

Ingegnere
Federico FINATI

**Al Tribunale di Santa Maria C. V.
Sezione Fallimentare**

Fallimento

“--- OMISSIS ---”

in liquidazione

n. 33/2020 R. G. Sez. Fall.

G. D.: Dott.ssa Marta SODANO

Curatore: Dott. Pasquale PILLA

Oggetto: Consulenza Tecnica

Elaborato peritale “per la stima del sito produttivo” ubicato nel comune di Capua (CE) in via Marra snc, e riportato al NCEU del Territorio di Caserta in ditta alla società fallita al Foglio 13 del Comune di Capua, particella n.94.

Caserta, 27/05/2021

Il C. T.

Ing. Federico Finati



Premessa

Il sottoscritto Ing. Federico Finati, residente in Caserta a Viale Lincoln, 16, con studio in Caserta a Viale Lincoln, 16 – 81100 – Caserta, tel. 0823/356614, è stato nominato C. T. nella procedura n. 33/2020 del Registro Generale Sezione Fallimentare, Curatela del Fallimento “--- OMISSIS ---” in liquidazione, P. Iva n. --- omissis ---, come specificato nell’istanza n. 12 depositata il 23/10/2020 dell’ill.mo G.D. Dott.ssa Marta SODANO, su richiesta del Dott. Pasquale PILLA, curatore del fallimento in oggetto, con l’incarico “*per la stima del sito produttivo*”, ubicato nel comune di Capua (CE) in via Marra snc, e riportato al NCEU del Territorio di Caserta in ditta alla società fallita al Foglio 13 del Comune di Capua, particella n. 94.

Svolgimento delle operazioni

Il sottoscritto, accettato l’incarico, in espletamento del mandato, ha eseguito vari accessi sopralluogo (in data 10/02/2021, 10/03/2021 e 18/05/2021), nel corso dei quali ha svolto operazioni di constatazione dello stato degli immobili in epigrafe, rilievo fotografico e rilievo metrico. Gli accessi si sono resi necessari per la particolare ampiezza e geometria dei locali, con numerosi pilastri isolati, per la presenza sia di sottostrutture interne al corpo di fabbrica principale sia di altri corpi di fabbrica ubicati in adiacenza o nel piazzale antistante. Inoltre, lo scrivente ha eseguito delle ricerche presso vari uffici (Agenzia del Territorio di Caserta, in data 08/02/2021 e 10/02/2021; Ufficio Tecnico del Comune di Caserta in data 14/04/2016, 24/05/2021 e 26/05/2021) per integrare i dati in suo possesso e acquisire informazioni in merito agli immobili in premessa. Dopo un’attenta analisi del mercato immobiliare di settore, per valutare l’immobile, sono stati seguiti due diversi approcci: il metodo comparativo MCA (Market Comparison Approach) e il metodo del valore di riproduzione o surrogazione,



giungendo ad una valutazione in media. Si è proceduto, infine alla stima di quei macchinari che per loro ubicazione e consistenza non è conveniente separare dall'immobile, contribuendone di fatto a definirne il valore. Di seguito sono riportate, in relazione al quesito ricevuto, le relative risposte sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti.

Capitolo 1

Immobili siti in Capua alla Via Maiorise oggetto di stima

Identificazione catastale, provenienza e confini

Il suolo su cui insiste l'opificio, è pervenuto alla società "--- OMISSIS ---", giusto il decreto di espropriazione redatto dal prefetto della Provincia di Caserta in data 14/11/1988 e registrato all'ufficio del registro di Caserta in data 29/11/1988 al n.7150 ed è ubicato in Via Aeroporto/Maiorise (ex Marra) ad ovest della Città di Capua a circa un paio di chilometri dal centro abitato (località Silvagni/Maiorise) al confine con l'aeroporto "Oreste Salomone" e in prossimità dell'insediamento del Centro Italiano Ricerche Aerospaziali. Su detto terreno è stato realizzato un capannone industriale con annessa palazzina uffici, più altri corpi di fabbrica come meglio chiarito a seguire nel Capitolo 2, per la descrizione dello stato dei luoghi.

Gli immobili sono, attualmente, intestati al NCEU di Caserta in ditta "--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE", C.F.

--- omissis ---, con piena titolarità (*cf*r All. V Visure catastali), ed identificati al

- NCEU foglio 13 del Comune di Capua - particella 94 - categoria D/1 - Rendita € 45.600,00;
- NCT foglio 13 del Comune di Capua - particella 94 - Qualità/Classe Ente Urbano, superficie ha 2 are 00, ca 00.



Il lotto confina a est con l'--- omissis --- (al NCT. FI. 13 del Comune di Capua – p.lle 5101 e 5152), a sud con la strada comunale Aeroporto/Maiorise, ad ovest con la --- omissis --- (al NCT. fl. 13 del Comune di Capua – p.la 5144) e a nord con terreno al NCT, foglio 13 del Comune di Capua –p.la 5115

Capitolo 2

Stato dei luoghi

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è formato dai seguenti beni immobili:

- 1) Un capannone industriale, destinato alla realizzazione di prototipi, al ricovero e alla manutenzione di aeromobili, che costituisce il corpo di fabbrica principale ed al cui interno sono stati ricavati:
 - a) una zona hangar (ricovero, produzione e manutenzione di aeromobili), a sua volta suddivisa in
 - i) un'area skycar per il ricovero, la manutenzione e l'assemblaggio dei velivoli,
 - ii) un'area dedicata a uffici di reparto e archivio, realizzata con una struttura a soppalco,
 - iii) un'area “macchine utensili” (per le riparazioni dei velivoli e la realizzazione dei prototipi),
 - iv) una sala misure,
 - v) una cabina insonorizzata,
 - vi) un'area per la ricezione delle merci;
 - b) una palazzina uffici (amministrativi e di progettazione) e servizi per le



maestranze (locali spogliatoio, wc, refettorio e cucina),

- 2) Un piazzale esterno (adibito al transito e al parcheggio dei velivoli, degli automezzi e dell'autovetture) e la viabilità perimetrale, su cui insistono altri manufatti di minore entità:
- c) Edificio centrale tecnologica
 - d) Tettoia n.1 (a protezione di un forno prefabbricato)
 - e) Pozzo
 - f) Prefabbricato per alloggiamento di impianti
 - g) Tettoia n. 2 (stoccaggio rifiuti)
 - h) Tettoia n. 3 (ricovero automezzi)
 - i) Manufatto in laterizio (impianto di distribuzione gas)
 - j) Tettoia n. 4 (Serbatoio carburante velivoli)
 - k) Vasca di tenuta delle acque nere e prefabbricato adibito a stanza di controllo (Control room)
 - l) Manufatto in lamiera
 - m) Prefabbricato a protezione del forno di verniciatura
 - n) Manufatto deposito attrezzi.

Il corpo di fabbrica principale è un capannone industriale costituito da un edificio monoplanare, con pianta ad "L" e struttura portante prefabbricata di cemento armato precompresso. La struttura è formata da pilastri monolitici a tutta altezza disposti a filari di sei elementi in direzione est-ovest, con interasse variabile (20 m – 15 m – 19,95 m – 20 m – 19,95 m), a formare 5 campate, filari da sei elementi in direzione nord-sud (sommità della "L") con interasse variabile (11,95 m – 12 m – 12 m – 12 m – 12 m) e filari da otto elementi sempre in direzione nord-sud (base della "L") con



interasse variabile (11, 95 m – 12 m – 12 m – 12 m – 12 m – 10 m – 9,95 m).

I pilastri sono collegati alla sommità dalle travi a doppia pendenza, che sorreggono la





copertura, e, nella direzione ortogonale, da una coppia di travi, che hanno anche la funzione di mensola di riposo per l'alloggiamento dei carroporti, complete di piatto che funge da rotaia per lo scorrimento. Le campate sono protette da una copertura a voltine, che si poggia sulle travi uniche a doppia pendenza e consiste di tegoloni (travi ribassate in c.a.p. con profilo ad omega) e tegoli. La copertura è caratterizzata dalla presenza di lucernai a filo falda, ottenuti grazie a tegoli traslucidi (uno per ciascuna falda di ogni campata), a garanzia di una buona illuminazione naturale. I tamponamenti esterni sono in pannelli prefabbricati, alcuni dei quali, forati a realizzare luci, che contribuiscono all'illuminazione interna. Sono presenti ampi portali d'ingresso, scorrevoli e carrabili, lungo il perimetro a sud, portali più piccoli ad est e ovest (in prossimità degli spigoli a nord) e varie porte d'ingresso. L'altezza interna massima è di 12,40 metri, quella alla trave è di 10,30 m, mentre quella al carroponete è di 9,10 m. Il perimetro esterno del capannone è dotato di impianto di illuminazione.

All'interno del capannone industriale sono stati realizzati: una zona hangar (ricovero, produzione e manutenzione di aeromobili), una palazzina uffici (amministrativi e di progettazione) e servizi (locali spogliatoio, wc, refettorio e cucina), una struttura a soppalco, dedicata a uffici di reparto e archivio, una sala misure e una cabina insonorizzata.

- a) l'hangar occupa la parte preponderante della superficie del capannone industriale pari a circa 6.160 mq. Una scala in acciaio collega l'hangar con il primo piano della palazzina uffici e servizi. È suddiviso in più zone in relazione alle attività svolte, di seguito si esaminano le caratteristiche comuni. La pavimentazione è realizzata a quadroni di cemento rifinito al quarzo di tipo industriale. Il locale è dotato di impianto di illuminazione artificiale con fari



proiettori a campana, disposti a due file (8-6 elementi per fila) per ogni campata. Esiste un impianto di riscaldamento a vetil-convettori.

La copertura presenta segni evidenti di dissesto in più punti sia per la fuoriuscita dei tegoli dalla corretta sede sia per la rottura parziale di questi elementi, sia per la mancanza/degrado del sistema impermeabilizzante. Ciò causa copiosi fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica, che si evidenziano con ristagni diffusi di acqua sulla pavimentazione, alcuni evidenti per la presenza di acqua dovuta a recenti piogge e altri rilevabili grazie alle tipiche formazioni di macchie biancastre.

Le strutture e la pavimentazione risalenti al 1990 necessitano di una revisione.

Lo stato di conservazione è molto mediocre e gli impianti sono obsoleti.

Più in dettaglio nell'hangar sono state ricavate

- i) un'area skycar, sostanzialmente libera, per il ricovero la manutenzione e l'assemblaggio dei velivoli, con piccole zone delimitate mediante pannelli mobili a definire i vari reparti (officina, saldatura, ecc.)
- ii) gli uffici di reparto/archivio, ubicati nella zona centrale del capannone e separati dalla palazzina uffici da un corridoio, parzialmente, invaso dalla scala di collegamento al piano primo. I locali sono stati realizzati con una struttura a soppalco a più livelli, costituita da elementi in acciaio profilato a freddo, a formare tre piani (piano terra, primo piano e secondo piano). Ciascun piano si estende per circa 515 mq, con una pianta rettangolare di dimensioni esterne pari a 20,6 m x 25 m. Le pareti perimetrali sono in pannelli grigliati ad intelaiatura metallica.

Al piano terra si sviluppano gli uffici di reparto mentre il piano primo e



secondo sono adibiti a deposito/archivio. Lo stato di conservazione è sufficiente.

- i) un'area macchine utensili (per le riparazioni dei velivoli e la realizzazione dei prototipi), posta in continuità con l'area skycar, ubicata nella zona nord del capannone. dove si eseguono le lavorazioni,
 - iii) una sala misure, a pianta rettangolare della superficie di circa 135 mq. realizzata con pareti perimetrali in pannelli di alluminio con specchiatura a vetro, ubicata nella zona centrale del capannone per le verifiche dimensionali di precisione dei prototipi e dei pezzi in lavorazione,
 - iv) una cabina insonorizzata prefabbricata, ubicata lungo il lato est del capannone, realizzata con struttura in acciaio e pannellature acusticamente fonoassorbenti. La cabina è a pianta rettangolare di circa 27 m x 6 m e uno sviluppo in altezza di 5 m, è adibita a lavorazioni e prove specifiche, che prevedono l'isolamento acustico dai macchinari rumorosi presenti nei reparti di lavorazione. Lo stato di conservazione è sufficiente.
 - v) un'area per la ricezione delle merci nella zona sud-est del capannone, sostanzialmente, libera per favorire lo scarico;
- b) La palazzina uffici e servizi, a pianta rettangolare delle dimensioni di 19,90 m x 20,5 m (di circa 410 mq) costituita da tre piani fuori terra e realizzata con struttura indipendente in cemento armato del tipo gettato in opera con solai in latero-cemento. Le pareti perimetrali esterne (lato sud ed est) sono costituite dagli elementi di chiusura verticale del capannone industriale mentre le trespaccature interne sono in laterizio. La copertura al secondo piano è quella del capannone industriale.



Il piano terra, di altezza pari 4,2 m, è dotato di doppio ingresso, uno lato visitatori dà nella sala di attesa, l'altro, per le maestranze/impiegati, dà in un corridoio di disimpegno, entrambi gli accessi sono controllabili dalla portineria. L'atrio e la sala di attesa conducono ai piani superiori grazie alle scale interne ed il vano ascensore. Questi due locali presentano una controsoffittatura a doghe in alluminio preverniciato, con plafoni a inserto, per ospitare le lampade al neon. Seguono l'infermeria, il refettorio, la cucina, i locali spogliatoi e locali igienici. Nei locali igienici sono stati ricavati un vano deposito, sei vani bagno e quattro vani doccia con corridoio e disimpegni. Le pareti sono tinteggiate prevalentemente di colore bianco e nei locali utilizzati dalle maestranze è realizzata una fascia bassa in tinta grigia (con altezza di 1 m). Nei locali igienici le pareti sono rivestite con mattonelle 20 cm x 20 cm (con altezza di 1,80 m e 2 m nei vani bagno). I pavimenti di tutto il piano sono in mattonelle 30 cm x 30 cm in gres tecnico effetto sale e pepe, tranne che nella zona spogliatoi dove il pavimento è quello di tipo industriale, come il resto del capannone. Gli infissi perimetrali sono in alluminio elettrocolore argento di varie dimensioni, con specchiatura a vetrocamera, le porte interne in legno tamburato della larghezza prevalente di 80 cm.

Sono presenti impianti di adduzione di acqua sanitaria e gas, di riscaldamento con elementi in ghisa e di illuminazione realizzati prevalentemente con elementi scatolari e luci al neon.

Lo stato conservativo è mediocre. In alcuni dei locali descritti, sono presenti sulle pareti macchie, esfoliazioni di pittura, distacchi di intonaco, sia nelle parti alte (per fenomeni di infiltrazione) che in quelle basse, per risalita capillare di



umidità.

Il piano primo, di altezza pari 3,15 m è adibito a sala progettazione, a sala riunioni, archivio, sala gestione acquisti, n. 4 vani ufficio, n. 2 corridoi e locali igienici. Gli elementi di finitura sono analoghi a quelli della zona atrio e sala d'attesa al piano terra, eccezion fatta per la controsoffittatura realizzata a quadroni 60 cm x 60 cm in cartongesso, con corpi illuminanti scatolari a inserto, ospitanti le luci al neon. Dal piano primo è anche possibile accedere al locale magazzino del capannone hangar mediante la scala in acciaio. Lo stato conservativo è sufficiente.

L'ultimo piano ospita, la direzione, la segreteria, n. 2 uffici amministrativi, la sala riunioni, la sala contabilità, la sala progettazione, i locali igienici, alcuni depositi e vani tecnici. Le rifiniture sono leggermente migliori rispetto a quelle del primo piano, e sono state realizzate successivamente nel 2004. Si riscontra, però, uno stato di conservazione molto mediocre, dovuto a evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica, tutt'ora in corso, provenienti dalla copertura del capannone industriale, danneggiata come già descritto al punto a).

Non si è rinvenuto l'attestato di certificazione energetica dei locali descritti.

Lungo il perimetro esterno del capannone insistono altri piccoli manufatti tecnologici (tramogge, tubazioni di impianti, ecc.).

L'ampio piazzale esterno e la viabilità sono ricoperti di un manto in asfalto bituminoso. Il piazzale è separato in zone grazie ad aiuole, paletti e catene ed è adibito in parte al parcheggio delle auto del personale, ed in parte al transito degli aeromobili in uscita dall'hangar per l'immissione sulla pista di volo. Altri parcheggi sono ubicati lungo la



viabilità ad est e nord del capannone industriale. I posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale, la viabilità regolata dalla segnaletica verticale. Nel piazzale è presente un sistema di illuminazione a paline e globi. Tutto il lotto è completamente recintato e delimitato. Gli ingressi si sviluppano esclusivamente sul lato sud, dove insistono quattro accessi: il primo, procedendo da est a ovest, è un piccolo cancello carrabile a doppio battente e costituisce un accesso secondario (attualmente è stato parzialmente divelto); il secondo accesso carrabile è sito in posizione centrale ed è dotato di un cancello (del tipo scorrevole su binari) ampio, per consentire il transito degli autocarri, segue un altro cancello a doppio battente, per l'accesso delle autovetture, e, infine, è presente il quarto cancello carrabile (del tipo scorrevole su binari) molto ampio, per consentire il transito dei velivoli. Sul lato opposto della strada, che confina a sud del compendio immobiliare, è ubicato, inoltre, un collegamento diretto con l'area aeroportuale, con una corsia di accesso ad uso esclusivo della OMA, grazie alla quale è possibile condurre gli aeromobili direttamente sulla pista di volo dell'aeroporto "Oreste Salomone".

Il manto di asfalto bituminoso, che risale all'epoca di realizzazione dell'opificio 1990, ha subito l'azione di dilavamento delle acque meteoriche, si evidenziano rotture con sviluppo di piante infestanti. Le aiuole sono in uno stato di degrado dovuto all'incuria. La segnaletica orizzontale è molto sbiadita. Lo stato di conservazione nel complesso è molto mediocre.

Sul piazzale insistono altri manufatti di minore entità:

- c) Edificio adibito a centrale tecnologica. È una struttura indipendente a pianta rettangolare ad un piano fuori terra, suddivisa in due volumi adiacenti, caratterizzati da un leggero dislivello in altezza. La centrale è ubicata in



prossimità del confine ad est. Le dimensioni sono di 10,6 m x 42 m e l'estensione di circa 445 mq. La struttura è in cemento armato. Sono presenti numerosi compartimenti: la rimessa degli attrezzi, n.3 depositi (uno per le vernici), la sala autoclave, la sala compressori, la sala caldaie e tre piccoli vani per la cabina di trasformazione da 20.000 V a 400 - 230 V (vano lato bassa tensione, vano lato alta tensione, vano misure) dotati di accessi indipendenti, protetti da serramenti in metallo. Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate.

- d) Tettoia n.1. Ad est della centrale tecnologica, a ridosso del confine è ubicata una tettoia, a pianta rettangolare delle dimensioni di 5,7 m x 12,4 m con superficie di circa 71 mq, realizzata con una struttura in profilati scatolari metallici e sovrastante copertura con pannelli in lamiera grecata. La tettoia protegge un forno di verniciatura prefabbricato, realizzato con pannelli coibentati in lamiera, pavimento percolante con caditoie in acciaio, impianto di illuminazione, di riscaldamento ed estrazione fumi (marca Saeco). La superficie originaria della tettoia è stata ampliata lungo il lato maggiore, a copertura del distacco dalla centrale tecnologica mediante dei pannelli in lamiera grecata (ancorati ai due manufatti), realizzando una superficie coperta complessiva di circa 90 mq.
- e) Pozzo. A seguire in direzione sud, lungo il confine est è ubicato una botola rettangolare delle dimensioni di 1,2 m x 1,3 m a protezione dell'imboccatura di un pozzo trivellato con impianto di sollevamento a pompa sommersa.
- f) Prefabbricato per l'alloggiamento di impianti. Sempre sul fianco orientale, con distacco dalla centrale tecnologica, è ubicato un prefabbricato a pianta



rettangolare delle superficie di circa 50 mq. La struttura è in profilati metallici, la copertura e le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli coibentati in laminato.

- g) Tettoia n. 2. Adiacente al prefabbricato per l'alloggiamento di impianti, lungo il confine est, si sviluppa in continuità un'altra tettoia, a pianta rettangolare della estensione di circa 70 mq, suddivisa in settori e protetta lungo il perimetro da grigliati, utilizzata per lo stoccaggio selettivo dei rifiuti. La tipologia costruttiva è la stessa della tettoia n. 1 al punto d). Lo stato di conservazione è mediocre
- h) Tettoia n. 3. Il fianco orientale termina con un'altra tettoia in aderenza a quella al punto g), a pianta trapezoidale, della estensione di circa 120 mq, con la stessa tipologia costruttiva della tettoia n. 1 al punto d), aperta su tre lati e adibita al ricovero di automezzi ed autoveicoli.
- i) Piccolo manufatto in laterizio, a pianta rettangolare delle dimensioni di 7,1 m x 9 m (circa 64 mq) con sovrastante tettoia in pannelli ondulati di fibrocemento, ubicato in prossimità dell'ingresso centrale a sud, che ospita l'impianto a gas (presumibilmente alimentato da una cisterna interrata per lo stoccaggio) e che rifornisce il forno ubicato sul confine ovest, mediante una condotta interrata.
- j) Tettoia n. 4. Ubicata sul confine opposto ad ovest è presente un'ulteriore tettoia, a pianta rettangolare (di circa 16 mq) con le medesime caratteristiche costruttive delle altre ma con minore sviluppo in altezza, (perimetralmente protetta da grate) a copertura dei serbatoi di carburante per il rifornimento dei velivoli. Sul fianco sud della struttura è presente una piccola pensilina.
- k) La stanza di controllo (Control room) è costituita da un prefabbricato amovibile a pianta rettangolare (circa 12 mq), appoggiato a delle travi che lo isolano dal



solaio di copertura di una vasca di contenimento delle acque nere. La vasca è ubicata sul fianco occidentale, a nord della tettoia n. 4., è a pianta rettangolare della dimensione di 6,1 m x 9,3 m (circa 57 mq), è quasi completamente interrata ed emerge per circa 70-80 cm rispetto alla quota di livello del piazzale. La stanza di controllo si serve di varie antenne, fra le quali una grossa antenna marconiana (strallato autoirradiante), utilizzate per la segnaletica di test, supporto e controllo dei velivoli.

- l) Manufatto, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 60 mq, realizzato lungo il confine ovest fra la vasca di contenimento delle acque nere e il forno, si sviluppa su un unico livello ed è realizzato integralmente in pannelli sandwich di lamiera grecata. Il manufatto è accessibile sia a sud che a nord mediante porte a battente in lamiera e telaio in ferro. Sulle pareti sono realizzate finestre per consentire l'illuminazione naturale.
- m) Fabbricato forno. Lungo il confine occidentale è ubicato una grossa struttura prefabbricata sorretta da tralici e travi reticolari, con copertura e tamponatura esterna in lamiera grecata. Il manufatto si sviluppa su una superficie di 8,9 m x 15,1 m (circa 134 mq), un'altezza di 4 m ed ospita una cabina/forno di verniciatura (marca "Europea Aerothermica"), accessibile dal lato nord. Sulle pareti sono realizzate luci protette da infissi che ne consentono l'illuminazione naturale.
- n) Piccolo deposito. Infine allo spigolo nord-ovest del lotto è ubicato un piccolo deposito isolato, a pianta rettangolare di circa 20 mq, realizzato in blocchi di lapil-cemento e copertura in lamiera grecata, accessibile da un portone in metallo a doppio battente. Sul lato sud del deposito è presente una pensilina



laterale. Il deposito è utilizzato per il ricovero di bombole e attrezzi.

Lo stato complessivo degli immobili ai punti c) e d) è sufficiente mentre tutti gli altri manufatti sono in uno stato di conservazione molto mediocre. Lo stato di conservazione degli impianti è molto mediocre.

Il complesso è dotato di impianto di adduzione dell'acqua sanitaria e di quello fognario entrambi collegati alla rete comunale.

Per una completa identificazione e osservazione dello stato dei luoghi si fa integrale riferimento all'All. P – Pianta dello stato dei luoghi in scala 1:500 e all'All. F – Documentazione fotografica (n. 50 foto a colori).

Conformità Urbanistica e catastale

L'opificio è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n.38/89 del 30/06/1989 e successive varianti n.65/90 del 13/06/1990 e n.58/93 del 20/04/1993, quest'ultima rilasciata per la realizzazione della cabina di verniciatura. Il certificato di agibilità veniva rilasciato in data 14/09/1993 con l'acquisizione del collaudo statico e della certificazione degli impianti.

In data 18/10/2004 è stata presentata al Comune di Capua la "Denuncia di Inizio Attività" per taluni lavori interni al capannone ed alla palazzina, in particolare, relativamente a quest'ultima, il completamento del piano secondo, da adibire a direzione e uffici, e alcuni lavori esterni quali la realizzazione di una piazzola per la sosta degli elicotteri oltre alla realizzazione di un nuovo cancello per il transito degli aeromobili. Detti lavori sono stati regolarmente ultimati e collaudati giusta comunicazione inviata al Comune in data 16/1/2007 con il protocollo n.0018562. Bisogna evidenziare che causa l'emergenza Covid19 è stato molto complesso



relazionarsi all'Ufficio tecnico comunale, soprattutto per quanto concerne l'estrazione di copie documentali.

Sulla base dei documenti agli atti della curatela e di quanto è stato possibile visionare presso l'Ufficio tecnico comunale, relativamente al capannone industriale, è possibile riscontrare una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi in termini di sagoma e volumetria e quanto rappresentato dagli elaborati grafici allegati all'ultima pratica presentata. Sussistono, comunque nella palazzina uffici alcune differenze (difformità non essenziali) nella realizzazione dei divisori interni per ampliamento di qualche vano a scapito di altri o per la divisione di vani in più unità.

Le difformità possono essere sanate dal punto di vista amministrativo con una CILA in sanatoria ai sensi del D.L. 12.09.2014 (noto come Sblocca Italia), n°133 convertito con modificazioni dalla L. 11.11.2014, n° 164 da presentare al Comune, previo il versamento della relativa sanzione amministrativa, più i diritti di istruttoria e segreteria e le spese per il tecnico redattore, che deve asseverare la conformità delle opere realizzate alla strumentazione urbanistica locale, al rispetto delle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie. È possibile, quindi, stimare l'effetto dei costi descritti, sulla stima di mercato del bene, sinteticamente, mediante un coefficiente differenziale, che ne valuti "in peius" il valore.

Non sono stati trovati titoli abilitanti e/o condoni straordinari inerenti la realizzazione degli immobili ubicati all'interno del capannone descritti ai punti iv) sala misure e v) una cabina insonorizzata, né per gli immobili che insistono sul piazzale esterno o la viabilità descritti ai punti d) Tettoia n.1, f) Prefabbricato per l'alloggiamento di impianti, g) Tettoia n. 2, h) Tettoia n. 3, i) Piccolo manufatto in laterizio, j) Tettoia n. 4, l) Manufatto n) Piccolo deposito, per tale motivo non se ne terrà conto nella stima



sebbene conservino un valore di mercato *praeter legem* legato al valore d'uso, che si può ritenere completamente assorbito dalle spese necessarie per una eventuale rimozione con il recupero di elementi e/o materiali, con un valore residuo che, in questo caso, si può ritenere coincidente con il valore del suolo (edificato o ineditato) sottostante. Lo scrivente si riserva di integrare l'elaborato peritale qualora dalle indagini in corso presso l'Ufficio tecnico comunale dovesse emergere ulteriore documentazione relativa agli immobili in parola.

Per quanto riguarda la conformità catastale, se si escludono gli immobili non regolari urbanisticamente già individuati, le altre variazioni (quelle relative alla diversa separazione degli spazi interni della palazzina uffici – punto b), sono ininfluenti per la determinazione del valore della rendita catastale. Si evidenzia, comunque che per quanto riguarda gli immobili al punto ii), la struttura a soppalco ad ospitare uffici e depositi, in pianta è riportato solo il piano terra (anche se con la rappresentazione delle scale al piano successivo), tale circostanza a parere dello scrivente non costituisce una difformità in quanto la rappresentazione catastale dei soppalchi non è normata a livello nazionale ma secondo prassi delle locali Agenzie territoriali. Si conclude, quindi per una sostanziale regolarità catastale degli immobili assenti da pratiche urbanistiche.

Capitolo 3

Stima degli Immobili

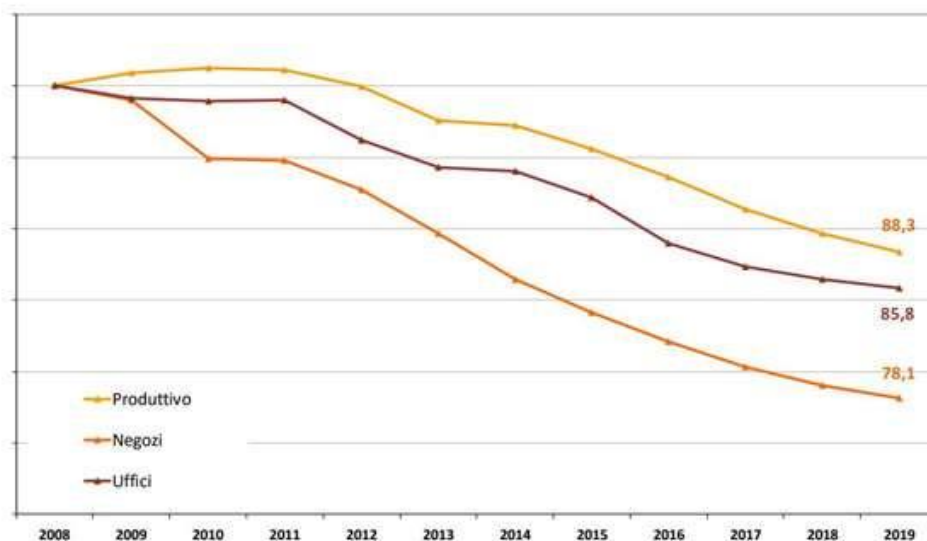
La stima degli immobili, oggetto della presente relazione, non può prescindere da un'attenta analisi del mercato di riferimento condotta a vari livelli: il livello Nazionale, quello Comunale e quello locale.



Lo scenario attuale e le prospettive

Il mercato immobiliare, relativo al comparto industriale in Italia, dopo l'enorme sviluppo favorito della legge Tremonti ha subito pesantemente la doppia recessione del 2008-2009 e 2011-2013, con la progressiva dismissione del comparto produttivo e la successiva trasformazione dei capannoni vuoti per assorbire la richiesta della logistica, in piena espansione grazie alla crescita dell'e-commerce. Tuttavia questo passaggio non è stato indolore e non sempre i capannoni industriali si sono rilevati adattabili alle nuove esigenze (il numero di capannoni riutilizzabili si attesta a circa il 55-60% del totale), per cui molto spesso diverse aziende nella logistica si sono orientate all'acquisto di terreni per realizzare soluzioni ad hoc. Di conseguenza negli ultimi dieci anni (periodo pre-Covid 19), mediamente i prezzi dei capannoni si sono molto ridimensionati: gli edifici nuovi hanno perso il 32,8% del valore, quelli usati il 36,8%. Nello stesso periodo, anche i canoni di locazione hanno subito un ribasso del 34,3% per il nuovo e del 33,1% per l'usato.

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale



La



situazione dell'economia globale molto incerta, a causa dell'emergenza Covid-19 ha ulteriormente favorito la dismissione degli opifici industriali mentre il settore della logistica ha chiuso il 2020 in forte espansione (soprattutto al Nord), confermando la propria resilienza alla pandemia rispetto ad altre asset class. Gli operatori della grande distribuzione sono stati gli attori più attivi, alla ricerca di magazzini moderni, efficienti e strategicamente posizionati, con una generale crescita dell'interesse verso edifici dell'ultimo miglio, situati in prossimità delle grandi aree urbane (fonte: *Cushman & Wakefield*). La richiesta è per le tipologie di nuova costruzione, con impianti a norma (ad esempio impianti finger, muri divisorii resistenti al fuoco). La presenza di uffici è minima e si limita al 2-3% della superficie totale. Si ricercano tagli di almeno 20-25 mila mq coperti, con un'altezza minima di 12 metri, spazi per la ribalta, aree di carico e scarico che siano pari almeno ad una volta e mezza la superficie dei capannoni.

Per quanto riguarda le quotazioni la media nazionale, riferita al 2019 si attesta sui 477 €/mq, in flessione del 1,4% rispetto allo stesso dato riferito al 2018 (*cfr* ultimo "Rapporto immobiliare 2020" disponibile, fonte: Agenzia delle Entrate).

Per quanto riguarda invece il numero di transazioni, il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, ha segnato nel quarto trimestre del 2020, il primo segno positivo del 2020, +9,3%, dopo i cali consistenti degli altri tre trimestri (tra -31% e -15,7%), *cfr* Non Residenziale - Statistiche Quarto Trimestre 2020, fonte: Agenzia delle Entrate, dando un timido segnale di ripresa anche se riferito prevalentemente agli immobili di piccola taglia. Nulla di invariato invece sul settore prezzi, che restano in leggera discesa o stazionari.

A livello Regionale, l'attuale condizione del mercato risente della differenza geografica tra il Nord (dove la domanda è maggiormente concentrata e diffusa sul territorio) e il



Sud, dove invece la richiesta è concentrata prevalentemente nei capoluoghi e il posizionamento deve essere a ridosso di importanti arterie o autostrade o presso i raccordi ferroviari.

Di seguito sono riportati in dettaglio i risultati dell'indagine di mercato a livello intercomunale, comunale e locale.

Rilevazioni di mercato fonti indirette

L'analisi è stata condotta esaminando i dati reperibili nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima ed estesa alle zone immediatamente limitrofe.

Il Borsino immobiliare - Quotazioni immobiliari nazionali riferisce che il valore di mercato unitario degli immobili della macrocategoria "**Locali & Capannoni**", siti nel Comune di **Capua** nella "**Zona Periferica Ovest**",

per la categoria "**Magazzini**", oscilla tra € 267,84/mq e € 476,16,00/mq, con un valore in fascia media di € 372,00/mq,

per la categoria "**Laboratori**", oscilla tra € 307,52/mq e € 565,44/mq, con un valore in fascia media di € 436,48/mq,

per la categoria "**Capannoni tipici**", oscilla tra € 219,56/mq e € 578,84/mq, con un valore in fascia media di € 399,20/mq,

per la categoria "**Capannoni produttivi**", oscilla tra € 193,23/mq e € 589,86/mq, con un valore in fascia media di € 391,54/mq,

I dati forniti dal Borsino immobiliare evidenziano, inoltre, che il valore di mercato unitario degli immobili della macrocategoria "**Locali & Capannoni**", siti nel Comune di **Capua** nella "**Zona Rurale Priva Di Valorizzazione**", dove è ubicato l'immobile oggetto di stima,



per la categoria “**Magazzini**”, oscilla tra € 238,32/mq e € 446,85/mq, con un valore in fascia media di € 342,59/mq,

per la categoria “**Laboratori**”, oscilla tra € 347,70/mq e € 614,27/mq, con un valore in fascia media di € 480,99/mq,

per la categoria “**Capannoni tipici**”, oscilla tra € 198,60/mq e € 526,29/mq, con un valore in fascia media di € 362,44/mq,

per la categoria “**Capannoni produttivi**”, oscilla tra € 168,81/mq e € 526,29/mq, con un valore in fascia media di € 347,55/mq,

Nell’area industriale più sviluppata e più prossima, del **comune limitrofo di Vitulazio**, dal Borsino immobiliare si evidenzia, infine, che il valore di mercato unitario degli immobili della macrocategoria “Locali & Capannoni”, siti nella “**Zona Industriale**”,

per la categoria “**Magazzini**”, oscilla tra € 251,25/mq e € 462,30/mq, con un valore in fascia media di € 356,77/mq,

per la categoria “**Laboratori**”, oscilla tra € 308,45/mq e € 557,20/mq, con un valore in fascia media di € 432,83/mq,

per la categoria “**Capannoni tipici**”, oscilla tra € 199,00/mq e € 527,35/mq, con un valore in fascia media di € 363,18/mq,

per la categoria “**Capannoni produttivi**”, oscilla tra € 194,83/mq e € 516,60/mq, con un valore in fascia media di € 355,72/mq,

Infine, i dati riferiti al secondo semestre del 2020 reperibili dallo “Osservatorio dei valori Immobiliari” dell’Agenzia del Territorio, per la destinazione “Produttiva” con Tipologia prevalente: **Capannoni industriali** in stato conservativo normale, nella fascia/zona catastale E2 (Suburbana/ZONA INDUSTRIALE) del **Comune limitrofo di Vitulazio**, riportano, un valore di mercato espresso in euro al metroquadro [€/mq]



(superficie lorda) che oscilla tra € 300,00 al metroquadro e € 600,00 al metroquadro, con un valore medio di € 450,00 al metroquadro, mentre non sono reperibili dati per la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per quanto riguarda invece la consultazione dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita e relativi a immobili georiferiti alla zona di interesse (zona aeroportuale di Capua ed industriale di Vitulazio - Via Appia), il sistema non prevede, tra i dati censuari catastali, alcuna misura di consistenza per le unità dei gruppi D (opifici industriali) ma riporta il valore delle transazioni, il mese e l'anno di stipula, le unità trasferite e la quota di proprietà. Nel periodo disponibile (da gennaio 2019 a febbraio 2021) risultano 7 atti di compravendita con i seguenti valori dichiarati: 400.000 € (marzo 2019), 200.000 € (Giugno 2019), 445.000 € (Ottobre 2019), 271.200 € (Febbraio 2020) 198.000 € (Febbraio 2020), 1.026.000 € (Aprile 2020), 310.000 € (Gennaio 2021), tutti riferiti ad una singola unità immobiliare in piena proprietà.

Rilevazioni di mercato fonti dirette

Per determinare il valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha eseguito ricerche presso le seguenti agenzie immobiliari: "Eurocasa Immobiliare" sita in Caserta Via Patturelli, n. 15, "Maiorino - Real Estate Immobili per le Aziende e il Privato", sita in Viale Della Vittoria, 2681025 - Marcianise (CE), "Casaweb.biz", sita in Viale della Libertà 36, Casagiove (CE).

Lo scrivente ha fornito alle Agenzie una descrizione sintetica del bene oggetto di stima (ampio capannone al piano terra, destinato originariamente ad hangar per aeromobili, ubicato in prossimità del C.I.R.A., ecc.). Solo alcune agenzie si sono sbilanciate a fornire dei dati, (legate al prezzo di richiesta iniziale negli annunci di vendita proposti dalla singola agenzia) e sintetizzati in un valore (o banda di valori) riferita al



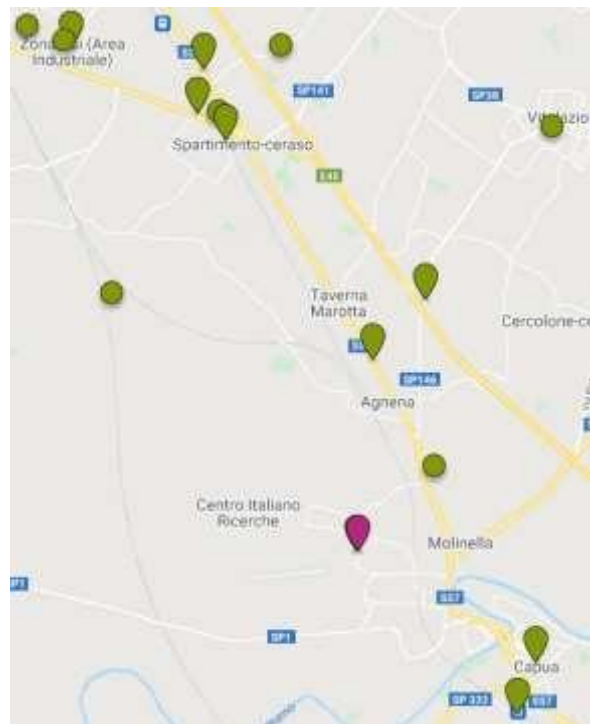
metroquadro. Questo perché la maggior parte degli annunci nella zona non espongono il prezzo e le trattative vengono condotte in forma riservata. Secondo le agenzie immobiliari consultate ha fornito per il valore di mercato unitario una banda di oscillazione tra 300,00 €/mq e 500,00 €/mq, specificando che, comunque, la più probabile ricollocazione dal mercato prescinde dalle caratteristiche specifiche dell'immobile ma è realizzabile convertendone i volumi per attività di logistica.

Al fine di ampliare il quadro di riferimento si sono analizzate le offerte di vendita di immobili reperibili anche su siti internet. Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo – massimo) offerti per capannoni seppur divisi per criteri e categorie non del tutto omogenei (data la difficoltà di reperire campioni relativi alla sola zona d'interesse, i dati sono stati ampliati considerando anche la zona industriale limitrofa di Vitulazio lungo la via Appia).

Nella città di Capua sono al momento presenti 4 annunci di capannoni in vendita che rappresentano meno del 5% degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia.

I campioni rilevati

Come già anticipato, i dati rinvenuti non sono del tutto omogenei ma sono comparabili con il bene da stimare e, quindi, ci permettono di effettuare una stima di massima del valore di mercato dello stesso per analogia. Il campione rilevabile è comunque sufficiente a formulare un giudizio di stima, che andrà perfezionato poi con l'ausilio degli indicatori forniti dalle fonti indirette.





Questi ultimi permettono di ridurre l'alea della stima insita nel metodo comparativo quando la scarsità dei dati disponibili ne limita la buona riuscita, ai fini della corretta stima del valore di mercato, che potremo definire in condizioni di "quasi" ordinarietà.

Bisogna evidenziare, inoltre, che i dati osservati dalle fonti dirette sono relativi a proposte di vendita con le quali i venditori offrono gli immobili sul mercato.

Tali offerte, come ovvio, rappresentano l'optimum che il venditore richiede per il proprio immobile ma il mercato con la contrattazione, ovviamente, porta ad un abbassamento delle relative offerte. Per cui tra effettivo prezzo di acquisto e l'offerta esiste un gap variabile, generalmente, in ragione delle diverse realtà territoriali e le specifiche tipologie immobiliari. Occorre, quindi, epurare la stima dall'errore insito nel campione (o quanto meno ridurlo), che non sconta ancora la riduzione del prezzo, generalmente esistente, fra l'offerta e la definitiva transazione.

Elaborazione delle indagini dirette

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo MCA (Market Comparison Approach), si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard. Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene individuato il più probabile valore



unitario posseduto dall'immobile.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard.

La deviazione standard σ fornisce un'indicazione della distanza dei valori campionati rispetto al valore medio (V_m) e, l'intervallo tra $V_m - \sigma$ e $V_m + \sigma$ rappresenta il range nel quale con la probabilità del 68% ricade il valore di mercato degli immobili della zona.

Mentre nell'intervallo più ampio $V_m \pm 2 \cdot \sigma$ ricade il 95% dei possibili valori verificabili.

Adesso occorre procedere alla normalizzazione delle rilevazioni sopra reperite, tenendo conto che, quando la fonte del dato è appunto un'offerta, per pervenire al relativo prezzo (o dato contrattualizzato), la stessa subisce una riduzione. Orbene nelle attuali condizioni di mercato, generalmente, tale valore percentuale può essere quantificato nella misura media del 20% sul valore proposto in offerta.

Nella tabella che segue si è proceduto alla determinazione dell'intervallo zonale mediante la metodologia statistica della deviazione standard sia per i valori rilevati che per quelli normalizzati:

Elaborazione delle indagini dirette	Offerta	Mq	Altezza alla trave	Valori medi rilevati	Valori medi normalizzati
	€ 2.000.000,00	4.000	8,0	€ 500,00	€ 400,00
	€ 590.000,00	1.250	8,0	€ 531,00	€ 424,80
	€ 2.000.000,00	4.100	8,0	€ 548,78	€ 439,02
	€ 15.000.000,00	50.000	8,0	€ 337,50	€ 270,00
	€ 240.000,00	450	8,7	€ 551,72	€ 441,38
	€ 900.000,00	1.200	8,0	€ 843,75	€ 675,00
	€ 700.000,00	1.600	8,0	€ 492,19	€ 393,75
	€ 1.850.000,00	3.000	12,4	€ 447,58	€ 358,06
	€ 928.406,25	2.596	8,0	€ 402,33	€ 321,87
Max			€ 843,75	€ 675,00	
min			€ 337,50	€ 270,00	
Deviazione			€ 172,40	€ 134,99	
Valore medio			€ 530,56	€ 439,89	



La deviazione standard di 135 €/mq circa in c.t., fornisce l'indicazione del "range" dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/mq 440,00 in c.t. e quindi l'intervallo (€/mq 305,00 - €/mq 575,00) entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore di tutti i capannoni aventi caratteristiche tipologiche analoghe a quelli in esame ed ubicati nella stessa zona o in zone aventi medesime caratteristiche. Tale valore, stimato sulle proposte di vendita, è, sostanzialmente, coerente con gli indicatori sintetici forniti dalle agenzie immobiliari a riprova della concretezza e della bontà del risultato ottenuto.

In definitiva il più probabile valore di mercato unitario di zona da attribuire al bene oggetto di stima è di €/mq 440,00. Tale valore risulta, essenzialmente, in linea anche con gli indicatori sintetici relativi alle rilevazioni indirette (Borsini immobiliari) in quanto pienamente compreso nell'intervallo di variabilità e molto prossimo ai valori medi ivi riportati.

Stima con il metodo comparativo MCA (Market Comparison Approach),

A partire dal più probabile valore di mercato unitario, relativo al bene oggetto di stima, si sono determinati, i valori da attribuire agli altri manufatti o zone presenti all'interno o all'esterno del capannone, differenziandoli per tipologie edilizie, in analogia ai dati reperibili per altri complessi industriali.

Date le caratteristiche degli immobili in oggetto e soprattutto in relazione alla ragion pratica per cui la stima è stata richiesta, si è ritenuto valutare i beni in questione mediante il procedimento di stima sintetica per confronto, basato, appunto, sul raffronto con l'apprezzamento espresso dal mercato per immobili simili, considerando come riferimento temporale l'attualità.

Il valore degli immobili verrà poi differenziato mediante coefficienti che tengano conto delle caratteristiche peculiari (vetustà, danni, ecc.).



Si sono determinati, altresì:

- Il coefficiente di deprezzamento per vetustà e obsolescenza con l’algoritmo empirico proposto dall’U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili),

$$D = \frac{(A\% + 20)^2}{140} - 2,86\%$$

dove A% è il rapporto in percentuale del tempo (anni) trascorso dall’immobile rispetto alla sua vita utile (A%= 0% immobile nuovo, A% = 100% immobile deprezzato completamente, il suo valore è nullo), differenziandolo per ogni porzione omogenea del fabbricato (uffici, lavorazioni, depositi, ecc.), in conseguenza delle tecnologie costruttive adottate e della loro tipologia, valutandone l’incidenza in termini di strutture ed impianti.

- il coefficiente di deprezzamento per i danni, causati prevalentemente dalle infiltrazioni, e le eventuali difformità urbanistiche.

Il dettaglio dei calcoli è riportato nella relativa tabella dell’All. T1 – Tabelle con il dettaglio dei calcoli delle stime immobiliari.

Il Valore di mercato del bene nel suo complesso, stimato con il metodo comparativo MCA (Market Comparison Approach), è di € 2.642.000,00.

Stima con il metodo del valore di riproduzione o surrogazione.

Quando il valore dipende meno da fattori localizzativi e ancora meno da fattori ambientali e di qualità architettonica, il metodo che meglio si presta, per determinare il più probabile prezzo di vendita di un immobile, che abbia pochi riferimenti di mercato (cioè più straordinario che ordinario), è quello del valore di riproduzione o surrogazione.

Il valore di riproduzione si basa sul concetto secondo cui un compratore si trova di fronte ad un’alternativa: comprare l’immobile offertogli nello stato di conservazione in cui si trova (caso A – oggetto della valutazione), oppure acquistare un terreno simile



e realizzare su di esso un fabbricato similare per caratteristiche intrinseche e vetustà (caso B). Il costo di questa seconda opportunità rappresenta la disponibilità a pagare per l'acquisto del bene nel caso A. Per contro, la valutazione di un immobile al costo di costruzione deprezzato, cui aggiungere il valore di mercato del sedime urbanizzato, rappresenta il limite minimo sotto il quale il proprietario del bene non è disposto a scendere in un'ipotetica vendita. Il procedimento del valore di riproduzione consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari "valgono" almeno quanto "costa" produrli.

Il metodo è esprimibile con la formula:

$$V_{rip} = V_{su} + K_c [(1-D)] \quad ; \quad D = \frac{(A\% + 20)^2}{140} - 2,86\%$$

dove:

- V_{su} è il valore di mercato del sedime urbanizzato su cui insiste il fabbricato oggetto di stima;
- K_c è il valore del costo di costruzione a nuovo del fabbricato stesso. Va sottolineato come la riproduzione di un bene va intesa normalmente con l'impiego delle tecniche, dei mezzi, delle circostanze e dei prezzi esistenti e attuabili al momento della stima: con la riproduzione, pertanto, si mira a ripetere o a riprodurre le stesse tecniche utilizzate all'atto della originaria produzione, con la variante che si adottano i prezzi unitari attuali, cioè vigenti al momento della stima;
- D è il coefficiente di deprezzamento per vetustà e obsolescenza, determinato attraverso l'algoritmo empirico proposto dall'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili), dove $A\%$ è il rapporto in percentuale del tempo (anni) trascorso dall'immobile rispetto alla sua vita utile ($A\% = 0\%$ immobile nuovo, $A\% = 100\%$ immobile deprezzato completamente, il suo valore è nullo).

Si sono determinati, quindi:

- il più probabile valore di mercato del sedime su cui insiste il fabbricato;



- il più probabile valore di costo di costruzione a nuovo unitario di fabbricati con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, differenziato per ogni porzione omogenea del fabbricato in relazione alla destinazione (capannone, uffici, depositi, ecc.);
- Il coefficiente di deprezzamento, differenziandolo per ogni porzione omogenea del fabbricato (uffici, lavorazioni, depositi, ecc.), in conseguenza delle tecnologie costruttive adottate e della loro tipologia, valutandone l'incidenza in termini di strutture ed impianti;
- il coefficiente di deprezzamento per i danni, causati prevalentemente dalle infiltrazioni, e le eventuali difformità urbanistiche.

Il dettaglio dei calcoli è riportato nella relativa tabella dell'All. T1 – Tabelle con il dettaglio dei calcoli delle stime immobiliari.

Il Valore di mercato del bene nel suo complesso, stimato con il metodo del valore di riproduzione o surrogazione, è di € 3.173.000,00.

Stima definitiva del valore immobiliare

L'analisi effettuata conduce alla conclusione che i valori di mercato determinati, sono molto simili, e, quindi, attendibili. Per tale motivo lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sia ottenibile come media fra i due valori determinati.

In definitiva, lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima, riferito all'attualità, effettuando la media dei risultati relativi ai due modelli economico-matematici utilizzati, che risulta pari a € 2.907.500,00 (duemilioninovecento-settemilacinquecento e zero centesimi).



Stima del valore di alcuni macchinari

Si è proceduto, infine, alla stima di quei macchinari che, per loro ubicazione e consistenza, non è conveniente separare dall'immobile, contribuendone di fatto a definirne il valore. Lo scrivente si dichiara fin d'ora disponibile alla stima dei restanti macchinari, qualora l'ill.mo G. D. e la curatela lo ritenesse necessario. I beni considerati sono esclusivamente quelli ricoverati nelle strutture regolari dal punto di vista urbanistico ed indicati nelle pratiche amministrative visionate e consistono in quattro carroporti, che si compongono di una struttura principale realizzata con due travi portanti in profilato accoppiate a testate di scorrimento motorizzate, e un unico carroponete del tipo monotrave. Il sollevamento è realizzato grazie a un argano del tipo a tamburo con fune e gancio. Tutti i carroporti sono dotati degli organi di comando.

Di seguito si riporta l'elenco dettagliato:

- Carroponete autoportante bitrave (Gru a ponte), portata 5 Ton, lunghezza 19,50 Mt, Scorrimento 80,5 m, altezza sotto trave 9,10 mt. Alimentazione 400 V, marca FOM, anno di costruzione 1990, matricola 3361
- Carroponete autoportante bitrave (Gru a ponte), portata 5 Ton, lunghezza 20 Mt, Scorrimento 80,5 m, altezza sotto trave 9,10 mt. Alimentazione 400 V, marca FOM, anno di costruzione 1990, matricola 3362
- Carroponete autoportante bitrave (Gru a ponte), portata 5 Ton, lunghezza 15 Mt, Scorrimento 60 m, altezza sotto trave 9,10 mt. Alimentazione 400 V, marca FOM, anno di costruzione 1990, matricola 3472
- Carroponete autoportante bitrave (Gru a ponte), portata 5 Ton, lunghezza 20 Mt, Scorrimento 60 m, altezza sotto trave 9,10 mt. Alimentazione 400 V, marca FOM, anno di costruzione 1991, matricola 3473



- Carroponte autoportante monotrave (Gru a ponte), portata 1,8 Ton, lunghezza 20 Mt, Scorrimento 60 m, altezza sotto trave 9,10 mt. Alimentazione 400 V, marca FOM, anno di costruzione 1991 matricola 3612

La cabina di verniciatura/cabine forno industriale, marca “Europea Aerothermica”, superficie 4,7 x 12,5 m, altezza 3,8 m, anno 1993 a ventilazione verticale dell’aria, filtraggio, centralina di comando, ecc.

Al fine di procedere in modo razionale e chiaro nella valutazione delle macchine sopraindicate e non essendo disponibili i costi di acquisto dei beni all’origine, si è proceduto applicando il metodo della stima comparativa. Tanto per garantire l’individuazione del giusto prezzo che il bene avrebbe in regime di libera contrattazione.

Si è provveduto, per quanto possibile, ad un’ispezione dei beni, per tener conto della vetustà, dello stato di conservazione e dell’obsolescenza.

Si è inoltre tenuto conto dell’incidenza sul valore di mercato del fermo macchina nel periodo a far data dalla sentenza di fallimento all’attualità stimato sinteticamente con un abbattimento percentuale sul valore del 10%.

I macchinari sono stati univocamente individuati attraverso le targhe identificative, ove presenti, e documentati con foto, ove accessibili, per permettere ai futuri acquirenti valutazioni generali dello stato in termini di vetustà, conservazione e sicurezza (cfr All. F – Documentazione fotografica – 50 foto).

Non è stato possibile mettere in esercizio le macchine e gli impianti, in ragione della mancanza di disponibilità di forza elettromotrice presso l’opificio, non più servito dall’Ente di produzione dell’energia elettrica. I carroponti e il forno sono inattivi da almeno qualche anno, pertanto, la vendita dei beni è da proporsi in assenza di



garanzia di funzionamento, considerato che l'esame a vista ha evidenziato la necessità quantomeno di un intervento di manutenzione generalizzato e, eventualmente, di manutenzione particolare sulle macchine che non risultassero funzionanti alla ripresa dell'esercizio. Lo scrivente ha stimato i costi delle manutenzioni/riparazioni/integrazioni degli impianti e/o delle macchine, sinteticamente, con un abbattimento percentuale del 20%, rispetto al valore commerciale degli stessi (tutti gli altri costi e oneri relativi allo smontaggio, montaggio, collaudo, integrazione documentazione, ecc. sono a totale carico dell'acquirente). Inoltre, non è possibile escludere atti vandalici e/o furti nell'opificio, pertanto si raccomanda di proporre la vendita in assenza di garanzia per vizi occulti, in quanto con l'esame a vista non è possibile verificare la mancanza di parti/componenti interni alle macchine.

Il dettaglio dei calcoli è riportato nella tabella dell'All. T2 – Tabella con il dettaglio dei calcoli della stima dei macchinari.

Il valore di mercato dei soli macchinari descritti, stimato con il metodo comparativo, è complessivamente di € 91.000,00. In via cautelativa, il valore è stato ridotto con un abbattimento medio pari al 32,7%, per tener conto dei costi necessari per le eventuali manutenzioni/riparazioni/integrazioni delle macchine e dovuti al fermo macchina nel periodo a far data dalla sentenza di fallimento all'attualità, ecc., per cui, il valore al netto delle detrazioni è pari a € 61.200,00 (sessantunomiladuecentoeuro e zero centesimi).

Stima conclusiva del sito produttivo

In definitiva il valore del sito produttivo, comprensivo dei macchinari in parola, è di € 2.907.500 + € 61.200,00 pari a € 2.968.700,00, in c. t., € 2.970.000,00



(duemilioninovecentosettantamila euro e zero centesimi)

Conclusioni

I beni oggetto della presente stima del valore di mercato all'attualità consistono in un opificio industriale identificato con le seguenti unità immobiliari accatastate

- presso il NCEU di Caserta al foglio 13 del Comune di Capua - particella 94 - categoria D/1 - Rendita € 45.600,00;
- presso il NCT di Caserta al foglio 13 del Comune di Capua - particella 94 - Qualità/Classe Ente Urbano;

in ditta “--- OMISSIS ---

LIQUIDAZIONE”, C.F. --- omissis ---, con piena titolarità.

il valore di mercato del bene oggetto di stima, riferito all'attualità, risulta pari a € 2.907.500 (duemilioninovecentosettemilacinquecento e zero centesimi).

Relativamente al capannone industriale, la centrale tecnologica, il prefabbricato a protezione del forno di verniciatura è possibile riscontrare una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi in termini di sagoma e volumetria e quanto rappresentato dagli elaborati grafici allegati all'ultima pratica presentata. Sussistono, comunque nella palazzina uffici alcune differenze (difformità non essenziali) sanabili dal punto di vista amministrativo con una CILA in sanatoria, di cui si è tenuto conto nella valutazione. Non sono stati trovati invece titoli abilitanti e/o condoni straordinari inerenti alcuni corpi di fabbrica minori, il cui valore di mercato praeter legem è legato al valore d'uso, che si può ritenere completamente assorbito dalle spese necessarie per una eventuale rimozione con il recupero di elementi e/o materiali, per cui ci si è limitati a valutare il suolo su cui insistono.



Si è proceduto, infine, alla stima di quei macchinari che, per loro ubicazione e consistenza, non è conveniente separare dall'immobile, contribuendone di fatto a definirne il valore. Il valore di mercato dei macchinari descritti, stimato con il metodo comparativo, è complessivamente di € 91.000,00. In via cautelativa, il valore è stato ridotto con un abbattimento medio pari al 32,7%, per tener conto dei costi necessari per le eventuali manutenzioni/riparazioni/integrazioni delle macchine e dovuti al fermo macchina nel periodo a far data dalla sentenza di fallimento all'attualità, ecc., per cui il valore di detti macchinari al netto delle detrazioni è pari a € 61.200,00 (sessantunomiladuecentoeuro e zero centesimi).

In definitiva **il valore del sito produttivo**, comprensivo dei macchinari in parola, **è**, in c. t., **€ 2.970.000,00 (duemilioninovecentosettantamila euro e zero centesimi)**.

Lo scrivente sottopone a codesto Onorevole Tribunale e alla curatela quanto esposto nel presente elaborato per ogni opportuna valutazione sia di carattere legale che in termini di costi/benefici.

Certo di aver serenamente e fedelmente compiuto l'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T. rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presenta relazione, composta di n. 36 pagine, n. 8 allegati e l'onorario, è depositata in Cancelleria unitamente ai seguenti allegati:

- All. Verbali di accesso per sopralluogo (n. 3)
- All. F – Documentazione fotografica (n. 50 foto a colori);
- All. P – Pianta dello stato dei luoghi in scala 1:500;
- All. V – Visure catastali;
- All. M – Stralcio di mappa catastale in sovrapposizione alla vista satellitare;



- All. SP1 – Scheda planimetrica dell’opificio riportato al NCEU di Caserta al foglio 13 del Comune di Capua - particella 94;
- All. T1 – Tabelle con il dettaglio dei calcoli delle stime immobiliari (due metodologie);
- All. T2 – Tabella con il dettaglio dei calcoli della stima dei macchinari

Caserta, 27/05/2021.

Il C. T.

Dott. Ing. Federico Finati