11, 102, 103 e 104. Come già detto, la porzione retrostante del locale (magazzino e sala vendita, ovvero il sub 11) è parte del *fabbricato B*. La superficie interna utile è di circa 370 m² con un'altezza interna netta di 2.94 m (*cfr.* Allegato 10 – Grafico 2).



Internamente, il locale commerciale presenta buone finiture, caratterizzato da pavimentazione in mattonelle in gres di grande dimensione (1mx1m), pareti tinteggiate di colore bianco e controsoffitto. Le vetrine esterne sono in alluminio ad unica vetrata. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia e idrico nel bagno. In generale le condizioni di manutenzione sono più che buone.

LOCALE DESTINATO AD AUTORTIMESSA (P.LLA 248 SUB 12)

Il piano interrato del Fabbricato A consiste in un unico ambiente intervallato unicamente dalla scansione dei pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato, destinato secondo le previsioni del progetto a parcheggio coperto. Al momento degli accessi, però, il piano è incompleto, privo delle finiture e degli impianti. L'accesso avviene attraverso due corpi scala, uno comunicante con l'interno del fabbricato, l'altro posto in corrispondenza del piazzale esterno. L'accesso carrabile, inoltre, è garantito da due rampe. La superficie interna utile è di circa 3.260 m² con un'altezza interna netta di 3,45 m (*cfr.* Allegato 10 – Grafico 3).



via Mascagni, 1 – 81100 Caserta; mail: fabioarch.russo@libero.it; p.e.c.: fabio.russo@archiworldpec.it; cell.: 339 26 15 414 architetti ViscardiMaurizio e Russo Fabio

LIVELLO 2 (piano primo fabbr. A / piano terra fabbr. B)

> UFFICIO (P.LLA 248 SUBB 105, 106 e 4)

L'ufficio si sviluppa su due corridoi, lungo i quali si aprono i diversi ambienti. Complessivamente sono presenti dieci uffici, una sala riunione, una sala ricreativa con annessa cucina, oltre agli archivi e ai bagni. La superficie interna utile è di circa 360 m² con un'altezza interna netta di 2.64 m al controsoffitto (*cfr.* Allegato 10 – Grafico 4).



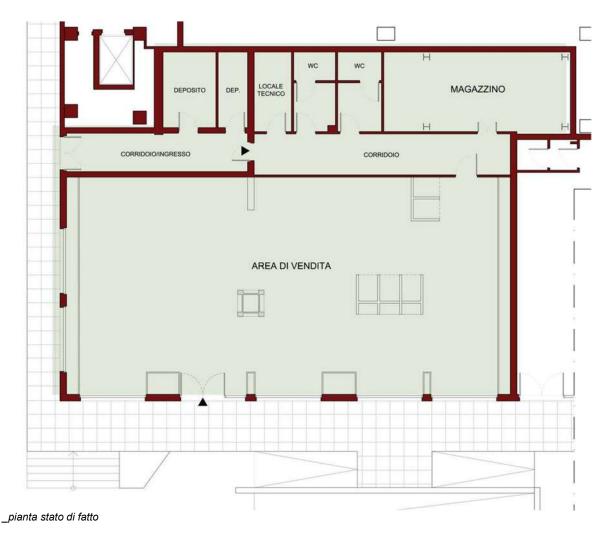
_pianta stato di fatto

L'immobile si sviluppa tra i due fabbricati, composto dalle unità distinte catastalmente con i subb 105 e 106 del *Fabbricato A* e con il sub 4 appartenente al *Fabbricato B*. L'ufficio dispone, quindi, di due accessi: uno al primo piano del corpo scala posto nel parcheggio e l'altro al piano terra del corpo scala posto in corrispondenza della rampa carrabile. Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni e con finiture di media fattura. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica quadrate disposte a 45°, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. L'intero piano è controsoffittato con pannelli quadrati rimovibili con corpi illuminanti incassati. E' presente l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

> LOCALE COMMERCIALE (P.LLA 248 SUB 02)

Il locale commerciale, posto al piano terra del *Fabbricato B*, si compone di un grande ambiente destinato alla vendita, organizzato con pannellature in

cartongesso con cui sono realizzati i camerini e gli espositori, nonché dal retrobottega costituito da un corridoio lungo il quale si distribuiscono un locale tecnico, i bagni e un locale magazzino. L'accesso principale, pubblico, avviene direttamente dal marciapiede che circonda il fabbricato, lungo il quale si aprono le ampie vetrine. Un altro ingresso, di servizio, è posto lungo il vialetto laterale, conducente dapprima in un pianerottolo con due piccoli locali ad uso deposito e quindi al retrobottega del negozio. La superficie interna utile è di circa 270 mq, con un'altezza interna netta di 2.75m (*cfr.* Allegato 10 – Grafico 4).



Internamente, l'immobile, che al momento dell'accesso era dismesso, si presenta in buone condizioni e con buone finiture, caratterizzate da pavimentazione in mattonelle in gres di grande dimensione (1mx1m), pareti tinteggiate di colore bianco e controsoffitto. Le vetrine esterne sono in alluminio ad unica vetrata. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia e idrico nel bagno.

> LOCALE DEPOSITO (P.LLA 248 SUB 3) AL PIANO TERRA

Adiacente al precedente locale commerciale, vi è un locale deposito costituito da un'unica sala e da un bagno con relativo antibagno. L'accesso all'unità avviene sia dal corpo scala in corrispondenza della rampa carrabile che dall'ultima vetrina esterna che si apre lungo il ballatoio che circonda il fabbricato. La superficie interna utile è di circa 90 mq, con un'altezza interna netta di 2.75m (*cfr.* Allegato 10 – Grafico 4).

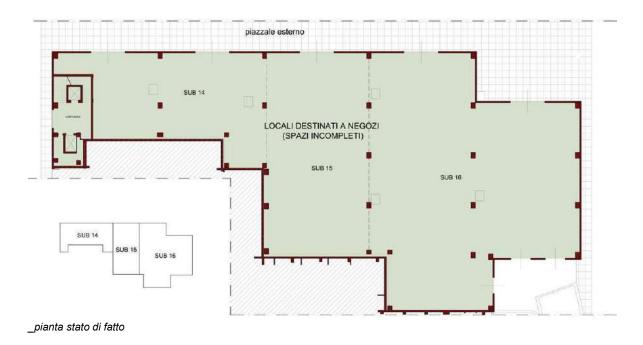


_pianta stato di fatto

► LOCALI DESTINATI A NEGOZI (P.LLA 248 SUBB 14. 15 e 16)

La parte retrostante del *fabbricato B*, consistente nell'ampliamento della parte originaria, è composta dalle unità distinte ai subb 14, 15 e 16. Tale porzione si

presenta come un unico ambiente, rimasto incompleto, privo di partizioni interne, di finiture, di infissi e degli impianti. La pavimentazione realizzata è del tipo industriale con piastre in calcestruzzo. Tali ambienti, sviluppantesi per tutta l'altezza del fabbricato, hanno accesso sia dal corpo scala posto lungo il vialetto laterale che dallo spazio antistante, anch'esso caratterizzato dalla pavimentato industriale in calcestruzzo. La superficie interna utile è di circa 1.460 mq, mentre con un'altezza interna netta di 7,65 m (*cfr.* Allegato 10 – Grafico 4).



LIVELLO 3 (piano secondo fabbr. A / piano primo fabbr. B)

> UFFICI (P.LLA 248 SUBB 107, 108 e 7)

Gli uffici sono composti da porzioni delle unità distinte con i sub 107, 108 e 7.

Il primo, con accesso dal secondo piano del corpo scala del *Fabbricato A*, si compone di un ingresso intorno al quale si concentrano tre porzioni composte rispettivamente da una sala riunioni con annessi bagno e ripostiglio, una sala comune a cui sono collegati tre uffici e due bagni con relativi antibagni, due uffici con annessi bagno e archivio. La superficie interna utile è di circa 240 m² con un'altezza interna netta di 2.64 m al controsoffitto (*cfr.* Allegato 10 – Grafico 5).

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, caratterizzato da finiture di media fattura, con pavimentazione in laminato negli spazi di lavoro ed in

fabiorus soarchitettostudi o as sociato - **AREA A RCHIT ETTURE**

mattonelle di ceramica nei bagni e negli ambienti di servizio. Gli ambienti sono controsoffittati con pannelli quadrati rimovibili con corpi illuminanti ad incasso. E' presente l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

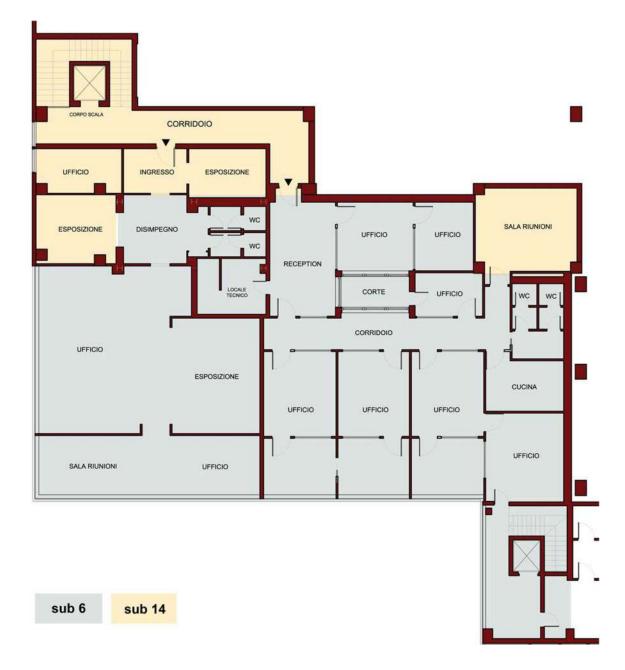
Il secondo ufficio, invece, con accesso dal primo piano del corpo scala del *Fabbricato B* posto in corrispondenza della rampa carrabile, si compone di ingresso, due depositi, una sala comune con tre uffici e due bagni. La superficie interna utile è di circa 130 m² con un'altezza interna netta di 2.64 al controsoffitto (cfr. Allegato 10 – Grafico 5). Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, caratterizzato da finiture di media fattura, con pavimentazione in mattonelle di ceramica 40x40 disposte a 45°, pareti tinteggiate di bianco. L'intero piano è controsoffittato con pannelli quadrati rimovibili con corpi illuminanti incassati. E' presente l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia.



pianta stato di fatto

> UFFICI (P.LLA 248 SUBB 06. 14)

L'intero primo piano del *Fabbricato B*, il cui accesso principale avviene attraverso il corpo scala posto lungo il vialetto laterale, è destinato a spazi per uffici. In particolare, il piano è stato organizzato secondo due porzioni autonome. Un secondo accesso al piano è presente anche nell'altro corpo scala posto in corrispondenza della rampa carrabile.



La prima, con accesso dalla porta posta frontalmente alla sinistra di chi sale le scale, si compone di una prima parte con ingresso e spazi espositivi e di servizio, da cui si accede alla restante parte pensata come un unico ambiente dove sono stati ricavati un ufficio, una sala riunione, la sala di lavoro ed uno spazio espositivo. La superficie interna utile è di circa 200 mq, mentre con un'altezza interna netta di 2.75m (cfr. Allegato 10 – Grafico 5). Internamente l'unità si presenta in ottime condizioni, anche se in un punto del soffitto sono state rilevate delle macchie dovute a perdite di acqua dalla copertura. Le finiture presenti sono di buona fattura, con pavimentazione realizzata in mattonelle in gres nella prima parte dell'immobile ed in parquet nello spazio degli uffici, pareti tinteggiate di

<u>fabiorus soarchitetto</u> studio associato - **AREA ARCHITETTURE**

colore bianco e controsoffitto con pannelli quadrati con corpi illuminanti ad incasso. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia e idrico.

Al termine del corridoio è presente l'ingresso alla seconda porzione, composta da una sala reception generale e da un corridoio, intorno al quale sono distribuiti i locali uffici, di diversa superficie, ricavati attraverso strutture divisorie in alluminio e vetro. Al centro dell'intera unità è presente un piccolo cortile scoperto. Oltre a questi sono inoltre presenti un vano tecnico, i bagni con relativo antibagno ed una cucina. La superficie interna utile è di circa 250 mq, mentre con un'altezza interna netta di 2.75m (cfr. Allegato 10 – Grafico 5). Internamente l'unità si presenta in ottime condizioni, con finiture di buona fattura. La pavimentazione è realizzata in parquet per tutta la superficie degli uffici ed in mattonelle in gres per gli ambienti di servizio, le pareti sono tinteggiate di colore bianco ed è presente per l'intero piano il controsoffitto, realizzato in parte in cartongesso ed in parte con pannelli quadrati e corpi illuminanti ad incasso. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia e idrico.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel caso in esame, nel computo della superficie commerciale, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale, tra cui in particolare il D.P.R. 138/98, occorre considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali
- la superficie ponderata delle eventuali pertinenze esclusive di ornamento
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Inoltre:

- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso
- le rientranze e le sporgenze realizzate per scopi strutturali o estetici e i profili non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile
- le superfici coperte che non sono contornate da elementi perimetrali verticali, ovvero che lo sono in modo parziale (patio, tettoia etc.) si calcolano in base alla proiezione verticale del limite esterno dei componenti di copertura

fabiorus soarchitetto
studio as soci ato -AREA ARCHITETTURE

Non vengono inoltre considerati:

- i vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato
- gli spazi all'interno dei tetti ventilati;
- i terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili;
- la superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e dai cavedii
- le superfici o gli ambienti occupati da impianti tecnici;
- le rampe, gli ascensori e simili;
- gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

In base a tali criteri, la superficie commerciale viene computata come somma delle superfici:

- di ogni piano (fuori o entro terra) relativamente ai locali aventi "funzione principale" ed a servizio diretto di quelli principali;
- dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, opportunamente omogeneizzate a quella avente funzione principale;
- dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata a quella avente funzione principale;
- dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale.
- degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiania o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzate.

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50%.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Per le superfici delle pertinenze esclusive si applicano i seguenti coefficienti:

a) Pertinenze esclusive di ornamento (dotazioni esterne)

Superficie scoperta

- 10% della superficie
- b) Pertinenze esclusive accessorie (dotazioni interne)
 - 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale
 - 25% se non comunicanti

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

<mark>fabio rus soarchitetto</mark> studio associato - **AREA ARCHITETTUR**E

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE								
Fabbricato A								
unità	destinazione d'uso	Sint lorda		Coeff	S_{comm}			
LIVELLO 1								
sub 103	negozio	164,80	mq	1	164,80	mq		
sub 104	negozio	124,10	mq	1	124,10	mq		
LIVELLO 2								
sub 105	ufficio	159,47	mq	1	159,47	mq		
sub 106	ufficio	123,64	mq	1	123,64	mq		
LIVELLO 3								
sub 107	ufficio	159,47	mq	1	159,47	mq		
sub 108	ufficio	123,64	mq	1	123,64	mq		
altro								
sub 102	locale tecnico	12,95	mq	0,25	3,24	mq		
bene	corpo scala	38,28	mq	1	38,28	mq		
sub 101 - bcnc	spazio esterno	1744,69	mq	0,1	174,47	mq		
TOTALE SUPERFICI								
UFFICI		566,22	mq		566,00	mq		
NEGOZI		288,90	mq		289,00	mq		
SPAZI ACCESSORI/CORPO SCALA		41,52	mq		41,00	mq		
SPAZI ESTERNI		174,47	mq		174,00	mq		

	Fabbricato B					
unità	destinazione d'uso	Sint lorda		Coeff	S _{comm}	
LIVELLO 1						
sub 11	deposito	140,74	mq	1	140,74	mq
sub 12	autorimessa (incompleto)	3384,50	mq	0,25	846,13	mq
LIVELLO 2						
sub 2	negozio	324,55	mq	1	324,55	mq
sub 3	deposito	101,21	mq	1	101,21	mq
sub 4	ufficio	124,16	mq	1	124,16	mq
sub 14	capannone (incompleto)	332,26	mq	1	332,26	mq
sub 15	capannone (incompleto)	408,30	mq	1	408,30	mq
sub 16	capannone (incompleto)	834,39	mq	1	834,39	mq
LIVELLO 3						
sub 6	ufficio	512,68	mq	1	512,68	mq
sub 7	ufficio	130,18	mq	1	130,18	mq
altro						
sub 1 - bcnc	spazio esterna	8162,32	mq	0,1	816,23	mq
sub 14	corpo scala	172,00	mq	1	172,00	mq
sub 13	piazzale esterno	1694,00	mq	0,1	169,40	mq
sub 8	cabina elettrica	24,70	mq	0,25	6,18	mq
TOTALE SUPERFICI						
UFFICI		767,02	mq		767,00	mq
NEGOZI		1899,50	mq		1900,00	mq
DEPOSITI		241,95	mq		242,00	mq
AUTORIMESSA		846,13	mq		846,00	mq
SPAZI ACCESSORI		178,18	mq		178,00	mq
SPAZI ESTERNI		985,63	mq		986,00	mq

Le superfici indicate sono lorde, ovvero comprensive delle murature sia interne che esterne.

h

C

QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale dei beni.

Presso l'Agenzia del Territorio di Napoli sono state acquisite la planimetria e le visure storica dei beni oggetto della proceduta, nonché del terreno su cui gli stessi sono stati edificati (*cfr.* Allegati 2a e 3a).

0

a

Le unità immobiliari componenti il *Fabbricato B* del complesso immobiliare sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Casoria al *foglio* 13 *particella* 248:

- sub 1 Parcheggio scoperto (b.c.n.c.) al piano terra
- sub 2 Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8
- sub 3 Locale ad uso deposito al piano terra, Categoria D/8
- sub 4 Locale ad uso deposito al piano terra, Categoria D/8
- sub 6 Locale ad uso ufficio al piano primo, Categoria D/8
- sub 7 Locale ad uso ufficio al piano primo, Categoria D/8
- sub 8 Cabina elettrica al piano terra, Categoria D/8
- sub 11 Locale ad uso deposito al piano interrato, Categoria D/8
- sub 12 Autorimessa al piano interrato, Categoria D/8
- sub 13 Cortile (b.c.n.c.) al piano terra, Categoria D/8
- sub 14 Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8
- sub 15 Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8
- sub 16 Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8 indirizzo:

Via Nazionale delle Puglie n. 199

in ditta:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

(con sede in Casoria (NA), c.f.: xxxxxxxxxxxxx) - proprietà per 1/1

Le suddette unità sono così identificate dal 13.11.2009 a seguito di variazione per divisione e costituzione di b.c.n.c., derivate dalla particella 48. In particolare, i subb 12, 13, 14, 15 e 16 derivano dalla soppressione del sub 5 a seguito di variazione del 21/07/2015 quali unità afferenti edificate su area urbana. La particella 48, invece, è stata generata a seguito di sostituzione riferimenti di mappa del 21/05/1991, derivante dalla scheda catastale prot. n. 7550 - anno 1991.

fabiorus soarchitetto
studio as soci ato -AREA ARCHITETTURE

Le unità immobiliari componenti il *Fabbricato A* del complesso immobiliare sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Casoria al *foglio* 13 *particella* 248:

sub 101 - cortile (b.c.n.c.) al piano terra

indirizzo:

Via xxxxxxxxxxxxx n. xxx

in ditta:

(con sede in Caserta, c.f.: 01634890618) – proprietà per 1/1

- sub 102 Deposito al piano terra, Categoria C/2, Consistenza 8 mg
- sub 103 Negozio al piano terra, Categoria C/1, Consistenza 143 mq
- sub 104 Negozio al piano terra, Categoria C/1, Consistenza 101 mq
- sub 105 Ufficio al piano primo, Categoria A/10, Consistenza 7,5 vani
- sub 106 Ufficio al piano primo, Categoria A/10, Consistenza 5,5 vani
- sub 107 Ufficio al piano primo, Categoria A/10, Consistenza 7,5 vani
- sub 108 Ufficio al piano primo, Categoria A/10, Consistenza 5,5 vani indirizzo:

Via xxxxxxxxxxxxx n. xxx

in ditta:

XXXXXXXXXXXXXXXXX

(con sede in Casoria (NA), c.f.: xxxxxxxxxxxx) – proprietà per 1/1

Le suddette unità sono così identificate dal <u>18.07.1996</u> a seguito di variazione per *divisione, ampliamento e ristrutturazione*, derivanti dalla scheda catastale *prot. n.* 7549 - anno 1991.

Le schede catastali *prot.* 7549 e 7550 del 1991, identificanti rispettivamente il *Fabbricato A* e il *Fabbricato B*, sono derivate dal frazionamento del 21/05/1991 dalla scheda catastale *prot. n.* 4256 anno 1972.

DIFFORMITA' CATASTALI

Rispetto alle planimetrie catastali lo stato dei luoghi rilevato delle unità immobiliari presenta delle difformità riguardanti in particolar modo la composizione

<u>fabiorus soarchitetto</u> studio associato - **AREA ARCHITETTURE**

interna. Le differenze riscontrabili con le planimetrie catastali consistono soprattutto nei divisori interni e nelle pareti modificate proprio per l'organizzazione degli ambienti destinati ad ufficio. Come già detto al precedente quesito 2, inoltre, occorre tener conto che in alcuni casi le diverse unità catastali sono state collegate tra loro in modo da formare un'unica porzione immobiliare.

L'unica difformità sostanziale riguarda il corpo scala del *Fabbricato B*, realizzato diversamente da quanto rappresentato catastalmente. La scala, infatti, non risulta realizzata all'interno del sub 2, bensì nel sub 14, in cui tra l'altro rientra anche il corridoio al primo piano con alcuni locali posti negli uffici.

Per una più chiara illustrazione delle difformità catastali riscontrate si rimanda ai grafici di confronto delle planimetrie catastali con le piante dello stato di fatto (*cfr.* Allegato 10 – Grafici da 6 a 13).

TERRENO

L'intero complesso immobiliare sorge sulla particella di terreno attualmente identificata al N.C.T. del Comune di Casoria (Na) al *foglio* **13** *particella* **248** quale **ENTE URBANO** dell'estensione di 1ha35are20ca, a partire dal 24.04.1996 a seguito di frazionamento dalla particella **48** (*1ha35are30ca*) (cfr. Allegato 03). Quest'ultima così distinta all'impianto meccanografico del 02.01.1980, con qualità *FU D ACCERT*, deriva dall'originaria particella **9** distinta all'impianto con maggiore estensione.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene del procedimento

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di "Napoli 2" (*cfr.* Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia degli immobili alla luce dei passaggi di proprietà (*cfr.* Allegato 05), individuando, procedendo cronologicamente a ritroso, il primo titolo anteriore al ventennio costituente un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

Per il *fabbricato B* si individuano i seguenti passaggi di proprietà:

 ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' per notar Tullio Forte di Napoli del 05.01.2007 rep. n.20971, trascritto il 30.01.2007 ai nn.6587/3934, con cui la <u>fabiorus soarchitetto</u> studio associato - **AREA ARCHITETTURE**

- 2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Tullio Forte di Napoli del 26.11.2003 rep. 17164, trascritto il 19.12.2003 ai nn. 53006/37442, con cui la società xxxxxxxxxxx (sede in Casoria, cf: xxxxxxxxxxxx) ha acquistato dalla società xxxxxxxxx - locazione macchine industriali (sede in Milano, cf: xxxxxxxxxxx) la piena proprietà del complesso immobiliare sito in Casoria, via superficie XXXXXXXXXXX n.xxx, occupante una di metri quadrati undicimilacentootaantasei (mq. 11.186) circa, con due ingressi da Via xxxxxxxxxxxxx, composto da un capannone della superficie coperta di metri quadrati tremilaottocentodiciotto (mq. 3.818) circa, dalla cabina elettrica di circa metri quadrati venticinque (mg. 25) e dalle aree scoperte di pertinenza; confinante con Via XXXXXXXXXXXXX, con proprietà della società xxxxxxxxxx o aventi causa. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria, foglio 13, mappale 48, categoria D/8. L'area di pertinenza sulla quale insiste il fabbricato è riportata al Catasto Terreni al foglio 13 particella 248 (cfr. Allegato 05b).

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Elvira Palmieri di Napoli del 14.11.1995 rep. 23649, trascritto il 15.11.1995 ai nn. 30674/22623, con cui la società xxx xxxxxxxxxx (sede in Bari, cf: xxxxxxxxxxxx) ha acquistato dalla società xxx xxxxxxxxx (sede in Napoli, cf: xxxxxxxxxxxx) la piena proprietà del complesso immobiliare sito in Casoria, via xxxxxxxxxxx n.xxx, distinto al N.C.E.U. del Comune di Casoria, al foglio di mappa 13, particella 48, sub B (cfr. Allegato 05d).

Il suddetto titolo costituisce il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla data della perizia.

Nei titoli il fabbricato è riportato con il precedente identificativo catastale, da cui successivamente, dal 13.11.2009, verranno generate le attuali unità immobiliari.

Per il *fabbricato A* si individuano i seguenti passaggi di proprietà:

<u>fabiorus soarchitetto</u> studio associato - **AREA ARCHITETTURE**

ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' per notar Tullio Forte di Napoli del **05.01.2007** rep. n.20971, trascritto il **30.01.2007** ai nn.6586/3933, con cui la società xxxxxxxxxxxxxx (sede in Casoria, cf: xxxxxxxxxxxx) acquisisce proprietà del complesso immobiliare composto da un intero fabbricato con annessa area scoperta pertinenziale destinata a parcheggio sito nel Comune di Casoria (NA), località xxxxxxxxx, alla via xxxxxxxxxx n.xxx (catastalmente n. xxx) e costituito da: piano terra suddiviso in numero due unità immobiliari destinate a locali commerciali di consistenza catastale complessiva metri quadrati 244 e numero una unità immobiliare per cabina elettrica di metri quadrati 8; piano primo suddiviso in numero due unità immobiliari destinate ad uffici di consistenza catastale vani 13; piano secondo suddiviso in numero due unità immobiliari destinate ad uffici di consistenza catastale vani 13. La superficie di suolo di proprietà è di circa metri quadrati duemilasettantacinque proprietà della società xxxxxxxxxxxxxxxx per i restanti tre lati, salvo altri. I beni così descritti sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Casoria, al foglio 13, particella 248, sub 101 (b.c.n.c.), sub 102 (cat. C/2), sub 103 (cat. C/1), sub

<u>fabiorus soarchitetto</u> studio associato - **AREA ARCHITETTURE**

104 (cat. C/1), sub 105 (cat. A/10), sub 106 (cat. A/10), sub 107 (cat. A/10), sub 108 (cat. A/10) (*cfr.* Allegato 05f)

Si evidenzia la mancanza di trascrizione del titolo.

Nel titolo la società acquirente è riportata con il precedente nominativo, successivamente modificato con verbale per notaio Giampiero De Cesare del 21.11.2006 rep. 15717. Il fabbricato è distinto con il vecchio identificativo catastale derivato dal frazionamento del 1991, così come illustrato nel precedente quesito.

Il suddetto titolo costituisce il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla data della perizia.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il complesso immobiliare risale alla metà degli anni '60, realizzato in virtù della Licenza Edilizia n.1363 del 11.06.1965 rilasciato dal Comune di Casoria alla società xxxxxxxxxxxx, con conseguente rilascio della Licenza di Agibilità n.894 del 24.04.1967 (cfr. Allegato 06a). Successivamente, è stato oggetto dell'autorizzazione n. 397 del 29.10.1991, rilasciato alla società xxxxxxxxxx con sede in Milano, con cui se ne autorizzava la divisione in due blocchi corrispondenti ai due corpi di fabbrica indicati in relazione rispettivamente come Fabbricato A e Fabbricato B (cfr. Allegato 06b).

h

C

Il fabbricato A è stato oggetto di ristrutturazione in virtù dell'autorizzazione n.10 del 07.02.1994 rilasciato alla società xxxxxxxxxxxx (cfr. Allegato 06c). Agli atti, inoltre, come indicato anche nei titoli di provenienza, risulta presentata una domanda di concessione in sanatoria prot. n. 4464 del 27.02.1995. Tale pratica, però, non è stata rinvenuta, per cui nulla si può dire sulla stessa.

0

a

Riguardo al fabbricato B, invece, dalle indagini risultano i seguenti titoli:

- D.I.A. prot. n. 2741 del 02.02.1996 e variante prot. n. 5758 del 14.03.1996
 riguardante l'esecuzione di lavori interni (cfr. Allegato 06d)
- D.I.A. prot. n. 21135 del 01.10.1999 e D.I.A. prot. n. 1500 pratica n. 291 del 05.08.2005 riguardante l'inserimento di alcuni impalcati (cfr. Allegato 06e)
- D.I.A. del 14.11.2008 per lavori svolti in ottemperanza all'Ordinanza di demolizione n.94 del 04.07.2008, con cui si ordinava l'eliminazione della situazione di pericolo createsi a seguito di un incendio avvenuto nel 2008, che aveva devastato il fabbricato (cfr. Allegato 06f)
- D.I.A. prot. n. 3795 del 12.08.2009 (pratica n.271/09) con cui si chiedeva la ricostruzione della parte demolita a seguito dell'ordinanza (*cfr. All. 06g*)
- Permesso di Costruire n. 384/2012 del 14.06.2012 (in variante della D.I.A. 271/09) con cui è stata ricostruita la parte demolita a seguito dell'ordinanza ed è stato realizzato un parcheggio interrato (cfr. Allegato 06h)
- S.C.I.A. prot. n. 19446 del 11.05.2015 relativa al completamento delle opere previste dal P.d.C. n.384/2012 (cfr. Allegato 06i)

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico, **non** risulta rilasciato il certificato di **abitabilità/agibilità**, se non quello del 1965 che oramai a fronte degli interventi successivi effettuati non ha più validità.

Manca l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), per la cui redazione si prevede un costo, comprensivo di onorario di un tecnico abilitato, di circa 500 € (cinquecento) per unità.

fabiorus soarchitettostudio as sociato - **AREA**ARCHITETTURE

DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO

In base al rilievo effettuato si riscontra una sostanziale conformità delle superfici rispetto ai progetti approvati. Le differenze che è possibile rilevare, corrispondenti in gran parte a quelle già evidenziate rispetto alle planimetrie catastali, riguardano soprattutto la composizione interna degli ambienti. In particolare, non è prevista dai progetti l'unione effettuata ad ogni piano degli ambienti interni del *Fabbricato A* con quelli della porzione immediatamente adiacente del *Fabbricato B*. Per il *Fabbricato A*, inoltre, sui grafici di progetto, non è riportata la suddivisione interna delle unità di ogni piano.

Al di là della divisione interna, la difformità principale rilevata riguarda la diversa configurazione del corpo scala del *Fabbricato B*: la rampa è stata infatti realizzata in posizione opposta a quella prevista ed è stato realizzato un secondo ascensore.

La nuova rampa è stata realizzata occupando parte del sub 12, ovvero del locale a doppia altezza posto al piano terra. Nella stessa unità ricade anche il pianerottolo ed un locale ufficio realizzati al primo piano.

Per una più chiara illustrazione delle difformità riscontrate si rimanda ai grafici di confronto delle piante dello stato di fatto con quelle di progetto assentiti (*cfr.* Allegato 13 – Grafici da 14 a 21).

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Riguardo l'unione degli ambienti creati tra *Fabbricato A* e *Fabbricato B*, occorre ripristinare lo stato di progetto e provvedere alla separazione dei due corpi di fabbrica.

Riguardo il solo *Fabbricato A*, la divisione interna potrebbe essere regolarizzata con C.I.L.A. in sanatoria, per la quale è previsto il pagamento di una sanzione di 1.00 € e dei diritti di segreteria di 250 €.

Per il *Fabbricato B*, invece, considerando che le difformità riscontrate non comportano un aumento di superficie e non modificano la destinazione d'uso, a parere dello scrivente, sentito anche l'ufficio tecnico comunale, le stesse possono essere oggetto di *sanatoria c.d. ordinaria* ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, sussistendo la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda. Attualmente, così come all'epoca del Permesso di Costruire n.384 del 14.06.2012, lo strumento urbanistico vigente è lo stesso (*Piano Regolatore*

fabiorus soarchitettostudio as sociato - **AREA**ARCHITETTURE

Generale, adottato con delibera del Commissario Prefettizio n.570 del 06.09.1972 e approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n.5106 del 24.04.1980, e successiva *Variante*, approvata con decreto Sindacale n.161 del 18.11.1987 e pubblicato sul BURC n.22 del 18.04.1988), in base al quale l'intero complesso immobiliare ricade in zona territoriale omogenea *G – commerciale-terziaria di supporto stradale* e fascia di rispetto stradale.

L'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria prevede il pagamento degli oneri di costruzione al doppio e dei diritti di segreteria pari a 1.650 € (550 € alla presentazione della domanda e 1.100 € al rilascio del permesso).

In tutti i casi, però, si precisa che l'U.T.C. non si è pronunciata riguardo la situazione delle difformità rilevate, per cui la regolarizzazione delle stesse (ed i relativi costi) può essere valutata con certezza solo con l'effettiva proposizione della pratica. Resta inteso, quindi, che in caso di diniego della sanatoria le suddette opere dovranno essere rimosse.

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Al momento degli accessi, solo una parte del complesso immobiliare risultava occupata ed in uso. In particolare risultavano concesse in locazione a società terze:

- il locale commerciale al piano terra del Fabbricato A (livello 1), occupato dalla società xxxxxxxx, in virtù di contratto di locazione registrato all'Ufficio delle Entrate di Casoria il 02.02.2016 al n. 000741 (unità subb 11, 102, 103, 104)

- ufficio (porzioni unità subb 7 e 107) al primo piano del Fabbricato B (livello 3),
 occupato dalla società xxxxxxxxxx, in virtù di contratto di locazione registrato

fabiorus soarchitetto
studio as sociato - AREA ARCHITETTURE

all'Ufficio delle Entrate di Casoria il 30.08.2016 al n. 004727

- Area esterna per complessivi mq 3.200 con accesso da via Matteo Preti, occupato dalla società xxxxxxxxxxxxx, in virtù di contratto di locazione registrato all'Ufficio delle Entrate di Casoria il 01.12.2016 al n. 291

Tutte le altre unità, invece, risultavano dismesse o, come nel caso dei locali al piano terra e il piano seminterrato, ancore incomplete e quindi mai fruite.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sulbene

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di "Napoli 2" (*cfr.* Allegato 04) risultano trascritte sui beni oggetto della procedura le seguenti formalità (*cfr.* Allegato 07):

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Tullio Forte del 27.04.2010 rep. n.23792/8946, iscritta 29.04.2010 ai

<u>fabiorus soarchitetto</u> studio associato - **AREA ARCHITETTURE**

PESI O LIMITAZIONI D'USO

<u>fabiorus soarchitetto</u> studio associato - **AREA ARCHITETTURE**

foglio 13 p.lla 248 subb 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108 (fondo dominante) (cfr. Allegato 07d)

Con l'atto è stata istituita a favore delle unità costituenti il *Fabbricato A* del complesso la servitù di passaggio pedonale e carraio sul cortile del *Fabbricato B* (sub 1).

DOMANDE GIUDIZIALI

L'azione è volta alla declaratoria di inefficacia e/o inopponibilità, nei confronti della Banca Di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni, dell'atto di conferimento in società per notar Tullio Forte di Napoli del 01.10.2015 rep. n.28084 e trascritto il 26.10.2015 ai nn.39310/31253, con cui la xxxxxxxxxxxx in liquidazione ha conferito alla xxxxxxxxxxxx i beni componenti il *Fabbricato A* del complesso immobiliare.

QUESITO n. 8: verificar.

In base alle indagini compiute e alla documentazione reperita si rileva che l'area su cui ricadono i beni non ricade su suolo demaniale e non è gravata da alcun censo, livello o uso civico. In particolare, dalla lettura del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici,* fornito dall'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si constata che nel Comune di Casoria non ricadono terreni soggetti ad usi civici (*cfr.* Allegato 8). L'area ricade nell'ambito

fabiorus soarchitettostudio as sociato - **AREA**ARCHITETTURE

della zona omogenea "G" – commerciale-terziaria di supporto stradale e fascia di rispetto stradale del vigente P.R.G. ed è interessata dai seguenti vincoli:

- SERVITÙ AEROPORTUALE LEGGE 58/63 zona interessata dalla superficie orizzontale altitudine m.117 "Nelle zone di terreno indicate (...) non potrà essere superato il limite dei quaranticinque metri di altezza sul livello medio dell'aeroporto (posto a 85 m s.l.m.)"
- AREE DI RISPETTO POZZI

QUESITO n. 09: procedere alla valutazione dei beni

09.1 - CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

Considerata la tipologia e le caratteristiche degli immobili, più in generale dell'intero complesso immobiliare, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene necessario procederne ad una doppia valutazione, attraverso sia il metodo del confronto di mercato (Market Approach) che il metodo del costo (Cost Approach). Con il Market Approach il complesso immobiliare viene considerato secondo le singole unità che lo compongono e la destinazione d'uso delle stesse, potendo trovare per queste ultimi termini di confronto diretti. Con il Cost Approach, invece, il complesso viene valutato nella sua interezza, attraverso il costo necessario per realizzarne uno simile con le stesse caratteristiche e capacità funzionali.

Il valore finale del compendio immobiliare sarà quindi determinato dalla media dei valori individuati con le due suddette procedure.

09.1.1 - METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Approach)

La valutazione del bene si fonda sul criterio del valore di mercato, che si definisce come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con equale capacità, prudenza e senza alcuna

h

costrizione¹. Il metodo del confronto di mercato o Market Approach si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato². Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima monoparametrica che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare³. Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi tra i più accreditati a livello internazionale quale il M.C.A., il prezzo unitario medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie forniti dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

0

a

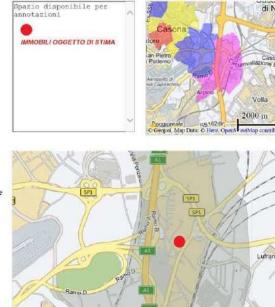
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari applicati per la stima sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (*cfr.* Allegato 09a) riferita al primo semestre del 2017:

¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (International Valuation Standards IVS 1 3.1)

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8 q³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8





Altre informazioni sono state reperite dai siti web di settore, in particolare *Borsino Immobiliare.it* che, sulla base dei dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI, per la specifica zona e le tipologie edilizie, indica i seguenti valori: (*cfr.* Allegato 09b)

Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali		Qu	otazioni	& Ren	dimen	ti (gen	naio 2018
Comune	Casori	а					
Zona	Arpino	- Cittade	ella (ex V	/ia Diaz	- Via E	uropa)	
Abitazioni e Ville	Valo	ri di Vendita E	u/mq	Valori di Locazione Ewmg/mese			Rendimento
	2º Fascia	Fascia media	1º Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz
Abitazioni civili (In buono stato)	1.067	1.334	1.601	2,5	2,9	3,3	2,6%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	764	957	1.149	1,6	2,1	2,5	2,6%
Ville e Villini (In buono stato)	1.108	1.396	1.683	2,5	3,3	4,1	2,8%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq		Valori di Locazione Eu/mg/mese		Rendimento		
	2º Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1" Fascia	Tasso capitalizzaz
Uffici (In buono stato)	1.067	1.334	1.601	2,5	2,9	3,3	2,6%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq		Valori di Locazione Eu/mg/mese		Rendimento		
	2º Fascia	Fascia media	1º Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz
Box (In buono stato)	657	821	985	1,6	2,5	3,3	3,6%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq		u/mq	Valori di Locazione Eu/mg/mese			Rendimento
	2º Fascia	Fascia media	1º Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz
Capannoni industriali (In buono stato)	394	591	788	0,8	1,6	2,5	3,3%
Capannoni tipici (In buono stato)	394	591	788	0,8	1,6	2,5	3,3%
Laboratori (In buono stato)	534	801	1.067	0,8	1,6	2,5	2,5%
Magazzini (In buono stato)	271	406	542	0,8	0,8	0,8	2,4%
Negozi (In buono stato)	944	1.416	1.888	2,5	4,1	5,7	3,5%

Inoltre, sono state contattate alcune agenzie immobiliari operanti in zona e analizzati gli annunci pubblicitari, in modo da reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare. Le informazioni reperite hanno evidenziato, innanzitutto, la buona appetibilità della zona, anche per la posizione strategica rispetto alle vie di comunicazione. In particolare, i valori dedotti variano da 1.000 a 1.400 €/mq per gli uffici e tra 1.200 e 1.600 €/mq per i negozi, confermando sostanzialmente quelle indicati nei borsini.

Incrociando tutti i dati raccolti dalle indagini e per le considerazioni dedotte, si può indicare un valore medio unitario di 1.300 €/mq per gli uffici, di 1.400 €/mq per i negozi e di 400 €/mq per i depositi. Per lo spazio esterno, invece, si applica il valore medio unitario di 1.350 €/mq, ricavato dalla media dei valori unitari prima indicati per le singole destinazioni d'uso, rispetto alle quali ne è stata omogeneizzata la superficie.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2,* le superfici commerciali complessive per ciascuna destinazione d'uso sono pari a:

<u>FABBRICATO A</u>		<u>FABBRICATO B</u>	
negozi	566 mq	negozi	326 mq
uffici	289 mq	capannone	1.574 mq
spazi accessori	41 mq	uffici	767 mq
spazio esterno	174 mq	depositi	242 mq
		autorimessa	846 mq
		spazi accessori	178 mq
		spazio esterno	986 mq

STIMA DEI BENI

La valutazione dei beni viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per i valori unitari medi individuati, adeguando la stima con opportuni coefficienti, esplicativi delle caratteristiche specifiche dell'immobile, onde giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Analizzando le caratteristiche del complesso immobiliare e quelle delle singole unità, constatandone una sostanziale omogeneità, si ritiene congruo adeguare i suddetti valori in funzione dei sequenti coefficienti correttivi:

 $K_1 = 1,05$ (ubicazione rispetto alla zona OMI): il complesso è ubicato, rispetto all'area del segmento di mercato, in posizione ottimale

 $K_2 = 1,05$ (epoca di costruzione del fabbricato e stato manutentivo): il complesso è stato recentemente ricostruito ed ampliato, per cui le unità si presentano in buone condizioni

 $K_3 = 1,05$ (caratteristiche compositive e dotazioni): le unità presentano locali luminosi, ben dimensionati e organizzati, oltre ad una buona dotazione di servizi

Il coefficiente globale, pertanto, è pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,05 * 1,05 = 1,157 = 1,16$$

Per le diverse destinazione d'uso delle unità, si ricavano i seguenti valori unitari adeguati:

negozi 1.400 €/mq * 1,16 = 1.624 €/mq = **1.600 €/mq**uffici 1.300 €/mq * 1,16 = 1.508 €/mq = **1.500 €/mq**deposito 400 €/mq * 1,16 = 464 €/mq = **450 €/mq**

Per i locali del capannone a destinazione commerciale al piano terra del *Fabbricato B*, però, essendo rimasti incompleti, si ritiene invece più congruo applicare i seguenti coefficienti:

 $K_1 = 1,05$ (ubicazione rispetto alla zona OMI): il complesso è ubicato, rispetto all'area del segmento di mercato, in posizione ottimale

 K_2 = 1,05 (*epoca di costruzione del fabbricato*): le unità fanno parte di un complesso recentemente ricostruito, di cui ne costituiscono l'ampliamento

K₃ = 0,90 (stato manutentivo): le unità sono incomplete, prive di impianti e finiture

Il coefficiente globale, pertanto, è pari a:

$$K_{ql} = 1.05 * 1.05 * 0.90 = 0.992 = 0.99$$

Quindi, per tali unità il valore unitario da applicare è pari a 1.400 €/mq * 0,99 = 1.386 €/mq, arrotondabile comunque a **1.400 €/mq**.

Pertanto, moltiplicando i valori unitari per le superfici commerciali riferite alla diversa destinazione d'uso si ricava:

FABBRICATO A

NEGOZI	1.600 €/mq *566 mq = 905.600 €
UFFICI	1.500 €/mq * 289 mq = 433.500 €
SPAZI ACCESSORI	1.350 €/mq * 41 mq = 55.350 €
SPAZIO ESTERNO	1.350 €/mq * 174 mq = 234.900 €

per un valore complessivo di 1.629.350,00 €, arrotondabile a **1.600.000,00** € (unmilioneseicento/00).

FABBRICATO B

1.600 €/mq * 326 mq = 521.600 €
1.400 €/mq * 1.574 mq = 2.203.600 €
1.400 €/mq * 846 mq = 1.184.400 €
1.500 €/mq * 767 mq = 1.150.500 €
450 €/mq * 242 mq = 108.900 €
1.350 €/mq * 178 mq = 178.000 €
1.350 €/mq * 986 mq = 986.000 €

per un valore complessivo di 6.333.000 €, arrotondabile a **6.300.000** €.

In definitiva, mediante l'applicazione del metodo di confronto (*Market Approach*) si possono indicare per i due fabbricati i seguenti valori di mercato:

09.1.2 - METODO DEL COSTO (Cost Approach)

La valutazione del compendio si fonda sul *principio della sostituzione* in base al quale un soggetto è disposto a pagare per un immobile indifferentemente: a) il prezzo di mercato; b) una somma pari al costo per produrre un immobile identico; oppure c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un immobile equivalente per certi fini al bene considerato.

Il metodo *del costo (Cost Approach)*, detto anche metodo *del costo di riproduzione deprezzato*, si basa sulla stima del valore di mercato del terreno e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del deprezzamento maturato. In questa situazione, quindi, il valore di mercato del bene viene determinato sommando i costi legati a tutti i fattori che intervengono per la sua riproduzione a nuovo. A tale valore si applica poi il deprezzamento legato all'obsolescenza e al deterioramento, in modo da tener conto del fatto che l'immobile non è nuovo. In base a tale procedimento, quindi, il valore dell'immobile da stimare viene analiticamente espresso dalla seguente equazione:

$$Vrd = Ka + Kpr (1 - K)$$

dove:

Ka è il costo dell'area

Kpr è il costo di riproduzione a nuovo del manufatto

è il coefficiente di deprezzamento, funzione della vetustà fisica e dell'obsolescenza funzionale ed economica dei manufatti.

Per la determinazione del valore di mercato occorre eseguire preliminarmente le seguenti operazioni:

- 1. Definizione della tempistica dell'operazione
- Determinazione del costo dell'area
- 3. Determinazione del costo di riproduzione a nuovo
- 4. Calcolo del deprezzamento

□ TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Per la determinazione del valore a nuovo dell'immobile, occorre ipotizzare

<u>fabiorus soarchitetto</u> studio associato - **AREA ARCHITETTURE**

innanzitutto la tempistica di un'operazione immobiliare ordinaria con cui si procederebbe alla realizzazione ex-novo dello stesso. Si possono, pertanto, ipotizzare le seguenti fasi con le relative durate:

- FASE PRELIMINARE (n₁): comprendente, a partire dall'acquisto del suolo, la durata prevista per la progettazione delle opere, il procedimento autorizzativo e l'affidamento dei lavori.
- FASE DI COSTRUZIONE (n₂): compresa tra l'inizio e la fine dei lavori
- FASE DI COMMERCIALIZZAZIONE (n₃): comprende il periodo previsto per la vendita dell'immobile.

□ COSTO DELL'AREA

Il costo di acquisto dell'area è dato dalla somma del valore del terreno e degli oneri indiretti legati al suo trasferimento, a cui aggiungere gli oneri finanziari sostenuti per l'operazione immobiliare e l'utile del promotore, ovvero:

$$Ka = Va + CI + Ofa + Pa$$

dove:

Ka costo dell'area

Va valore del terreno

CI costi indiretti relativi al trasferimento del bene

Ofa oneri finanziari legati all'operazione immobiliare

Pa profitto del promotore immobiliare

• VALORE DEL TERRENO (Va)

La stima del valore del terreno viene effettuata applicando il metodo di confronto del mercato, come già descritto precedentemente, tramite il confronto con beni analoghi ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il valore del terreno viene determinato moltiplicando la superficie complessiva dell'area su cui sorge il complesso immobiliare per il valore medio unitario individuato dalle indagini.

Per l'individuazione del valore unitario medio, sono state contattati operatori del settore, analizzati gli annunci di vendita e ricercati atti di compravendita recenti.

fabiorus soarchitettostudio as sociato - **AREA**ARCHITETTURE

In base alle informazioni ricavate, è possibile indicare un valore medio unitario di mercato pari a 100 €/mq.

• COSTI INDIRETTI (CI)

Al costo di acquisto dell'area occorre aggiungere gli oneri indiretti legati al trasferimento del bene consistenti, nell'ipotesi di acquisto da un privato, nelle seguenti voci:

imposte di registro	(terreni	edificabili)	9%	Va
imposte ipotecarie			50,0	0€
imposte catastali			50,0	0€
spese notarili			4%	Va
spese mediazione in	nmobiliare	е	2%	Va

• ONERI FINANZIARI (Ofa)

Gli oneri finanziari vengono calcolati, ipotizzando un finanziamento pari al 60% del capitale, mediante la formula dell'interesse composto:

Ofa =
$$60\%$$
 (Va + CI) [$(1+r)^n - 1$]

dove:

 $n = n_1 + n_2 + n_3$ (si ipotizza l'erogazione del capitale all'istante iniziale - tempo 0) r = 2,25% (si ipotizza un tasso EURIRS = 0,25 aumentato dello spread del 2%)

• PROFITTO DEL PROMOTORE (Pa)

Il profitto del promotore viene quantificato nella misura del 5% del costo complessivo (Va+CI+Ofa), tenendo conto che il rischio imprenditoriale è legato solo alla variazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi d'interesse sul debito, ma non alla commercializzazione o alla scelta della destinazione d'uso più vantaggiosa.

□ COSTO DI RIPRODUZIONE A NUOVO

Il costo di riproduzione di un'opera rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzarne una equivalente attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo, ovvero:

<u>fabiorus soarchitetto</u> studio associato - **AREA ARCHITETTURE**

Kpr = Ktc + Oc + Op + Off + Pf

dove:

Ktc costo tecnico di costruzione, che può essere determinato attraverso un procedimento sintetico, individuando un costo unitario di costruzione, oppure con un procedimento analitico effettuando un computo metrico estimativo.

Oc oneri di costruzione, comprendenti gli oneri di concessione e quelli di urbanizzazione

Op oneri professionali, comprendenti le spese per progettazione, direzione lavori etc.

Off oneri finanziari per il costo del capitale, calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e sull'esposizione finanziaria del promotore

Pf profitto ordinario al lordo di spese ed imposte del promotore dell'intervento

• COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE (Ktc)

Per la determinazione del costo tecnico di costruzione sono stati considerati i costi unitari riportati nel *Prezzario Tipologie Edilizie DEI – Tipografia del Genio Civile*, con particolare riferimento alla sezione *edilizia industriale*, opportunamente confrontati con i dati forniti dalle imprese edili, con quelli contenuti nel Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania del 2018, nonché con i risultati forniti dall'applicativo del Consiglio Nazionale degli Architetti, appositamente preposto per il calcolo dei costi di costruzione e ristrutturazione edilizia (*Applicativi CNAPPC-CRESME riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale – www.architetti.cresme.it*).

Analizzando la composizione del complesso immobiliare, si può distinguere la porzione destinata ad uffici con il relativo ampliamento che si configura come un tipico capannone industriale a destinazione commerciale, oltre alla relativa area esterna.

In base ai dati raccolti, quindi, e alle diverse tipologie delle opere presenti, si possono indicare i seguenti costi unitari di costruzione:

fabbricato per uffici e locali commerciali

900 €/mg



capannone (destinazione commerciale)	800 € /mq
capannone (autorimessa interrata)	400 €/mg

Per l'area esterna si considerano i seguenti costi unitari:

piazzali e strade asfaltate	40 €/mq
aree a verde	20 €/mq
marciapiedi	60 €/mq
pavimentazione industriale	40 €/mq
recinzioni	200 €/ml
muro in c.a.	300 €/ml

• ONERI DI COSTRUZIONE (Oc)

Gli oneri di costruzione (Oc), comprendenti gli oneri di concessione e quelli di urbanizzazione, vengono conteggiati in maniera forfettaria nella misura del 10% del costo tecnico di costruzione.

• ONERI PROFESSIONALI (Op)

Gli oneri professionali (Op) vengono conteggiati in maniera forfettaria nella misura del 8% del costo tecnico di costruzione.

ONERI FINANZIARI (Off)

Gli oneri finanziari vengono calcolati, ipotizzando un finanziamento pari al 60% del capitale, mediante la formula dell'interesse composto:

Off =
$$60\%$$
 (Ktc+Oc+Op) [$(1+r)^n - 1$]

dove:

 $n = n_2 + n_3$ (si ipotizza l'erogazione del capitale al tempo n_1) r = 2,25% (si ipotizza un tasso EURIRS = 0,25 aumentato dello spread del 2%)

• PROFITTO DEL PROMOTORE (Pf)

Il profitto (Pf) del promotore immobiliare sul costo di costruzione è conteggiato in maniera forfettaria nella misura del 10% del costo complessivo dell'operazione, inclusi gli oneri finanziari (Ktc + Oc + Op + Of), per le stesse considerazioni fatte in precedenza.

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento esprime la perdita di valore che il fabbricato subisce nel corso del tempo per vetustà fisica e per obsolescenza funzionale ed economica. Una volta determinato il valore a nuovo dell'immobile, quindi, occorre applicare una detrazione in modo da rendere la stima appropriata alle effettive condizioni dell'immobile. Come detto, il deprezzamento è funzione di tre fattori:

- deterioramento fisico: è il deprezzamento dovuto al deperimento che subiscono le componenti edilizie (strutture, impianti, finiture) per effetto del tempo
- obsolescenza funzionale: è la perdita di valore determinata da una ridotta capacità da parte dell'immobile di assolvere le funzioni previste in maniera efficace, a causa di fattori variabili come ad esempio le diverse richieste dei fruitori o le modifiche normative che rendono obsolete le soluzioni tecniche esistenti
- obsolescenza economica: è la perdita di valore determinata da cause esterne all'immobile, legate per esempio alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima

Nel caso in esame, essendo la struttura in attività e quindi rispondente a criteri di tipo economico e funzionale, si ritiene che l'unico deprezzamento da considerare sia quello fisico. Il deterioramento fisico può essere determinato attraverso la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC), che permette di valutare il deprezzamento subito nel tempo dall'immobile come somma dei deprezzamenti delle singole componenti:

$$(A_i + 20)^2$$
 $K = \sum (-----, 86) \times Y_i$

In cui:

$$Ai = (t_i / n_i) \times 100$$

е

ti età apparente dell'i-esima categoria di opera dell'immobile, ovvero quella legata alle effettive condizioni manutentive

- ni vita utile economica della i-esima categoria di opera dell'immobile, intesa come intervallo di tempo in cui gli interventi di manutenzione permettono di conservarne o aumentarne il valore
- Yi incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opera del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo

Di seguito si riporta il procedimento di stima come illustrato per ciascuno dei due fabbricati componenti il complesso immobiliare. **fabiorus soarchitetto**studio as sociato - **AREA**ARCHITETTURE

09.1.2.1 - STIMA DEL FABBRICATO A

1. TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE

La durata delle singole fasi è indicata nella seguente tabella:

FASE OPERATIVA	DURATA (in mesi)
Analisi di fattibilità e acquisto del suolo	inizio
Progettazione, procedimento autorizzativo e affidamento dei lavori	n ₁ = 12 mesi
Svolgimento dei lavori e consegna	n ₂ = 12 mesi
Commercializzazione dell'opera	n ₃ = 0
DURATA TOTALE	n = 24 mesi

Nel caso in esame non si considera la fase di commercializzazione (n₃=0) poiché se ne ipotizza la realizzazione su commissione. La durata complessiva dell'intera operazione immobiliare quindi è pari a 24 mesi. I costi vengono erogati all'interno di questa tempistica rispetto alla quale le diverse grandezze economiche si collocano come segue:

grandezza economica	tempo di	masa	durata
grandezza economica	erogazione	mese	accumulazione
Costo dell'area	istante iniziale	0	
Oneri finanziari sul costo dell'area	dall'istante iniziale	0	per 24 mesi
Costo tecnico di costruzione	a n₁	12	
Oneri finanziari sul costo tecnico di costruzione	da n₁		per 12 mesi
Utile del promotore	a n = $n_1 + n_2 + n_3$	24	
Stima del valore a nuovo	$a n = n_1 + n_2 + n_3$	24	

2. COSTO DELL'AREA

Come illustrato in precedenza il costo dell'area è dato dalla formula:

Il *fabbricato A* comprende una porzione di terreno di superficie di 2.088 mq, per cui, in base al valore unitario individuato, il conseguente **valore dell'area** (**Va**) è di:



I costi indiretti (CI) sono rappresentati dalle seguenti voci:

	TOTALE CIST	31.420.00 €
 spese mediazione immobiliare 	2% Va = 0,02 x 208.800 €	4.176,00 €
spese notarili	4% Va = 0,04 x 208.800.000 €	8.352,00 €
imposte catastali		50,00€
 imposte ipotecarie 		50,00€
 imposte di registro (terreni edificabili) 	9% Va = 0,09 x 208.800.000 €	18.792,00 €

Gli oneri finanziari (Ofa) ammontano a

Ofa =
$$0.60 \times (208.800 \in +31.420 \in) [(1+0.025)^2 - 1] = 7.296.68 €$$

Il profitto del promotore immobiliare (Pa) è pari a:

Sommando le diverse voci si ottiene:

Ka = Va + Cl + Ofa + Pa =
$$208.800,00$$
 € + $31.420,00$ € + $7.296,68$ € + $12.375,83$ € = **259.892,51** €

Il costo totale dell'area, pertanto, è pari a 259.892,51 €, arrotondabile a **260.000,00 €** (duecentosessantamila/00).

3. COSTO DI RIPRODUZIONE A NUOVO

Come illustrato il costo di riproduzione a nuovo è dato dalla somma delle seguenti voci:

$$Kpr = Ktc + Oc + Op + Off + Pf$$

Il **costo tecnico di costruzione (Ktc)** del fabbricato, per i costi unitari indicati riferiti alle categorie di lavoro principali, è dato dalle seguenti voci:

FABBRICATO A						
opera	opera quantità u.m. c.		.u.	importo		
Fabbricato	980	mq	900	€/mq	€ 882.000,00	
Area esterna						
Piazzale asfaltato	1400	mq	40	€/mq	€ 56.000,00	
marciapiede	127	mq	60	€/mq	€ 7.620,00	
aree a verde	200	mq	20	€/mq	€ 4.000,00	
recinzioni	150	mq	200	€/ml	€ 30.000,00	
cavidottie fognature	1700	mq	15	€/mq	€ 25.500,00	
totale € 1.005.120,00						
TOTALE COSTO con IVA 10%				€ 1.105.632,00		
TOTALE COSTO ARROTONDATO € 1.100.000,00						

per cui ammonta complessivamente a 1.100.000,00 €.

Gli oneri di costruzione (Oc) ammontano a:

$$Oc = 1.100.000,00 \in x 0,10 = 110.000,00 \in$$

Gli oneri professionali (Op) ammontano a:

$$Op = 1.100.000,00 \in x 0,08 = 88.000,00 \in$$

Gli **oneri finanziari (Off)**, considerando come debito la somma pari a 60 % (Ktc + Oc + Op) = 0,6 x 1.298.000,00 € = 778.800 €, ammontano a:

Off = 778.800,00 €
$$[(1+0,025)^1 - 1] = 19.470,00 €$$

Il profitto del promotore (Pf) ammonta a

Pf =
$$(1.100.000 ∈ + 110.000 ∈ + 88.000 ∈ + 19.470 ∈) x 0,05 = 65.873,50 ∈$$

In definitiva, sommando le diverse voci si ottiene

Kpr = Ktc + Oc + Op + Off + Pf =
$$1.100.000,00 \in + 110.000,00 \in + 96.000,00 \in + 19.470,00 \in + 65.873,50 \in = 1.383.343,50 €$$

Pertanto il costo di riproduzione a nuovo (Kpr) è pari a 1.383.343,50 € arrotondabile a **1.400.000,00** € (unmilionequattrocentomila/00).

fabiorus soarchitetto
studio as soci ato -AREA ARCHITETTURE

4. CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Il calcolo del deprezzamento viene effettuato attraverso la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC) prima illustrata, considerando le seguenti condizioni:

- vita utile di 100 anni per le strutture, 25 per le finiture e 20 per gli impianti, in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione
- età apparente di 10 anni per le strutture, per le finiture e per gli impianti, in considerazione dell'epoca di ristrutturazione del fabbricato
- incidenza percentuale sui costi del 25% delle strutture, del 30% degli impianti e del 45% delle finiture.

Applicando la formula descritta si ottiene:

Strutture	10	100	10,00	3,57	25,00%	0,89
Impianti	10	20	50,00	32,14	30,00%	9,64
Finiture	10	25	40,00	22,85	45,00%	10,28
					TOTALE	20,82

Il coefficiente di deprezzamento è pari al 20,82%, da applicare alla quota parte del costo di riproduzione a nuovo dell'immobile, ma non a quello dell'area.

5. VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO ALLE CONDIZIONI ATTUALI

In base a quanto detto, riprendendo la formula iniziale e applicando il deprezzamento calcolato si ottiene:

Vrd = Va + Kpr (1- K) =
$$260.000,00 \in +1.400.000,00 \in (1-0,2082) =$$

1.368.520,00 € = **1.400.000,00** €

Il valore di mercato delle opere alle condizioni attuali è pari a 1.368.520,00 €, che può essere opportunamente arrotondato a **1.400.000,00** € (unmilionequattrocentomila/00).

09.1.2.2 - STIMA DEL FABBRICATO B

1. TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE

La durata delle singole fasi è indicata nella seguente tabella:

FASE OPERATIVA	DURATA (in mesi)	
Analisi di fattibilità e acquisto del suolo	inizio	
Progettazione, procedimento autorizzativo e affidamento dei lavori	n ₁ = 12 mesi	
Svolgimento dei lavori e consegna	n ₂ = 24 mesi	
Commercializzazione dell'opera	n ₃ = 0	
DURATA TOTALE	n = 36 mesi	

Nel caso in esame non si considera la fase di commercializzazione (n₃=0) poiché se ne ipotizza la realizzazione su commissione. La durata complessiva dell'intera operazione immobiliare quindi è pari a 36 mesi. I costi vengono erogati all'interno di questa tempistica rispetto alla quale le diverse grandezze economiche si collocano come segue:

avanda zza acanomica	tempo di	maaa	durata	
grandezza economica	erogazione	mese	accumulazione	
Costo dell'area	istante iniziale	0		
Oneri finanziari sul costo dell'area	dall'istante iniziale	0	per 36 mesi	
Costo tecnico di costruzione	a n₁	12		
Oneri finanziari sul costo tecnico di costruzione	da n₁		per 24 mesi	
Utile del promotore	a n = $n_1 + n_2 + n_3$	36		
Stima del valore a nuovo	a n = n ₁ +n ₂ +n ₃	36		

2. COSTO DELL'AREA

Come illustrato in precedenza il costo dell'area è dato dalla formula:

Il fabbricato B comprende una porzione di terreno di superficie di 12.075 mq, per cui, in base al valore unitario individuato, il conseguente **valore dell'area** (**V**a) è di:

<u>fabiorus soarchitetto</u>

I costi indiretti (CI) sono rappresentati dalle seguenti voci:

	TOTALE CIs:	180.100.00 €
 spese mediazione immobiliare 	2% Va = 0,02 x 1.200.000 €	24.000,00 €
spese notarili	4% Va = 0,04 x 1.200.000 €	48.000,00 €
imposte catastali		50,00 €
imposte ipotecarie		50,00€
 imposte di registro (terreni edificabili) 	9% Va = 0,09 x 1.200.000 €	108.000 €

Gli oneri finanziari (Ofa) ammontano a:

Ofa = 0,60 x (1.200.000 € + 180.100 €)
$$[(1+0,025)^3 - 1] = 63.595,00 €$$

Il profitto del promotore immobiliare (Pa) è pari a:

Sommando le diverse voci si ottiene:

Il costo totale dell'area, pertanto, è pari a 1.515.879,75 €, arrotondabile a **1.500.000** € (*unmilionecinquecentomila/00*).

3. COSTO DI RIPRODUZIONE A NUOVO

Come illustrato il costo di riproduzione a nuovo è dato dalla somma delle seguenti voci:

$$Kpr = Ktc + Oc + Op + Off + Pf$$

Poiché il fabbricato B è composta da due porzioni (palazzina per uffici e capannone) realizzati in epoche diverse e che il capannone allo stato attuale è incompleto, è opportuno valutare distintamente i relativi costi di riproduzione e i deprezzamenti.

FABBRICATO PER UFFICI E NEGOZI

Il **costo tecnico di costruzione (Ktc)** della porzione di fabbricato, per i costi unitari indicati riferiti alle categorie di lavoro principali, è dato dalle seguenti voci:

FABBRICATO B - edificio per uffici e negozi						
opera	quantità	u.m.	c.u.		importo	
FABBRICATO PER UFFICI E NEGOZI	1333	mq	900	€/mq	€ 1.199.700,00	
AREA ESTERNA						
aree a verde	460	mq	20	€/mq	€ 9.200,00	
piazzali e strade asfaltate	5560	mq	40	€/mq	€ 222.400,00	
marciapiedi	150	mq	60	€/mq	€ 9.000,00	
cavidotti, fognature	6140	mq	15	€/mq	€ 92.100,00	
cabina elettrica	24	mq	300	€/mq	€ 7.200,00	
recinzioni	430	ml	200	€/ml	€ 86.000,00	
muro in c.a.	100	ml	300	€/ml	€ 30.000,00	
totale € 1.655.600,00						
TOTALE COSTO con IVA 10% € 1.821.160,00						
TOTALE COSTO (arrotondamento) € 1.800.000,00						

per cui ammonta complessivamente a 1.800.000,00 €.

Gli oneri di costruzione (Oc) ammontano a

$$Oc = 1.800.000,00 \in x 0,10 = 180.000,00 \in x 0,10 = 180.000,000 \in x$$

Gli oneri professionali (Op) ammontano a:

Op =
$$1.800.000,000 \in x 0,08 = 144.000,000 \in$$

Gli **oneri finanziari (Off),** considerando come debito la somma pari a 60 % (Ktc + Oc + Op) = 0,6 x 2.124.000 € = 1.274.000,00 €, ammontano a:

Off =
$$1.274.000,00 \in [(1+0,025)^2 - 1] = 64.464,40 €$$

Il profitto del promotore (Pf) ammonta a

Pf =
$$(1.800.000 ∈ + 180.000 ∈ + 144.000 ∈ + 64.464,40 ∈) x 0,05 = 93.223,22 ∈$$

fabiorus soarchitetto
studio as sociat o-AREA ARCHITETTURE

In definitiva, sommando le diverse voci si ottiene

Kpr1 = Ktc + Oc + Op + Off + Pf =
$$1.800.000 \in + 180.000 \in + 144.000 \in + 64.464,40 \in + 93.223,22 \in = 2.281.687,62 €$$

Pertanto il costo di riproduzione a nuovo (Kpr1) è pari a 2.281.687,62 €, arrotondabile a **2.300.000,00** € (duemilionitrecentomila/00).

CAPANNONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Il **costo tecnico di costruzione (Ktc)** della porzione di fabbricato, per i costi unitari indicati riferiti alle categorie di lavoro principali, è dato dalle seguenti voci:

FABBRICATO B						
opera	quantità	u.m.	c.u.		importo	
CAPANNONE	1574	mq	800	€/mq	€ 1.259.200,00	
AUTORIMESSA INTERRATA	3384	mq	400	€/mq	€ 1.353.600,00	
AREA ESTERNA						
piazzali e strade asfaltate	1803	mq	40	€/mq	€ 72.120,00	
piazzale pavimentazione industriale	1867	mq	30	€/mq	€ 56.010,00	
cavidotti, fognature	3670	mq	15	€/mq	€ 55.050,00	
totale € 2.795.980,00						
TOTALE COSTO con IVA 10% € 3.075.578,00					€ 3.075.578,00	
TOTALE COSTO (arrotondamento)			€ 3.100.000,00			

per cui ammonta complessivamente a 3.100.000,00 €.

Gli oneri di costruzione (Oc) ammontano a

$$Oc = 3.100.000,00 \in x 0,10 = 310.000,00 \in$$

Gli oneri professionali (Op) ammontano a:

$$Op = 3.100.000,000 \in x 0,08 = 248.000,000 \in$$

Gli **oneri finanziari (Off),** considerando come debito la somma pari a 60 % (Ktc + Oc + Op) = 0,6 x 3.658.000,00 € = 2.194.800,00 €, ammontano a:

Off =
$$2.194.800,00 \in [(1+0,025)^2 - 1] = 111.056,88 \in$$

Il profitto del promotore (Pf) ammonta a

Pf =
$$(3.100.000 € + 310.000 € + 248.000 € + 111.056,88 €) x 0,05 = 188.452,84 €$$

fabiorus soarchitettus studio as sociat O-AREA ARCHITETTURE

In definitiva, sommando le diverse voci si ottiene

Kpr2 = Ktc + Oc + Op + Off + Pf =
$$3.100.000$$
 € + 310.000 € + 248.000 € + $111.056,88$ € + $188.452,84$ € = $3.957.509,72$ €

Pertanto il costo di riproduzione a nuovo (Kpr2) è pari a 3.957.509,72 €, arrotondabile a **4.000.000,00** € (quattromilioni/00).

4. CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Il calcolo del deprezzamento viene effettuato attraverso la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC) prima illustrata.

Per l'edificio per uffici si considerano le seguenti condizioni:

- vita utile di 100 anni per le strutture, 20 per le finiture e 25 per gli impianti, in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione
- età apparente di 50 anni per le strutture, 10 anni per le finiture e gli impianti, in considerazione dell'epoca di realizzazione e di ristrutturazione del fabbricato
- incidenza percentuale sui costi del 30% delle strutture, del 30% degli impianti e del 40% delle finiture.

Applicando la formula descritta si ottiene:

CATEGORIA OPERE	ETA' APPARENTE (t)	VITA UTILE (n)	A = (t / n) X 100	(Ai + 20) ² (Yi	К
Strutture	50	100	50,00	32,14	25,00%	8,04
Impianti	10	25	40,00	22,85	30,00%	6,86
Finiture	10	20	50,00	32,14	45,00%	14,46
					TOTALE	29,35

Il coefficiente di deprezzamento è pari al 29,35 %, da applicare unicamente alla quota parte del costo di riproduzione a nuovo dell'immobile.

Per il <u>capannone a destinazione commerciale</u>, invece, occorre tener conto che attualmente è incompleto, per cui il deprezzamento viene considerato mediante un

coefficiente riduttivo applicato al valore di costruzione a nuovo pari al 10%. Il deterioramento fisico con la suddetta formula è calcolabile unicamente per la struttura, comunque recente, per la quale si considera un'età apparente di 5 anni e una vita utile di 100 anni, con un'incidenza sull'opera del 30 %.

CATEGORIA OPERE	ETA' APPARENTE (t)	VITA UTILE (n)	A = (t / n) X 100	(Yi	К
Strutture	5	100	5,00	1,60	25,00%	0,40
Impianti					30,00%	3,50
Finiture					45,00%	6,50
					TOTALE	10,40

Il coefficiente di deprezzamento è pari al 10,40%, da applicare unicamente alla quota parte del costo di riproduzione a nuovo dell'immobile.

5. VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO ALLE CONDIZIONI ATTUALI

In base a quanto detto, riprendendo la formula iniziale e applicando il deprezzamento calcolato si ottiene:

Vrd = Va + Kpr1 (1- K1) + Kpr2 (1- K2)=
$$1.500.000$$
 € + $2.300.000,00$ € (1 - $0,2935$) + $4.000.000,00$ (1 - $0,104$) = **6.708.950,00** €

Il valore di mercato delle opere alle condizioni attuali è pari a 6.708.950,00 €, che può essere opportunamente arrotondato a **6.700.000,00** € (seimilionisettecentomila/00).

09.2 - VALORE DI MERCATO DEI BENI

Per quanto detto, applicando la media dei valori determinati attraverso i due procedimenti estimativi si ottiene il valore di ciascun fabbricato componente il complesso immobiliare:

Fabbricato A

V = (V1 + V2) / 2 = (1.600.000 € + 1.400.000 €) / 2 = 1.500.000,00 €

h

Fabbricato B

$$V = (V1 + V2) / 2 = (6.300.000,00 € + 6.700.000,00 €) / 2 = 6.500.000,00 €$$

0

09.3 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, lo stato di occupazione, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, lo stato di difformità rilevato, i ripristini necessari, si può apportare una riduzione del 10% al valore di stima. Applicando tale riduzione ed un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

FABBRICATO A

$$V_m = 1.500.000,000 \in -10\% = 1.350.000,000 \in$$

Pertanto il prezzo base d'asta del *Fabbricato A* è di **1.350.000,00 €** (*unmilionetrecentocinquantamila/00*).

FABBRICATO B

$$V_m = 6.500.000,000 \in -10\% = 5.850.000,000 \in$$

Pertanto il prezzo base d'asta del *Fabbricato B* è di **5.850.000,00 €** (cinquemilioniottocentocinquantamila/00).

fabiorussoarchitetto studio associato-AREA ARCHITETTURE

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.59 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati di seguito elencati:

- all.01 Verbale di accesso;
- all.02 Visure storiche e planimetrie catastali dei beni;
- all.03 Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorgono i beni;
- all.04 Ispezioni ipotecarie;
- all.05 Titoli di provenienza dei beni e note di trascrizione: a) ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' per notar Tullio Forte di Napoli del 05.01.2007 rep. n.20971, trascritto il 30.01.2007 ai nn.6587/3934; b) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Tullio Forte di Napoli del 26.11.2003 rep. 17164, trascritto il 19.12.2003 ai nn. 53006/37442; c) ATTO DI CESSIONE IN BLOCCO DI CONTRATTI DI LEASING del 30.07.2001 rep. 41682 per notar Manuela Agostini di Milano, ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs n.385 del 01.09.1993, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale foglio delle inserzioni del 11.02.2001 n. 186; d) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Elvira Palmieri di Napoli del 14.11.1995 rep. 23649, trascritto il 15.11.1995 ai nn. 30674/22623; e) ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' per notar Tullio Forte di Napoli del 01.10.2015 rep. n.28084, trascritto il 26.10.2015 ai nn.39310/31253; f) ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' per notar Tullio Forte di Napoli del 05.01.2007 rep. n.20971, trascritto il 30.01.2007 ai nn.6586/3933; g) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Sabatino Santangelo di Napoli del 15.11.1991 rep. n.39965
- all.06 Documentazione urbanistica: a) L.E. n.1363 del 11.06.1965 e Licenza di Agibilità n.894 del 24.04.1967; b) Autorizzazione n. 397 del 29.10.1991; c) Autorizzazione n.10 del 07.02.1994; d) D.I.A. prot. n. 2741 del 02.02.1996 e variante prot. n. 5758 del 14.03.1996; e) D.I.A. prot. n. 21135 del 01.10.1999 e D.I.A. prot. n. 1500 pratica n. 291 del 05.08.2005; f) D.I.A. del 14.11.2008; g) D.I.A. prot. n. 3795 del 12.08.2009 (pratica n.271/09); h) Permesso di Costruire n. 384/2012 del 14.06.2012 (in variante della D.I.A. 271/09); i) S.C.I.A. prot. n. 19446 del 11.05.2015; j) Ordinanza Dirigenziale n.51 del 05.11.2013
- all.07 Note delle formalità: a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Guido Orefice del 21.02.1997 rep. n.148478, iscritta il 27.02.1997 ai nn. 7438/728 e relativa ANNOTAZIONE del 13.12.1997 nn. 37916/3532 di quietanza e conferma; b) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Tullio Forte del 27.04.2010 rep. n.23792/8946, iscritta 29.04.2010 ai nn. 20373/3887 e relative ANNOTAZIONI del 07.08.2012 nn. 34812/4219 e 34813/4220 rispettivamente di quietanza parziale e modifica durata mutuo e ANNOTAZIONI del 06.11.2015 nn. 41219/3158 e 41220/3159 rispettivamente di erogazione a saldo e modifica tasso di interesse; c) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Tullio Forte del 20.02.2014 rep. n.26845/10747, iscritta 25.02.2014 ai nn. 13572/619 e relative ANNOTAZIONI del 06.11.2015 nn. 41221/3160 e 41222/3161 rispettivamente di erogazione a saldo e modifica tasso di interesse; d) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO GRATUITO (SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO), atto per notar Tullio Forte del 01.10.2015 rep. n. 28084/11435, trascritto il 26.10.2015 ai nn. 39311/31254; e) DOMANDA GIUDIZIALE (REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE) del 18.04.2016 rep. n.18507, trascritta il 29.04.2016 ai nn. 17937/13862

- All.08 Usi civici (documento fornito dall'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- All.09 Valori di mercato reperiti: a) O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate; b) BorsinoImmobiliare.it
- all.10 Elaborati grafici;
- all.11 Documentazione fotografica
- all.12 CD contenente i file della perizia e della documentazione allegata

Ritenendo di aver assolto in questa maniera l'incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Caserta, 13.03.2018

l'esperto stimatore

architetto Fabio Russo