

# **TRIBUNALE DI NOLA**

Sezione Fallimentare

---

**Ill.mo G.I. dott. Eduardo SAVARESE**

**Procedura di Concordato Preventivo**

**n. 3/2015**

della **[REDACTED]** s.r.l.

**Commissario Giudiziale: avv. Umberto OSTIERI**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

### **Relazione di stima**

[Depositata in data 22.02.2016]

Il CTU  
**dott. ing. Davide Portolano**

# TRIBUNALE DI NOLA

## SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. dott. Eduardo SAVARESE

\*\*\*

**Procedura di Concordato Preventivo n. 3/2015**

della [REDACTED] s.r.l.

**Commissario Giudiziale: avv. Umberto OSTIERI**

\*\*\*

**Consulenza Tecnica di Ufficio**

**Relazione di stima**

\*\*\*

### **0. Premessa e indice**

Il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Piazza San Pasquale a Chiaia n. 1 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 15614, ha ricevuto dall'avv. Umberto OSTIERI - Commissario Giudiziale nella procedura di concordato in epigrafe - giusta provvedimento del Giudice Delegato dott. Eduardo SAVARESE del 24.11.2015, l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili siti nel Comune di Nola (NA) e condotti in locazione finanziaria dalla società proponente all'interno dell'area CIS nonché delle unità immobiliari di proprietà della suddetta società site nel Comune di San Vitaliano (NA).

Ai fini dell'espletamento del suddetto mandato il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

1. acquisizione e studio preliminare della documentazione trasmessa dal commissario giudiziale avv. Umberto OSTIERI e dalla sig. [REDACTED] (n. q. di legale rappresentante e amministratore unico della proponente) con particolare riferimento:

- al contratto di locazione finanziaria stipulato tra la soc. "[REDACTED]" e la soc. "[REDACTED]" il 07.11.1988 relativo ai capannoni costituenti i lotti n. 618/619 (Isola 6, Blocco 3) e n. 154/155 (Isola 1, Blocco 3);
- al contratto di locazione finanziaria stipulato tra la soc. "[REDACTED]" e la soc. "[REDACTED]" il 07.11.1988 relativo all'unità immobiliare adibita ad ufficio posta nella Torre dell'Isola 6, al piano terzo, int. 625;
- al contratto di locazione finanziaria stipulato tra la soc. "[REDACTED]" e la soc. "[REDACTED] s.r.l." il 26.06.1995 relativo al capannone costituente il lotto n. 8008/8012 (Isola 8);
- al contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria stipulato tra la soc. "[REDACTED] S.p.A." e la soc. "[REDACTED] s.r.l." in data 30.06.2007 avente ad oggetto i capannoni costituiti dai lotti 618/619 facenti parte dell'Isola 6 e 8008/8012 facenti parte dell'Isola 8;
- al contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria stipulato tra la soc. "[REDACTED] S.p.A." e la soc. "[REDACTED] s.r.l." in data 27.12.2007 avente ad oggetto i capannoni costituiti dai lotti 618/619 facenti parte dell'Isola 6 e 8008/8012 facenti parte dell'Isola 8;
- alla cessione di contratto di leasing sottoscritta tra la soc. "[REDACTED] s.r.l." (cedente) e la soc. "[REDACTED]" (cessionaria) in data 28.12.2007 (limitata al contratto di locazione finanziaria del lotto 618 dell'Isola 6);
- al contratto di locazione ad uso commerciale tra la soc. "[REDACTED] s.r.l." e la soc. "[REDACTED] s.r.l." avente ad oggetto i lotti 8011 e 8012 dell'Isola 8 del CIS di Nola;



3.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	29
3.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	32
3.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA) .....	34
4. Accertamento regolarità urbanistica degli immobili.....	36
4.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA).....	36
4.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	36
4.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	37
4.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA) .....	38
5. Indicazione dello stato di possesso .....	39
5.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA).....	39
5.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	39
5.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	39
5.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA) .....	40
6. Vincoli e obblighi gravanti sugli immobili.....	41
6.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA).....	41
6.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	41
6.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	45
6.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA) .....	49
7. Oneri giuridici gravanti sugli immobili.....	51
7.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA).....	51
7.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	53
7.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	54
7.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA) .....	57
8. Determinazione del presumibile valore dell'immobile.....	59
8.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA).....	59
8.1.1. Criterio di stima adottato.....	59
8.1.2. Fonti informative.....	59
8.1.3. Adeguamenti e correzioni della stima.....	62
8.1.4. Valore finale.....	65
8.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	65

8.2.1. Criterio di stima adottato.....	65
8.2.2. Fonti informative.....	66
8.2.3. Adeguamenti e correzioni della stima.....	67
8.2.4. Valore finale.....	69
8.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA).....	69
8.3.1. Criterio di stima adottato.....	69
8.3.2. Fonti informative.....	69
8.3.3. Adeguamenti e correzioni della stima.....	70
8.2.4. Valore finale.....	71
8.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA) .....	72
8.4.1. Criterio di stima adottato.....	72
8.4.2. Fonti informative.....	72
8.4.3. Adeguamenti e correzioni della stima.....	74
8.4.4. Valore finale.....	75
9. Conclusioni.....	76
Elenco allegati.....	77
Allegato A. Visure e planimetrie catastali.....	77
Allegato B. Ispezione Ipotecaria (Elenco formalità).....	77
Allegato C. Rilievi fotografici.....	77
Allegato D. Verbale di accesso e documentazione acquisita.....	77

\*\*\*\*\*

## 1. Individuazione degli immobili

La presente relazione di stima riguarda i seguenti immobili da sottoporre a valutazione tecnico-economica nell'ambito della proposta concordataria:

1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA), consistenti in un'abitazione con annessi box auto, il tutto identificato nel NCEU del Comune di San Vitaliano, al foglio 4, particella 645, subalterni 4, 14 e 15.
2. Immobile sito nel Comune di Nola (NA), all'interno dell'area CIS, consistente in una porzione di capannone ad uso commerciale composta dai lotti 618 e 619 (Isola 6, Blocco 3), il tutto identificato nel NCEU del Comune di Nola, al foglio 10, particella 500, subalterno 5;
3. Immobili siti nel Comune di Nola (NA), all'interno dell'area CIS, consistenti in una porzione di capannone ad uso commerciale composta dai lotti 8008, 8009, 8010, 8011, 8012 (Isola 8), il tutto identificato nel NCEU del Comune di Nola, al foglio 8, particella 413, subalterni 8, 9, 10, 11 e 12;
4. Immobile sito nel Comune di Nola (NA), all'interno dell'area CIS, consistente in un ufficio posto al terzo piano della torre centrale dell'Isola 6, identificato nel NCEU del Comune di Nola, al foglio 10, particella 498, subalterno 40.

Nel seguito della relazione, dunque, **ciascun capitolo verrà articolato in quattro diversi paragrafi** ciascuno relativo ad uno dei quattro compendi immobiliari oggetto di valutazione.

### 1.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel Comune di San Vitaliano, in Provincia di Napoli, in via Ludovico Ariosto. San Vitaliano è un piccolo comune che si estende su un territorio di circa 5 chilometri quadrati posto a nord est della città metropolitana di Napoli, confinante con i Comuni di Marigliano, Nola, Saviano e Scisciano. Il territorio è perlopiù pianeggiante, posto ad un'altitudine media di 30 m s.l.m., con una popolazione di circa 6500 abitanti. Esso è costituito essenzialmente da un'area urbana centrale a più alta densità abitativa (all'interno della quale ricadono le

unità immobiliari in oggetto), da un'area periferica pure urbanizzata nonché da un'ampia area rurale meno urbanizzata che confina con l'area ASI di Nola (all'interno della quale sono ubicati il CIS, l'Interporto e il Vulcano Buono).

Il compendio immobiliare consta di una abitazione civile su due livelli (piano terra e piano seminterrato) e due box auto (entrambi al piano seminterrato), ricompresi in un fabbricato ubicato in un parco privato con accesso dalla via Ludovico Ariosto (traversa di Via Appia), in zona semicentrale del comune di San Vitaliano.

Il sopradescritto compendio risulta confinare:

- a nord-est con il giardino della limitrofa proprietà (sub 18);
- a sud-est con il viale di accesso carrabile afferente al parco adiacente;
- a sud-ovest con via Ludovico Ariosto;
- a nord-ovest con l'androne di accesso afferente al parco.

Esso insiste sulla particella riportata nel Catasto Terreni del Comune di San Vitaliano (NA), al foglio 4, **p.IIIa 645**, Ente Urbano, ha. 0 are. 18 ca. 44 (1.844 mq).

Le unità immobiliari in esame sono invece censite nel Catasto Fabbricati del Comune di San Vitaliano (NA), al foglio 4, p.IIIa 645:

- **Subalterno 4**, Categoria A/2<sup>1</sup>, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 176 mq (totale escluse aree scoperte 154 mq), rendita €542,28, indirizzo Via Ludovico Ariosto, piano T-S1, edificio B;
- **Subalterno 14**, Categoria C/6<sup>2</sup>, classe 4, Consistenza 18 mq, Superficie catastale totale 22 mq, rendita €51,13, indirizzo Via Ludovico Ariosto, piano S1, edificio B;
- **Subalterno 15**, Categoria C/6, classe 4, Consistenza 25 mq, Superficie catastale totale 33 mq, rendita €71,01, indirizzo Via Ludovico Ariosto, piano S1, edificio B.

Esse risultano tutte intestate alla soc. "MENNA s.r.l. con sede in Nola", C.F. 04637170632, quale proprietaria per 1/1 (cfr. all. A-1), non essendo stato ancora

---

<sup>1</sup> Abitazioni di tipo civile

<sup>2</sup> Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro).



effettuato il cambio di intestazione a seguito della modificazione di denominazione sociale in “XXXXXXXXXX s.r.l.” in forza di assemblea straordinaria del 29.01.2015 a rogito per Notaio Stefano SANTANGELO, rep. 13470, racc. 8381.

Va riferito che le planimetrie catastali riferite alle suddette unità immobiliari risultano allineate con lo stato attuale dei luoghi riportando fedelmente le reali dimensioni complessive dei beni nonché il posizionamento delle tramezzature interne. Fa eccezione solo un piccolo vano realizzato su soppalco al piano seminterrato dell’abitazione civile che potrà essere inserito nella relativa planimetria catastale solo previa verifica (ed eventuale sanatoria) della regolarità urbanistica.

## **1.2. Lotti 618/619 siti nell’area CIS del Comune di Nola (NA)**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Nola (NA), nell’Area di Sviluppo Industriale (ASI) posta in località Boscofangone, all’interno dell’area “Centro Ingrosso Sviluppo Campania Gianni Nappi S.p.A.” (nel seguito CIS) di Nola. Tale area afferisce al distretto CIS-Interporto-Vulcano Buono che si estende su una superficie complessiva pari a circa 3.000.000 mq.

CIS, Interporto di Nola e Vulcano Buono costituiscono un importante e noto polo per il commercio al dettaglio e all’ingrosso configurandosi come tre realtà complementari che riuniscono circa 1000 aziende e che operano in stretta sinergia, ciascuna con una propria specifica funzione: il CIS per la distribuzione commerciale, l’Interporto di Nola per l’intermodalità e la logistica e il Vulcano Buono per il commercio ed i servizi.

Al CIS di Nola è possibile accedere agevolmente dalla rete autostradale essendo fornito di accesso diretto dalla S.S. 7 bis VAR a sua volta collegata alla A16 Napoli - Bari, alla A30 Caserta - Salerno, alla A1 Milano - Napoli e alla A3 Salerno - Reggio Calabria. Esso, inoltre, presenta collegamenti ottimali con i più importanti nodi ferroviari ed aeroportuali e in particolare con l’aeroporto di Napoli Capodichino.

Il CIS, che presenta un’estensione complessiva di circa 1.000.000 mq di cui la metà coperti, risulta composto di otto *isole* commerciali (le prime sei realizzate negli anni

1980-1984 ed entrate in funzione nell'anno 1986, la settima e l'ottava realizzate invece negli anni '90) all'interno delle quali operano circa 300 aziende.

Ogni isola è formata da più capannoni (di regola quattro, denominati *blocchi*), ognuno dei quali risulta a sua volta suddiviso in *lotti* che costituiscono le singole strutture base destinate ad accogliere le attività degli utenti commerciali.

Va subito riferito che anche l'area CIS di Nola, al pari di tante altre realtà insediative commerciali ed industriali presenti sul territorio nazionale ed in modo particolare regionale, soffre in maniera evidente del difficile periodo finanziario che caratterizza l'attuale situazione economica del Paese. Non pochi lotti si presentano, infatti, non occupati (come immediatamente si evince dagli apposti tabelloni riportati lungo la viabilità interna del centro che recano l'elenco aggiornato, suddiviso per isole, degli immobili in collocazione). Ciononostante, almeno dall'esterno, tutte le strutture sembrano mantenersi in complessivo buono stato manutentivo. Anche le parti comuni dell'area CIS (sedi viarie, aree a verde, accessi, etc.) si presentano in buone condizioni manutentive tali da garantirne la corretta funzionalità.

**I lotti 618/619 (Isola 6, Blocco 3) costituiscono una porzione di capannone, di forma rettangolare, che si eleva per un piano fuori terra più soppalco.** In particolare tali due lotti, tra loro unificati, costituiscono un'unica unità intermedia del capannone-blocco 3 (costituito in totale da undici lotti) che risulta confinare a nord e sud rispettivamente con gli attigui lotti n. 617 e 620 occupati da altre società e ad ovest ed est con la strada ed i piazzali dell'area CIS.

L'intero blocco 3 afferente all'Isola 6 dell'area CIS insiste sulla particella riportata nel Catasto Terreni del Comune di Nola (NA), al foglio 10, **p.Ila 500**, Ente Urbano, ha. 0 are. 78 ca. 40 (7.840 mq).

L'unità immobiliare formata dai lotti 618/619 è invece censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola (NA), al foglio 10, p.Ila 500, **subalterno 5**, categoria D/8<sup>3</sup>, rendita €11.738,00, e risulta intestata alla soc. "CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA

---

<sup>3</sup> Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

GIANNI NAPPI S.p.A. con sede in NAPOLI”, C.F. 01316130630, quale proprietaria per 1000/1000 (cfr. all. A-2).

Va riferito che la planimetria catastale riferita alla suddetta unità immobiliare riporta fedelmente le reali dimensioni complessive del bene e la posizione dei tramezzi.

### **1.3. Lotti 8008/8012 siti nell’area CIS del Comune di Nola (NA)**

Per l’individuazione territoriale di tali lotti pure ricompresi nell’area CIS di Nola si rimanda a quanto già riportato nel precedente paragrafo 1.2.

I lotti 8008, 8009, 8010, 8011 e 8012 costituiscono una **porzione di capannone, di forma rettangolare, che si eleva per un piano fuori terra più soppalco**. In particolare tali cinque lotti, tra loro unificati, costituiscono un’unica unità intermedia del capannone (costituito in totale da ventuno lotti) che risulta confinare ad ovest ed est rispettivamente con gli attigui lotti n. 8007 e 8013 occupati da altre società e a nord e sud con la strada ed i piazzali dell’area CIS.

L’intero blocco afferente all’Isola 8 dell’area CIS insiste sulla particella riportata nel Catasto Terreni del Comune di Nola (NA), al foglio 8, **p.lla 413**, Ente Urbano, ha. 1 are. 48 ca. 82 (14.882 mq).

Le unità immobiliari corrispondenti ai lotti 8008, 8009, 8010, 8011 e 8012 sono invece censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola (NA), al foglio 8, p.lla 413, **subalterni 8, 9, 10, 11 e 12**, tutti in categoria D/8<sup>4</sup>, di rendite rispettivamente pari a €6.122,02, €6.114,72, €6.114,72, €6.107,42, €6.019,86, e risultano intestate alla soc. “CIS CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA S.p.A. con sede in NAPOLI”, C.F. 01316130630 (erroneamente riportato come 00136130630), quale proprietaria per 1000/1000 (cfr. all. A-3).

Va riferito che la planimetria catastale riferita alle suddette unità immobiliari riporta fedelmente le reali dimensioni complessive dei beni e la posizione dei tramezzi. Unica eccezione è rappresentata dall’indicazione dei montacarichi nelle planimetrie catastali

---

<sup>4</sup> Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

riferite ai sub 9, 10 e 11, dal momento che l'unico montacarichi attualmente presente è quello interno al sub 12 posto sul lato nord del lotto.

#### **1.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

Per l'individuazione territoriale di tale immobile, pure ricompreso all'interno dell'area CIS di Nola, si rimanda a quanto già riportato nel precedente paragrafo 1.2.

L'immobile in parola è posto al terzo piano della torre centrale dell'Isola 6 dell'area CIS di Nola ed è costituito da un'unità immobiliare adibita ad ufficio.

L'intera torre centrale dell'Isola 6 insiste sulla particella riportata nel Catasto Terreni del Comune di Nola (NA), al foglio 10, **p.lla 498**, Ente Urbano, ha. 0 are. 10 ca. 00 (1.000 mq).

L'unità immobiliare corrispondente all'immobile in esame è invece censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola (NA), al foglio 10, p.lla 498, **subalterno 40**, categoria A/10<sup>5</sup>, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 82 mq, rendita €710,13, e risulta intestata alla soc. "CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA GIANNI NAPPI S.p.A. con sede in NAPOLI", C.F. 01316130630, quale proprietaria per 1000/1000 (cfr. all. A-4).

Va riferito che la planimetria catastale riferita alla suddetta unità immobiliare riporta fedelmente le reali dimensioni complessive del bene e la posizione dei tramezzi in muratura. All'interno sono presenti anche pareti divisorie in materiale plastico poste in essere al fine di suddividere gli ambienti interni in più vani. Si ritiene però che nessuna modifica si renda necessaria alla planimetria catastale atteso che trattasi di partizioni mobili.

---

<sup>5</sup> Uffici e studi privati.

## **2. Descrizione degli immobili**

Si premette che, al fine di consentire il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima (cfr. capitolo 8), nella presente sezione verrà introdotta quale principale unità di misura la **superficie commerciale** (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno considerate:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (comunemente chiamata "superficie coperta lorda");
2. le superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini, aree esterne in genere (comunemente chiamate "superfici di ornamento");
3. le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc. (comunemente chiamate "superfici vani accessori").

Le suddette superfici ponderate vanno nella prassi calcolate con i seguenti criteri:

### Superficie coperta lorda

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Precisazioni: per il calcolo della superficie commerciale in mancanza di uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, possono essere considerate le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

### Superficie di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni: per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

### Superficie vani accessori

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Va riferito che, per le sole superfici poste al piano soppalco dei lotti afferenti al CIS di Nola, si è ritenuto opportuno considerare un ulteriore fattore decurtativo pari al 50% della superficie lorda risultante dall'applicazione dei criteri sopra riportati, al fine di conformarsi all'orientamento dell'attuale mercato immobiliare specifico delle unità modulari presenti nell'area CIS. In tale ipotesi, dunque, la superficie commerciale del soppalco andrà posta pari al 50% di quella lorda.

Quando conveniente si è ritenuto opportuno, inoltre, specificare la **superficie utile** (s.u., anche detta superficie calpestabile) pari a quella calcolata al netto delle murature interne (anche quando costituite da pareti in cartongesso) ed esterne che rappresenta la superficie effettivamente utilizzabile di ogni ambiente.

### **2.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA)**

Come già riferito nel precedente capitolo, il compendio immobiliare di proprietà della proponente società ubicato nel Comune di San Vitaliano consta di una abitazione civile su due livelli (piano terra e piano seminterrato) e due box auto (entrambi al piano seminterrato), ricompresi in un fabbricato ubicato in un parco privato (che ricomprende in totale tre fabbricati) con accesso dalla via Ludovico Ariosto (traversa di Via Appia), in zona semicentrale del comune di San Vitaliano.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame (cfr. all. C, Foto da 1 a 8) si compone di tre piani fuori terra (piano terra, primo piano e secondo piano) più un piano seminterrato. Dall'esame della visura storica nonché dagli estremi dei titoli abilitativi edilizi, si desume che tale edificio è stato realizzato tra il 1999 e il 2000. Esso presenta struttura portante in cemento armato e si presenta in buone condizioni manutentive.

L'unità immobiliare costituita dall'abitazione civile (subalterno 4) si sviluppa su due livelli (piano terra e piano seminterrato) mentre i box auto (subalterni 14 e 15) sono posti entrambi al piano seminterrato.

All'unità così individuata afferisce anche un'area esterna (di circa 180 mq), parzialmente adibita a giardino, posta perimetralmente all'immobile ad eccezione del

solo lato prospettante a nord-ovest che confina direttamente con l'androne di accesso condominiale.

Da tale area esterna, per mezzo di due rampe di scale poste l'una a sud-ovest (sul lato prospiciente via Ludovico Ariosto) e l'altra a nord-est (sul lato opposto) si accede a due balconi (di superficie pari rispettivamente a 11,2 e 8,6 mq) e, quindi, ai due accessi di cui è dotata l'abitazione al piano terra (posto in realtà a quota leggermente più elevata rispetto al piano campagna).

- **Piano Terra.** Al piano terra l'abitazione si compone di un salone (di superficie utile pari a 29 mq), di un'ampia cucina con zona pranzo (s.u. 40 mq), di due stanze da letto (s.u. pari a 20 e 14 mq), di un disimpegno (s.u. 3 mq) e di una sala da bagno (s.u. 7,8 mq). Tutti i vani, sono dotati di finestra o balcone sicché tale piano risulta dotato di buone condizioni di illuminazione e ventilazione naturale. L'altezza utile interna misura circa 3,0 m.
- **Piano seminterrato.** Tale piano, collegato al piano terra mediante una scala posta in corrispondenza della cucina, si compone di un ampio ambiente adibito a cantinola/taverna (s.u. 63 mq, dotato di cucina attrezzata), di una lavanderia (s.u. 7,8 mq), nonché di un piccolo studio realizzato su soppalco (12,8 mq). L'altezza utile interna misura circa 4,0 m nei vani posti al di sotto dell'abitazione e circa 3,0 m in quelli posti al di sotto dell'area esterna. Dalla cantinola, sul lato prospettante a nord-ovest, è inoltre presente una porta tramite cui è possibile accedere dall'interno ai due box auto (s.u. pari a 20 e 27 mq), attualmente riuniti a formare un unico ambiente. A tali box è possibile accedere, chiaramente, anche dall'esterno tramite una rampa carrabile condominiale che immette direttamente sulla via Ludovico Ariosto.

Quanto alle condizioni manutentive va riferito che, mentre il piano terra presenta un buono stato conservativo, il piano seminterrato presenta evidenti fenomeni di umidità per risalita nonché per infiltrazione diretta di acque meteoriche (talvolta, secondo quando appreso nel corso dell'accesso materiale, miste ad acque reflue). Tali fenomeni sarebbero dovuti principalmente ad un errore progettuale e realizzativo della rete



fognaria a servizio dell'intero parco con evidenti e prolungati fenomeni di rigurgito (soprattutto nel corso degli eventi meteorici di maggiore intensità).

Per quanto concerne le finiture e gli impianti, in complessivo buono stato manutentivo, l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- in tutti vani (eccetto che nei box auto) la pavimentazione è in gres porcellanato lucido;
- nel bagno i rivestimenti sono realizzati in marmo;
- in tutti i vani, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura semi-lavabile. Il soffitto di tutte le camere è tinteggiato di colore bianco;
- le porte di accesso alle varie camere sono in legno tamburato verniciato con sistema di apertura a battente singolo;
- gli infissi interni sono costituiti da finestre e porte-finestre con telaio in alluminio/legno e vetro camera mentre gli infissi esterni sono costituiti da napoletane o cancellate in ferro (talvolta presenti entrambi);
- l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e a norma;
- l'impianto igienico-sanitario è realizzato sotto traccia e a norma;
- è presente impianto di riscaldamento autonomo nonché impianto di aria condizionata.

In conclusione è possibile riportare **il seguente computo della superficie commerciale** complessiva dell'immobile calcolata sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti di ponderazione specificati in premessa.

Piano	Descrizioni	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente ponderazione	Superficie commerciale (mq)
T	Abitazione	113,8	130,50	100%	<b>130,50</b>
T	Balconi	19,8	19,80	25%	<b>4,95</b>
T	Area esterna	180,0	180,00	15% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 5%	<b>11,50</b>
S1	Cantinola/Taverna (collegata ai vani principali)	83,6	96,14	60%	<b>57,68</b>
S1	Box auto (collegati ai vani principali)	47,0	54,05	60%	<b>32,43</b>
<b>TOTALE</b>					<b>237</b>

## 2.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)

La porzione di capannone data dall'unione dei lotti 618 e 619 dell'Isola 6 dell'area CIS di Nola, presenta pianta rettangolare e si eleva per un piano fuori terra più un piano soppalco (cfr. all. C, Foto da 9 a 16). Essa presenta un ingombro massimo di dimensioni pari a 20,00 x 72,70 m (considerando il 50% dello spessore delle pareti confinanti con i lotti adiacenti). Lo sviluppo dell'ideale sagoma esterna restituisce **una superficie coperta pari a 1453 mq** (i due lotti, conformemente a quanto riportato nei documenti acquisiti, presentano una superficie coperta pari rispettivamente 726 e 727 mq).

Nello specifico, il **piano terra** presenta una superficie lorda pari a **1423 mq** (lievemente inferiore di quella coperta essendo presente una rientranza in prossimità dell'ingresso lato vetrine) ed altezza interna pari a 3,50 m nella porzione soppalcata (al lordo della controsoffittatura laddove presente) e 6,90 m in quella non gravata dal soppalco. Il **soppalco** presenta, invece, una superficie lorda pari a **1433 mq** ed un'altezza utile pari a 3,20 m (al lordo della controsoffittatura laddove presente).

- **Piano terra.** Ad esso si accede da due ingressi principali posti sul prospetto ovest (lato vetrine adibito all'ingresso del pubblico) e da un ulteriore ingresso posto sul prospetto est del capannone (ingresso posteriore adibito al carico/scarico delle merci)<sup>6</sup>. L'intera superficie del piano terra è stata suddivisa, mediante pareti in legno/cartongesso (tra l'altro non a tutta altezza) o scaffalature, in due ampi volumi: il primo, posto in prossimità dell'ingresso principale, era adibito ad esposizione e vendita della merce; da esso, inoltre, subito a sinistra dell'ingresso, è

---

<sup>6</sup> Al capo secondo, art. 4.3. del "Disciplinare per l'uso dei beni di utilizzazione collettiva del centro CIS di Nola" approvato dall'assemblea dei soci CIS in data 26.02.2003 si legge a tal riguardo: *"È vietato adibire ad attività commerciale il retro dei CAPANNONI sia da parte dei titolari di essi sia da parte di terzi che ne avessero erroneamente acquisito il diritto a qualunque titolo (affitto, comodato, gestione, ecc.) ciò in quanto la parte retrostante dei CAPANNONI, in virtù degli accordi conclusi con l'Ente concedente delle aree, è stata ed è tuttora esclusivamente destinabile, senza alcuna possibilità di deroga, alle operazioni di carico e scarico delle merci e per i tempi strettamente necessari allo svolgimento di tali operazioni; in conseguenza è vietato tenere merci fuori dai capannoni, anche se in attesa di essere consegnate o immagazzinate. In conseguenza di questa disposizione nel retro dei CAPANNONI è vietata qualsiasi altra utilizzazione. Conseguenza a tale normazione anche il divieto di frazionare i CAPANNONI creando ulteriori spazi commerciali (per la vendita o per attività equiparabile) aventi ingresso dalla parte posteriore dei CAPANNONI stessi".*

possibile accedere al vano scala da cui diparte una rampa in ferro che immette al piano soppalco. Il secondo ampio volume, contiguo a quello di ingresso, è posto in prossimità dell'ingresso posteriore del capannone, munito di ampio portone in acciaio (parte a battente e parte scorrevole), ed era adibito a deposito nonché a carico/scarico merci. A ridosso della parete sud di tale ultimo ambiente è presente una ulteriore rampa di scale in ferro che immette al piano soppalco, mentre a ridosso della parete est è presente un blocco realizzato in muratura dotato di due piccoli vani con servizi muniti di wc e lavabo. Sempre in prossimità dell'ingresso posteriore è inoltre presente un impianto elevatore munito di piattaforma montacarichi di dimensioni 1,5 x 1,5 m.

- **Soppalco.** Al piano superiore, realizzato su soppalco integrativo, si accede dal piano terra mediante le due rampe in ferro descritte al punto elenco precedente. Il piano soppalco è costituito da un ampio ambiente adibito a deposito delle merci cui si accede direttamente dalla rampa posta sul lato posteriore del capannone. Nella adiacente porzione del lotto posta a ovest, servita dalla rampa posta in prossimità dell'ingresso principale del capannone, sono invece presenti diversi volumi, alcuni dei quali semi-aperti, adibiti ad uffici e servizi separati dal deposito per mezzo di pannellature in cartongesso. Sullo stesso lato è inoltre presente un blocco in muratura articolato in due bagni muniti di wc e dotati di antibagno con lavabo.

Circa le caratteristiche strutturali e funzionali, sulla scorta delle informazioni riportate nei documenti acquisiti nonché alla luce dei rilievi effettuati in sito, può riferirsi che:

- tutti i capannoni sono stati realizzati tra il 1982 e il 1984 con criteri antisismici rispondendo a criteri dettati da specifiche norme in materia (vigenti all'epoca delle costruzioni);
- la struttura verticale portante è costituita da pilastri prefabbricati in cemento armato;
- gli elementi di copertura ed il solaio intermedio (soppalco integrativo) sono costituiti da lastre prefabbricate in cemento armato precompresso (parte del

- soppalco integrativo, in prossimità del lato posteriore, è invece realizzato in acciaio). Il solaio di copertura è dotato di lucernari;
- la tamponatura è costituita da pannelli verticali prefabbricati in cemento armato vibrato appoggiati ai pilastri, di spessore variabile da 25 a 35 cm. Nella tamponatura, solo lungo il prospetto ovest (lato principale) a livello del piano soppalco, sono presenti 8 finestre per lotto (quindi 16 in totale) in alluminio e vetro camera con apertura manuale a battente;
  - le tramezzature del blocco servizi posto sul lato posteriore del piano terra e dei bagni posti al piano soppalco (riportate in planimetria catastale) sono realizzate in laterizio; le rimanenti tramezzature, alcune delle quali non a tutta altezza (mediante cui sono stati ricavati gli ambienti ufficio e deposito, non riportati in planimetria catastale), sono invece costituite da pannelli in legno/cartongesso;
  - la pavimentazione è realizzata in quadroni di pvc in tutti gli ambienti del piano terra e del soppalco con la sola eccezione del magazzino di carico/scarico merci posto su lato posteriore, laddove sono presenti quadroni industriali in conglomerato cementizio levigato, e di parte del soppalco rivestita con piastrelle;
  - sono presenti tre vani di accesso localizzati al piano terra e in particolare: sul prospetto principale posto a ovest sono presenti due pareti vetrate (vetrine) di larghezza pari a 6,00 m ed altezza pari a 3,00 m munite di porte con telaio in acciaio a doppio battente; sul prospetto secondario posto a est è, invece, presente un solo portone in acciaio (in corrispondenza del lotto 618) di larghezza pari a 4,75 m ed altezza pari a 4,90 m (parte a battente e parte scorrevole) adatto alle operazioni di carico/scarico diretto delle merci dai mezzi di trasporto;
  - gli infissi esterni sono in alluminio e vetro ad eccezione del portone posteriore realizzato in acciaio;
  - gli infissi interni sono in legno tamburato;
  - l'impianto elettrico (realizzato, con il capannone, negli anni '80 e, dunque, prima dell'emanazione della L. 46/90 e del D.M. 37/08 quando l'unico specifico riferimento normativo era rappresentato dalla L. 186/68) presenta diversi quadri di

comando dislocati in vari punti del capannone. L'impianto di illuminazione artificiale interna è realizzato con lampade a scarica di gas (neon) allocate in apparecchi illuminanti posti a soffitto; i locali adibiti ad ufficio presentano, invece, una controsoffittatura ispezionabile (in pessimo stato conservativo) con pannelli di fibra minerale intervallati a plafoniere con lampade al neon;

- l'impianto idrico di tipo civile è approvvigionato mediante acquedotto comunale;
- l'impianto igienico-sanitario recapita nell'apposita rete di smaltimento delle acque sanitarie a servizio dell'intero centro;
- l'impianto antincendio è costituito da una rete idrica con idranti a muro con tubazione flessibile dotati di lancia d'erogazione e sistema di allarme con rilevazione dei fumi;
- l'impianto di riscaldamento e raffrescamento non presente (sono visibili solo alcuni ventilatori a soffitto).

Va riferito che i lotti 618/619 risultano ormai in disuso da molti anni (circa 20 secondo le informazioni acquisite nel corso dell'accesso materiale). Mentre **la struttura, ad un'analisi macroscopica, si presenta in complessivo discreto stato manutentivo** (non essendo individuabili tracce di infiltrazione di acque meteoriche, fessurazioni, etc.), **gli impianti e le finiture interne versano, invece, in pessimo stato conservativo**. In particolare la controsoffittatura presenta evidenti punti di rottura e cattiva manutenzione e gli impianti, tutti fuori uso, sono visibilmente obsoleti.

Va segnalato, infine, che, secondo quanto esplicitamente previsto nell'originario contratto di locazione finanziaria del 07.11.1988 (art. 7), alla società conduttrice è riconosciuto il diritto di usufruire di tutti i servizi comuni del CIS, quali viabilità, rete fognaria, condutture, impianti elettrici, telefonici, acqua, gas ed altre infrastrutture. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le cose interessate sono ripartite tra gli utenti "pro quota", secondo i criteri stabiliti in materia di condominio ed i relativi regolamenti e tabelle millesimali redatti dal CIS.

Restano, comunque, ad esclusivo carico della conduttrice (art. 9) le spese relative alla fornitura di acqua, energia e di altri servizi.

In conclusione è possibile riportare il seguente computo della superficie commerciale complessiva, calcolato sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti di ponderazione specificati in premessa:

Piano	Descrizioni	Superficie lorda (mq)	Coeff. ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Terra	Superficie area vendita ed area deposito	1.423	100%	1.423
Soppalco	Superficie area deposito ed uffici/servizi	1.433	50%	717
<b>TOTALE</b>				<b>2.140</b>

### 2.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)

La porzione di capannone data dall'unione dei cinque lotti 8008, 8009, 8010, 8011 e 8012 dell'Isola 8 dell'area CIS di Nola, presenta pianta rettangolare e si eleva per un piano fuori terra più un piano soppalco (cfr. all. C, Foto da 17 a 24). Essa presenta un ingombro massimo di dimensioni pari a 52,00 x 72,80m (considerando il 50% dello spessore delle pareti confinanti con i lotti adiacenti). Lo sviluppo dell'ideale sagoma esterna restituisce **una superficie coperta pari a circa 3786 mq.**

Nello specifico, il **piano terra** presenta una superficie lorda pari a **3594 mq** (lievemente inferiore di quella coperta essendo presente una rientranza in prossimità dell'ingresso lato vetrine) ed altezza interna pari a 3,20 m (al lordo della controsoffittatura laddove presente). Il **soppalco** presenta, invece, una superficie lorda pari a **3577 mq** ed un'altezza utile pari a 3,20 m (al lordo della controsoffittatura laddove presente).

- **Piano terra.** Ad esso si accede da cinque ingressi principali (uno per ciascun lotto) posti sul prospetto sud (lato vetrine adibito all'ingresso del pubblico) e da cinque ulteriori ingressi posto sul prospetto nord del capannone (ingresso posteriore adibito al carico/scarico delle merci)<sup>7</sup>. L'intera superficie del piano terra è stata suddivisa, mediante pareti in legno/cartongesso (tra l'altro non a tutta altezza) o scaffalature, in due volumi contigui: il primo volume, molto ampio, posto in prossimità dell'ingresso principale, è adibito ad esposizione e vendita della merce.

<sup>7</sup> Vale quanto già riportato nella nota a piè di pagina n. 7.

Il secondo volume, contiguo al primo, è posto in prossimità dell'ingresso posteriore del capannone, munito, come detto, di cinque ampi portoni in acciaio (parte a battente e parte scorrevoli), ed è adibito a deposito nonché a carico/scarico merci. In prossimità dei quattro vertici della porzione di capannone sono posti quattro vani scala da cui dipartono altrettante rampe in ferro che immettono al piano soppalco. In prossimità dell'ingresso posteriore, sul lato est, è inoltre presente un impianto elevatore munito di piattaforma montacarichi di dimensioni 2,0 x 2,0m nonché un nastro trasportatore affiancato alla rampa in acciaio. Sul lato ovest è, invece, presente un blocco realizzato in muratura dotato di due piccoli vani con servizi muniti di wc e lavabo.

- **Soppalco.** Al piano superiore, realizzato su soppalco integrativo, si accede dal piano terra mediante le quattro rampe in ferro descritte al punto elenco precedente. Il piano soppalco è costituito da un ampio ambiente adibito a deposito delle merci. Nella porzione posta a sud sono, invece, presenti diversi volumi (per una superficie complessiva pari a circa 370 mq), alcuni dei quali semi-aperti, adibiti ad uffici e servizi separati dal deposito per mezzo di pannellature in materiale plastico dotate di alcune finestrate. Sullo stesso lato sono, inoltre, presenti tre blocchi in muratura ciascuno articolato in due bagni muniti di wc e dotati di antibagno con lavabo.

Circa le caratteristiche strutturali e funzionali, sulla scorta delle informazioni riportate nei documenti acquisiti nonché alla luce dei rilievi effettuati in sito, può riferirsi che:

- tutti i capannoni sono realizzati nei primi anni '90 con criteri antisismici rispondendo a criteri dettati da specifiche norme in materia (vigenti all'epoca delle costruzioni);
- la struttura verticale portante è costituita da pilastri prefabbricati in cemento armato;
- gli elementi di copertura ed il solaio intermedio (soppalco integrativo) sono costituiti da lastre prefabbricate in cemento armato precompresso. Il solaio di

- copertura è dotato di lucernari e cupolini alcuni dei quali dotati di sistema di apertura elettro-meccanico;
- la tamponatura è costituita da pannelli verticali prefabbricati in cemento armato vibrato appoggiati ai pilastri, di spessore variabile da 25 a 35cm. Nella tamponatura, solo lungo il prospetto sud (lato principale) a livello del piano soppalco, sono presenti 8 finestre per lotto (quindi 40 in totale) in alluminio e vetro camera con apertura manuale a battente;
  - le tramezzature dei blocchi servizi (riportate nelle planimetrie catastali) sono realizzate in laterizio; le rimanenti tramezzature, alcune delle quali non a tutta altezza (mediante cui sono stati ricavati gli ambienti ufficio e deposito, pure riportati nelle planimetrie catastali), sono invece costituite da pannelli in legno/cartongesso/materiale plastico;
  - la pavimentazione è realizzata in quadroni di pvc in tutti gli ambienti del piano terra e del soppalco con la sola eccezione del magazzino di carico/scarico merci posto su lato posteriore, laddove sono presenti quadroni industriali in conglomerato cementizio levigato, e di parte del soppalco (zona uffici e servizi) rivestita con piastrelle di diverse dimensioni;
  - sono presenti dieci vani di accesso localizzati al piano terra e in particolare: sul prospetto principale posto a sud sono presenti cinque pareti vetrate (vetrine) di larghezza pari a 6,00m ed altezza pari a 3,00m munite di porte con telaio in acciaio a doppio battente e saracinesche in acciaio; sul prospetto secondario posto a nord sono, invece, presente cinque portoni in acciaio (uno per lotto) ciascuno di larghezza pari a 4,75m ed altezza pari a 4,90m (parte a battente e parte scorrevole) adatti alle operazioni di carico/scarico diretto delle merci dai mezzi di trasporto;
  - gli infissi esterni sono in alluminio e vetro ad eccezione dei portoni posteriori realizzati in acciaio;
  - gli infissi interni sono in legno tamburato;
  - l'impianto elettrico (realizzato, con il capannone, negli anni '90 e, dunque, in conformità della L. 46/90) presenta diversi quadri di comando dislocati in vari punti



del capannone. L'impianto di illuminazione artificiale interna è realizzato con lampade a scarica di gas (neon) allocate in apparecchi illuminanti posti a soffitto; i locali espositivi dei lotti 8011 e 8012 presentano, invece, una controsoffittatura ispezionabile con pannelli di fibra minerale intervallati a plafoniere con lampade al neon;

- l'impianto idrico di tipo civile è approvvigionato mediante acquedotto comunale;
- l'impianto igienico-sanitario recapita nell'apposita rete di smaltimento delle acque sanitarie a servizio dell'intero centro;
- l'impianto antincendio è costituito da una rete idrica con idranti a muro con tubazione flessibile dotati di lancia d'erogazione e sistema di allarme con rilevazione dei fumi;
- l'impianto di riscaldamento e raffrescamento con sistema ad aria condizionata presenta bocchette di uscita in tutti gli ambienti del capannone al piano terra adibiti ad esposizione e vendita delle merci con canalizzazioni a vista. Detto impianto è costituito da sistema ad aria realizzato a mezzo di unità refrigerante/pompa di calore allocata sul lastrico solare in prossimità del fronte nord del capannone. Dalle informazioni assunte nel corso degli accessi materiali, tale impianto, risulterebbe regolarmente funzionante. Nei vani ufficio e servizi presenti sul soppalco, sono invece presenti unità di condizionamento singole con motori esterni e split a parete.

La **struttura** e gli **impianti**, ad un'analisi macroscopica, si presentano in **complessivo buono stato manutentivo**: il fabbricato non presenta lesioni strutturali, gli infissi, la pavimentazione e le coperture sono nel complesso integri. A rigore vanno, però, segnalati alcuni puntuali fenomeni infiltrativi di acque meteoriche in corrispondenza dei giunti e degli attacchi degli elementi prefabbricati delle coperture dovuti, con ogni probabilità, ai lavori di manutenzione delle reti impiantistiche eseguiti negli ultimi anni, durante i quali, per consentire il passaggio delle tubazioni tra le diverse unità modulari del capannone, sono stati praticati alcuni fori anche in corrispondenza delle coperture, successivamente non coibentati ed impermeabilizzati in maniera corretta. Va

segnalato, infine, che, secondo quanto esplicitamente previsto nell'originario contratto di locazione finanziaria del 26.06.1995 (art. 5), alla società conduttrice è riconosciuto il diritto di usufruire di tutti i servizi comuni del CIS, quali viabilità, rete fognaria, condutture, impianti elettrici, telefonici, acqua, gas ed altre infrastrutture. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le cose interessate sono ripartite tra gli utenti "pro quota", secondo i criteri stabiliti in materia di condominio ed i relativi regolamenti e tabelle millesimali redatti dal CIS.

Restano, comunque, ad esclusivo carico della conduttrice (art. 7) le spese relative alla fornitura di acqua, energia e di altri servizi.

In conclusione è possibile riportare il seguente computo della superficie commerciale complessiva, calcolato sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti di ponderazione specificati in premessa:

Piano	Descrizioni	Superficie lorda (mq)	Coeff. ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Terra	Superficie area vendita ed area deposito	3.594	100%	3.594
Soppalco	Superficie area deposito ed uffici/servizi	3.577	50%	1.789
<b>TOTALE</b>				<b>5.383</b>

#### **2.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

Tale immobile è posto al terzo piano della torre centrale dell'Isola 6 dell'area CIS di Nola ed è costituito da un'unità immobiliare adibita ad ufficio (cfr. all. C, foto da 25 a 29).

La torre centrale è costituita da un fabbricato in cemento armato con finestrature a nastro realizzato nei primi anni '80 in concomitanza con i capannoni afferenti alle isole dalla 1 alla 6, adibito perlopiù ad uffici. L'accesso principale è posto a ovest e da esso è possibile accedere sia al vano scale che al vano ascensore (laddove sono presenti due impianti elevatori per il trasporto di persone). Sono, inoltre, presenti due rampe di emergenza coperte poste lungo i prospetti nord e sud del fabbricato.

All'immobile, identificato con il numero interno 625, si accede, come detto, dal corridoio posto al terzo piano. Esso si compone di un unico vano rettangolare con una

sola sporgenza rappresentata dal blocco bagno/servizi. L'altezza interna misura circa 3,0m. All'interno sono attualmente presenti alcune pannellature modulari in materiale plastico tramite cui, dall'unico vano presente, sono stati ricavati due ambienti speculari adibiti ad uffici (di superficie utile pari rispettivamente a 20 e 21 mq), un ampio ingresso (s.u. di 22,5 mq), un ripostiglio (s.u. 3 mq) oltre il bagno con antibagno (s.u. 5,7 mq).

Quanto alle condizioni manutentive, la struttura, seppure in disuso, presenta nel complesso un discreto stato conservativo. Quanto alle finiture e gli impianti, pure in complessivo discreto stato manutentivo, l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione della zona uffici è in legno laminato;
- nel bagno i rivestimenti sono realizzati in materiale plastico;
- in tutti i vani, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura semi-lavabile. Il soffitto di tutte le camere è tinteggiato di colore bianco;
- le porte di accesso alle varie camere sono in materiale plastico con sistema di apertura a battente singolo;
- gli infissi interni sono costituiti da finestre con telaio in materiale plastico e alluminio con vetro camera;
- l'impianto elettrico è realizzato parte sotto traccia e parte con canaline esterne, in cattivo stato conservativo e non a norma;
- l'impianto igienico-sanitario è realizzato sotto traccia, per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico montato a parete;
- è presente impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa; è presente anche la predisposizione per l'impianto di aria condizionata anche se attualmente gli split interni sono stati smontati.

Va segnalato, infine, che, secondo quanto esplicitamente previsto nell'originario contratto di locazione finanziaria del 07.11.1988 (art. 7), alla società conduttrice è riconosciuto il diritto di usufruire di tutti i servizi comuni del CIS, quali viabilità, rete fognaria, condutture, impianti elettrici, telefonici, acqua, gas ed altre infrastrutture. Le

spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le cose interessate sono ripartite tra gli utenti "pro quota", secondo i criteri stabiliti in materia di condominio ed i relativi regolamenti e tabelle millesimali redatti dal CIS. Restano, comunque, ad esclusivo carico della conduttrice (art. 9) le spese relative alla fornitura di acqua, energia e di altri servizi.

In conclusione è possibile riportare **il seguente computo della superficie commerciale** complessiva dell'immobile calcolata sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti di ponderazione specificati in premessa.

Piano	Descrizione	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente ponderazione	Superficie commerciale (mq)
III	Uffici e servizi	72,7	84,0	100%	84,0
<b>TOTALE</b>					<b>84</b>

\*\*\*\*\*



In virtù del suddetto atto di fusione per incorporazione la soc. "██████████  
██████████ s.r.l." risulta, dunque, attuale proprietaria, tra gli altri, anche degli immobili in esame.

### 3.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)

Circa i lotti 618/619 ricompresi nell'Isola 6 del CIS di Nola è possibile riportare le seguenti informazioni:

- Il CIS ha realizzato il "Centro per il commercio all'ingrosso" in Nola, sull'area assegnatagli dal Consorzio Area Sviluppo Industriale "ASI" di Napoli **con atto per notaio Canio RESTAINO del 29.12.1982**, registrato a Napoli il 12.01.1983 al n. 56/1A, trascritto il 18.01.1983 al n. 1310 e successivi, giusta concessione edilizia n. 30/81 rilasciata dal Comune di Nola in data 09.12.1981 e successiva variante n. 42/84 del 26.07.1984.
- Il primo insediamento, composto dalle isole 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (in cui sono ricompresi i lotti in esame), è stato realizzato negli anni 1980-1984 ed è entrato in attività nell'anno 1986; l'ampliamento, costituito dalle isole 7 e 8, è stato invece realizzato negli anni '90.
- **Con contratto di locazione finanziaria del 07.11.1988**, la soc. "CIS Centro Ingrosso Sviluppo Campania Gianni Nappi S.p.A." ha concesso in locazione finanziaria alla soc. "MENNA s.r.l.", C.F. 04637170632, tra gli altri, l'immobile posto in Nola (NA), Località Boscofangone, nel "Centro per il commercio all'ingrosso", nell'isola 6, blocco 3, porzione di capannone costituente i lotti n. 618/619 (cfr. contratto di locazione, art. 1). La cessazione della locazione finanziaria è, in tale atto originario, fissata al 31.10.2002 con il versamento dell'ultima rata del canone (art. 2). Nel contratto è esplicitamente previsto che il lotto debba essere adibito unicamente ad unità di mercato all'ingrosso non alimentare, escludendo qualsiasi altra destinazione (art. 4). Spetta alla "conduttrice" il diritto di acquistare, alla fine della locazione, il lotto oggetto del contratto, mediante versamento di una somma prestabilita (art. 14).

- Con **contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria del 30.06.2007**, la soc. CIS S.p.A. e la soc. MENNA S.p.A. hanno convenuto di fissare al 31.12.2020 il termine per l'esercizio del diritto di riscatto previo versamento della somma di riscatto già fissata nell'originario contratto di locazione finanziaria (cfr. contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria, art. 1); a fronte della proroga del termine per il riscatto del lotto la CIS S.p.A., a valere sulle somme ottenute con il finanziamento concesso dalle Banche con atto del Notaio Sabatino Santangelo del 18.12.2004 (nn. 51362/13932)<sup>8</sup>, ha concesso in submutuo al socio MENNA s.r.l. la somma di Euro 3.000.000,00 (art. 2). Quanto alle pattuizioni che regolano il submutuo si rimanda, per maggiore approfondimento, direttamente agli artt. da 1 a 12 del contratto del 30.06.2007. In tale sede vuole solo rilevarsi che all'art. 8 vengono, in particolare, riportate le pattuizioni relative alla corretta utilizzazione del centro, nell'ambito delle quali il socio si obbliga ad osservare tutte le norme contenute nel "Disciplinare per l'uso dei beni di utilizzazione collettiva del Centro CIS di Nola – Città degli Affari", approvato dall'assemblea dei soci CIS in data 26.02.2003.
- Con ulteriore e successivo **contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria del 27.12.2007**, la soc. CIS S.p.A. e la soc. MENNA S.p.A. hanno convenuto di posticipare al 31.12.2021 il termine per l'esercizio del diritto di riscatto previo versamento della somma di riscatto già fissata nell'originario contratto di locazione finanziaria (cfr. contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria, art. 1); a fronte della proroga del termine per il riscatto del lotto la CIS S.p.A., a valere sulle somme ottenute con il già citato finanziamento concesso dalle Banche con atto del Notaio Sabatino Santangelo del 18.12.2004 (nn. 51362/13932), ha concesso in submutuo al socio MENNA

---

<sup>8</sup> Tale finanziamento, garantito dall'ipoteca iscritta in data 20.12.2004 ai nn. 59427/11673, è destinato ad estinguere anticipatamente i mutui ipotecari in corso, a fornire risorse finanziarie ai soci dello stesso CIS attraverso submutui e a soddisfare le esigenze relative al piano di riorganizzazione.

s.r.l. la ulteriore somma di Euro 1.995.500,00 (art. 2). Quanto alle pattuizioni che regolano il submutuo si rimanda, per maggiore approfondimento, direttamente agli artt. da 1 a 12 del contratto del 27.12.2007 con particolare riguardo all'art. 8 in cui vengono riportate le pattuizioni relative alla corretta utilizzazione del centro.

- Con atto di **cessione di contratto di leasing del 28.12.2007**, la soc. "MENNA S.p.A." C.F. 04637170632 ha ceduto alla soc. "M.I.S. s.r.l. MENNA IMMOBILIARE SERVICE" C.F. 03848181214 la propria posizione contrattuale limitatamente al solo Lotto 618 di cui al contratto di locazione finanziaria del 07.11.1988 (preso preventivamente atto del completamento del versamento dei canoni relativamente al contratto di locazione finanziaria dei lotti 618/619, terminato il 31.10.2002, cfr. capo V della premessa dell'atto di cessione). Quanto alle pattuizioni che regolano la cessione si rimanda, per maggiore approfondimento, direttamente alle premesse nonché agli artt. da 1 a 9 dell'atto del 28.12.2007.
- Con **atto di fusione del 12.12.2014** per Notaio Stefano SANTANGELO di Napoli, rep. 13356, racc. 8299, pubblicato al Registro delle Imprese in data 29.12.2014, **la soc. [REDACTED] s.r.l.** C.F. [REDACTED] (già "MENNA S.p.A.", poi "MENNA s.r.l.", cui è seguita la modificazione di denominazione sociale in forza di assemblea straordinaria del 29.01.2015 a rogito per Notaio Stefano SANTANGELO, rep. 13470, racc. 8381) **ha incorporato** la "[REDACTED] s.r.l." C.F. [REDACTED] la "[REDACTED] s.r.l." C.F. [REDACTED] e la "[REDACTED]" C.F. 03848181214.

In virtù della suddetta fusione per incorporazione **la soc. "[REDACTED] s.r.l." risulta, dunque, attuale conduttrice, tra gli altri, anche dei lotti 618, 619 dell'area CIS di Nola.**



### 3.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)

Circa i lotti 8008, 8009, 8010, 8011 e 8012 ricompresi nell'Isola 8 del CIS di Nola è possibile riportare le seguenti informazioni (richiamando in parte i documenti già riportati nel precedente paragrafo 3.2):

- Il CIS ha realizzato il "Centro per il commercio all'ingrosso" in Nola, sull'area assegnatagli dal Consorzio Area Sviluppo Industriale "ASI" di Napoli **con atto per notaio Canio RESTAINO del 29.12.1982**, registrato a Napoli il 12.01.1983 al n. 56/1A, trascritto il 18.01.1983 al n. 1310 e successivi, giusta concessione edilizia n. 30/81 rilasciata dal Comune di Nola in data 09.12.1981 e successiva variante n. 42/84 del 26.07.1984.
- Il primo insediamento, composto dalle isole 1, 2, 3, 4, 5 e 6, è stato realizzato negli anni 1980-1984 (giusta concessioni edilizie sopra richiamate) ed è entrato in attività nell'anno 1986; l'ampliamento, costituito dalle isole 7 e 8 (in cui sono ricompresi i lotti in esame), è stato invece realizzato negli anni '90 giusta concessione edilizia n. 9/91 del 21.01.1991.
- **Con contratto di locazione finanziaria del 26.06.1995**, la soc. "CIS Centro Ingrosso Sviluppo Campania Gianni Nappi S.p.A." ha concesso in locazione finanziaria alla soc. "██████████ s.r.l.", C.F. ██████████ gli immobili posti in Nola (NA), Località Boscofangone, nel "Centro per il commercio all'ingrosso", nell'isola 8, porzione di capannone costituente i lotti n. 8008/8012 (cfr. contratto di locazione, art. 1) della superficie di 3.542,5 mq a piano terra, oltre soppalco base di 190 mq e soppalco opzionale di 2.660 mq. La cessazione della locazione finanziaria è, in tale atto originario, fissata al 31.10.2008 con il versamento dell'ultima rata del canone (art. 2). Nel contratto è esplicitamente previsto che il lotto debba essere adibito unicamente ad unità di mercato all'ingrosso non alimentare, escludendo qualsiasi altra destinazione (art. 3). Spetta alla "conduttrice" il diritto di acquistare, alla fine della locazione, il lotto oggetto del contratto, mediante versamento della somma di lire 35.000 a mq (art. 12).

- Con **contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria del 30.06.2007**, la soc. CIS S.p.A. e la soc. MENNA S.p.A. hanno convenuto di fissare al 31.12.2020 il termine per l'esercizio del diritto di riscatto previo versamento della somma di riscatto già fissata nell'originario contratto di locazione finanziaria (cfr. contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria, art. 1); a fronte della proroga del termine per il riscatto del lotto la CIS S.p.A., a valere sulle somme ottenute con il finanziamento concesso dalle Banche con atto del Notaio Sabatino Santangelo del 18.12.2004 (nn. 51362/13932)<sup>9</sup>, ha concesso in submutuo al socio MENNA s.r.l. la somma di Euro 3.000.000,00 (art. 2). Quanto alle pattuizioni che regolano il submutuo si rimanda, per maggiore approfondimento, direttamente agli artt. da 1 a 12 del contratto del 30.06.2007. In tale sede vuole solo rilevarsi che all'art. 8 vengono, in particolare, riportate le pattuizioni relative alla corretta utilizzazione del centro, nell'ambito delle quali il socio si obbliga ad osservare tutte le norme contenute nel "Disciplinare per l'uso dei beni di utilizzazione collettiva del Centro CIS di Nola – Città degli Affari", approvato dall'assemblea dei soci CIS in data 26.02.2003.
- Con ulteriore e successivo **contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria del 27.12.2007**, la soc. CIS S.p.A. e la soc. MENNA S.p.A. hanno convenuto di posticipare al 31.12.2021 il termine per l'esercizio del diritto di riscatto previo versamento della somma di riscatto già fissata nell'originario contratto di locazione finanziaria (cfr. contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria, art. 1); a fronte della proroga del termine per il riscatto del lotto la CIS S.p.A., a valere sulle somme ottenute con il già citato finanziamento concesso dalle Banche con atto del Notaio Sabatino Santangelo del 18.12.2004 (nn. 51362/13932), ha concesso in submutuo al socio MENNA

---

<sup>9</sup> Tale finanziamento, garantito dall'ipoteca iscritta in data 20.12.2004 ai nn. 59427/11673, è destinato ad estinguere anticipatamente i mutui ipotecari in corso, a fornire risorse finanziarie ai soci dello stesso CIS attraverso submutui e a soddisfare le esigenze relative al piano di riorganizzazione.

s.r.l. la ulteriore somma di Euro 1.995.500,00 (art. 2). Quanto alle pattuizioni che regolano il submutuo si rimanda, per maggiore approfondimento, direttamente agli artt. da 1 a 12 del contratto del 27.12.2007 con particolare riguardo all'art. 8 in cui vengono riportate le pattuizioni relative alla corretta utilizzazione del centro.

- Con **atto di fusione del 12.12.2014** per Notaio Stefano SANTANGELO di Napoli, rep. 13356, racc. 8299, pubblicato al Registro delle Imprese in data 29.12.2014, **la soc. "████████████████████ s.r.l." C.F. ██████████** (già "MENNA S.p.A.", poi "████████ s.r.l.", cui è seguita la modificazione di denominazione sociale in forza di assemblea straordinaria del 29.01.2015 a rogito per Notaio Stefano SANTANGELO, rep. 13470, racc. 8381) **ha incorporato** la "████████████████████ s.r.l." C.F. 00270460637, la "████████████████████ s.r.l." C.F. 06775620633 e la "████████████████████" C.F. 03848181214.

In virtù della suddetta fusione per incorporazione **la soc. "████████████████████ s.r.l." risulta, dunque, attuale conduttrice, tra gli altri, anche dei lotti 8008, 8009, 8010, 8011 e 8012 ubicati nell'area CIS di Nola.**

### **3.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

Circa l'immobile ad uso ufficio detenuto dalla società proponente è possibile riportare le seguenti informazioni:

- **Con contratto di locazione finanziaria del 07.11.1988**, la soc. "CIS Centro Ingrosso Sviluppo Campania Gianni Nappi S.p.A." ha concesso in locazione finanziaria alla soc. "████████ s.r.l.", C.F. ██████████ l'immobile posto in Nola (NA), Località Boscofangone, nel "Centro per il commercio all'ingrosso", nella Torre posta nell'isola 6, unità immobiliare sita al piano terzo, int. 625, di 84,09 mq circa (cfr. contratto di locazione, art. 1). La cessazione della locazione finanziaria è, in tale atto originario, fissata al 31.10.2002 con il versamento dell'ultima rata del canone (art. 2). Nel contratto è esplicitamente previsto che



#### **4. Accertamento regolarità urbanistica degli immobili**

##### **4.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA)**

Dall'atto di compravendita del 24.10.2005 per Notaio Claudio DE VIVO relativo agli immobili in oggetto (cfr. allegato D), si desume che l'intero complesso edilizio di cui le unità immobiliari fanno parte, è stato costruito in virtù delle *concessioni edilizie* n. 1465 e 1466 del 24.04.1998 nonché n. 1531 e 1532 del 24.02.1999, tutte rilasciate dal Comune di San Vitaliano (NA).

La relativa *licenza di abitabilità* risulterebbe essere stata rilasciata in data 09.03.2001.

Per una verifica puntuale della regolarità urbanistica degli specifici immobili oggetto di valutazione (ossia delle tramezzature interne, dei vani, degli impianti, etc.) si rimanda all'esame dei titoli abilitativi edilizi da richiedere all'occorrenza all'ufficio tecnico del Comune di San Vitaliano.

##### **4.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

Il primo insediamento del CIS di Nola, composto dalle isole 1, 2, 3, 4, 5 e 6, cui afferiscono i lotti n. 618/619 (localizzato nell'isola 6), **risulta essere stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 30/81 rilasciata dal Comune di Nola in data 09.12.1981 e successiva variante n. 42/84 del 26.07.1984.**

Va segnalato che, nell'originario contratto di locazione finanziaria del 07.11.1988, vengono pattuite diverse limitazioni riguardo ai lavori eventualmente effettuabili dalle società "conduttrici" all'interno di ciascun lotto. Di seguito si richiamano brevemente gli articoli più significativi rimandando, per ogni approfondimento, alla lettura integrale del sopra citato contratto:

- eventuali variazioni richieste dalla conduttrice in ordine al lotto occupato devono essere preventivamente concordate con il CIS (art. 5.A);
- è tassativamente vietato realizzare opere di qualsiasi genere sulle zone scoperte adiacenti i lotti (art. 5.B);
- la conduttrice prende atto che le strutture portanti del capannone, realizzate con criteri anti-sismici, sono condominiali e che eventuali modifiche, aggiunte,

scavi, asportazioni, possono compromettere la statica del capannone medesimo. Pertanto è tassativamente vietato realizzare opere interne al lotto che riguardino in qualsiasi modo le strutture di fondazione (platee di misto cementato, plinti, travi di collegamento, etc.), le strutture in elevazione (pilastri, travi porta-soppalco e porta-tompagno, soppalchi, travi ad omega, tegoloni, etc.). Eventuali lavori interni, comprese le varianti distributive, possono essere eseguiti solo se riconosciuti innocui da professionista abilitato e se le opere siano dimensionate in modo da risultare congruenti con le strutture, in base ad un progetto che tenga conto di quanto stabilito nel comma precedente e di tutti i documenti tecnici relativi alle strutture (compresi le relazioni di calcolo, i progetti strutturali con grafici esecutivi) tenuti dal CIS a disposizione degli interessati. In ogni caso devono essere richieste le autorizzazioni di legge e devono essere rispettati i regolamenti urbanistici, comunali, di igiene e di protezione dal fuoco (art. 5.C).

#### **4.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

Tali lotti, localizzati nell'Isola 8, afferiscono all'ampliamento della "Città dell'Ingrosso CIS", costituito dalle isole 7 e 8 che risulta essere stato realizzato giusta **concessione edilizia n. 9/91 rilasciata dal Comune di Nola in data 21.01.1991**.

Va segnalato che, nell'originario contratto di locazione finanziaria del 26.06.1995, vengono pattuite limitazioni analoghe a quelle già elencate per i lotti dell'Isola 6 riguardo ai lavori eventualmente effettuabili dalle società "conduttrici" all'interno di ciascun lotto. Di seguito si richiamano brevemente gli articoli più significativi rimandando, per ogni approfondimento, alla lettura integrale del sopra citato contratto:

- eventuali variazioni richieste dalla conduttrice in ordine al lotto occupato devono essere preventivamente concordate con il CIS (art. 4.A);
- è tassativamente vietato realizzare opere di qualsiasi genere sulle zone scoperte adiacenti i lotti (art. 4.B);

- la conduttrice prende atto che le strutture portanti del capannone, realizzate con criteri anti-sismici, sono condominiali e che eventuali modifiche, aggiunte, scavi, asportazioni, possono compromettere la statica del capannone medesimo. Pertanto è tassativamente vietato realizzare opere interne al lotto che riguardino in qualsiasi modo le strutture di fondazione (platee di misto cementato, plinti, travi di collegamento, etc.), le strutture in elevazione (pilastri, travi porta-soppalco e porta-tompagno, soppalchi, travi ad omega, tegoloni, etc.). Eventuali lavori interni, comprese le varianti distributive, possono essere eseguiti solo se riconosciuti innocui da professionista abilitato e se le opere siano dimensionate in modo da risultare congruenti con le strutture, in base ad un progetto che tenga conto di quanto stabilito nel comma precedente e di tutti i documenti tecnici relativi alle strutture (compresi le relazioni di calcolo, i progetti strutturali con grafici esecutivi) tenuti dal CIS a disposizione degli interessati.
- L'esecuzione dei lavori innanzi descritti potrà avere luogo solo dopo aver sottoposto al CIS S.p.A. i relativi progetti esecutivi ed aver ottenuto dal CIS stesso la autorizzazione dei lavori a farsi. In ogni caso devono essere richieste le autorizzazioni di legge e devono essere rispettati i regolamenti urbanistici, comunali, di igiene e di protezione dal fuoco. Le conseguenze derivanti da eventuali inadempienze a quanto prescritto cadranno esclusivamente a carico della conduttrice (art. 5.C).

#### **4.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

Tale immobile risulta essere localizzato nella Torre dell'Isola 6. Pertanto, per esso, valgono le stesse considerazioni già riportate nel par. 4.2.

\*\*\*\*\*

## **5. Indicazione dello stato di possesso**

All'esito dell'accesso materiale effettuato presso gli immobili oggetto di valutazione in data 19.01.2016 nonché alla luce della documentazione acquisita dall'amministratore unico della società proponente (cfr. allegato D), circa lo stato di occupazione dei cespiti in esame è possibile riportare le seguenti considerazioni.

### **5.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA)**

L'immobile è attualmente non occupato.

All'interno sono presenti diversi beni mobili afferenti all'abitazione che consistono in mobilio, arredi, vestiario, etc.

### **5.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

L'unità immobiliare costituita dai Lotti 618/619 è attualmente non occupata.

All'interno sono presenti diversi beni mobili afferenti alla trascorsa attività commerciale quali mobilio, arredi, merci di vario genere, etc.

### **5.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

I Lotti 8011 e 8012, con il relativo soppalco, sono concessi in sub-locazione dalla soc. MENNA s.r.l. alla soc. ██████████ ██████████ giusta contratto di locazione ad uso commerciale del 04.02.2015, con scadenza 03.02.2021 (data di naturale scadenza del contratto originario), registrato presso la Direzione Provinciale II di Napoli, Ufficio Territoriale di Nola dell'Agenzia delle Entrate in data 16.02.2015 al n. 1302/3T.

Il canone di locazione annuo è pari a 15.600,00 € per il primo anno ed a 18.000,00 € dal secondo anno (da aggiornare automaticamente, a partire dal quinto anno, secondo gli indici ISTAT sulla base del 75% del tasso di inflazione su base annua).

In tali Lotti è attualmente in essere l'attività commerciale svolta dalla suddetta società sub-conduttrice.



I Lotti 8008, 8009 ed 8010 risultano invece parzialmente adibiti, in particolare al piano terra, a deposito di merci con presenza di scaffalature per lo stoccaggio delle stesse. Gran parte del deposito al piano soppalco risulta, invece, vuoto.

#### **5.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

L'immobile è attualmente non occupato.

\*\*\*\*\*

## **6. Vincoli e obblighi gravanti sugli immobili**

Per quanto concerne i **vincoli e gli obblighi** insistenti sugli immobili oggetto di stima, dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue.

### **6.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA)**

Riguardo alle unità immobiliare site in San Vitaliano, costituite da un appartamento con annesso locale cantina e da due locali garage posti facenti parte di un complesso edilizio sito alla via Ludovico Ariosto:

- ❖ non risultano sussistere vincoli artistici e storici;
- ❖ non risulta sussistere vincolo di inalienabilità;
- ❖ non risultano sussistere vincoli legali di cui alla Legge 1089/39 come sostituita dal D.Lgs. 490/99 e dal successivo D.Lgs. n. 42/2004;
- ❖ quale onere di natura condominiale va segnalato il canone annuale ordinario comunicato dall'amministratore unico della società proponente (proprietaria del compendio in parola, cfr. allegato D) pari a circa 900,00€;
- ❖ non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- ❖ non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ❖ non risultano sussistere convenzioni matrimoniali;
- ❖ non risultano sussistere ulteriori pesi o limitazioni d'uso sull'area e sull'immobile in esame.

### **6.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

Riguardo ai Lotti 618/619 insistenti nell'Isola 6 del CIS di Nola:

- ❖ non risultano sussistere vincoli artistici e storici;
- ❖ quanto al vincolo di inalienabilità (o, nel caso specifico, di cessione del contratto di leasing) va rilevato che nell'originario contratto di locazione finanziaria del 07.11.1988 non sussistono specifiche condizioni a tal riguardo mentre sussiste il divieto di alienazione a qualunque titolo della partecipazione

azionaria al CIS il cui inadempimento comporta, tra l'altro, il rilascio immediato del possesso dell'immobile (art. 13). Con la sottoscrizione tra la soc. CIS S.p.A. e la soc. MENNA S.p.A. dei successivi contratti di submutuo e modificazione di locazione finanziaria del 30.06.2007 e 27.12.2007, sono invece subentrate ulteriori pattuizioni riguardanti specificamente anche la cessione del contratto di leasing. È, infatti, previsto (art. 1.8) che l'originario contratto di leasing possa essere ceduto a condizione:

- che il CIS presti il proprio consenso alla cessione;
  - che unitamente al contratto di leasing siano ceduti anche il contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria nonché le azioni della soc. CIS (viene, dunque, espressamente esclusa la cessione del solo contratto di leasing). Tale pattuizione, in evidente conflitto con quella contenuta nell'originario leasing, deve considerarsi prevalente su quest'ultima per quanto esplicitamente previsto nello stesso contratto di submutuo (art. 1.7);
- ❖ non risultano sussistere vincoli legali di cui alla Legge 1089/39 come sostituita dal D.Lgs. 490/99 e dal successivo D.Lgs. n. 42/2004;
- ❖ quale onere di natura condominiale, dalle fatture esibite dalla società proponente ed emesse dal Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" S.p.A. nei confronti della Passatempi e Giocattoli s.r.l. (cfr. allegato D), relative ai servizi resi in ordine alla gestione del Centro al mese di gennaio 2016, può desumersi la sussistenza di una spesa mensile pari a 1,5322 € per mq di superficie posta la piano terra e 0,2596 € per mq di superficie del soppalco. Dacché, per i Lotti 618 e 619 (che, stando al dettaglio riportato nelle predette fatture, presentano rispettivamente una superficie al piano terra pari a 726 e 727 mq e una superficie al piano soppalco pari a 702,02 e 702,97 mq), sussiste attualmente un onere mensile pari rispettivamente a 1.294,62 € e 1.296,40 € ossia pari complessivamente a 2.591,02 € oltre IVA nella misura di legge per l'intera unità immobiliare costituita dall'unione dei due lotti.

- ❖ non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- ❖ non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ❖ non risultano sussistere convenzioni matrimoniali;
- ❖ quanto ad ulteriori pesi o limitazioni d'uso eventualmente esistenti sull'area e sull'immobile in esame (es. oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, ecc.) si richiamano tutte le clausole contrattuali riportate nei citati documenti molte delle quali già richiamate nei capitoli precedenti. In particolare, il contratto originario di locazione finanziaria dispone quanto segue:
  - Il lotto deve essere adibito ad unità di mercato all'ingrosso non alimentare, esclusa qualsiasi altra destinazione (art. 4).
  - Spettano al CIS, anche dopo l'eventuale riscatto, i seguenti diritti e facoltà (art. 8):
    1. regolare i rapporti di vicinato con i fondi limitrofi al Centro, rinunciare a servitù esistenti, costituire sui beni di uso comune del Centro servitù attive e passive di qualsiasi natura e contenuto, diritti reali e personali, cedere – se del caso anche gratuitamente – porzioni di immobili di uso comune;
    2. stipulare con gli Enti interessati (Acquedotto, ENEL, etc.) tutte le convenzioni necessarie per assicurare al centro l'erogazione dei relativi servizi, costituendo le richieste servitù sia sulle strade, sia sulle aree scoperte, sia sui fabbricati, convenendo altresì qualunque patto di natura reale e obbligatoria;
    3. creare, modificare e sopprimere servizi di interesse comune, quali giardinaggio, custodia, guardiane, etc.
  - Spetta al CIS, sia durante il rapporto di locazione finanziaria, sia successivamente all'eventuale riscatto, il diritto di redigere, modificare, depositare e, se nel caso, trascrivere i regolamenti per l'uso del Centro, con le relative tabelle millesimali (art. 9).

- La “conduttrice” ha l’obbligo, per tutta la durata del contratto, di provvedere a proprie spese alle riparazioni necessarie o utili (compresa l’eventuale sostituzione o rifacimento degli impianti e di parti dell’immobile) e a tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative sia al lotto di afferenza di alle pertinenze di esso (art. 9);
- Il CIS è autorizzato a effettuare, a mezzo di persone da esso designate, visite al lotto locato per i necessari controlli, ed a sostituirsi alla “conduttrice” nell’esecuzione di obblighi inadempiti, richiedendo il rimborso delle spese sostenute (art. 9).
- Il CIS è esonerato da qualsiasi responsabilità per i danni causati al lotto da eventi di ogni natura, compreso “caso fortuito” e “forza maggiore”, che possano impedire in tutto o in parte il godimento di esso, rimanendo la “conduttrice” obbligata a versare anche in tale ipotesi, i canoni pattuiti (art. 9).
- Il CIS provvede alle assicurazioni ritenute opportune mentre la “conduttrice” è tenuta a rimborsargli le quote che ad esso fanno carico (art. 10);
- La “conduttrice” è obbligata a sottostare ed a far propri gli obblighi che il CIS ha contratto (o dovrà contrarre) con l’ASI che ha assegnato il suolo su cui sorge il Centro (art. 11);
- Il CIS è tenuto a tutte le garanzie previste dalla legge. Tutte le formalità ipotecarie esistenti sui lotti per effetto di finanziamenti saranno cancellate entro i dieci mesi successivi alla stipula dell’atto di riscatto (art. 12);
- La segnaletica e le insegne sono studiate in maniera armonica dal CIS per tutto il Centro; è vietato, pertanto, apporre sulle facciate dei capannoni qualsiasi tabella e manufatto che contrasti con le direttive del CIS, il quale è autorizzato a rimuoverli a propria cura, ma a spese della “conduttrice” (art. 5.D).

Inoltre, al capo secondo, art. 4.3. del “Disciplinare per l’uso dei beni di utilizzazione collettiva del centro CIS di Nola” approvato dall’assemblea dei soci CIS in data 26.02.2003 è riportata la seguente disposizione:

- È vietato adibire ad attività commerciale il retro dei capannoni sia da parte dei titolari di essi sia da parte di terzi che ne avessero erroneamente acquisito il diritto a qualunque titolo (affitto, comodato, gestione, ecc.), ciò in quanto la parte retrostante dei capannoni, in virtù degli accordi conclusi con l’Ente concedente delle aree, è esclusivamente destinabile, senza alcuna possibilità di deroga, alle operazioni di carico e scarico delle merci e per i tempi strettamente necessari allo svolgimento di tali operazioni; in conseguenza è vietato tenere merci fuori dai capannoni, anche se in attesa di essere consegnate o immagazzinate. In conseguenza di questa disposizione nel retro dei capannoni è vietata qualsiasi altra utilizzazione. Conseguenza a tale normazione anche il divieto di frazionare i capannoni creando ulteriori spazi commerciali (per la vendita o per attività equiparabile) aventi ingresso dalla parte posteriore dei capannoni stessi.

### **6.3. Lotti 8008/8012 siti nell’area CIS del Comune di Nola (NA)**

Riguardo ai Lotti 8008, 8009, 8010, 8011 e 8012, insistenti nell’Isola 8 del CIS di Nola:

- ❖ non risultano sussistere vincoli artistici e storici;
- ❖ quanto al vincolo di inalienabilità (o, nel caso specifico, di cessione del contratto di leasing) va rilevato che nell’originario contratto di locazione finanziaria del 26.06.1995 vengono sanciti il divieto di sub-locazione degli immobili (art. 3) e il divieto di alienazione a qualunque titolo della partecipazione azionaria al CIS il cui inadempimento comporta, tra l’altro, il rilascio immediato del possesso dell’immobile (art. 11). È, invece, concessa la cessione del contratto (e delle relative azioni) ad altro contraente (art. 13) previa sussistenza delle seguenti circostanze:
  - la cessione sia a titolo oneroso;

- il cessionario rivesta la qualifica di commerciante all'ingrosso non alimentare iscritto come tale alla Camera di Commercio e Registro Esercenti Commercio;
- il cessionario non deve essere sottoposto a procedure concorsuali, né deve aver subito nei due anni precedenti alla cessione protesti di assegni bancari, di pagherò cambiari e di tratte accettate, né deve essere destinatario di ricorsi di fallimento;
- deve essere stato prestato dal CIS ai sensi dell'art. 6 dello statuto il gradimento alla cessione delle azioni;
- il cessionario e nel caso di società anche i singoli soci, non deve essere sottoposto a misure di cui alla legge antimafia o sue successive modifiche e variazioni;
- il cedente abbia osservato tutti i patti contrattuali e sia al corrente con il pagamento di tutto quanto dovuto al CIS a qualsiasi titolo ovvero il cessionario in caso di morosità nei pagamenti del cedente ne effettui immediatamente il versamento unitamente agli eventuali interessi di mora ed accessori.

Viene, inoltre, pattuito che, nel caso il cedente avesse in corso con il CIS un rapporto di finanziamento e questo non fosse stato estinto al momento della cessione ma accollato dal cessionario, permangono tutte le garanzie a suo tempo concesse al CIS.

Con la sottoscrizione tra la soc. CIS S.p.A. e la soc. ██████████ S.p.A. dei successivi contratti di submutuo e modificazione di locazione finanziaria del 30.06.2007 e 27.12.2007, sono subentrate ulteriori pattuizioni riguardanti specificamente anche la cessione del contratto di leasing. È, infatti, previsto (art. 1.8) che l'originario contratto di leasing possa essere ceduto a condizione:

- che il CIS presti il proprio consenso alla cessione;
- che unitamente al contratto di leasing siano ceduti anche il contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria nonché le azioni della

soc. CIS (viene, dunque, espressamente esclusa la cessione del solo contratto di leasing);

- ❖ non risultano sussistere vincoli legali di cui alla Legge 1089/39 come sostituita dal D.Lgs. 490/99 e dal successivo D.Lgs. n. 42/2004;
- ❖ quale onere di natura condominiale, dalle fatture esibite dalla società proponente ed emesse dal Centro Ingrosso Sviluppo Campania “Gianni Nappi” S.p.A. nei confronti della ██████████ s.r.l. (cfr. allegato D), relative ai servizi resi in ordine alla gestione del Centro al mese di gennaio 2016, può desumersi la sussistenza di una spesa mensile pari a 1,5322 € per mq di superficie posta la piano terra e 0,2596 € per mq di superficie del soppalco. Dacché, per i Lotti 8008/8012 (che, stando al dettaglio riportato nelle predette fatture, presentano una superficie complessiva al piano terra pari a 3542,5 mq, una superficie al piano soppalco pari a 709 mq più 2.660 mq di soppalco opzionale), sussiste attualmente un onere mensile pari a 6.302,41 € oltre IVA nella misura di legge per l’intera unità immobiliare costituita dall’unione dei cinque lotti.
- ❖ non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- ❖ non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ❖ non risultano sussistere convenzioni matrimoniali;
- ❖ quanto ad ulteriori pesi o limitazioni d’uso eventualmente esistenti sull’area e sull’immobile in esame (es. oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, ecc.) si richiamano tutte le clausole contrattuali riportate nei citati documenti molte delle quali già richiamate nei capitoli precedenti. In particolare, il contratto originario di locazione finanziaria del 26.06.1995 dispone quanto segue:
  - Il lotto deve essere adibito ad unità di mercato all’ingrosso non alimentare, esclusa qualsiasi altra destinazione (art. 3).
  - Spettano al CIS, anche dopo l’eventuale riscatto, i seguenti diritti e facoltà (art. 6):



1. regolare i rapporti di vicinato con i fondi limitrofi al Centro, rinunciare a servitù esistenti, costituire sui beni di uso comune del Centro servitù attive e passive di qualsiasi natura e contenuto, diritti reali e personali, cedere – se del caso anche gratuitamente – porzioni di immobili di uso comune;
  2. stipulare con gli Enti interessati (Acquedotto, ENEL, etc.) tutte le convenzioni necessarie per assicurare al centro l'erogazione dei relativi servizi, costituendo le richieste servitù sia sulle strade, sia sulle aree scoperte, sia sui fabbricati, convenendo altresì qualunque patto di natura reale e obbligatoria;
  3. creare, modificare e sopprimere servizi di interesse comune, quali giardinaggio, custodia, guardiane, pubblicità e tutti quei servizi necessari o anche solo utili per la gestione ottimale di una città mercato.
- Spetta al CIS, sia durante il rapporto di locazione finanziaria, sia successivamente all'eventuale riscatto, il diritto di redigere, modificare, depositare e, se nel caso, trascrivere i regolamenti per l'uso del Centro, con le relative tabelle millesimali (art. 7).
  - La "conduttrice" ha l'obbligo, per tutta la durata del contratto, di provvedere a proprie spese alle riparazioni necessarie o utili (compresa l'eventuale sostituzione o rifacimento degli impianti e di parti dell'immobile) e a tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative sia al lotto di afferenza sia alle pertinenze di esso (art. 7);
  - Il CIS è autorizzato a effettuare, a mezzo di persone da esso designate, visite al lotto locato per i necessari controlli, ed a sostituirsi alla "conduttrice" nell'esecuzione di obblighi inadempiti, richiedendo il rimborso delle spese sostenute (art. 7).
  - Il CIS è esonerato da qualsiasi responsabilità per i danni causati al lotto da eventi di ogni natura, compreso "caso fortuito" e "forza maggiore", che

possano impedire in tutto o in parte il godimento di esso, rimanendo la “conduttrice” obbligata a versare anche in tale ipotesi, i canoni pattuiti (art. 7).

- Il CIS provvede alle assicurazioni ritenute opportune mentre la “conduttrice” è tenuta a rimborsargli le quote che ad esso fanno carico (art. 8);
- La “conduttrice” è obbligata a sottostare ed a far propri gli obblighi che il CIS ha contratto (o dovrà contrarre) con l’ASI che ha assegnato il suolo su cui sorge il Centro (art. 9);
- Il CIS è tenuto a tutte le garanzie previste dalla legge. Tutte le formalità ipotecarie esistenti sui lotti per effetto di finanziamenti saranno cancellate entro i dieci mesi successivi alla stipula dell’atto di riscatto (art. 10);
- La segnaletica e le insegne sono studiate in maniera armonica dal CIS per tutto il Centro; è vietato, pertanto, apporre sulle facciate dei capannoni qualsiasi tabella e manufatto che contrasti con le direttive del CIS, il quale è autorizzato a rimuoverli a propria cura, ma a spese della “conduttrice” (art. 4.D).

Inoltre, al capo secondo, art. 4.3. del “Disciplinare per l’uso dei beni di utilizzazione collettiva del centro CIS di Nola” approvato dall’assemblea dei soci CIS in data 26.02.2003 è riportata la seguente disposizione:

- È vietato adibire ad attività commerciale il retro dei capannoni sia da parte dei titolari di essi sia da parte di terzi che ne avessero erroneamente acquisito il diritto a qualunque titolo (affitto, comodato, gestione, ecc.).

#### **6.4. Immobile ad uso ufficio sito nell’area CIS del Comune di Nola (NA)**

Per l’immobile ad uso ufficio sito nella Torre dell’Isola 6 (oggetto del contratto di locazione finanziaria del 07.11.1988), valgono considerazioni del tutto analoghe a quelle già riportate con riferimento ai lotti 618/619. Allo scopo di evitare pedissequa

ripetizioni si rimanda dunque al paragrafo 6.2. Quale unica differenza va segnalata la determinazione degli oneri di natura condominiale:

- ❖ quale onere di natura condominiale, dalle fatture esibite dalla società proponente ed emesse dal Centro Ingrosso Sviluppo Campania “Gianni Nappi” S.p.A. nei confronti della Passatempi e Giocattoli s.r.l. (cfr. allegato D), relative ai servizi resi in ordine alla gestione del Centro al mese di gennaio 2016, può desumersi la sussistenza di una spesa mensile per gli uffici pari a 2,1641 € per mq di superficie. Dacché, per l’unità immobiliare in oggetto (che, stando al dettaglio riportato nelle predette fatture, presenta una superficie complessiva pari a 84,09 mq), sussiste attualmente un onere mensile pari a 181,98 € oltre IVA nella misura di legge.

\*\*\*\*\*

## **7. Oneri giuridici gravanti sugli immobili**

Per quanto riguarda gli **oneri giuridici** gravanti sugli immobili oggetto di stima, oltre ai documenti acquisiti ed elencati in premessa si è ritenuto opportuno procedere all'acquisizione, presso il competente Ufficio Provinciale della Agenzia delle Entrate, delle ispezioni ipotecarie *per immobile* (ovvero ottenute con riferimento agli estremi catastali di ciascun cespite).

### **7.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA)**

Dall'ispezione ipotecaria per immobile, riferita ai cespiti identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di San Vitaliano al foglio 4, particella 645, subalterni 4, 14 e 15 (cfr. all. B-1), si desume il seguente elenco sintetico della formalità:

1. TRASCRIZIONE del 31.05.2001 - Registro Particolare 13367 Registro Generale 16133, Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 75365 del 03.05.2001, ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
2. ANNOTAZIONE del 26.06.2001 - Registro Particolare 1360 Registro Generale 19263, Pubblico ufficiale ALIFANO ERICO Repertorio 46556 del 14.12.2000, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2560 del 1998.
3. TRASCRIZIONE del 10.09.2003 - Registro Particolare 22994 Registro Generale 29331, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2710/3 del 18.07.2003, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2378 del 12.07.2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 5813 del 02.12.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1283 del 20.02.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 5674 del 07.07.2006 (CANCELLAZIONE).
4. TRASCRIZIONE del 17.11.2005 - Registro Particolare 33354 Registro Generale 62182, Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 203629/13263 del 24.10.2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5669 del 07.07.2006 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
5. ANNOTAZIONE del 02.12.2005 - Registro Particolare 5813 Registro Generale 65352, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1950/5 del 08.11.2005, ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI, Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22994 del 2003.
6. ANNOTAZIONE del 14.03.2006 - Registro Particolare 1801 Registro Generale 16030, Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 203513 del 24.10.2005, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2560 del 1998.
7. TRASCRIZIONE del 23.12.2014 - Registro Particolare 29803 Registro Generale 44992, Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO Repertorio 13356/8299 del 12.12.2014, ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.

Dal confronto con quanto riportato nell'atto di "compravendita sottoposto a condizione" per notaio Claudio DE VIVO del 24.10.2005 e nel successivo "atto di verificata condizione" per medesimo notaio del 23.05.2006 (formalità n. 4 e correlata annotazione), si desume che circa le formalità pregiudizievoli sussistenti sui cespiti in esame, prima dell'avveramento della condizione, sono state presentate:

- domanda di annotazione del 14 marzo 2006 nn. 16030/1801 (formalità n. 6), contenente l'esclusione dei beni in oggetto dall'iscrizione ipotecaria del 17 settembre 1998 n. 22514/2560 a favore del Banco di Napoli S.p.A.;
- domanda di annotazione del 18 maggio 2006 nn. 29927/3889, contenente la cancellazione totale della trascrizione del 9 giugno 2000 nn. 15797/12463 nascente dall'atto di citazione notificato in data 17 maggio 2000;
- domanda di annotazione del 2 dicembre 2005 nn. 65352/5813 (formalità n. 5), contenente l'esclusione dei beni in oggetto della trascrizione di pignoramento immobiliare del 10 settembre 2003 n. 29331/22994 a favore dell'Istituto SANPAOLO IMI S.p.A. (formalità n. 3).

Alla luce delle risultanze dell'ispezione ipotecaria è, dunque, possibile concludere che **sugli immobili oggetto di valutazione ubicati nel Comune di San Vitaliano, non risultano sussistere allo stato formalità pregiudizievoli.**

## **7.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

Dall'ispezione ipotecaria per immobile, riferita al cespite identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 10, particella 500, subalterno 5 (cfr. all. B-2), si desume il seguente elenco sintetico della formalità:

1. ISCRIZIONE del 20.12.2004 - Registro Particolare 11673 Registro Generale 59427, Pubblico ufficiale SANTANGELO SABATINO Repertorio 51362 del 18.12.2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 440 del 03.02.2005 (EROGAZIONE PARZIALE)
  - 2 - Annotazione n. 1458 del 05.04.2005 (EROGAZIONE A SALDO)
  - 3 - Annotazione n. 2999 del 24.06.2005 (EROGAZIONE A SALDO)
  - 4 - Annotazione n. 5649 del 06.07.2006 (EROGAZIONE PARZIALE)
  - 5 - Annotazione n. 2521 del 16.03.2007 (ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO)
  - 6 - Annotazione n. 8255 del 19.09.2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
  - 7 - Annotazione n. 2117 del 12.04.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 8 - Annotazione n. 3506 del 10.06.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 9 - Annotazione n. 3507 del 10.06.2010 (RESTRIZIONE DI BENI).
2. ISCRIZIONE del 05/04/2005 - Registro Particolare 5001 Registro Generale 15867, Pubblico ufficiale ██████████ SPA Repertorio 114545/71 del 22/03/2005, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.46/99 E DAL D.LGS.193/01

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1938 del 03/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 06/04/2007 - Registro Particolare 8404 Registro Generale 23497, Pubblico ufficiale ██████████ SPA Repertorio 123941 del 27/03/2007, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.46/99 E DAL D.LGS.193/01

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5623 del 12/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Alla luce delle risultanze dell'ispezione ipotecaria è, dunque, possibile concludere che, conformemente a quanto dedotto dai documenti acquisiti e in particolare dal contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria (cfr. art. 3.15), **sull'immobile oggetto di valutazione risulta sussistere unicamente l'iscrizione n. 59427/11673 del 20.12.2004 (formalità n. 1) atteso che le ulteriori formalità sono tutte annotate di cancellazione totale.**

A tal proposito deve anche riferirsi che:

- tutte le formalità ipotecarie esistenti sui lotti per effetto di finanziamenti saranno cancellate entro i dieci mesi successivi alla stipula dell'atto di riscatto (contratto originario di locazione finanziaria del 07.11.1988, art. 12);
- estintosi il submutuo per l'integrale pagamento di tutto quanto dovuto dal socio, il CIS dovrà attivare presso la Banca Agente ogni necessario meccanismo per ottenere la liberazione dell'ipoteca iscritta in data 20.12.2004 ai nn. 59427/11673 a garanzia del mutuo concesso al CIS dalle Banche con atto del Notaio Sabatino Santangelo del 18.12.2004, nn. 51362/13932 (contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria, art. 3.15).

### **7.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

Dall'ispezione ipotecaria per immobile, riferita ai cespiti identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 8, particella 413, subalterno 8, 9, 10, 11 e 12 (cfr. all. B-3), si desume il seguente elenco sintetico della formalità:

1. ISCRIZIONE del 02.01.1995 - Registro Particolare 1 Registro Generale 9, Pubblico ufficiale RESTAINO CANIO Repertorio 85263 del 28.12.1994, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 419 del 04.03.1996 (EROGAZIONE PARZIALE)
  2. Annotazione n. 487 del 12.03.1996 (EROGAZIONE PARZIALE)
  3. Annotazione n. 1352 del 22.06.1996 (EROGAZIONE PARZIALE)
  4. Annotazione n. 130 del 18.01.1997 (CESSIONE PARZIALE DEL CREDITO GARANTITO)
  5. Annotazione n. 785 del 05.03.1997 (EROGAZIONE A SALDO)
  6. Annotazione n. 667 del 27.03.2001 (MODIFICA A CONTRATTO DI FINANZIAMENTO)
  7. Annotazione n. 441 del 03.02.2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).
2. ISCRIZIONE del 20.12.2004 - Registro Particolare 11673 Registro Generale 59427, Pubblico ufficiale SANTANGELO SABATINO Repertorio 51362 del 18.12.2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 440 del 03.02.2005 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 2 - Annotazione n. 1458 del 05.04.2005 (EROGAZIONE A SALDO)
- 3 - Annotazione n. 2999 del 24.06.2005 (EROGAZIONE A SALDO)
- 4 - Annotazione n. 5649 del 06.07.2006 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 5 - Annotazione n. 2521 del 16.03.2007 (ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO)
- 6 - Annotazione n. 8255 del 19.09.2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 7 - Annotazione n. 2117 del 12.04.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8 - Annotazione n. 3506 del 10.06.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 9 - Annotazione n. 3507 del 10.06.2010 (RESTRIZIONE DI BENI).



3. ISCRIZIONE del 05.04.2005 - Registro Particolare 5001 Registro Generale 15867, Pubblico ufficiale ██████████ SPA Repertorio 114545/71 del 22.03.2005, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.46/99 E DAL D.LGS.193/01

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1938 del 03.05.2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 06.04.2007 - Registro Particolare 8404 Registro Generale 23497, Pubblico ufficiale ██████████ SPA Repertorio 123941 del 27.03.2007, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.46/99 E DAL D.LGS.193/01

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5623 del 12.06.2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Alla luce delle risultanze dell'ispezione ipotecaria è, dunque, possibile concludere che, conformemente a quanto dedotto dai documenti acquisiti e in particolare dal contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria (cfr. art. 3.15), **sull'immobile oggetto di valutazione risulta sussistere unicamente l'iscrizione n. 59427/11673 del 20.12.2004 (formalità n. 1) atteso che le ulteriori formalità sono annodate di cancellazione totale.**

A tal proposito deve ribadirsi che:

- tutte le formalità ipotecarie esistenti sui lotti per effetto di finanziamenti saranno cancellate entro i dieci mesi successivi alla stipula dell'atto di riscatto (contratto originario di locazione finanziaria del 26.06.1995, art. 10);
- estintosi il submutuo per l'integrale pagamento di tutto quanto dovuto dal socio, il CIS dovrà attivare presso la Banca Agente ogni necessario meccanismo per ottenere la liberazione dell'ipoteca iscritta in data 20.12.2004 ai nn. 59427/11673 a garanzia del mutuo concesso al CIS dalle Banche con atto del Notaio Sabatino Santangelo del 18.12.2004, nn. 51362/13932 (contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria, art. 3.15).

#### **7.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

Dall'ispezione ipotecaria per immobile, riferita al cespite identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 10, particella 498, subalterno 40 (cfr. all. B-4), si desume il seguente elenco sintetico della formalità:

1. ISCRIZIONE del 10.07.1991 - Registro Particolare 1617 Registro Generale 17503, Pubblico ufficiale RESTAINO CANIO Repertorio 77554 del 26.06.1991, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 272 del 11.02.1995 (PROROCA APERTURA DI CREDITO)
  2. Annotazione n. 1522 del 02.12.1998 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
  3. Annotazione n. 1523 del 02.12.1998 (MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI)
  4. Annotazione n. 2910 del 20.06.2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 13.03.1993 - Registro Particolare 4774 Registro Generale 5848, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 03.03.1993, ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1682 del 05.10.1999 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 02.01.1995 - Registro Particolare 1 Registro Generale 9, Pubblico ufficiale RESTAINO CANIO Repertorio 85263 del 28.12.1994, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 419 del 04.03.1996 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 487 del 12.03.1996 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 1352 del 22.06.1996 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 130 del 18.01.1997 (CESSIONE PARZIALE DEL CREDITO GARANTITO)
5. Annotazione n. 785 del 05.03.1997 (EROGAZIONE A SALDO)
6. Annotazione n. 667 del 27.03.2001 (MODIFICA A CONTRATTO DI FINANZIAMENTO)

7. Annotazione n. 441 del 03.02.2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 05.04.2005 - Registro Particolare 5001 Registro Generale 15867, Pubblico ufficiale ██████████ SPA Repertorio 114545/71 del 22.03.2005, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1938 del 03.05.2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 06.04.2007 - Registro Particolare 8404 Registro Generale 23497, Pubblico ufficiale ██████████ SPA Repertorio 123941 del 27.03.2007, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5623 del 12.06.2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Alla luce delle risultanze dell'ispezione ipotecaria è, dunque, possibile concludere che **sull'immobile oggetto di valutazione non risultano sussistere allo stato formalità pregiudizievoli essendo tutte quelle in elenco annotate di cancellazione.**

\*\*\*\*\*

## **8. Determinazione del presumibile valore dell'immobile**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione, stante la sostanziale differenza tipologica, destinativa e localizzativa delle diverse unità immobiliari, si è ritenuto opportuno applicare per ciascuna unità il metodo estimativo più congeniale. Di seguito, dunque, si procederà separatamente alla stima dei quattro cespiti.

### **8.1. Immobili siti nel Comune di San Vitaliano (NA)**

#### **8.1.1. Criterio di stima adottato**

La determinazione del più probabile valore di mercato di tale cespite adibito a civile abitazione verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Tale metodo, a parere del sottoscritto, è quello che per il caso in esame è in grado di fornire il valore di mercato più verosimile. Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile risulta non locato il che non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo ad esso riconducibile. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico non applicabile.

Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche dell'unità immobiliare.

#### **8.1.2. Fonti informative**

Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) necessari all'implementazione del criterio di stima con procedimento sintetico.

A tale scopo si è ritenuto opportuno acquisire dati ed informazioni sia presso le agenzie immobiliari di zona che presso le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate nonché della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) della Camera di Commercio, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche (superficie, estetica, rifiniture e stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione dell'uso, destinazione interna, impianti e servizi, condizioni del fabbricato) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto, di cui si è argomentato nei capitoli precedenti.

A partire dai dati acquisiti, mediante l'implementazione di appropriati criteri di confronto e adeguamento, è stato, dunque, possibile desumere il più probabile valore di mercato dell'immobile con un livello di determinatezza più che soddisfacente.

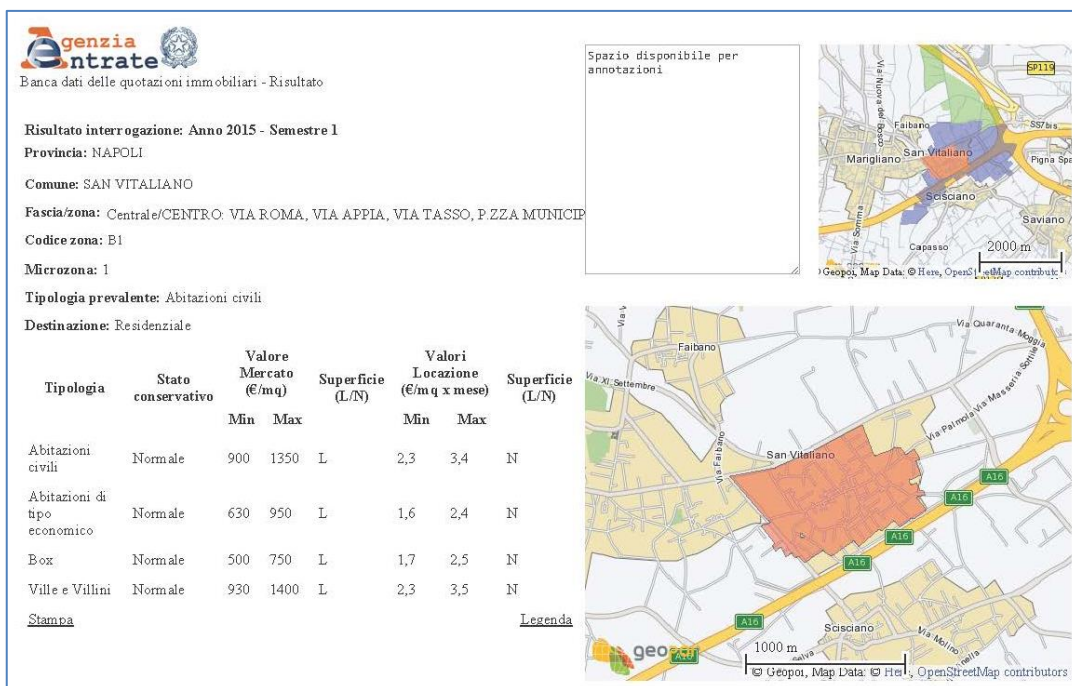
Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2015):

sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "Centrale/CENTRO: VIA ROMA, VIA APPIA, VIA TASSO, P.ZZA MUNICIPIO" (codice zona B1) del Comune di San Vitaliano in cui ricade il fabbricato in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 900 a 1.350 €/mq.

❖ BIN (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2015):

sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di San Vitaliano in zona centro. Per tale tipologia di immobili il valore medio unitario (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 1.100 €/mq.



❖ Portale web [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (dati di dicembre 2015):

tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento. Il valore medio ottenibile dagli immobili attualmente disponibili risulta pari a 1.585 €/mq (riferito all’intero territorio del Comune di San Vitaliano) che, opportunamente scontato di un’alea contrattuale stimabile in misura pari al 25%, restituisce un valore di mercato medio effettivo pari a 1.190 €/mq.

Per l’unità immobiliare oggetto di valutazione, in considerazione delle caratteristiche estrinseche discusse, si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a **1.135 €/mq**, da perfezionare poi opportunamente - mediante l’applicazione di specifici adeguamenti e correzioni analiticamente quantificati nel successivo paragrafo - al fine di tenere conto dell’effettivo stato conservativo e delle ulteriori caratteristiche intrinseche.

### 8.1.3. Adeguamenti e correzioni della stima

In merito ad eventuali adeguamenti e correzioni da apportare al valore unitario sopra determinato, possono riportarsi le seguenti considerazioni.

- Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche e, in particolare, l'attuale stato di conservazione dell'immobile, va riferito che, mentre il piano terra presenta un buono stato conservativo, il piano seminterrato presenta evidenti fenomeni di umidità per risalita nonché per infiltrazione diretta di acque meteoriche (talvolta, secondo quando appreso nel corso dell'accesso materiale, miste ad acque luride). Tali fenomeni sarebbero dovuti principalmente ad un errore progettuale e realizzativo della rete fognaria a servizio dell'intero parco con evidenti e prolungati fenomeni di rigurgito (soprattutto nel corso degli eventi meteorici di maggiore intensità). Si ritiene, dunque, opportuno calcolare dapprima un coefficiente di merito globale riferito all'unità immobiliare nel suo complesso decurtando poi il valore ottenuto con il costo presuntivo delle opere necessarie alla risoluzione dei fenomeni infiltrativi sopra descritti.

Ciò premesso il coefficiente di merito globale può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica	Modalità	Coefficienti	Coefficiente di merito
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1	<b>1</b>
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1	<b>1</b>
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1	
	Da 20 a 40 anni	0,9	
	Più di 40 anni	0,8	
FINITURE	Storiche	1,1	<b>1</b>
	Signorili	1,05	
	Civili	1	
	Economiche	0,9	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	<b>1</b>
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1	<b>1</b>
	Assente 2° piano	0,95	

	Assente 3° piano	0,88	
	Assente 4° piano	0,8	
	Assente 5° piano	0,7	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1	<b>0,95</b>
	Singolo	0,95	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,02	<b>1,02</b>
	Centrale	1	
	Assente	0,95	
CONDIZIONATORE	Centrale	1,02	<b>1,01</b>
	Autonomo	1,01	
	Assente	1	
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	<b>1</b>
	Tapparelle/Persiane	1	
	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	<b>0,98</b>
	Doppi vetri	1	
	Vetro singolo	0,98	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	<b>0,9</b>
	Doppia/ordinaria	1	
	Strada pubblica	0,95	
	Piano terra/Cortile interno	0,9	
<b>Coefficiente globale</b>			<b>0,86</b>

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario pari a:

$$1.135 \times 0,86 = 976 \text{ €/mq}$$

da cui, nota la **superficie commerciale pari a 237 mq** (cfr. par. 2.1), si ottiene:

$$237 \text{ mq} \times 976 \text{ €/mq} = 231.312 \text{ €}$$

ossia **un presumibile valore di mercato pari a 231.000 €**.

Da tale valore, per quanto sopra specificato, **devono ora decurtarsi le spese occorrenti alle opere necessarie alla risoluzione dei fenomeni infiltrativi** discussi (alcune delle quali, interessando l'intero condominio, ricadranno pro quota sull'unità immobiliare in esame) che consisteranno principalmente nei seguenti interventi:

- ridimensionamento e rettifica dell'impianto fognario con particolare riferimento alle vasche a tenuta e al sistema elettromeccanico di svuotamento delle stesse mediante pompe sommerse di adeguata portata e prevalenza per l'immissione delle acque nella rete fognaria comunale;



- realizzazione di vespaio areato previo svellimento della pavimentazione esistente, applicazione di rete metallica, getto di cemento, riformazione del massetto e ripavimentazione dei locali del piano seminterrato;
- realizzazione di un cunicolo perimetrale coperto con tavelloni fissate su spallette in muratura e posa in opera di un cordolo di delimitazione fra la zona pavimentata sopra-cunicolo ed il terreno circostante;
- realizzazione di forni nella muratura perimetrale per garantire un'ideale ventilazione fra il cunicolo e la contro-parete interna;
- rifacimento dell'intonaco ammalorato e della tinteggiatura al piano seminterrato.

Per tali interventi e per le opere ad essi connesse, concordemente alle informazioni acquisite nel corso dell'accesso materiale nonché a quanto riportato nella relazione tecnico-estimativa esibita dalla società proponente, **può essere ipotizzata una spesa forfettaria pari a circa 70.000 €.**

Sicché il valore di mercato del compendio immobiliare in esame, al netto degli adeguamenti relativi allo stato di conservazione, **ammonta a circa 161.000 €.**

- Tenuto conto che la finalità della presente stima è quella di definire il più probabile valore di mercato dei cespiti di proprietà dalla società proponente ai fini della verifica della congruità delle garanzie immobiliari prestate, si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione né per l'attuale detenzione del bene (che, in ogni caso, attualmente risulta non occupato) né per l'eventuale sussistenza di spese condominiali insolute (decurtazione necessaria, viceversa, nel caso di immobili da alienare nell'ambito di procedure fallimentari o esecutive laddove un'eventuale occupazione opponibile o la sussistenza di insoluti rappresenterebbero chiaramente fattori effettivamente penalizzanti per l'aggiudicatario).
- Non appaiono evidenti altri oneri, pesi o limitazioni d'uso gravanti sull'immobile oltre a quelli di cui si è già tenuto conto per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato.

#### **8.1.4. Valore finale**

Il **più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima** alla data della presente relazione ammonta in definitiva a:

**=161.000,00 €=**  
(centosessantunomila/00EURO)

#### **8.2. Lotti 618/619 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

##### **8.2.1. Criterio di stima adottato**

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale oggetto della presente stima verrà effettuata mediante procedimento sintetico. L'immobile, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area commerciale, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Tale metodo, a parere del sottoscritto, è quello che per il caso in esame è in grado di fornire il valore di mercato più verosimile. Ciò soprattutto tenuto conto delle particolari condizioni vincolistiche e contrattuali che accomunano tutte le unità immobiliari presenti nell'area del CIS di Nola, di cui si è già diffusamente discusso nei precedenti capitoli.

Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile è oggetto di un contratto di submutuo e locazione finanziaria (leasing immobiliare) in cui sono pattuiti canoni mensili quantificati sulla scorta di criteri significativamente diversi da quelli di una semplice locazione immobiliare. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con l'immobile. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione

comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico non applicabile.

### **8.2.2. Fonti informative**

A tale scopo si è ritenuto opportuno acquisire dati ed informazioni sia presso le agenzie immobiliari di zona che presso le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche (superficie, rapporto tra superficie interna ed esterna, estetica, rifiniture e stato di conservazione, grandezza ed altezza utile dei vani in funzione dell'uso, destinazione interna, impianti e servizi) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto nonché dei particolari vincoli contrattuali cui lo stesso risulta soggetto.

A partire dai dati acquisiti, mediante l'implementazione di appropriati criteri di confronto e adeguamento, è stato, dunque, possibile desumere il più probabile valore di mercato dell'immobile con un livello di determinatezza più che soddisfacente.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:


❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2015):

per gli immobili a destinazione commerciale, in stato conservativo normale, ubicati nel Comune di Nola (NA) in zona "Suburbana/AREA CIS DI NOLA - VULCANO BUONO - ALENIA" (codice di zona E1), è indicato un valore di mercato variabile da un minimo di 310 ad un massimo di 620 €/mq per i magazzini e da 920 a 1.850 €/mq per i negozi.

❖ Agenzie immobiliari:

i valori unitari desumibili dalle agenzie immobiliari operanti in zona (pubblicati online su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ed altri siti) e relativi agli immobili attualmente in collocazione all'interno dell'area CIS di Nola, risultano fortemente variabili soprattutto in funzione dell'ubicazione rispetto alla viabilità principale del centro

CIS, dell'estensione superficiale complessiva, dell'incidenza della porzione soppalcata, etc. Generalmente tali valori oscillano tra i 700 €/mq e i 1.200 €/mq, con un abbattimento per le superfici soppalcate ricompreso tra il 40 e il 60% (informazione, quest'ultima, ricevuta direttamente per le vie brevi da agenti immobiliari di zona all'uopo contattati).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1**

Provincia: NAPOLI

Comune: NOLA

Fascia/zona: Suburbana/AREA CIS DI NOLA - VULCANO BUONO - ALENIA


Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali


Destinazione: Produttiva

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	310	620	L	,9	1,8	N
Negozi	Normale	920	1850	L	3,1	6,2	N

[Stampa](#)



Per l'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a circa **940 €/mq**, da perfezionare poi opportunamente - mediante l'applicazione di specifici adeguamenti e correzioni analiticamente quantificati nel successivo paragrafo - al fine di tenere conto dell'effettivo stato conservativo, della localizzazione all'interno dell'area CIS e delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

### 8.2.3. Adeguamenti e correzioni della stima

In merito ad eventuali adeguamenti e correzioni da apportare al valore di partenza determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, possono riportarsi le seguenti considerazioni.

- Per quanto concerne la vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile, la particolare localizzazione all'interno del CIS (l'Isola 6 è posta in prossimità dell'uscita dal Centro rispetto alla viabilità interna in un'area di media visibilità) e le ulteriori caratteristiche in grado di influenzare in maniera sensibile il valore medio unitario di partenza, può farsi ricorso ad un coefficiente di merito globale dato del prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica	Modalità	Coefficienti	Coefficiente di merito
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,05	<b>0,9</b>
	Da 5 a 15 anni	1	
	Da 15 a 30 anni	0,95	
	Da 30 a 40 anni	0,9	
	Più di 40 anni	0,8	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	<b>0,95</b>
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA	Centrale	1,02	<b>0,95</b>
	Autonomo	1	
	Assente	0,95	
ESTENSIONE DEL MODULO	1 Lotto	1	<b>1,01</b>
	2 Lotti	1,01	
	3 Lotti	1,02	
	Oltre 3 Lotti	1,03	
LOCALIZZAZIONE/VISIBILITA'	Ottima	1,02	<b>1</b>
	Buona	1,01	
	Media	1	
	Pessima	0,97	
<b>Coefficiente globale</b>			<b>0,82</b>

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario pari a:

$$940 \times 0,82 = 771 \text{ €/mq}$$

da cui, nota la **superficie commerciale pari a 2.140 mq** (cfr. par. 2.2), si ottiene:

$$2.140 \text{ mq} \times 771 \text{ €/mq} = 1.649.940 \text{ €}$$

ossia un **presumibile valore di mercato pari a circa 1.650.000 €**.

- Tenuto conto che la finalità della presente stima è quella di definire il più probabile valore di mercato dei cespiti di proprietà dalla società proponente ai fini della verifica della congruità delle garanzie immobiliari prestate, si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione né per l'attuale detenzione del bene (che, in

ogni caso, attualmente risulta non occupato) né per l'eventuale sussistenza di spese condominiali insolute (decurtazione necessaria, viceversa, nel caso di immobili da alienare nell'ambito di procedure fallimentari o esecutive laddove un'eventuale occupazione opponibile o la sussistenza di insoluti rappresenterebbero chiaramente fattori effettivamente penalizzanti per l'aggiudicatario).

- Non appaiono evidenti altri oneri, pesi o limitazioni d'uso gravanti sull'immobile oltre a quelli di cui si è già tenuto conto per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato.

#### **8.2.4. Valore finale**

Il **più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima** alla data della presente relazione ammonta in definitiva a:

**=1.650.000,00 €=**  
(unmilione seicentocinquanta mila/00 EURO)

### **8.3. Lotti 8008/8012 siti nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

#### **8.3.1. Criterio di stima adottato**

Per i Lotti 8008/8012, afferenti all'Isola 8 dell'area CIS di Nola, si farà riferimento allo stesso procedimento sintetico implementato per i Lotti dell'Isola 6. Si rimanda, pertanto, a quanto già rappresentato nel par. 8.2.1.

#### **8.3.2. Fonti informative**

Le fonti informative sono chiaramente le stesse discusse nel par. 8.2.2, cui si rimanda allo scopo di evitare pedissequae ripetizioni. Anche per le unità immobiliari afferenti all'Isola 8 si ritiene, dunque, appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio restituito dai valori desunti dall'OMI e dalle agenzie immobiliari operanti in zona, ossia pari a circa **940 €/mq**. Tale valore di partenza è ovviamente da perfezionare - mediante l'applicazione di specifici adeguamenti e correzioni

analiticamente quantificati nel successivo paragrafo - al fine di tenere conto dell'effettivo stato conservativo, della localizzazione all'interno dell'area CIS e delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

### **8.3.3. Adeguamenti e correzioni della stima**

In merito ad eventuali adeguamenti e correzioni da apportare al valore di partenza determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, possono riportarsi le seguenti considerazioni.

- Per quanto concerne la vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile, la particolare localizzazione all'interno del CIS (l'isola 8 è ubicata in posizione centrale del Centro e gode di buona visibilità) e le ulteriori caratteristiche in grado di influenzare in maniera sensibile il valore medio unitario di partenza, può farsi ricorso ad un coefficiente di merito globale dato del prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

<b>Caratteristica</b>	<b>Modalità</b>	<b>Coefficienti</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,05	<b>0,95</b>
	Da 5 a 15 anni	1	
	Da 15 a 30 anni	0,95	
	Da 30 a 40 anni	0,9	
	Più di 40 anni	0,8	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	<b>1</b>
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA	Centrale	1,02	<b>1</b>
	Autonomo	1	
	Assente	0,95	
ESTENSIONE DEL MODULO	1 Lotto	1	<b>1,03</b>
	2 Lotti	1,01	
	3 Lotti	1,02	
	Oltre 3 Lotti	1,03	
LOCALIZZAZIONE/VISIBILITA'	Ottima	1,02	<b>1,01</b>
	Buona	1,01	
	Media	1	
	Pessima	0,97	
<b>Coefficiente globale</b>			<b>0,99</b>

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario pari a:

$$940 \times 0,99 = 931 \text{ €/mq}$$

da cui, nota la **superficie commerciale pari a 5.383 mq** (cfr. par. 2.3), si ottiene:

$$5.383 \text{ mq} \times 931 \text{ €/mq} = 5.011.573 \text{ €}$$

ossia **un presumibile valore di mercato pari a circa 5.012.000 €.**

- Tenuto conto che la finalità della presente stima è quella di definire il più probabile valore di mercato dei cespiti di proprietà dalla società proponente ai fini della verifica della congruità delle garanzie immobiliari prestate, si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione né per l'attuale detenzione del bene (che, in ogni caso, attualmente risulta occupato solo parzialmente, cfr. par. 5.3) né per l'eventuale sussistenza di spese condominiali insolute (decurtazione necessaria, viceversa, nel caso di immobili da alienare nell'ambito di procedure fallimentari o esecutive laddove un'eventuale occupazione opponibile o la sussistenza di insoluti rappresenterebbero chiaramente fattori effettivamente penalizzanti per l'aggiudicatario).
- Non appaiono evidenti altri oneri, pesi o limitazioni d'uso gravanti sull'immobile oltre a quelli di cui si è già tenuto conto per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato.

#### **8.2.4. Valore finale**

Il **più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima** alla data della presente relazione ammonta in definitiva a:

**=5.012.000,00 €=**  
(cinquemilionidodicimila/00EURO)



## **8.4. Immobile ad uso ufficio sito nell'area CIS del Comune di Nola (NA)**

### **8.4.1. Criterio di stima adottato**

Per l'unità immobiliare in oggetto, posta nella torre centrale dell'Isola 6 del CIS di Nola, si farà riferimento allo stesso procedimento sintetico implementato per le unità immobiliari ubicate nel Centro. Si rimanda, pertanto, a quanto già rappresentato nel par. 8.2.1.

### **8.4.2. Fonti informative**

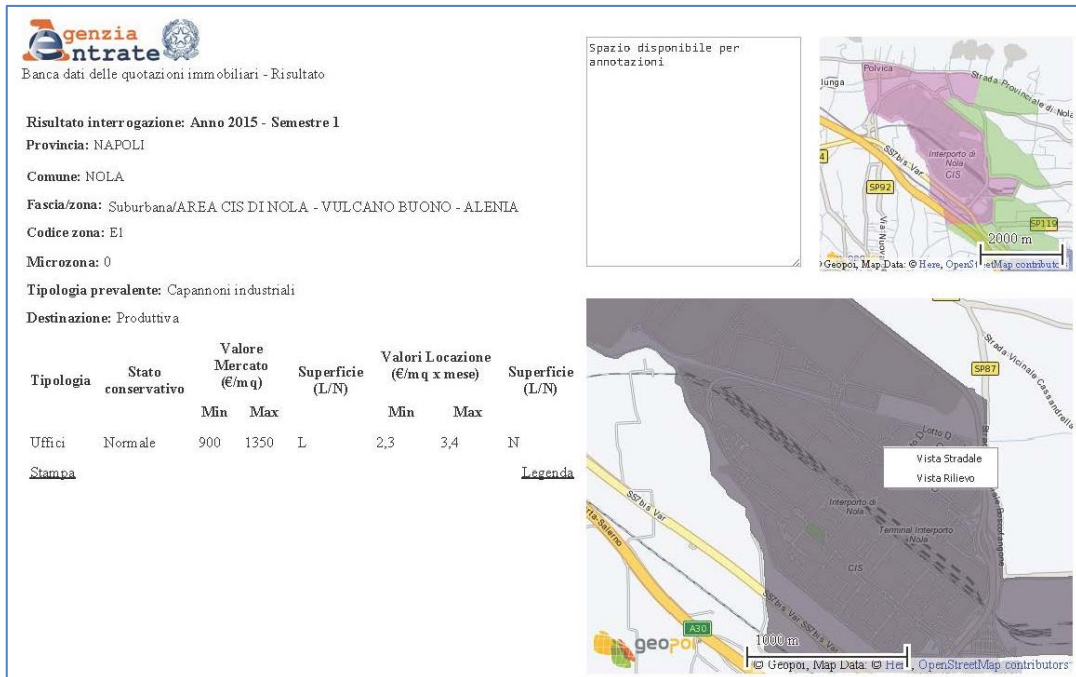
Come per i casi precedenti si è ritenuto opportuno acquisire dati ed informazioni sia presso le agenzie immobiliari di zona che presso le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche (superficie, rapporto tra superficie interna ed esterna, estetica, rifiniture e stato di conservazione, grandezza ed altezza utile dei vani in funzione dell'uso, destinazione interna, impianti e servizi) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto nonché dei particolari vincoli contrattuali cui lo stesso risulta soggetto.

A partire dai dati acquisiti, mediante l'implementazione di appropriati criteri di confronto e adeguamento, è stato, dunque, possibile desumere il più probabile valore di mercato dell'immobile con un livello di determinatezza più che soddisfacente.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2015):

per gli immobili a destinazione terziaria (uffici), in stato conservativo normale, ubicati nel Comune di Nola (NA) in zona "Suburbana/AREA CIS DI NOLA - VULCANO BUONO - ALENIA" (codice di zona E1), è indicato un valore di mercato variabile da un minimo di 900 ad un massimo di 1.350 €/mq.



❖ **Agenzie immobiliari:**

i valori unitari di mercato evincibili dagli annunci attualmente pubblicati, risultano fortemente variabili, in funzione soprattutto dell'ubicazione, dell'estensione superficiale complessiva, delle rifiniture, etc. Generalmente tali valori oscillano tra i 1000 e gli oltre 2000 €/mq. Va però riferito che trattasi di un campione di dati molto ristretto e poco dettagliato.

Per l'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio restituito dai soli valori OMI (quelli desunti dalle agenzie immobiliari risultano, per quanto specificato, poco rappresentativi ai fini della stima), ossia pari a 1.125 €/mq, da perfezionare poi opportunamente - mediante l'applicazione di specifici adeguamenti e correzioni analiticamente quantificati nel successivo paragrafo - al fine di tenere conto dell'effettivo stato conservativo, della localizzazione all'interno dell'area CIS e delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

### 8.4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

In merito ad eventuali adeguamenti e correzioni da apportare al valore di partenza determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, possono riportarsi le seguenti considerazioni.

- Per quanto concerne la vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile, la particolare localizzazione all'interno del CIS (l'Isola 6 è posta in prossimità dell'uscita dal Centro rispetto alla viabilità interna in un'area di media visibilità) e le ulteriori caratteristiche in grado di influenzare in maniera sensibile il valore medio unitario di partenza, può farsi ricorso ad un coefficiente di merito globale dato del prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica	Modalità	Coefficienti	Coefficiente di merito
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,05	<b>0,95</b>
	Da 5 a 15 anni	1	
	Da 15 a 30 anni	0,95	
	Da 30 a 40 anni	0,9	
	Più di 40 anni	0,8	
FINITURE	Storiche	1,1	<b>1</b>
	Signorili	1,05	
	Civili	1	
	Economiche	0,9	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	<b>1,03</b>
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1	<b>1</b>
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,88	
	Assente 4° piano	0,8	
	Assente 5° piano	0,7	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	<b>1</b>
	Centrale	1	
	Assente	0,95	
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04	<b>1,01</b>
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1	
ESPOSIZIONE	Ottima	1,02	<b>1</b>
	Buona	1,01	
	Media	1	
	Pessima	0,97	
<b>Coefficiente globale</b>			<b>0,99</b>

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario pari a:

$$1.125 \times 0,99 = \mathbf{1.114 \text{ €/mq}}$$

da cui, nota la **superficie commerciale pari a 84 mq** (cfr. par. 2.4), si ottiene:

$$84 \text{ mq} \times 1.114 \text{ €/mq} = 93.576 \text{ €}$$

ossia **un presumibile valore di mercato pari a circa 94.000 €.**

- Tenuto conto che la finalità della presente stima è quella di definire il più probabile valore di mercato dei cespiti di proprietà dalla società proponente ai fini della verifica della congruità delle garanzie immobiliari prestate, si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione né per l'attuale detenzione del bene (che, in ogni caso, attualmente risulta non occupato) né per l'eventuale sussistenza di spese condominiali insolute (decurtazione necessaria, viceversa, nel caso di immobili da alienare nell'ambito di procedure fallimentari o esecutive laddove un'eventuale occupazione opponibile o la sussistenza di insoluti rappresenterebbero chiaramente fattori effettivamente penalizzanti per l'aggiudicatario).
- Non appaiono evidenti altri oneri, pesi o limitazioni d'uso gravanti sull'immobile oltre a quelli di cui si è già tenuto conto per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato.

#### **8.4.4. Valore finale**

Il **più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima** alla data della presente relazione ammonta in definitiva a:

**=94.000,00 €=**

**(novantaquattromila/00EURO)**

\*\*\*\*\*

## 9. Conclusioni

Di seguito si riporta una tabella sinottica recante, per ciascun immobile oggetto di valutazione, l'identificativo catastale, la superficie commerciale nonché il più probabile valore attuale di mercato calcolato secondo i criteri di stima esposti nei capitoli precedenti:

Descrizione	Identificativo catastale	Superficie commerciale (mq)	Valore di stima
Abitazione civile e box auto Comune di San Vitaliano	Foglio 4 Particella 645 Sub 4-14-15	237	€ 161.000,00
Lotti 618/619 area CIS Comune di Nola	Foglio 10 Particella 500 Sub 5	2.140	€ 1.650.000,00
Lotti 8008/8009/8010/8011/8012 area CIS, Comune di Nola	Foglio 8 Particella 413 Sub 8-9-10-11-12	5.383	€ 5.012.000,00
Ufficio Torre Isola 6 area CIS Comune di Nola	Foglio 10 Particella 498 Sub 40	84	€ 94.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 6.917.000,00</b>

Il più probabile valore di mercato del complesso di immobili oggetto di valutazione, alla data della presente relazione, ammonta in definitiva a:

**=€ 6.917.000,00 €=**  
(seimilioninovecentodiciassettemila/00EURO)

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide Portolano ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione consta di settantasette (n. 77) fogli fin qui e da quattro (n. 4) allegati.

Napoli, 22 febbraio 2016

Il Tecnico incaricato  
*dott. ing. Davide Portolano*

**Elenco allegati**

- Allegato A. Visure e planimetrie catastali
- Allegato B. Ispezione Ipotecaria (Elenco formalità)
- Allegato C. Rilievi fotografici
- Allegato D. Verbale di accesso e documentazione acquisita  
Contratti di locazione lotti 8011/8012 CIS di Nola  
Atto di compravendita immobili San Vitaliano  
Fatture CIS per servizi condominiali mese gennaio 2016

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*