

PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto Ing. **Salvatore Buonavolontà**, nato a Napoli il 09/06/1973, ed:

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, dal 04/11/1997, con n° di iscrizione 13019;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici, Categoria Ingegneri, dal 12/02/1999 con n° di iscrizione 190;
- specializzato in INGEGNERIA FORENSE a seguito del conseguimento del MASTER di II Livello in Ingegneria Forense, Edizione 2014/15;
- iscritto all'Associazione Italiana di Ingegneria Forense in qualità di Socio Ordinario Senior con n° di iscrizione 108;
- componente della Commissione di Ingegneria Forense, presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli;
- con Studio Tecnico in Acerra alla Via Giovanni XXIII, n° 15;
- C.F. BNV SVT 73H09 F839U;
- P.I. 03432221210;

ha ricevuto incarico dal **Prof. Avv. Francesco Fimmanò**, nella qualità di Commissario Straordinario della Formenti-Seleco Spa, in Amministrazione Straordinaria delle Grandi Imprese in Stato di Insovenza (Prodi - bis), sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, e in termini tecnici, e in termini amministrativi di provvedere ad adeguare all'attualità il valore di mercato in merito al complesso industriale sito nel Comune di Concorezzo (MI) alla Via Ozanam, 32, di proprietà della società Formenti Seleco Spa.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto si è recato personalmente sul luogo oggetto di perizia per:

1. prendere visione dei luoghi;
2. reperire documenti utili all'espletamento dell'incarico di cui sopra.

Ciò premesso, per estrinsecare quanto richiesto dal Commissario Straordinario, la presente perizia si articolerà nei seguenti punti:

- 1. stato attuale immobile**
- 2. aspetti costruttivi**
- 3. aspetti catastali**
- 4. aspetti estimativi**

1. STATO ATTUALE IMMOBILE

Il presente immobile oggetto di aggiornamento della valutazione è stato stimato nell'anno 2006, quando lo stabilimento era parzialmente ancora in uso, ovvero condotto da soggetti terzi, i quali utilizzavano lo stesso per scopi produttivi, pertanto le condizioni dell'immobile erano soddisfacenti ai fini di un eventuale utilizzo



Da tale data nel corso degli anni, sono accadute diverse vicende, che di seguito lo scrivente riporta:

- al primo bando pubblicato in data 09/06/2006 su due quotidiani a tiratura nazionale, ovvero il Corriere della Sera ed Il Sole 24 Ore; dove detto valore che in origine era di €8.370.000,00, non sono pervenute offerte;
- al secondo bando pubblicato in data 26/10/2006 su due quotidiani a tiratura nazionale, ovvero il Corriere della Sera ed Il Sole 24 Ore; dove detto valore era stato ribassato ad €8.370.000,00, non sono pervenute offerte;
- al terzo bando pubblicato in data 30/10/2007 su due quotidiani a tiratura nazionale, ovvero il Corriere della Sera ed Il Sole 24 Ore; dove detto valore era stato ribassato ad €7.533.000,00 non sono pervenute offerte;
- al quarto bando pubblicato in data 29/07/2008 su due quotidiani a tiratura nazionale, ovvero il Corriere della Sera ed Il Sole 24 Ore; dove detto valore era stato ribassato ad €6.700.000,00, non sono pervenute offerte;
- al quinto bando pubblicato in data 06/10/2009 su due quotidiani a tiratura nazionale, ovvero il Corriere della Sera ed Il Sole 24 Ore; dove detto valore era stato confermato ad €6.700.000,00, non sono pervenute offerte;
- dal sesto bando nell'anno 2010, fino all'ultimo bando, quello del 30/07/2015, la Procedura, non ha più inserito il valore di vendita del cespite, ma ha richiesto manifestazioni di interesse nei confronti dell'immobile, lasciando agli eventuali interessati, l'offerta economica per l'immobile.
- In termini di manifestazioni di interesse, per l'immobile di Concorezzo non sono mai pervenute offerte.
- Altro aspetto da evidenziare è che nel corso degli anni, presso l'immobile, sono stati perpetrati, come si evidenzia dalla denuncia del 14/10/2013, rilasciata presso la Stazione dei carabinieri in Concorezzo, e che sono state denunciate dalla Formenti Seleco, all'Assicurazione, per la copertura dei danni derivanti, in particolare, la denuncia rinvenuta, riguarda furti di materiale (rame) e di scassinamento di cancelli esterni ed interni ai vari capannoni, e danneggiamenti alle controsoffittature, e sottrazione di altri materiali, inoltre in data 21/08/2014 è stato denunciato incendio, come riportato al verbale esposto presso la stazione dei Carabinieri di Concorezzo. Sono disponibili agli atti della Procedura altresì verbali dei Vigili del Fuoco.
- a fronte dell'ultima denuncia, il Commissario Straordinario ha dato incarico alla società PER Spa per provvedere alla bonifica dei luoghi, ed in data 06/02/2015, la stessa società ha rilasciato attestazione di corretta bonifica dei luoghi, disponibile presso gli atti della Procedura.



2. ASPETTI COSTRUTTIVI

La disamina delle caratteristiche costruttive è significativa nella stesura di una perizia di stima.

L'immobile, complessivamente, può essere suddiviso in tre parti tra loro indipendenti, e per ognuna, di seguito, si procederà alla descrizione.

• Opificio A

Posizionato ad ovest, rispetto al lotto di terreno, con ingresso carrabile e pedonale su Via F.lli Cervi, si presenta in forma rettangolare di dimensioni 108.50x31.50, con due appendici poste lungo i lati corti del rettangolo, ospitanti, una, in parte, la residenza del custode (di dimensioni 5.00x15.00, con accesso su strada), l'altra la zona di carico e scarico (di dimensioni, 71.00x15.00, prospiciente il piazzale di carico).

Ad esclusione del confine est, dove per quasi tutta la lunghezza è a ridosso del capannone C, risulta delimitato da un'area di transito completamente asfaltata e recintata lungo il perimetro.

La recinzione su Via F.lli Cervi (con sviluppo lineare pari a 48 mt), è costituita da un muretto in c.a.o. di altezza pari a circa 50 cm, sormontato da una barriera metallica a bande verticali per un'altezza complessiva di mt. 2.00, quella con la proprietà limitrofa (proprietà Villa confine ovest), è formata da piantoni in cemento armato vibrato (cav), dotati di binari ad entrambi i lati, all'interno dei quali sono inseriti pannelli orizzontali 300x50.

Costruito in epoca successiva, invece risulta il muro di delimitazione in c.a. gettato in opera, di spessore pari a 30 cm, per segnare il confine tra i capannoni A e C in seguito all'occupazione di quest'ultimo da parte della UNILUX Spa, allo scopo di rendere l'area afferente completamente indipendente, sia in termini di viabilità interna che in termini di accesso dall'esterno.

La sistemazione esterna, con aree a verde poste lungo il perimetro interno, delimitate da cordoletti in c.a., è globalmente in uno stato soddisfacente, come del resto, si presenta in un buono stato di conservazione la parte asfaltata.

Il capannone ha la struttura di fondazione formata da plinti isolati da dove partono i pilastri in cav, disposti su tre file, ad interasse pari a 10 mt. collegati tra loro mediante travi a sezione rettangolare in cemento armato prefabbricato.

L'orditura secondaria è costituita da travi con sezione a T, rastremate lungo l'anima ed irrigidite, con bulbo pieno, nei pressi dell'innesto con l'orditura principale; la copertura si presenta con elementi ad asse curvo, in materiale plastico opaco, intervallati da elementi traslucidi.

Le chiusure d'ambito sono costituite da pannelli verticali prefabbricati affiancati gli uni agli altri, dove alloggiavano gli infissi di forma quadrata. La pavimentazione risulta di tipo industriale.

L'accesso dei mezzi di movimentazione (muletti, etc), è garantito dalla presenza di portelloni avvolgibili verticalmente, di materiale plastico su struttura in acciaio, rispetto alla quale scorrono, posti lungo il perimetro (di cui tre sulla zona di carico e scarico); esternamente sono coperti da



una pensilina di plexiglas su struttura metallica a forma di quarto di circonferenza.

Le partizioni interne presenti sono in blocchi di lapillo e cemento sigillati con malta cementizia, con porte di ferro scorrevoli orizzontalmente.

Nella parte centrale del capannone è situata un'area sollevata dal suolo per 1.50 mt. accessibile tramite un'apposita rampa, con al di sotto una zona seminterrata, adibita a deposito, accessibile tramite scala e montacarichi.

La palazzina uffici, posta nella parte avanzata, è su due livelli: il primo piano ospita la residenza del custode, mentre il piano terra sempre utilizzato dal custode, ospita ciò che rimane della zona uffici, e i servizi igienici aventi accesso sia dall'interno che dall'esterno.

Tutta la zona circostante il capannone è dotata illuminazione artificiale.

• Opificio B

Concepito come un ampliamento aziendale dell'opificio precedente, (infatti risulta collegato a questo tramite una zona di scambio, posta alle estremità dove alloggiavano le scale e uno dei montacarichi), ma costruito in epoca successiva, questo capannone di forma rettangolare con dimensioni pari a 26.50x108.50, si diversifica dal precedente, oltre che per la diversità dei materiali utilizzati, per la presenza di un ulteriore piano utile, e dal fatto che dall'ultimazione della sua costruzione non sia mai entrato in funzione (come supportato dal fatto che risulti completamente vuoto).

Gli accessi sono situati su Via F.lli Cervi, per l'entrata dei mezzi pesanti fino al piazzale di carico che è in comune con l'opificio A, e su Via Ozanam, dove troviamo due ingressi pedonali ed uno carrabile per le auto che tramite un'apposita rampa trovano posto nel primo piano interrato, che in parte è destinato a garage ed in parte ad un probabile deposito; da sottolineare anche la presenza di un ulteriore piano interrato, con analoga destinazione d'uso della parte precedente.

La particolarità di tale cespite, consiste nella presenza di un primo piano con superficie utile pari a quella del piano terra, con destinazione probabilmente a giudicare dai materiali impiegati, in parte alla produzione (una metà presenta pavimentazione industriale), ed in parte a zona uffici "open space" (a giudicare dalla pavimentazione in piastrelle e controsoffittatura dove alloggiavano gli impianti).

Al primo piano si può accedere tramite una scala e un montacarichi (e presente solo il cavo, ma non lo stesso montacarichi) posti nella zona di scambio con l'opificio A, un montacarichi, (effettivamente presente) in posizione opposta al precedente, ed un ascensore con cassa scale nella zona principale di ingresso all'opificio, su Via Ozanam.

L'area circostante il capannone continua ad essere asfaltata e recintata anche lungo il confine con Via Tasso e con Via Ozanam, anche se in maniera diversa dalla precedente specie per la diversa geometria della barriera metallica.

La struttura di fondazione è in plinti isolati con pilastri gettati in opera, limitatamente alla parte interrata, mentre la parte fuori terra ha una



struttura di tipo prefabbricato, con travi principali a sezione tipo "T" rovescia, e travi secondarie in cemento armato precompresso a fili aderenti (prodotte in stabilimento), con la classica sezione a pi greco.

La pavimentazione è di tipo industriale, mentre le chiusure d'ambito sono formate da pannelli orizzontali, dove alloggiato anche le finestre a nastro, in prefabbricato con la superficie esterna granigliata.

Il primo piano interrato destinato a garage è dotato di illuminazione naturale proveniente dalla feritoia laterale su Via Tasso e delimitata da barriera metallica tipo "Orsogrill".

Il primo piano è dotato di servizi igienici, finestre a nastro lungo tutto il perimetro, e non presenta pilastri disposti centralmente; la copertura è di tipo piano con elementi traslucidi. A partire da questo livello tramite una passerella in ferro con elementi in plastica è possibile scendere fino all'area compresa tra lo stesso opificio e quello indicato con la lettera C, intesa come un ideale prosecuzione e cerniera di collegamento con la più vecchia area operativa, all'epoca del suo funzionamento.

• **Opificio C**

Questo cespite risulta essere quello più vecchio di tutto il complesso e si sviluppa ad angolo tra Via F.lli Cervi e Via Ozanam e si sviluppa internamente, fino a ridosso dei due capannoni descritti in precedenza.

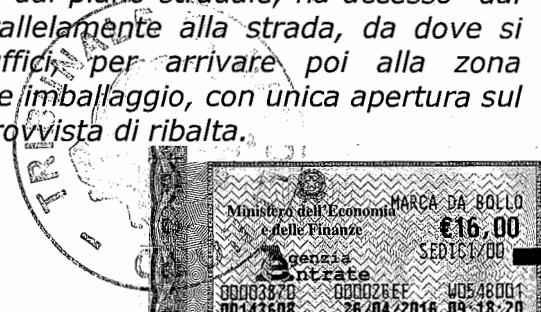
Allo stato attuale è occupato dalla soc. UNILUX Spa (produttrice di apparecchi illuminanti), che detiene contratto di fitto sulla zona riservata ad uffici, sebbene occupi tutto il capannone, ad esclusione della zona, lungo Via Ozanam che ospitava gli uffici Formenti. Tutta l'area circostante è completamente circoscritta e delimitata ora da barriere metalliche e ora da muri in c.a., con unico ingresso sia pedonale che carrabile nell'intersezione fra le due strade.

Si possono individuare i seguenti locali:

- area destinata ad uffici soc. UNILUX Spa (lettera C1);
- area dismessa destinata ad uffici soc. Formenti Seleco Spa (lettera C2);
- area destinata a servizi igienici, cassa scale, e locali tecnici (lettera C3);
- zona di passaggio fra uffici e capannone (lettera C4);
- capannone per la produzione e l'assemblaggio (lettera C5).

Per tutte le aree menzionate esiste anche un livello seminterrato.

La zona seminterrata posta sotto al capannone si presenta in una condizione d'uso pessima, con notevoli segni di infiltrazioni, e impianti tecnologici completamente fuori uso, destinata dalla UNILUX a deposito e magazzino, mentre quella posta al di sotto dei locali C2, ospita una mensa data in gestione ad una ditta esterna, che vuole raccogliere un po' tutti i lavoratori presenti in zona. Tale mensa è tuttora funzionante, e ha un ingresso autonomo su Via Ozanam, proprio al confine tra l'opificio B e C. Il piano rialzato di circa 1.50 mt. dal piano stradale, ha accesso dal corridoio laterale che cammina parallelamente alla strada, da dove si entra direttamente nella zona uffici, per arrivare poi alla zona produzione, divisa fra assemblaggio e imballaggio, con unica apertura sul piazzale antistante Via F.lli Cervi, sprovvista di ribalta.



Nella zona uffici gli infissi al piano seminterrato, hanno un andamento tipo zig-zag, mentre quelli al piano rialzato sono a nastro dotati di frangisole, con meccanismi di chiusura in più punti difettosi, mentre nell'area capannone cambiano solo quelli al piano rialzato risultando di forma quadrata. La struttura portante è costituita da telai piani in c.a. gettato in opera con opere di completamento in materiale plastico ondulato, la copertura è in acciaio con parte traslucida per l'illuminazione naturale, realizzati dalla soc. occupante, anche eliminando la controsoffittatura precedente.

In data 29 luglio 1991, la stessa struttura veniva danneggiata da un incendio e si rendeva necessaria una sua parziale ricostruzione con interventi sia sugli elementi portanti che su quelli di completamento, nonché una demolizione e ricostruzione di un nuovo capannone, quello attualmente individuato con la lettera A.

3. ASPETTI CATASTALI

Dal punto di vista **catastale**, la situazione attuale si può così riassumere:

Comune di Concorezzo (Mi), **Foglio 33, Particella 24:**

- **sub 701**, Categoria Catastale: D/8, Rendita € 33.904/00, Via F. Ozanam, 32, piano S2-S1-T-1, capannone **B** sulla planimetria nella sua interezza;
- **sub 703**, Categoria Catastale: D/8, Rendita € 28.774/00, Via F. Ozanam, 32, piano S1-T, capannone **A** sulla planimetria;
- **sub 704**, Categoria Catastale: D/8, Rendita € 29.716/00, Via F. Ozanam, 32, piano S1-T, capannone **C** sulla planimetria;
- **sub 705**, Categoria Catastale: D/8, Rendita € 14.900/00, Via F. Ozanam, 32, piano S1-T, locali **C2**, con seminterrato sulla planimetria;
- **sub 706**, Categoria Catastale: F/1, Superficie catastale: 2160 mq, Via F. Ozanam, 32, area esterna **Ae1** sulla planimetria;
- **sub 707**, Categoria Catastale: F/1, Superficie catastale: 2935 mq, Via F. Ozanam, 32, area esterna **Be1** sulla planimetria;
- **sub 708**, Categoria Catastale: F/1, Superficie catastale: 295 mq, Via F. Ozanam, 32, area esterna **Ce1** sulla planimetria;
- **sub 709**, Categoria Catastale: F/1, Superficie catastale: 520 mq, Via F. Ozanam, 32, area esterna **Ce2** sulla planimetria;
- **sub 710**, Categoria Catastale: F/1, Superficie catastale: 420 mq, Via F. Ozanam, 32, area esterna **Ce3** sulla planimetria;
- **sub 711**, Categoria Catastale: F/1, Superficie catastale: 1425 mq, Via F. Ozanam, 32, area esterna **Ce4** sulla planimetria;
- **sub 712**, Categoria Catastale: F/1, Superficie catastale: 540 mq, Via F. Ozanam, 32, area esterna **Be2** sulla planimetria;

4. ASPETTI ESTIMATIVI

La valutazione del cespite allo stato attuale non è possibile considerarla in termini ordinari, ovvero quando lo stabilimento era produttivo ed all'interno dello stesso venivano svolte diverse attività.

La stima attuale, deve tener conto di quanto in precedenza evidenziato al capitolo 1, ovvero, di fattori non secondari, quali:

- 1. I ribassi che si sono avuti nel corso nel tempo, e che mai hanno determinato veri interessi da parte di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto;*
- 2. I furti perpetrati durante la chiusura dello stabilimento che hanno determinato danni all'opificio di notevole rilevanza;*
- 3. L'attuale momento del mercato immobiliare, soprattutto con riferimento al settore industriale;*
- 4. Le manifestazioni di interesse completamente assenti per l'immobile oggetto di stima.*

Il criterio di stima seguito dal sottoscritto nella valutazione del 2006 fu il seguente:

"Più probabile valore di mercato all'attualità di un'immobile produttivo, costituito dalla somma relativa la valutazione dell'area di sedime, la valutazione degli edifici a destinazione industriale, la valutazione delle aree scoperte".

Allo stato attuale per quanto descritto in precedenza, se attuassimo la stessa procedura, si perverrebbero a valori simili ma che non rappresenterebbero la reale condizione dell'immobile, pertanto per determinare il reale valore di mercato, che scaturisce dall'incontro della domanda e dell'offerta è necessario tener conto della completa assenza di manifestazioni di interesse che ci sono state nel corso del tempo, ovvero quelle per l'immobile di Sessa Aurunca, sempre della Procedura che si sono tradotte in sole due offerte per valori di mercato nettamente inferiori, pertanto è necessario trovare una correlazione tra i valori dell'epoca, che rappresentavano il reale stato dell'immobile e quello attuale, ovvero un immobile non produttivo che per ridiventare tale ha bisogno di notevoli e molteplici interventi edilizi.

Il valore del suolo nella valutazione del 2006 era stato espresso in ragione di €150,00/mq, mentre allo stato attuale, lo scrivente ritiene utile, al fine di determinare un valore che consenta l'alienazione del cespite, pari ad €50,00/mq.

Di seguito si è provveduto ad aggiornare i valori per ciascun opificio.

Il costo di riproduzione deprezzato nella stima del 2006, era stato espresso nel valore di costo di produzione edilizia pari ad €700,00/mq - €750,00/mq - €650,00/mq in funzione della tipologia di edificio e su detto valore si era poi provveduto al deprezzamento, tenuto conto che i vari opifici hanno epoca di costruzione diversa, lo scrivente ritiene congrua una valutazione per ogni tipo di capannone di €250,00 da deprezzare, per tanto si riportano in seguito i valori per ciascun cespite.

Valore Area Sedime:

Area sedime immobile 1:

4739.40 mq x € 50.00/mq = € **236.970/00**, arrotondabile a € **237.000/00.**

Area sedime immobile 2:

5170.75 mq x € 50.00/mq = € **258.537/50**, arrotondabile a € **258.500/00.**

Area sedime immobile 3:

6232.60 mq x € 50.00/mq = € **311.630/00**, arrotondabile a € **311.500/00.**

Valore area di sedime: €807.000,00

Valutazione degli edifici a destinazione industriale (superfici coperte).

Con riferimento agli edifici industriali, va rilevato che in genere essi sono realizzati in funzione di specifiche esigenze, di una particolare industria, ma sovente le loro strutture risultano adattabili sia pure con opportune trasformazioni ad altri cicli produttivi.

La riduzione del valore degli edifici industriali nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e del decadimento reddituale, nonché della obsolescenza del singolo manufatto, sia riguardato a se stante, sia come elemento integrato nell'intero complesso produttivo.

Il deprezzamento per vetustà, d'altro canto è collegato alla vita utile di un edificio industriale che, per la maggiore usura cui è sottoposto e per la necessità di continue opere di adeguamento e trasformazione, è sensibilmente più breve di quella di edifici a destinazione residenziale o commerciale.

Nel caso in esame si può prevedere una vita utile dell'immobile oggetto di stima non superiore ai cinquanta anni.

Altro aspetto da considerare, non trascurabile è legato all'evoluzione tecnologica, nel campo delle costruzioni industriali può provocare anche fenomeni di obsolescenza delle costruzioni.

In definitiva, dal punto di vista analitico si definirà un unico coefficiente di deprezzamento **K** funzione del deprezzamento per vetustà, e del decadimento reddituale, (**D1**), e funzione del deprezzamento per obsolescenza (**D2**), per cui in definitiva avremo: **K = D1 + D2** espresso in punti percentuali.

Ai fini del calcolo si è utilizzata la tabella posta a Pag. 240 del testo "Estimo Civile, Marcello Orefice, UTET Editore, allegata alla presente.

Tenuto conto che il complesso industriale, è stato realizzato in tre epoche successive (1965 per l'opificio C, 1994 per l'opificio A, in seguito all'incendio e 2002 per l'opificio B, sebbene mai utilizzato) definiremo, due coefficienti di deprezzamento, che indicheremo con **D₄₀**; **D₁₁**; somma di D1 e D2, che individueranno poi dei coefficienti complessivi: **K₄₀**; **K₁₁**;

dove il primo sarà adottato per tutto il complesso C, infatti gli interventi effettuati in seguito al sinistro dell'anno 1991, non sono tali da incidere sulla stima globale, visto anche lo stato di conservazione di tutti gli impianti, il secondo sarà adottato con riferimento al capannone A, mentre con riferimento al capannone B, non ci sarà defalcamento visto le condizioni oggettive in cui si trova.

Con riferimento alla tabella prima menzionata, si avrà:

- **D1 anni 40 = 35.55;**
D2 anni 40 = 26.5;
da cui $K_{40} = 62.05$ (%).

- **D1 anni 10 = 5.07; D1 anni 15 = 8.57;**
per interpolazione D1 anni 11 = 5.93;
D2 anni 10 = 2.00; D2 anni 15 = 4.5;
per interpolazione D2 anni 11 = 2.75;
da cui $K_{11} = 8.68$ (%).

- **Per il capannone B, vista la giovane età ed il suo completo inutilizzo, non ci sarà alcuna decurtazione.**

1. Opificio A

Consultando la planimetria catastale allegata alla presente perizia, è possibile individuare nell'opificio A i seguenti locali:

- **Piano seminterrato (-2.15):**
magazzino : 442.20 mq con $h = 320$ cm (da raggugiare al 25%);
- **Piano rialzato (+0.15):**
locale ufficio : 27.80 mq;
ingressi + servizi : 29.66 mq;
locali con $h = 290$ cm attualmente ad uso del custode.
locale accettazione merci : 57.15 mq con $h = 290$ cm;
locale cartoni : 123.35 mq;
centralino : 9.0 mq;
magazzino : 1253.65 mq;
magazzino a quota +1.65 : 448.80 mq (da raggugiare al 50%);
corridoio laterale a quota +1.65 : 243.17 mq (da raggugiare al 50%);
aree con $h = 580/430$ cm.
banchina coperta : 44.10 mq.
- **Piano primo (+2.90):**
locali abitazione ed archivio : 115 mq.

Le superfici complessive piano per piano risultano dunque:



Piano	Superficie [mq]	Superficie utile [mq]
Seminterrato	442.20	110.55
Rialzato	2236.70	1890.70
Primo	115	115

Tenuto conto di quanto indicato in precedenza, il valore all'attualità del capannone oggetto di stima è ottenuto come:

Superficie totale opificio A = 2116.25 mq

$V = \text{Superficie coperta} \times \text{Prezzo unitario} \times (1 - K_{11})$;

$V = 2116.25 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} \times (1 - 0.0868) = \text{€ } 483.129,88$, arrotondabili a **€ 483.000/00.**

2. Opificio B

I locali riconoscibili dalle planimetrie catastali sono i seguenti:

➤ **Secondo piano interrato (-6.60):**

magazzino : 870 mq con h = 280 cm (da raggugliare al 10%);

magazzino : 978.80 mq con h = 585 cm (da raggugliare al 10%);

locale montacarichi e cassa scale : 132.30 mq (da raggugliare al 10%);

➤ **Primo piano interrato (-3.50):**

garage auto : 826.50 mq con h = 280 cm (da raggugliare al 25%);

locale termico : 56.50 mq con h = 280 cm (da raggugliare al 25%);

➤ **Piano rialzato (+0.20):**

magazzino : 1781.70 mq con h = 480 cm;

locale montacarichi e cassa scale : 132.30 mq;

➤ **Piano primo (+5.75):**

laboratorio + servizi : 600 mq con h = 465 cm;

magazzino : 1235.80 mq con h = 465 cm;

locale montacarichi e cassa scale : 132.30 mq;

Piano	Superficie [mq]	Superficie utile [mq]
2° interrato	1981.10	198.11
1° interrato	883.00	220.75
Rialzato	1913.90	1913.90
Primo	1968.00	1968.00

Tenuto conto di quanto indicato in precedenza, il valore all'attualità del capannone oggetto di stima è ottenuto come:

Superficie totale opificio B = 4300.76 mq

$V = \text{Superficie coperta} \times \text{Prezzo unitario}$;

$V = 4300.76 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.075.190/00$ arrotondabili a **€ 1.075.000/00.**

3. Opificio C

Si individuano le seguenti aree:

- **Piano seminterrato (-2.00):**
 magazzino assistenza : 296 mq con h = 300 cm (da raggugiare al 25%);;
 locali tecnici + scala : 176.30 mq (da raggugiare al 25%);
 deposito : 83.60 mq (da raggugiare al 25%);
 magazzino : 546.40 con h = 300 cm (da raggugiare al 25%);
 locale caldaia : 25.60 mq (da raggugiare al 25%);
- **Piano rialzato (+1.83):**
 locali uffici Unilux : 318.40 con h = 400 cm;
 progettazione/esposizione Formenti : 387.60 mq;
 magazzino e laboratorio : 176.30 mq;
 deposito : 149.60 mq;
 produzione : 1564 mq;
 servizi : 28 mq;

Le superfici complessive piano per piano risultano dunque:

Piano	Superficie [mq]	Superficie utile [mq]
Seminterrato	1127.90	281.975
Rialzato	2623.90	2623.90

Tenuto conto di quanto indicato in precedenza, il valore all'attualità del capannone oggetto di stima è ottenuto come:

Superficie totale opificio C = 2855.875 mq

$V = \text{Superficie coperta} \times \text{Prezzo unitario} \times (1 - K_{40})$

$V = 2855.875 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} \times (1 - 0.6205) = \text{€ } 270.951/14$

arrotondabili a € 271.000/00.

Il valore complessivo delle superfici coperte è pari ad € 1.829.000,00

La valutazione della mensa può essere separata in quanto può entrare in una trattativa di compravendita a parte:

Superficie mensa : 387.60 mq

$V = S \times \text{Prezzo unitario} = 387.60 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 193.500/00$

arrotondabili a € 195.000/00.

Valutazione delle sistemazioni esterne

Lo scrivente ritiene che possa essere compresa in quella degli opifici.

Pertanto il Valore di mercato dell'immobile adeguato all'attualità, per rendere l'immobile economicamente appetibile e tenendo conto di quanto accaduto dal 2006 ad oggi è pari a €2.831.000,00, arrotondabile ad €2.800.000,00.

- Tanto per quanto di dovere e competenza -

Il tecnico incaricato

Ing. Salvatore Buonavolontà

esente perizia si compone di n°11 (undici) pagine, oltre il VERBALE DI GIURAMENTO.





TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

N. 335/16 Reg. Aff. Strag.



VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

L'anno duemilasedici, il giorno 26 del mese di APRILE nella sede dell'Ufficio della Volontaria Giurisdizione di Napoli Nord, innanzi al sottoscritto Cancelliere ADRIANO RICCI TELLO è personalmente comparso il Sig. ING. SALVATORE BONAVOLONTÀ nato a NAPOLI il 09/06/1973

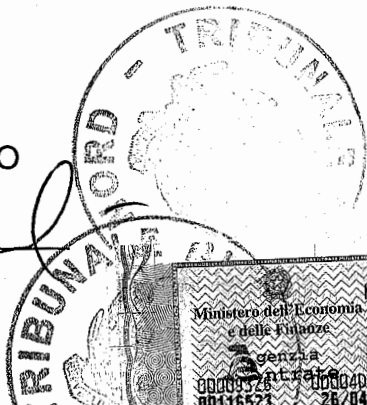
Residente ad ACQUA, VIA GIOVANNI XXIII identificato con PATENTE DI GUIDA n° NA 5330986P

il quale chiede di asseverare con giuramento sopradescritta relazione di perizia che si compone in n° 11 pagine.

Il medesimo, ammonito ai sensi dell'art.193 c.p.c osservante le formalità di legge, pronunzia

La seguente formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADIEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA'".

IL PERITO
[Firma]



Il Funzionario Giudiziario
IL CANCELLIERE
[Firma]

