

1<sup>o</sup> CTU

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**7<sup>^</sup> SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO

[REDACTED]

(N. 204/2010)

G.D. DOTT. SSA FRANCESCA REALE

CURATORI:

PROF. AVV. MICHELE SANDULLI

PROF. DOTT. PASQUALE MENNITTO

AVV. ROBERTA NAPOLITANO



elaborato n. 3 - finale -

**STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ACQUISITO  
ALL'ATTIVO FALLIMENTARE**

[REDACTED]



**CONSULENTI TECNICI**

-ING. [REDACTED]

-ARCH. F. [REDACTED]

-ING. F. [REDACTED]



Giugno 2011



**Indice**

<b>1. Premesse</b>	Pag. 3
<b>2. Generalità</b>	Pag. 7
<b>3. Caratteristiche generali del [REDACTED]</b>	Pag. 9
3.A Descrizione Generale	Pag. 9
3.B Caratteristiche degli Immobili	Pag. 17
3.C Caratteristiche degli Impianti	Pag. 24
<b>4. Identificazione, Autorizzazioni, Certificazioni</b>	Pag. 34
4.A Provenienza	Pag. 34
4.B Autorizzazioni	Pag. 38
4.C Certificazioni	Pag. 43
<b>5. Stima Immobili Produttivi</b>	Pag. 45
5.A Criteri generali di valutazione	Pag. 46
5.B Parametri unitari - stime	Pag. 64
5.C Caratteristiche della campionatura	Pag. 68
5.D Descrizione degli immobili campione	Pag. 70
5.E Stima degli immobili campione	Pag. 80
5.F Stima complessiva Immobili Produttivi	Pag. 82
<b>6. Stima Beni Comuni (Manufatti e Impianti)</b>	Pag. 88
6.A Generalità, Valutazione Manufatti comuni	Pag. 88
6.B Generalità, Valutazione Impianti comuni	Pag. 95
<b>7. Conclusioni. Valutazione Complessiva</b>	Pag. 105
7.A Valori complessivi	Pag. 105
7.B Conclusioni	Pag. 107

**Allegati**

Allegato n.1: "Provenienza, Certificazioni e Autorizzazioni"

Allegato n.2: "Campione Immobili Produttivi - Documentazione"

Allegato n.3: "Prezzi Unitari Statistici"

Allegato n.4: "Grafici e Documentazione Fotografica Opere e Impianti"

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1. PREMESSE

Noi sottoscritti:

- Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 4 [REDACTED] con studio in [REDACTED]

[REDACTED];

- Arch. [REDACTED] iscritto all'Ordine professionale degli Architetti della Provincia di Napoli [REDACTED] con studio in [REDACTED]

[REDACTED]

- Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine professionale degli Architetti della Provincia di Caserta col n. [REDACTED] studio in [REDACTED]

[REDACTED]

a) Con comunicazione del 20.10.2010, siamo stati nominati (in data 21.12.2010, la "terna" dei professionisti è stata modificata con la nomina dell'Ing. Perrotta, in sostituzione di altro precedente componente) CTU della Procedura fallimentare della società [REDACTED] (n. 204/2010) dai sigg. Curatori, con l'incarico di "stimare il valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare".

b) Successivamente all'incarico in a), con comunicazione del 30.11.2010, abbiamo ricevuto dai sigg. Curatori richiesta di:

*"Omissis... provvedere ad anticipare Stima campione significativo tipologia di moduli (dieci più o meno) al fine di consentire alla procedura una prima comparazione con i prezzi dei contratti in essere (prescindendo allo stato, da ogni altro approfondimento quali conformità catastale e/o edilizia, stato di manutenzione, ecc.)"*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

[REDACTED]



c) In data 02.03.2011, è stata depositata la relazione "Stima Campione Immobili Produttivi" accompagnata dagli allegati:

1. "Provenienza, Certificazioni e Autorizzazioni",
2. "Campione Immobili Produttivi - Documentazione",
3. "Prezzi Unitari Statistici",
4. "Documentazione Fotografica".



I valori forniti in tale relazione consentono la valutazione della parte principale del Patrimonio Immobiliare del [REDACTED] e, soprattutto, la eventuale procedura di vendita individuale di tutti gli immobili produttivi acquisiti allo attivo fallimentare.

d) In data 20.04.2011, è stata depositato il secondo elaborato, la relazione "Valutazione dei Beni Comuni e Stima Complessiva del Compendio Immobiliare Acquisito all'Attivo Fallimentare".

Con la presente relazione, elaborato n. 3, "Stima del Compendio Immobiliare acquisito all'attivo fallimentare" si riportano ed analizzano le problematiche di valutazione, descrizione e documentazione dell'intero Compendio Immobiliare interessato.



La indagine è necessariamente diversificata per le diverse tipologie di cespiti o immobili: gli immobili produttivi, ed i beni comuni (sono compresi in questi ultimi i manufatti e gli impianti di utilizzo non individuale).

In particolare, per gli immobili produttivi, sono stati ricavati i parametri di valore unitario per le diverse tipologie, ubicazione, destinazione dell'immobile, per le distinte categorie:

- Moduli produttivi Piano terra
- Moduli Produttivi primo piano
- Moduli produttivi secondo piano
- Depositi
- Posti auto



CTU ing. [REDACTED]

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

Abbiamo ritenuto di fornire, nella indagine, tutti i dati e la documentazione di consistenza, provenienza e certificazioni esistenti, con la raccolta, coordinamento ed analisi della relativa cospicua documentazione tecnico – amministrativa relativa principalmente agli immobili produttivi.

Sono state individuate e descritte le metodologie da usare nelle valutazioni, ed effettuate le stime analitiche richieste. In particolare si sono individuati, con metodologie storico-statistiche i parametri unitari, e quindi quelli medi, relativi alle contrattazioni già effettuate. Gli stessi sono stati aggiornati alla odierna realtà, compresi i suoi aspetti giuridico – societari e le previsioni di redditività attesa.

Infine – secondo i consueti criteri di stima, si sono comparati i risultati ottenuti con quelli rivenienti da altre metodologie valutative.

A partire dai valori individuali dei singoli cespiti i, sono stati quindi calcolati i valori economici complessivi degli immobili produttivi in carico alla Procedura.

Vengono quindi forniti, dopo le opportune descrizioni delle relative caratteristiche e documentazioni, i risultati estimativi riguardanti le parti comuni dell'immobile acquisito alla Procedura, cioè quelle parti, non appartenenti ai singoli moduli, depositi o posti auto, che forniscono servizi, aree e accessori a tutti gli immobili produttivi ed in generale all'attività del Polo. Sono compresi in essi manufatti di utilizzo comune (guardianie, bagni, promenades, parcheggi, etc.) e gli impianti generali (elettrico, idrico, antincendio, fognario, etc.)

Non sono stati in essi compresi gli impianti e servizi individuali posti all'interno delle unità produttive (elettrico, gas, illuminazione, acque, etc.).

La somma dei valori economici dei singoli manufatti ed impianti comuni determina il valore economico complessivo degli stessi.

In conclusione, si perviene, al Valore complessivo, e cioè viene individuato il valore dell'intero Patrimonio immobiliare acquisito alla Procedura Fallimentare del

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*



Per esso è stata raccolta e resa disponibile, in allegato alla presente relazione, la documentazione grafica, cartacea e fotografica di supporto.

Il presente elaborato è dedotto dalla cospicua documentazione in ns. possesso. In particolare, dopo avere analizzato le finalità che si intendono perseguire, siamo passati alla individuazione dei beni interessati, effettuando gli opportuni sopralluoghi, esaminando la documentazione tecnica e contabile, assumendo le informazioni presso gli Enti preposti.

Lo stato dei beni si riferisce al maggio 2011.



CTU





## 2. GENERALITÀ

Il [REDACTED] (in seguito denominato brevemente [REDACTED] è sorto in Marcianise, su una superficie di circa 131.800 mq, come centro polifunzionale e multi-produttivo dedicato alla moda alla gioielleria, ed in genere all'artigianato "Made in Italy", per offrire alle aziende di élite della Regione un modello di aggregazione di alta qualità, in grado di proporre alla ribalta internazionale meritevoli realtà produttive e commerciali. Tutte le aziende e le attività collaterali ed i servizi sono proiettate per il funzionamento in un unico grande complesso edilizio.

L'investimento viene ubicato nell'ASI (Area di Sviluppo Industriale di Marcianise), area strategica per collocazione e collegamenti infrastrutturali, con l'ambiziosa previsione di un collegamento PRODUTTIVO fra il Nord Europa, l'Italia ed i mercati del Mediterraneo e del Medio Oriente grazie alle comunicazioni stradali, ferroviarie, aeroportuali e marittime, con scali e nodi vicini, come il porto e l'aeroporto di Napoli, l'interporto di Marcianise, l'aeroporto di Grazzanise, le Ferrovie dello Stato di Caserta e Napoli, le autostrade Milano - Napoli, Salerno - Reggio Calabria e Napoli - Bari.

L'area è direttamente servita dalle infrastrutture ASI con accesso da due strade consortili principali e collegamenti diretti alla SS Sannitica, e da un nodo/svincolo di collegamento rapido tra l'area industriale, la SS 265, autostrade e SS87.



*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

[REDACTED]

Almeno nelle premesse, il [REDACTED] doveva consentire alle aziende, fra l'altro, di ottimizzare servizi, percorsi, accessibilità, movimentazione e custodia dei beni, scambi interni ed esterni; minimizzare le spese di gestione, avere un comune stile strutturale, unico per tutte le aziende, per associare al nome un'immagine fisica di marchio. Inoltre si voleva offrire all'utenza esterna un ambiente integrato, nel quale si può essere contestualmente fornitori e acquirenti, grazie alla varietà, tipologia e molteplicità delle attività, riducendo le difficoltà di logistica.

L'edificio è progettato con gli spazi produttivi in forma modulare.

Dall'assemblaggio di uno o più moduli possono ottenersi unità produttive di dimensione adeguate alle esigenze delle singole imprese. La proprietà del complesso fa capo alla società [REDACTED], Consorzio appositamente costituito.

Il cantiere [REDACTED] è stato aperto il 16 dicembre del 2003.

L'inaugurazione dell'attività è avvenuta, con la presenza del Presidente della Repubblica, il 22 settembre 2007.



Di eventi che non riguardano la presente relazione, si riporta soltanto che intervenute difficoltà finanziarie e di gestione, hanno successivamente provocato la Dichiarazione di Fallimento della società [REDACTED] (n. 204/2010), in data 10 settembre 2010.



### **3. CARATTERISTICHE GENERALI DEL**

#### **3.A Descrizione generale**

#### **3.B Caratteristiche degli Immobili / Corpi Produttivi e Manufatti Comuni**

#### **3.C Caratteristiche degli Impianti**



#### **3.A Descrizione generale**

Il terreno su cui insiste il [REDACTED] è riportato al N.C.T. al foglio 4, particella 5206 come "ente urbano" con superficie di 131.842 mq facente parte dell'Agglomerato Industriale SUD del Comune di Marcianise (CE).

L'intera proprietà confina:

- a Nord con la particella 210;
- ad Est con le particelle 180 e 210;
- a Sud con le particelle 441 e 418;
- ad Ovest con le particelle 323, 326, 344 e 334.

Il suolo ha forma di un poligono irregolare con sette lati, con a nord un quadrato, su cui insiste il fabbricato, ed a sud un trapezio destinato a parcheggio. Il lotto ha due accessi, serviti da strade consortili. Gli accessi alla struttura sono sorvegliati da due corpi di fabbrica destinati alla sorveglianza.

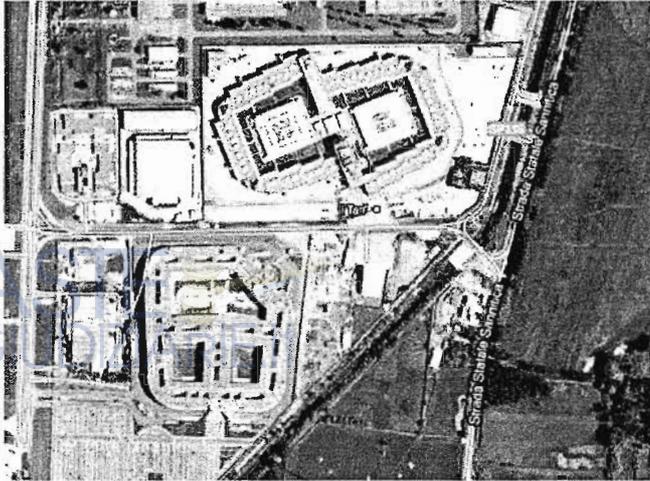
Il corpo di fabbrica ha forma pentagonale arrotondata, la struttura è realizzata in telai in cemento armato.

I telai tendono a ritmare tutta la costruzione creando spazi porticati o terrazze con spazi produttivi inseriti all'interno.



CTU [REDACTED]

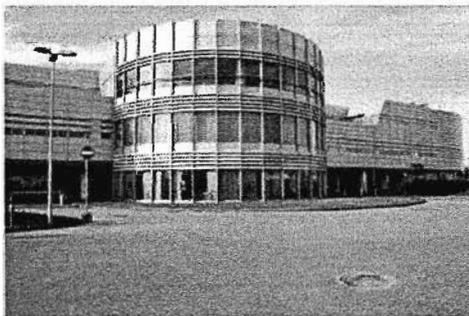




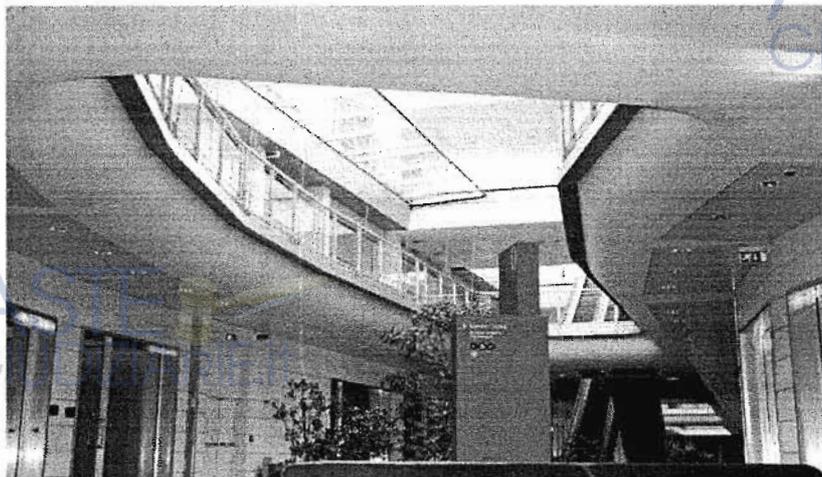
Al piano terra le mura sono rifinite in bugnato ad intonaco listato.

L'edificio ha due accessi principali caratterizzati da due edifici semicircolari a torre, uno da nord-est, attraverso una vasta area porticata, e l'altro da sud, a ridosso del vasto parcheggio, attraverso un varco munito di guardiola-reception, con facciata continua a vetro.

Quello a nord, posto di fronte al Tari, è destinato all'ingresso del personale e presenta una facciata in metallo e vetro per tutti e tre i livelli.



Quello a sud è invece destinato all'ingresso del pubblico ed è posto in asse con la piazza eventi, con all'esterno una parte del grande parcheggio destinato al pubblico, in facciata presenta un colonnato con ingresso indietreggiato a vetrata che comprende i primi due livelli e in metallo e vetro per il terzo.



L'edificio è composto da tre piani fuori terra ed uno interrato. All'interno è servito al piano terra da una walkaway - passeggiata scoperta che collega tutti i moduli - o unità produttive - del piano, ed anche quelle dei due piani sovrastanti in modo da formare una vera a propria galleria in parte scoperta ed in parte coperta a vetro.

Lo schema distributivo degli spazi del piano terra è analogo per il primo ed il secondo livello.

I tre piani fuori terra, sono destinati all'attività delle imprese che occupano i moduli, e a servizi vari.

Il piano interrato della struttura è destinato sia a posti auto coperti che a magazzini e depositi individuali.

I moduli produttivi sono in totale n. 678

I depositi sono in totale n. 233

I posti auto n. 499 totali

Dalla passeggiata a piano terra si dipartono in gruppi: scale mobili, scale ed ascensori che collegano verticalmente l'edificio dal piano interrato all'ultimo fuori terra.

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*



Sono altresì presenti complessivi n.19 corpi di servizi igienici, per mq 610,84 complessivi.



Si contano ventisette corpi scala ed ascensori che dal piano interrato salgono fino al II piano, di essi cinque proseguono fino alla copertura, per complessivi mq 6.524,90.

Dal piano interrato partono elevatori per le merci che servono verticalmente l'intero edificio.

Le finiture dell'edificio rispecchiano l'elevata qualità del complesso: sono presenti ovunque pavimentazioni pregiate; gli esterni dell'edificio sono per gran parte caratterizzate da facciate continue in vetro e metallo, eleganti boiserie in legno ed acciaio intervallano le ampie vetrine dei moduli, gli affacci dei vari percorsi sono realizzati in acciaio e vetro, così come le coperture delle aree comuni.

Dopo la descrizione dei beni produttivi, si elencano i "beni comuni". Essi sono costituiti da manufatti, aree e servizi e impianti di utilizzo comune, non attribuibili individualmente agli immobili comuni.

A servizio delle aree comuni della struttura vi sono sette gruppi di servizi igienici per ciascun piano.





Le aree comuni scoperte sono costituite da tre cortili interni, il principale dei quali, posto nella zona nord, è destinato alla "Piazza Eventi", gli altri due sono attrezzati a verde, e svolgono anche la funzione di favorire il carico e lo scarico delle merci essendo collegati al piano interrato mediante rampe carrabili.

Tutto esterno al corpo di fabbrica, oltre ai piazzali e viali di collegamento ed accesso, è realizzato il parcheggio visitatori ed alcune zone a verde. Le dimensioni sono significative anche per le aree esterne: oltre 12.000 posti di parcheggio a raso, oltre circa 80.000 mq di aree per viabilità, verde, parcheggi e oltre 2 km di strade di servizio.

Le destinazioni previste dal progetto sono molteplici, razionali ed integrate tra loro. Oltre ai moduli produttivi, depositi e posti auto, sono previsti sale per sfilate, eventi, riunioni, meeting e momenti aggregativi vari. Già realizzati sono inoltre gli uffici tecnici, amministrativi e direzionali, rifiniti con elevata qualità di materiali ed accessori, locali per i servi bancari, ristorazione, bar, etc.

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



Per maggiore precisione, si elencano di seguito i beni comuni (manufatti ed impianti):

**Manufatti Comuni:**

Guardianie

Servizi Igienici

Scale

Promenades

Viabilità Perimetrali

Viabilità Interne Alle Corti

Piazza Eventi

Aree Verdi Interne

Parcheggio Esterno

Aree Verdi Annesse Al Parcheggio Esterno

**Impianti Comuni:**

Impianto Elettrico

Impianto Illuminazione Piazzali

Impianto Rilevatore Fumi

Impianti Ascensori, Elevatori e Scale Mobili

Impianto Idraulico Acqua Sanitaria

Impianto Idraulico Antincendio E Sprinkler

Impianto Centrale Gas Metano

Impianti Fognari Acque Bianche E Nere

Impianto Rilevatore Ossido Carbonio

Altri Impianti (Elettronici, Barriere Elettriche, Varie)

Per una completa prospettiva dei contenuti e delle caratteristiche di dimensione e di destinazione dell'intera iniziativa  si elencano di seguito, nel prospetto, i dati dimensionali significativi (validi al maggio 2011).



Dati dimensionali al maggio 2011



Immobili Produttivi

AREE PRODUTTIVE	MODULI		DEPOSITI		POSTI AUTO		SERVIZI		TOTALE	
	N°	Mq	N°	Mq	N°	Mq	N°	Mq	N°	Mq
<b>ESISTENTI TOT.</b>	<b>678</b>	<b>58327</b>	<b>233</b>	<b>11286</b>	<b>499</b>	<b>6261</b>	<b>19</b>	<b>6154</b>	<b>1429</b>	<b>82028</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	233	11286	499	6261	2	1334	734	18881
di cui PIANO T.	220	17864	0	0	0	0	7	1179	227	19043
di cui PIANO 1°	233	23103	0	0	0	0	3	1427	236	24530
di cui PIANO 2°	225	17360	0	0	0	0	7	2214	232	19574
<b>COMPROMESSI TOT.</b>	<b>405</b>	<b>34995</b>	<b>110</b>	<b>5425</b>	<b>288</b>	<b>3644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>803</b>	<b>44064</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	110	5425	288	3644	0	0	398	9069
di cui PIANO T.	136	11159	0	0	0	0	0	0	136	11159
di cui PIANO 1°	136	13872	0	0	0	0	0	0	136	13872
di cui PIANO 2°	133	9964	0	0	0	0	0	0	133	9964
<b>ROGITATI TOT.</b>	<b>193</b>	<b>16830</b>	<b>78</b>	<b>3832</b>	<b>177</b>	<b>2205</b>	<b>19</b>	<b>6154</b>	<b>467</b>	<b>29021</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	78	3832	177	2205	2	1334	257	7371
di cui PIANO T.	80	6528	0	0	0	0	7	1179	87	7707
di cui PIANO 1°	86	8036	0	0	0	0	3	1427	89	9463
di cui PIANO 2°	27	2266	0	0	0	0	7	2214	34	4480
<b>INVENDUTI TOT.</b>	<b>80</b>	<b>6502</b>	<b>45</b>	<b>2029</b>	<b>34</b>	<b>412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>159</b>	<b>8943</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	45	2029	34	412	0	0	79	2441
di cui PIANO T.	4	376	0	0	0	0	0	0	4	376
di cui PIANO 1°	11	996	0	0	0	0	0	0	11	996
di cui PIANO 2°	65	5130	0	0	0	0	0	0	65	5130
<b>TOTALI</b>	<b>678</b>	<b>58327</b>	<b>233</b>	<b>11286</b>	<b>499</b>	<b>6261</b>	<b>19</b>	<b>6154</b>	<b>1429</b>	<b>82028</b>



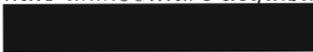
Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



Manufatti Comuni

MANUFATTI COMUNI	MQ
GUARDIANIE	85,00
SERVIZI IGIENICI COMUNI	610,84
SCALE - TOTALE 6.524,90 MQ	
SCALA DA MQ 70,54 N. 19 PER QUATTRO PIANI	5.361,04
SCALA DA MQ 57,19 N. 2 PER QUATTRO PIANI	457,52
SCALA DA MQ 39,34 N. 2 PER QUATTRO PIANI	314,72
SCALA DA MQ 45,00 N. 1 PER QUATTRO PIANI	180,00
SCALA DA MQ 70,54 N. 3 PER PIANO COPERTURA	211,62
PROMENADE P.T.	12.340,00
PROMENADE P.P.	8.096,45
PROMENADE P.S.	9.804,18
VIABILITÀ INTERNA	6.770,00
VIABILITÀ ESTERNA	23.338,00
PIAZZA EVENTI	6.270,00
PIAZZETTE INTERNE (CORTI PICCOLE)	2.994,00
PARCHEGGIO ESTERNO	42.015,00
AREE A VERDE	8.852,00





### **3.B Caratteristiche degli Immobili / Unità**

#### Corpi Produttivi e Manufatti Comuni

##### Moduli

Sono posti al piano terra, al I ed al II piano della struttura. I moduli di proprietà della società  (compresi cioè gli “invenduti” ed i “compromessi”) sono complessivamente n. 485, per una superficie totale pari a 41.497,00 mq, su un totale di moduli all'interno della struttura che sono n. 678, per una superficie complessiva pari a 58.327,00 mq.

Il modulo singolo standard al piano terra ha una superficie catastale di circa 72 mq (90 mq al piano primo e 72 mq al secondo piano), forma rettangolare, e confina con la passeggiata all'interno e, sul retro, con l'esterno dell'edificio.

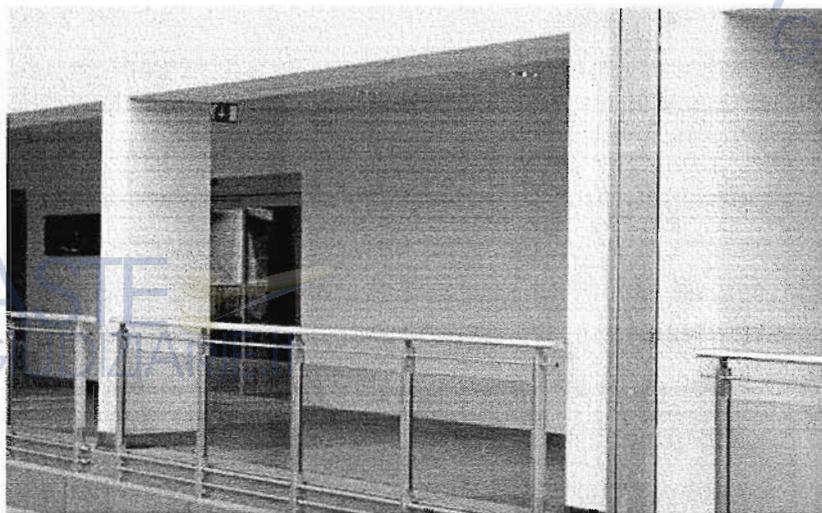
Al piano primo le vetrine degli spazi espositivi sono allineate al filo posteriore dei pilastri strutturali con pareti finite ad intonaco liscio. Al piano secondo invece le vetrine degli spazi espositivi sono indietreggiate di circa 2 metri rispetto al filo posteriore dei pilastri creando così un porticato.

L'apertura sulla promenade è caratterizzata da un ampio infisso in vetro-alluminio, che comprende l'ingresso. Anche il retro affaccia con ampia finestratura sulle corti o sull'area esterna.

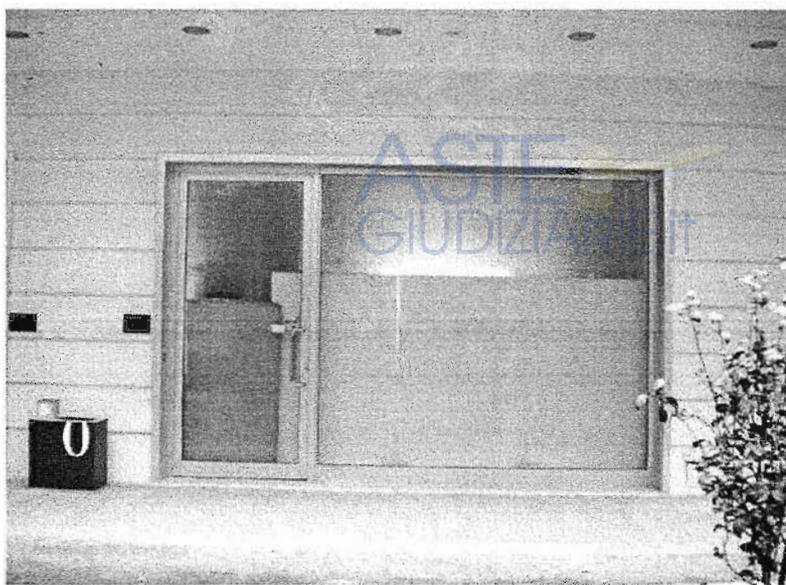
Internamente, il modulo è già pavimentato e munito di servizio igienico.

Tutti i punti di allacciamento individuale per impianti e servomezzi (acqua, elettricità, telefono, gas metano) sono già predisposti in apposite ubicazioni, secondo una razionale scelta progettuale, che facilita enormemente la gestione comune.

Sono inoltre installati alcuni servizi comuni quali l'impianto di sicurezza antincendio a rilevatori di fumo, il rilevatore di ossido di carbonio, l'impianto antintrusione etc., che, nelle nostre verifiche di sopralluogo, sono risultati non funzionanti e con connessioni ed accessori ancora da completare.



Portico dinanzi alle vetrine al piano secondo



Vetrina entrata modulo al piano terra



*Vani tecnici fianco moduli*

#### Depositi

Sono posti al Piano Seminterrato della struttura.

I depositi di proprietà della società [REDACTED] (compresi cioè gli "invenduti" ed i "compromessi") sono complessivamente n. 155, per una superficie totale pari a 7.454,00 mq, su un totale all'interno della struttura che sono n. 233, per una superficie complessiva pari a 11.286,00 mq.

Il deposito base, a meno di accorpamenti o posizioni particolari (angoli, congiunzioni etc.) ha una superficie media di 50,00 mq, forma rettangolare, disposto con uno dei due lati brevi a ridosso del corridoio d'accesso e l'altro delle corti interne o dell'esterno dell'edificio.

L'apertura sul corridoio d'accesso è caratterizzata da una porta tagliafuoco (REI 120), mentre sul retro ha un lume ingrediente, munito di infisso vasistas.

La pavimentazione è realizzata con masso industriale in c.l.s..

Sono già previsti i punti di allacciamento individuale per impianti e servo mezzi. È munito di impianto di rilevamento del fumo per la sicurezza antincendio che è però ancora da perfezionare.

Gli accessi sono serviti da gruppi scala, ascensori ed elevatori per le merci.

Posti auto

Sono posti al piano seminterrato della struttura.

I posti auto di proprietà della società [REDACTED] (compresi cioè gli "invenduti" ed i "compromessi") sono complessivamente n. 322, per una superficie totale pari a 4.056,00 mq, su un totale di posti auto totali siti all'interno della struttura che sono n. 499, per una superficie complessiva pari a 6.261,00 mq.

Il posto auto base è costituito da una superficie posta nel piano seminterrato, segnata con vernice, per circa mq 12,50.

Trattasi in sostanza di una superficie facente parte di una complessiva autorimessa coperta dotata di impianto di sorveglianza e rilevamento antincendio (gli impianti suddetti sono - alla data di oggi - da perfezionare). L'area è servita da varie rampe carrabili e dai gruppi scala, ascensori ed elevatori.

La pavimentazione è realizzata con masso industriale in c.l.s..

Manufatti comuni

Guardianie

Entrambi gli accessi esterni sono dotati di corpi di guardia. Trattasi di due corpi di fabbrica isolati, edificati in calcestruzzo armato e tamponamenti in vetro. Il maggiore, posto a nord-est, presenta una pianta circolare con pilastri arretrati, facciata continua in vetro, superficie di 48,00 mq.

L'altra guardiana, a ovest, con una forma assimilabile ad un rettangolo, con ampie vetrate, superficie di 37,13 mq.

Servizi igienici comuni

I servizi igienici sono per i tre piani in numero di sette gruppi per ogni piano. Ciascun gruppo, con superficie media di 30 mq, presenta un ingresso comune, con lavabo ed asciugatori per le mani elettrici, un antibagno, anch'esso munito di un lavabo con almeno un asciugatore per le mani e due wc.

Detti servizi sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres porcellanato di buona qualità; lavabi su piano melaminico e gli igienici sono sospesi e, per quanto concerne l'arredo bagno, le saponiere e le cassette di scarico sono elettriche con sensori di movimento con piastra d'acciaio a filo parete. La superficie complessiva dei servizi igienici è di 610,84 mq.

#### Corpi scala

All'interno dell'edificio si contano 24 corpi scala, tutti muniti d'ascensore; oltre a 3 scale nella copertura; 19 di questi, uguali per forma, sono muniti anche di elevatore per le merci. Tutti i gruppi scala presentano una struttura in calcestruzzo ed una pavimentazione in pietra (Perlato Campano).

Le scale dotate anche di elevatore, sono munite di due coppie di porte tagliafuoco (REI 120). Esse presentano una forma a "c" con al centro l'ascensore contornato da due piccoli locali tecnici, mentre posteriormente, separato da un'altra porta tagliafuoco, è posto l'elevatore.

Per ogni piano la superficie delle scale è riportata in tabella con una superficie complessiva di 6.524,90 mq.

#### Promenades e aree di sosta al I e al II piano del complesso

Le promenades e le aree di sosta del primo e secondo piano, insieme con quella del sottostante piano terra, costituiscono una vera e propria galleria, con 5 scale mobili di collegamento, in parte scoperta ed in parte coperta a vetro. In metallo e vetro sono pure le balaustre degli affacci e un sistema di pensilina continua posta a continuazione del piano di calpestio del secondo piano. Le pavimentazioni sono in parte in gres porcellanato, lungo i percorsi, ed in parte in marmo (Giallo Egizio), nelle aree di sosta e nelle zone più rappresentative della struttura.

Le promenades sono munite di impianto elettrico, di videosorveglianza, di filodiffusione e di prevenzione incendio (rilevatori di fumo, manichette ed estintori a polvere). La superficie complessiva è di 30.240,00 mq.

All'epoca dei sopralluoghi, l'impianto rilevatore di fumi è incompleto e non funzionante.

Area destinata a viabilità perimetrale della struttura

Detta area chiusa, munita di recinzioni e cancelli motorizzati, di impianto di illuminazione, di impianto di videosorveglianza, di sistema antintrusione, di impianto antincendio (fluido e presidi), di impianto di filodiffusione e di rete di smaltimento delle acque pluvie, realizzata con tappetino bituminoso e cordoli e zannelle in cls. presenta una superficie complessiva di mq 23.338,00.

Viabilità interna alle corti

Munite di illuminazione e di rete di smaltimento delle acque pluvie, presentano nella Piazza Eventi una pavimentazione in cubetti autobloccanti in pietra lavica, mentre nelle altre due corti la pavimentazione è realizzata con tappetino bituminoso e cordoli e zannelle in cls., il tutto con una superficie complessiva di mq 6.770,00.

Le due rampe carrabili di accesso al piano interrato, anch'esse oggetto della presente stima, presentano una struttura in calcestruzzo armato ed una pavimentazione anch'essa in cls.

Piazza Eventi

Detta piazza, munita di impianto elettrico, di filodiffusione, di irrigazione, e di videosorveglianza, oltre alla zona destinata alla viabilità interna è caratterizzata, nell'estremità ovest, in parte da una piastra sollevata di forma ovale dalla quale parte un percorso d'acqua che all'occorrenza può essere utilizzato come passerella per sfilate.

Il resto della piazza è sistemata in parte a zona verde, in parte pavimentata (doghe in legno essenza iroko e pietra in lastre di quarzite). La superficie complessiva della piazza è di mq 6.270,00.

Piazzette e corti minori

Le aree a verde interne alle altre due corti, anch'esse munite di impianto elettrico, di filodiffusione, di irrigazione, e di videosorveglianza, e una delle due di pozzo artesiano per l'irrigazione di tutte e tre le corti, presentano una superficie di 2.994,00 mq con tappetino bituminoso, cordonature ed aree verdi.

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*



Il parcheggio esterno, anch'esso recintato e munito di cancelli automatici, è caratterizzato da impianto elettrico (gruppi di lampioni stradali e otto torri-faro), impianto di videosorveglianza, di antintrusione, di antincendio (fluido e presidi), di filodiffusione, di irrigazione, presenta una superficie di 42.015,00 mq.



Le aree verdi annesse al parcheggio, munite di impianto di irrigazione, hanno una superficie di 8.852,00 mq.



CTU



23



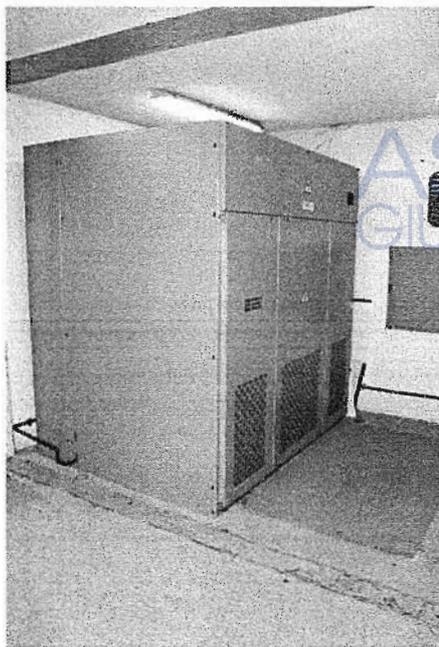
### 3.C Caratteristiche degli Impianti

#### Impianti Comuni

##### Impianto elettrico

La fornitura di energia elettrica Enel ha una tensione di ingresso di 20.000 volt (20 kv).

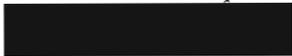
Essa perviene alle cinque cabine elettriche di trasformazione (20 kv/380 volt) di proprietà del [REDACTED] che alimentano i beni comuni, e cioè manufatti, piazze, promenades, guardiane, viabilità, aree ed impianti e servizi comuni (mentre i moduli e le parti produttive sono servite da altre cabine di trasformazione direttamente con contatori individuali).



*Trasformatore*

Le cabine di proprietà cinque, numerate come segue: cab. 1, 4, 5, 6, 7.

(Le cabine elettriche n.2 e n.3 sono di competenza e proprietà dell'Enel, ed alimentano gli spazi ed i locali produttivi, con addebito consumi individuale)



*Cabina elettrica*

Descriviamo di seguito le principali caratteristiche tecniche delle cabine del Polo.

Cabina n.1 - Preassemblata in gabbie metalliche contenute in struttura muraria.  
20.000 volt /380 volt Trifase

N.1 Sezionatore MT con interruttore a sgancio - n.1 Trasformatore 630 kva - n.1 sezionatore BT

Cabina n.4 - Preassemblata in gabbie metalliche contenute in struttura muraria.  
20.000 volt /380 volt Trifase

N.1 Sezionatore MT con interruttore a sgancio - n.1 Trasformatore 500 kva - n.1 sezionatore BT

Cabina n.5 - Preassemblata in gabbie metalliche contenute in struttura muraria.  
20.000 volt /380 volt Trifase

N.1 Sezionatore MT con interruttore a sgancio - n.1 Trasformatore 315 kva - n.1 sezionatore BT

Cabina 6- Preassemblata in gabbie metalliche contenute in struttura muraria.  
20.000 volt /380 volt Trifase

N.2 Sezionatore MT con interruttore a sgancio - n.2 Trasformatore 800 kva - n.1 sezionatore BT



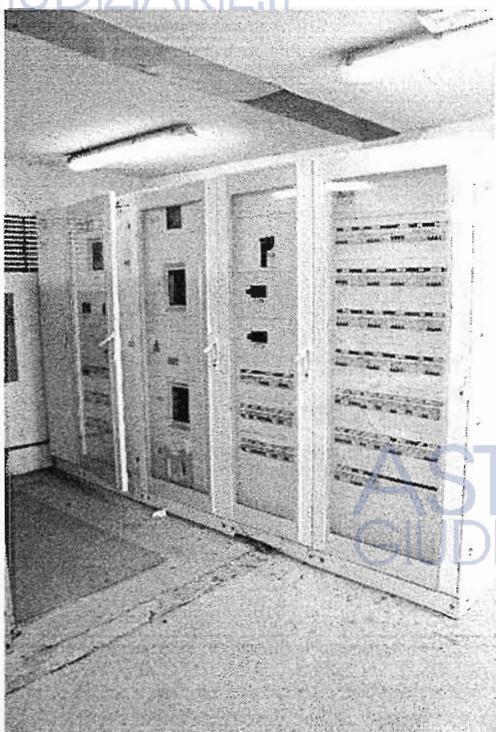
Cabina 7- Preassemblata in gabbie metalliche contenute in struttura muraria.

20.000 volt /380 volt Trifase

N.2 Sezionatore MT con interruttore a sgancio - n.2 Trasformatore 800 kva –

n.1 sezionatore BT

La cabina n.7, allo stato, è sezionata e non eroga energia, perché i carichi relativi (cucine, ristorante etc.) sono non funzionanti (situazione al maggio 2011).



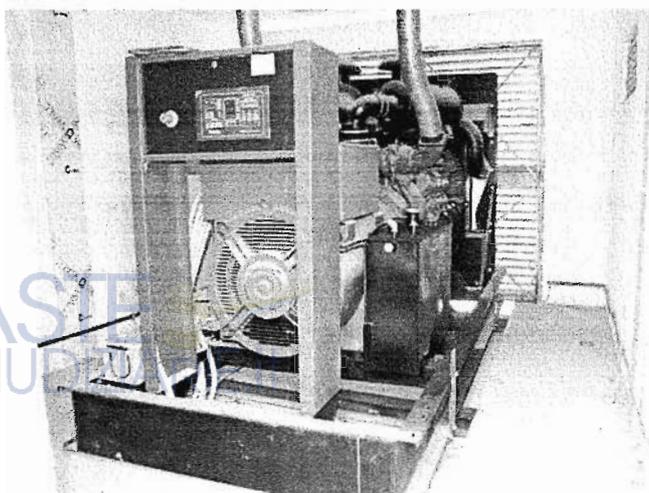
*Quadro Cabina*

Tutte le cabine sono dotate di gruppo elettrogeno di potenza elevata (da 250 a 500 kva), a servizio delle emergenze. La cabina n.7 non è dotata di gruppo elettrogeno non servendo settori che la richiedano (cucine, ristorante etc.)



CTU





Gruppo elettrogeno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Impianto antincendio a rilevazione fumi

L'impianto consta di oltre 2.000 rilevatore ottico di fumi, posti all'interno dei moduli produttivi e di altri spazi chiusi.

I rilevatori sono progettati per il rilievo e la comparazione con parametri prefissati ed il loro invio alla centrale elettronica (centro stella) di monitoraggio e allarme.

I singoli rilevatori sono inseriti in un loop, che ne collega insieme fino a n.127, e costituisce un anello parametrato collegato al centro stella.

L'impianto non è stato ultimato, non risulta allacciato, e non è risultato funzionante.

#### Impianto antincendio sprinkler ed idraulico

L'impianto antincendio viene alimentato da centrali di pompaggio con elettropompe, alimentabili in emergenza anche di gruppi elettrogeni.

Più in dettaglio esso si compone di:

Impianto di rilevazione fumi nei moduli e nei depositi.

(nb. come detto in precedenza, tale impianto non è completato, e non è funzionante).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
CTU



- Circa n.80 Idranti UNI 45 al piano interrato;
- Circa n.130 idranti UNI 45 ai piani produttivi;
- Circa n.20 Idranti UNI 70 di protezione esterna;
- Attacchi UNI 70 VV.FF.;
- Circa n.700 estintori a polvere da kg 6;
- Circa n.30 estintori a CO2 da kg 5

(i valori numerici espressi per gli estintori non sono precisabili ulteriormente, poiché, degli stessi, alcuni sono presenti e reperibili, altri spostati, altri in sostituzione e/o manutenzione).

Impianto rilevazione gas (ossido di carbonio) e vapori di benzina.

L'impianto rileva ossido di carbonio e vapori di benzina con circa n.80 rilevatori posti nella zona autorimessa al piano interrato; essi formano una rete di rilevazione che trasduce l'evento vapore di benzina in un segnale elettronico. È previsto che i segnali elettrici, generati dai gas, vengano convogliati al centro stella, cioè una centrale di ricezione, elaborazione dalla quale parte poi l'allarme.

L'impianto non è stato ultimato, non risulta allacciato, e non è risultato funzionante.

Impianto fognario acque bianche

L'impianto fognario è dimensionato per raccogliere le acque meteoriche provenienti dai piazzali esterni adibiti a parcheggi, dalle strade interne, dalle aree a verde e dalle coperture degli edifici e convogliarle, con un sistema di condotte a gravità ed in pressione, al recapito finale costituito dal canale pluviale ubicato ai bordi della strada di accesso al centro.



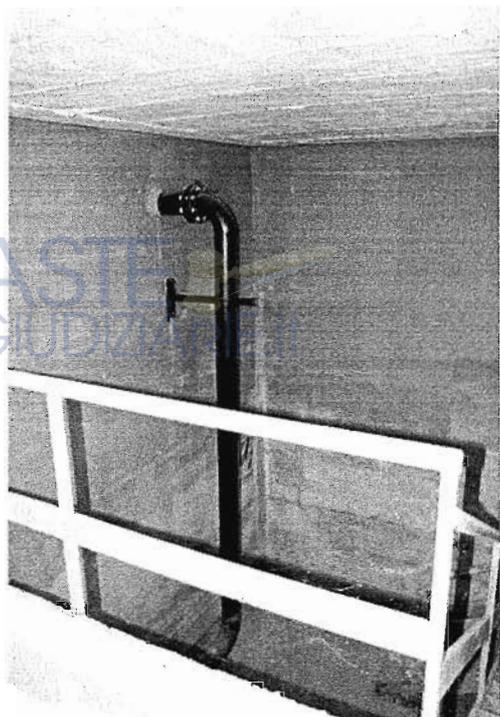


Raccolta piazzale

Impianto fognario acque nere

L'impianto fognario raccoglie le acque di scarico di tutto l'insediamento provenienti dai servizi igienici interni ai moduli, dai servizi igienici per esterni, dalle acque di lavaggio del piano interrato, dalle acque meteoriche della promenade e dalle acque meteoriche delle rampe carrabili di collegamento al piano interrato e le convoglia, tramite un sistema di condotte a gravità in pressione, al recapito finale costituito dall'impianto di depurazione ubicato nella zona sud retrostante il [redacted] rispetto alla strada principale di accesso al centro.





*Impianto fognario*

Dopo aver subito il processo di depurazione sul rispetto della legge (ex. Tab. A. L.319/76) le acque vengono sollevate ed inviate alla fogna consortile.

#### Impianto di estrazione aria

Gli impianti di estrazione d'aria sono stati realizzati negli ambienti destinati a servizi igienici presenti al piano terra, primo e secondo.

Devono garantire una data portata d'aria da espellere o da introdurre nel locale e la realizzazione di condizioni ambientali che siano più vicine possibili a quelle di benessere richieste.

#### Impianto Radiotelevisivo

Il sistema di TV. C.C. è un sistema di strumenti in grado di accertare e valutare un evento attraverso informazioni visive. Il sistema ha una duplice funzione che è quella di fornire in tempo reale, al personale preposto alla vigilanza, immagini

dell'evento interessato e consentire successivamente la ricostruzione tramite gli apparati di videoregistrazione. Le telecamere distribuite sul sito da controllare ottengono tre tipi di identificazioni video:

1. "identificazione personale" riferita alla capacità dell'osservatore di identificare qualcosa sulla scena;
2. "identificazione dell'azione" riferita alla possibilità di accertare l'evento che si verifica sul luogo sorvegliato;
3. "identificazione della scena" verificando le immagini di più telecamere che contribuiscono all'evento da verificare.

Nell'applicazione del sistema TV. C.C., all'interno del [REDACTED] si sono trovate le posizioni tali da garantire "l'identificazione delle persone", "l'identificazione dell'azione" attraverso l'immagine di tutti gli ambienti ripresi e "l'identificazione della scena" con l'incrocio di più telecamere che interessano lo stesso luogo da osservare.

#### Impianto di diffusione sonora

L'impianto di diffusione sonora riveste un ruolo importante e primario nella gestione di centri commerciali.

Il sistema oltre a diffondere musica e messaggi pubblicitari in condizioni normali è un valido sistema di amplificazione degli allarmi emettendo messaggi chiari che aiutano il personale ad evacuare zone di pericolo in caso di situazioni di emergenza.

È risaputo infatti che la sicurezza delle persone dipende strettamente da una reazione rapida e immediata che trova la sua efficienza nell'ascolto di messaggi rassicuranti ed indicazioni precise provenienti da voce umana anziché da normali suonerie e/o sirene.

L'applicabilità di questo sistema all'interno del centro è stata giudicata, oltre che dalle motivazioni descritte in precedenza, anche dalla esigenza di avere una diffusione di comunicazioni di servizio nell'intera area del centro.



#### Impianto telefonico

L'impianto telefonico all'interno del centro rispetta nella sua esecuzione e funzionamento le norme CEI 103-1/1-16.

Esso è strutturato come segue:

- Collegamento diretto con ENTE GESTORE (TELECOM, ecc.) dai singoli moduli;
- Collegamento diretto centralino telefonico ENTE GESTORE (TELECOM, ecc.) in reception palazzina ingresso;
- Collegamento interno modulo/centralino/modulo.

Ogni modulo commerciale è stato predisposto per il collegamento fonia verso la reception del Centro e verso le linee urbane con cavo telefonico a quattro coppie fisiche.

Pertanto, in corrispondenza di ciascun modulo è stata installata una cassetta telefonica per l'attestazione fino a dieci coppie con funzione di predisposizione fonia per i futuri punti telefonici che l'utente del modulo vorrà distribuire all'interno del locale.



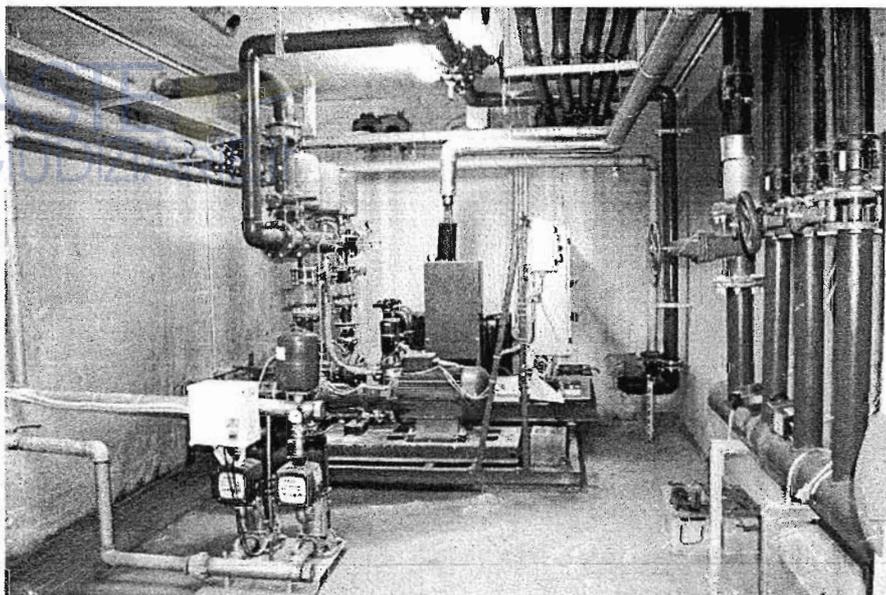
#### Impianto idrico

L'impianto idrico ha lo scopo di approvvigionare e distribuire l'acqua a tutti i servizi igienici dislocati all'interno del centro (piano terra – primo - secondo), al piano interrato con alimentazione di alcune fontanine isolate per il lavaggio del piano medesimo; non sono prevista, invece, forniture di acqua per usi industriali di processo o di lavaggio apparecchiature e macchinari.

Il sistema di somministrazione dell'acqua scelto è "a contatore" in quanto è il metodo che garantisce la maggiore affidabilità di funzionamento e semplicità di gestione anche in considerazione dell'estensione del centro; il sistema di lettura/gestione prevede la disposizione di tre contatori generali per la misura dell'acqua erogata alla singola linea di adduzione (1, 2, 3) e ulteriori contatori alle singole utenze.

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

Questo sistema consentirà di verificare la presenza di eventuali perdite in rete dalla differenza delle letture tra il contatore generale e la somma di tutti i contatori erogatori alle utenze.



*Centrale di pompaggio acqua ed antincendio*

[REDACTED]

#### 4. IDENTIFICAZIONE, AUTORIZZAZIONI, CERTIFICAZIONI

##### 4.A Provenienza

##### 4.B Autorizzazioni

##### 4.C Certificazioni

##### 4.A Provenienza

Per la provenienza del suolo e degli immobili aziendali relativi al [REDACTED]  
[REDACTED]  
sito in [REDACTED] identificato  
catastalmente al Foglio 24 – particella 5206 sub da 4 a 1286 si risale agli atti notarili  
riportati di seguito:

- Per Notaio [REDACTED]

1) In data 12.12.2002 (registrato all'Agencia delle Entrate di Napoli il ventitre dicembre al n. 16987/V e trascritto il sette gennaio 2003 ai nn. 430/373), il [REDACTED]  
[REDACTED] acquistò da [REDACTED]  
nato a [REDACTED] il [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] il 3 [REDACTED] e  
[REDACTED] nata a [REDACTED] la piena proprietà del suolo in  
Marcianise alla località Pozzo Bianco, riportato nel N.C.T. di Marcianise al foglio  
24, particella 5001;

2) In data 19.12.2003 (registrato all'Agencia delle Entrate di Napoli il nove gennaio 2004 al n. 252/1T e trascritto il quattordici gennaio 2004 ai nn. 1250/1067),  
il [REDACTED] acquistò dalla Società  
[REDACTED] con sede in Napoli la piena proprietà del suolo a destinazione  
industriale con sovrastante fabbricato rurale in Marcianise, alla località Pozzo  
Bianco, riportato nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, particelle 336,  
320, 29, 421, 422, 31, 306, 32, 304, 5002, 5159 (ex210) e 33;

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

3) In data 14.01.2004 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli il ventisei detti al n. 649/IT e trascritto il ventotto gennaio 2004 ai nn. 3890/3343), il [REDACTED]

[REDACTED] acquistò da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] la piena proprietà dei suoli a destinazione industriale in Marcianise, alla località Pozzo Bianco, riportati nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, particella 61, al foglio 24, particella 62 e al foglio 24, particella 417;

4) In data 08.06.2004 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli il quindici detti al 6405/IT e trascritto il diciotto stesso ai nn. 23516/17024), il quale il [REDACTED]

[REDACTED] acquistò da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] la piena proprietà del suolo in Marcianise alla località Pozzo Bianco, riportato nel N.C.T. di Marcianise al foglio 24, particella 441;

5) In data 25.09.2006 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli il due ottobre 2006 al n. 10471/IT e trascritto il quattro ottobre 2006 ai nn. 58479/29044) il [REDACTED] acquistò dallo Stato Italiano la piena proprietà del suolo in Marcianise alla località Pozzo Bianco, riportato nel N.C.T. di Marcianise al foglio 24, particelle 5198 e 5199;

- Per Notaio [REDACTED]

6) In data 20.11.2003 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il ventiquattro detti al n. 12732 e trascritto il ventiquattro novembre 2003 ai nn. 38900/29460) il [REDACTED] acquistò

[REDACTED] con sede in [REDACTED] a piena proprietà del suolo in Marcianise, località Pozzo Bianco, riportato nel N.C.T. di Marcianise al foglio 24, particelle 233 e 5156;

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

7) In data 28.04.2004 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il ventinove detti al n. 1262 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il ventinove aprile 2004 ai nn. 16346/12272), il [REDACTED] acquistò dal "[REDACTED]" la piena proprietà del suolo in Marcianise, località Pozzo Bianco, riportato nel N.C.T. di Marcianise al foglio 24, particelle 323 e 325;

- Per Notaio [REDACTED]

8) In data 20.04.2006 (trascritto il due maggio 2006 ai nn. 25684/12605), il [REDACTED] acquistò dal COMUNE DI MARCIANISE la piena proprietà del suolo in Marcianise, località Pozzo Bianco, riportato nel N.C.T. di Marcianise al foglio 24, particella 230;

Si riscontra:

- che la particella catastale 5156 del foglio 24, acquistata con atto del Notaio Vincenzo DI CAPRIO del venti novembre 2003, fu frazionata generando le particelle 5161, 5162, 5163;
- che la particella 5161 del foglio 24 è rimasta in proprietà del [REDACTED]
- che la particella 5162 è stata soppressa ed insieme alle particelle 31, 32, 33, 61, 62, 230, 233, 304, 306, 320, 323, 325, 336, 417, 421, 422, 441, 5001, 5002, 5159, 5198, 5199 e 5203 (ex 29) anch'esse sopprese, ha generato la particella 5206 di ettari 13, are 18 e centiare 42, ente urbano, sulla Quale è stato edificato il complesso edilizio [REDACTED]
- che la particella 5163 è stata soppressa ed ha generato le particelle 5164 e 5165 vendute dal [REDACTED] rispettivamente alla Società "[REDACTED]" e "[REDACTED]" con atto del sette luglio 2004, Repertorio n. 166172 (trascritto a Santa Maria Capua Vetere il quattordici detti rispettivamente ai nn. 28244/20019 ed ai nn. 26245/20020).

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

[REDACTED]



V. anche riepilogo in prospetto di seguito:

Comune di Marcianise

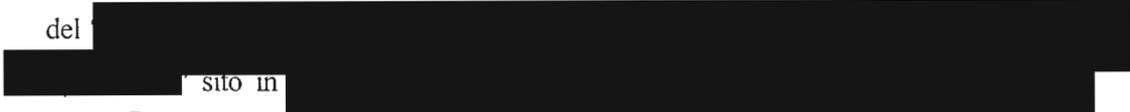
N.	Rep	DATA Acquisto	Notaio	Venditrice	Acquirente	Foglio	Particella	mq
1	91798	12.12.2002	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	24	5001	22549
2	97953	19.12.2003	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	24	3266 di mq. 2195 320 di mq. 16273 29 di mq. 448 421 di mq. 1484 422 di mq. 4780 31 di mq. 7912 306 di mq. 1483 32 di mq. 19491 304 di mq. 2781 5002 di mq. 15189 5159 di mq. 460 (ex 210) 33 di mq. 3030	75526
3	98239	14.01.2004	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	24	61 di mq. 17453 62 di mq. 1446 417 di mq. 740	19639
4	100969	08.06.2004	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	24	441	3310
5	112297	25.09.2006	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	24	5198 di mq. 530 5199 di mq. 635	1165
6	160330	20.11.2003	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	24	233 di mq. 800 5156 di mq. 714	1514
7	163971	28.04.2004	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	24	323 di mq. 920 325 di mq. 2830	3750
8	84688	20.04.2006	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	24	230	4868





#### 4.B Autorizzazioni

Per quanto riguarda le autorizzazioni e le procedure amministrative per la costruzione del



sito in

identificato catastalmente al Foglio 24 – particella 5206 sub da 1 a 1270, si riportano i dati ricavati presso gli Enti preposti:

Anzitutto si elencano i riferimenti Normativi vigenti:

- Legge n. 1150 del 17.08.1942
- Legge n. 1902 del 03.11.1952
- Legge n. 1357 del 21.12.1955
- Legge n. 615 del 1959
- Legge n. 517 del 05.07.1966
- Legge n. 10 del 28.01.1977
- Legge n. 765 del 06.08.1967
- Legge n. 122 del 1989
- D.M. n. 1444 del 02.04.1968
- D.P.R. n. 380 del 06.06.2001
- Legge Regionale n. 16 del 22.12.2004
- Legge Regionale n. 9/1983

Inoltre, si richiamano i seguenti strumenti urbanistici:

- Variante al Piano Regolatore Generale vigente (approvata in via definitiva con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale di Caserta n. 1371 del 10.09.1996 – Pubblicata su BURC in data 07.10.1996);
- Normativa Tecnica di Attuazione della Variante al PRG vigente;



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

- Regolamento edilizio comunale approvato con Decreto del Presidente Amm.ne Provinciale di Caserta n.776 del 18.12.1995, pubblicato su BURC del 08.01.1996, integrato ai sensi della D.C.C. n. 18 del 18.02.1994 e n.20 del 05.03.1995;
- Piano ASI.

Richieste di concessione / autorizzazione / permessi

Le richieste di concessione da parte del legale rappresentante/presidente, Sig. [REDACTED] del [REDACTED] con sede in [REDACTED] sono state:

- a) DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n.0585 del 10.03.03
- b) CONCESSIONE EDILIZIA n.6765/03 del 14.03.03
- c) 1^ VARIANTE n.7076/04 del 11.05.04
- d) 2^ VARAINTE n.7158/04 del 16.07.04
- e) PERMESSO di COSTRUIRE n. 274/SUAP/06 del 27.10.06
- f) PERMESSO di COSTRUIRE n. 331/SUAP/06 del 28.06.07

aventi per oggetto la realizzazione di un [REDACTED]

[REDACTED] denominato [REDACTED]

In particolare, le richieste di cui sopra hanno avuto per oggetto:

- a) DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n.0585 del 10.03.03

Oggetto:

*D.I.A. per opere di bonifica da ordigni bellici, scoticamenti ed opere di recinzione di cantiere. Recinzione costituita da base in calcestruzzo e soprastante rete o lamiera su paletti metallici.*

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

b) CONCESSIONE EDILIZIA n.6765/03 del 14.03.03

Oggetto:

*Nuova costruzione di un complesso industriale destinato ad accogliere piccole e medie imprese operanti nei settori dell'industria leggera per la produzione di oggetti di qualità, prevalentemente nelle filiere della gioielleria, dei preziosi e della moda, oltre ad insediamento dei servizi comuni alle attività produttive ed una scuola di formazione per il personale ad alta specializzazione destinato prevalentemente a coprire ruoli nelle aziende dell'insediamento, su un area di attuale proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] C.F. [REDACTED] riportata in Catasto Terreni di Marcianise al foglio 24, costituita dalle particelle: 304, 210, 336, 29, 320, 5002, 31, 306, 32, 318, 421, 422, ricadenti in agglomerato industriale sud di Marcianise e compreso nella perimetrazione del prg del consorzio Area Sviluppo Industriale di Caserta, il tutto come da progetto redatto dai tecnici: ing. [REDACTED] arch. [REDACTED] arch. D. [REDACTED]*

c) 1^ VARIANTE n.7076/04 del 11.05.04

Oggetto:

*Nuova costruzione di un complesso industriale, costituito da un piano interrato e numero tre piani fuori terra, destinato ad accogliere piccole e medie imprese operanti nei settori dell'industria leggera per la produzione di oggetti di qualità, prevalentemente nelle filiere della gioielleria, dei preziosi e della moda, oltre ad insediamento dei servizi comuni alle attività produttive ed una scuola di formazione per il personale ad alta specializzazione destinato prevalentemente a coprire ruoli nelle aziende dell'insediamento, su un'area di complessivi mq. 121.476, in parte già in proprietà della società richiedente ed in parte ricevuta in concessione dal consorzio A.S.I. di Caserta, riportata in Catasto Terreni di Marcianise al foglio 24, costituita dalle particelle: 29, 31, 32, 33, 61, 62, 304, 306, 320, 323, 325, 336, 417, 421, 422, 5001, 5002 e 5159, ricadenti in agglomerato industriale sud di Marcianise e compreso nella perimetrazione del prg del consorzio Area Sviluppo Industriale di*

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

Caserta, il tutto come da progetto redatto dai tecnici: ing. [REDACTED]

d) 2^ VARIANTE n.7158/04 del 16.07.04

Oggetto:

*Variante in corso d'opera per modeste modifiche planimetriche del corpo moda ed arafi ed ampliamento dell'edificio servizi e con introduzione del piano interrato addetto edificio prima non previsto; il tutto nel costruendo complesso industriale, già autorizzato per la realizzazione di un piano interrato e numero tre piani fuori terra, destinato ad accogliere piccole e medie imprese operanti nei settori dell'industria leggera per la produzione di oggetti di qualità, prevalentemente nelle filiere della gioielleria, dei preziosi e della moda, oltre ad insediamento dei servizi comuni alle attività produttive ed una scuola di formazione per il personale ad alta specializzazione destinato prevalentemente a coprire ruoli nelle aziende dell'insediamento, su un'area di complessivi mq. 121.476, in parte già in proprietà della società richiedente ed in parte ricevuta in concessione dal consorzio A.S.I. di Caserta, riportata in catasto terreni di Marcianise al foglio 24, costituita dalle particelle: 29, 31, 32, 33, 61, 62, 304, 306, 320, 323, 325, 336, 417, 421, 422, 5001, 5002 e 5159, ricadenti in agglomerato industriale sud di Marcianise e compreso nella perimetrazione del prg del consorzio Area Sviluppo Industriale di Caserta, il tutto come da progetto redatto dai tecnici: [REDACTED]*

e) PERMESSO di COSTRUIRE n. 274/SUAP/06 del 27.10.06

Oggetto:

*Rinnovo concessioni precedenti.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
CTU [REDACTED]

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



f) PERMESSO di COSTRUIRE n. 331/SUAP/06 del 28.06.07

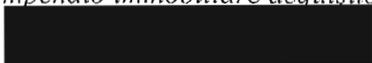
Oggetto:

*"Interventi migliorativi della fruibilità degli spazi e dei volumi, abolizione del progetto delle quattro unità aggiuntive a pianta rettangolare, ridefinizione della zona servizi in tutti e quattro i livelli, nonché ridefinizione delle destinazioni d'uso dei moduli anche a commerciale ecc."; il tutto afferente il complesso denominato [REDACTED] destinato ad accogliere piccole e medie imprese operanti nei settori dell'industria leggera per la produzione di oggetti di qualità, prevalentemente nelle filiere della gioielleria, dei preziosi e della moda ecc.; su un'area riportata in Catasto Terreni del comune di Marcianise al foglio 24, costituita dalle p.lle 29, 31, 32, 33, 61, 62, 304, 306, 320, 323, 325, 336, 417, 421, 422, 5001, 5002, 230, 5159, 233, 5162, (il tutto per mq 127.367) in agglomerato industriale sud di Marcianise e compreso nella perimetrazione del prg del consorzio Area Sviluppo Industriale di Caserta, il tutto come da progetto redatto dai tecnici: [REDACTED]*



CTU ing. U [REDACTED]





#### 4.C Certificazioni

- Per quanto riguarda il “CERTIFICATO DI AGIBILITÀ”, lo stesso è stato rilasciato dal Comune di Marcianise in data 18/09/2007 con prot. n. 336/SUAP/2007 avente per oggetto:

*Agibilità del complesso immobiliare denominato [REDACTED] ubicato in zona ASI del comune di Marcianise così come autorizzato con i seguenti titoli abilitativi: CONCESSIONE EDILIZIA N°6765/03; CONCESSIONE EDILIZIA N°7076/04; CONCESSIONE EDILIZIA N°7158/2004; PERMESSO DI COSTRUIRE N°274/2006/SUAP; PERMESSO DI COSTRUIRE N°331/2007/SUAP IN CATASTO AL FOGLIO 24 PARTICELLA 5206 sub da 1 a 1270.*

In data 20.09.2007 è stata rilasciata la “AUTORIZZAZIONE - GRANDE STRUTTURA DI VENDITA” n.48 di registro - Per l'esercizio dell'attività di: G.A.C.P. (Centro Commerciale Con Aggregazioni Polifunzionali), avente validità fino al 08.01.2008 (prorogata per ulteriori sei mesi) ed in seguito al parere favorevole della Conferenza dei servizi del 09.01.2006.

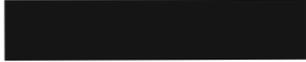
Tale autorizzazione prevedeva le seguenti superfici di vendita a carattere permanente:

*SUPERFICIE DI VENDITA TOTALE MQ 25.000 COSI' SUDDIVISE: 87,58% PER ESERCIZI DI VICINATO E IL 12,42% PER LE ALTRE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI (pubblici esercizi, parruccheria, agenzia viaggi, ecc.)*

*SUPERFICIE COMPLESSIVA COMPRESA QUELLA DESTINATA AD ALTRI USI MQ 132.342,31 NEI LOCALI SITI IN LOCALITÀ ZONA ASI AGGLOMERATO INDUSTRIALE SUD - MARCIANISE.*

- È stato altresì rilasciato un “CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI relativo alla attività valido fino al 10.12.2013”, emesso dal Comando prov. VV.FF di Caserta, prot. 0000142 del 8.1.2011.

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*



Si evidenzia, come già nei precedenti elaborati, che l'impianto di rilevazione fumi è risultato all'epoca dei sopralluoghi, e comunque fino al giugno 2011, non operativo e non funzionante.



CTU ing. 



**5. STIMA IMMOBILI PRODUTTIVI**

**5.A Criteri generali di valutazione**

**5.B Parametri unitari – stime**

**5.C Caratteristiche della campionatura**

**5.D Descrizione degli immobili campione**

**5.E Stima degli immobili campione**

**5.F Stima complessiva immobili produttivi**



Come detto in precedenza, al capitolo “Premesse”, procediamo alla valutazione degli immobili produttivi (moduli, depositi, posti auto), dopo aver analizzato criteri e metodologie applicative.



CTU



**5.A Criteri generali di valutazione**

- 1 Metodi, raffronti
- 2 Metodo del libero valore di mercato
- 3 Metodo di raffronto storico-statistico
- 4 Metodo comparativo analitico, con l'utilizzo, fra l'altro, della parametrizzazione dell'Osservatorio Immobiliare Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate.

5.A.1 Metodi, raffronti.

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico a noi affidato, la dottrina suggerisce di procedere raffrontando e verificando tra loro due procedure di calcolo:

- *Criterio del "libero valore di mercato"*  
Esso adotta i parametri storico - statistici usuali nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima.
- *Criterio analitico comparativo per "conteggio estimativo"*  
Assume come parametro tecnico una unità di misura, nel ns. caso il metro quadrato, secondo criteri analitici complessi (v. seguito), riferito alle superfici coperte, scoperte, servizi, caratteristiche di ubicazione, epoche, destinazioni etc.



5.A.2 Metodo del libero valore di mercato

Esso adotta i parametri storico-statistici, opportunamente attualizzati, usuali nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima.

In particolare, nel caso in esame, è stato possibile considerare moduli, depositi e posti auto, identici ad altri numerosissimi – all'interno dello stesso [redacted] – oggetto di compravendita notarile già effettuata, o di promessa di vendita formalizzata.

Si arriva così a quantificare il prezzo storico per metro quadro (per moduli e depositi), o per unità (per i posti auto).

Al procedimento descritto sopra, va poi aggiunta la considerazione di un coefficiente correttivo nella fissazione del parametro, che va realisticamente considerato, nella specifica situazione analizzata. Esso è quello della redditività attesa per l'acquirente, sia esso già promissario di vendita che completamente nuovo. Tale previsione di redditività, oggi evidentemente diversa dall'epoca – pur recente – di stipula dei contratti esaminati.

Si prendono a riferimento tutte le transazioni di compravendita già effettuate, siano esse costituite da rogiti notarili che costituite da una semplice ma formalizzata promessa di vendita.

La situazione riepilogativa complessiva è data dal prospetto che segue:



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

Dati dimensionali al maggio 2011.



Immobili Produttivi

AREE PRODUTTIVE	MODULI		DEPOSITI		POSTI AUTO		SERVIZI		TOTALE	
	N°	Mq	N°	Mq	N°	Mq	N°	Mq	N°	Mq
<b>ESISTENTI TOT.</b>	<b>678</b>	<b>58327</b>	<b>233</b>	<b>11286</b>	<b>499</b>	<b>6261</b>	<b>19</b>	<b>6154</b>	<b>1429</b>	<b>82028</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	233	11286	499	6261	2	1334	734	18881
di cui PIANO T.	220	17864	0	0	0	0	7	1179	227	19043
di cui PIANO 1°	233	23103	0	0	0	0	3	1427	236	24530
di cui PIANO 2°	225	17360	0	0	0	0	7	2214	232	19574
<b>COMPROMESSI TOT.</b>	<b>405</b>	<b>34995</b>	<b>110</b>	<b>5425</b>	<b>288</b>	<b>3644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>803</b>	<b>44064</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	110	5425	288	3644	0	0	398	9069
di cui PIANO T.	136	11159	0	0	0	0	0	0	136	11159
di cui PIANO 1°	136	13872	0	0	0	0	0	0	136	13872
di cui PIANO 2°	133	9964	0	0	0	0	0	0	133	9964
<b>ROGITATI TOT.</b>	<b>193</b>	<b>16830</b>	<b>78</b>	<b>3832</b>	<b>177</b>	<b>2205</b>	<b>19</b>	<b>6154</b>	<b>467</b>	<b>29021</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	78	3832	177	2205	2	1334	257	7371
di cui PIANO T.	80	6528	0	0	0	0	7	1179	87	7707
di cui PIANO 1°	86	8036	0	0	0	0	3	1427	89	9463
di cui PIANO 2°	27	2266	0	0	0	0	7	2214	34	4480
<b>INVENDUTI TOT.</b>	<b>80</b>	<b>6502</b>	<b>45</b>	<b>2029</b>	<b>34</b>	<b>412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>159</b>	<b>8943</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	45	2029	34	412	0	0	79	2441
di cui PIANO T.	4	376	0	0	0	0	0	0	4	376
di cui PIANO 1°	11	996	0	0	0	0	0	0	11	996
di cui PIANO 2°	65	5130	0	0	0	0	0	0	65	5130
<b>TOTALI</b>	<b>678</b>	<b>58327</b>	<b>233</b>	<b>11286</b>	<b>499</b>	<b>6261</b>	<b>19</b>	<b>6154</b>	<b>1429</b>	<b>82028</b>





5.A.3 Metodo di raffronto storico – statistico

Si è proceduto a definire anzitutto alcuni dati di valore storico di prezzo relativo ai diversi tipi di immobili del [redacted] e cioè il Prezzo Medio €/mq (euro/metro quadrato), o il Prezzo Medio per unità, riferito:

- a) Ai rogiti notarili effettuati, per:
- *Moduli produttivi rogitati*
  - *Depositi rogitati*
  - *Posti auto rogitati*
- b) Alle promesse di vendita stipulate, per:
- *Moduli produttivi compromessi*
  - *Depositi compromessi*
  - *Posti auto compromessi*

Pervenendo alle successive analisi:

a) Prezzi medi nei rogiti già effettuati.

È stata adottata una metodologia canonica: si sono considerate tutte le operazioni di compravendita notarile effettuate per le varie categorie di immobili (nel seguito definite "rogiti"), i relativi prezzi pagati, ed il valore del parametro €/mq (euro per metro quadrato) per singolo immobile.

Tali dati sono tra l'altro riscontrabili con la documentazione riepilogativa contenuta nei file informatici degli uffici amministrativi del Polo, e che si riportano nell'allegato *Prezzi unitari statistici*.

Di seguito si riportano nei vari prospetti, i valori risultanti.

Depositi rogitati	
totale depositi rogitati	78
<i>media dei prezzi €/mq = sommatoria prezzi €/mq diviso per il totale dei depositi rogitati</i>	€ 1.149,19

Moduli rogitati del Piano Terra	
totale moduli del piano terra rogitati	80
<i>media dei prezzi €/mq = sommatoria prezzi €/mq diviso per il totale dei moduli rogitati al piano terra</i>	€ 1.364,29

Moduli rogitati del Piano 1	
totale moduli del primo piano rogitati	86
<i>media dei prezzi €/mq = sommatoria prezzi €/mq diviso per il totale dei moduli rogitati al primo piano</i>	€ 1.386,41

Moduli rogitati del Piano 2	
totale moduli del secondo piano rogitati	27
<i>media dei prezzi €/mq = sommatoria prezzi €/mq diviso per il totale dei moduli rogitati al secondo piano</i>	€ 2.339,03

PREZZO MEDIO PER MODULO = Media dei prezzi €/mq di tutti i moduli rogitati	
<i>media dei prezzi €/mq di tutti i moduli rogitati = sommatoria dei prezzi €/mq dei moduli del P.T., P.1 e P.2 rogitati diviso per la somma dei piani (tre)</i>	€ 1.696,57

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

Posti auto rogitati	
totale posti auto rogitati	177
media dei prezzi €/cadauno = sommatoria prezzi €/cadauno diviso per il totale dei posti auto rogitati	€ 11.691,36

Si sono così definiti i prezzi medi come segue:

Prezzo unitario medio di Moduli produttivi rogitati (tutti): 1.696,57 €/mq

Prezzo unitario medio di Moduli produttivi rogitati - Piano Terra: 1.364,29 €/mq

Prezzo unitario medio di Moduli produttivi rogitati - Piano Primo: 1.386,41 €/mq

Prezzo unitario medio di Moduli produttivi rogitati - Piano Secondo: 2.339,03 €/mq

Prezzo unitario medio per Depositi rogitati: 1.149,19 €/mq

Prezzo unitario medio per Posti Auto rogitati: 11.691,36 €/cadauno

b) Prezzi medi degli immobili allo stato già con promessa di vendita (compromessi)

Veniamo ora agli immobili per i quali è stata già formalizzata una *promessa di vendita* (compromesso).

La situazione dei compromessi effettuati nel [redacted] a tutto il dicembre 2010 è riportata nei prospetti tabulari che seguono:

Depositi compromessi	
totale depositi compromessi	110
media dei prezzi €/mq = sommatoria prezzi €/mq dei depositi compromessi diviso per il totale dei depositi compromessi	€ 1.061,07

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

Moduli compromessi del Piano terra	
totale moduli del piano terra compromessi	136
<i>media dei prezzi €/mq = sommatoria prezzi €/mq dei moduli compromessi al P.T. diviso per il totale dei moduli compromessi al P.T.</i>	€ 1.397,59

Moduli compromessi del Piano 1	
totale moduli del primo piano compromessi	136
<i>media dei prezzi €/mq = sommatoria prezzi €/mq dei moduli compromessi al P.1 diviso per il totale dei moduli compromessi al P.1</i>	€ 1.403,57

Moduli compromessi del P.2	
totale moduli del secondo piano compromessi	133
<i>media dei prezzi €/mq = sommatoria prezzi €/mq dei moduli compromessi al P.2 diviso per il totale dei moduli compromessi al P.2</i>	€ 2.257,97

PREZZO MEDIO PER MODULO = Media dei prezzi €/mq di tutti i moduli compromessi	
totale moduli compromessi = sommatoria moduli compromessi dei 3 piani	405
<i>media dei prezzi €/mq di tutti i moduli compromessi = sommatoria dei prezzi €/mq dei moduli del P.T., P.1 e P.2 compromessi diviso per la somma dei piani (tre)</i>	€ 1.686,38

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

Posti auto compromessi	
totale posti auto compromessi	288
media dei prezzi €/cadauno = sommatoria prezzi €/cadauno dei posti auto compromessi diviso per il totale dei posti auto compromessi	€ 12.034,72

Si sono così definiti i prezzi medi come segue:

Prezzo unitario medio di Moduli produttivi compromessi (tutti): 1.686,38 €/mq

Prezzo unitario medio di Moduli produttivi compromessi - Piano Terra: 1.397,59 €/mq

Prezzo unitario medio di Moduli produttivi compromessi - Piano Primo: 1.403,57 €/mq

Prezzo unitario medio di Moduli produttivi compromessi- Piano Secondo: 2.257,97€/mq

Prezzo Unitario medio per Depositi compromessi: 1.061,07 €/mq

Prezzo unitario medio per Posti Auto compromessi: 12.034,72 €/cadauno

Per una più semplice consultazione si riportano, nel prospetto seguente i valori calcolati, riferiti a tutti gli immobili ad oggi già oggetto di compravendita notarile (rogitati) e di quelli ad oggi oggetto di promessa di vendita (compromessi).

PREZZI MEDI UNITARI €/MQ (STATISTICI)	
	PREZZI
<b>ROGITATI</b>	
Depositi	€/mq 1.149,19
Moduli piano terra	€/mq 1.364,29
Moduli piano 1	€/mq 1.386,41
Moduli piano 2	€/mq 2.339,03
Moduli complessivi	€/mq 1.696,57
Posti auto (€/cadauno)	€ 11.691,36
<b>COMPROMESSI</b>	
Depositi	€/mq 1.061,07
Moduli piano terra	€/mq 1.364,29
Moduli piano 1	€/mq 1.403,57
Moduli piano 2	€/mq 2.257,97
Moduli complessivi	€/mq 1.686,38
Posti auto (€/cadauno)	€ 12.034,72

5.A.4 Metodo comparativo analitico, con l'utilizzo, fra l'altro, della parametrizzazione dell'Osservatorio Immobiliare Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate.

Esso assume come parametro tecnico una unità di misura, nel ns. caso il metro quadrato, secondo il criterio del valore corrente di mercato, riferito alle superfici coperte, scoperte, servizi etc.

Ad entrambe le metodologie si sono poi applicati, per i diversi casi esaminati, i coefficienti correttivi derivanti dalla considerazione della reale specifica situazione del singolo immobile, quali fra gli altri:

- i costi di costruzione della singola struttura
- la ubicazione
- l'epoca di costruzione, vetustà e relativo deprezzamento
- la accessibilità
- la qualità della costruzione e dei materiali adoperati
- gli accessori e i servizi annessi alle costruzioni principali
- la media dei prezzi da contratti di compravendita per beni simili nella zona specifica

Si è tenuto conto per tale valutazione, come base metodologica, delle specifiche analisi territoriali, effettuate in modo sistematico, per gli immobili, dall'“Agenzia del Territorio”, inserendo ovviamente considerazioni tecnico - contabili che prendono in considerazione le già richiamate caratteristiche specifiche dell'immobile, e cioè:

- *i costi di costruzione della singola struttura*
- *la ubicazione*
- *l'epoca di costruzione, vetustà e relativo deprezzamento*
- *la accessibilità*
- *la qualità della costruzione e dei materiali adoperati*
- *gli accessori e i servizi annessi alle costruzioni principali*
- *la media dei prezzi da contratti di compravendita per beni simili nella zona specifica.*

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

[REDACTED]

La rilevazione dei dati ufficiali dei valori immobiliari è stata eseguita, come già detto in precedenza, con l'aiuto dell'"Osservatorio dei Valori Immobiliari", servizio dell'"Agenzia del Territorio", Ente del Ministero dell'Economia, che si riporta di seguito, e che è relativo alla zona specifica.

A tale proposito va osservato che per il Comune e la zona considerata, L'Agenzia del Territorio non riporta valutazioni per la categoria "commercio", né per quella di "terziario".

Infatti l'attività commerciale e artigianale del [REDACTED] viene consentita a regime di deroga.

Si sono pertanto analizzati i valori disponibili per zone e/o attività omogenee a quelle in esame, sia del Comune di Marcianise che in altri della Campania.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
CTU [REDACTED]

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



agenzia del  
Territorio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ZONA 1**

**Provincia:** Caserta

**Comune:** Marcianise

**Fascia/zona:** Periferica/MIC. 5: ZONA INDUSTRIALE A.S.I.

**Codice di zona:** D2

**Destinazione:** commerciale, terziaria

*"Non ci sono importi per le caratteristiche selezionate"*

Sono invece calcolati e resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate, per la zona specifica, i valori degli insediamenti industriali o produttivi, che sono gli unici formalmente previsti. Essi si riportano di seguito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



ZONA 2

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1

Provincia: Caserta

Comune: Marcianise

Fascia/zona: Periferica/MIC. 5: ZONA INDUSTRIALE A.S.I.

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	800	1000	L	3	4,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



CTU



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



ZONA 3

Ci si allarga a considerare anche una zona limitrofa dello stesso Comune, presso la SS. 7 bis. Anche qui non sono previsti insediamenti commerciali o del terziario:

ZONA LIMITROFA

Provincia: Caserta

Comune: Marcianise

Fascia/zona: Periferica/MIC. 4: CAPANNONI PRESSO LA S.S. 7 BIS

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

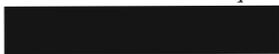
Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	800	1000	L	3	4,4	L



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



ZONA 4

NOLA CIS

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1

Provincia: Napoli

Comune: Nola

Fascia/zona: Periferica/AREA CIS DI NOLA (EX ST. COM. DI BOSCO FANGONE - ST. COM. DEI PONTI)

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 7

Destinazione: commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	380	760	L	1,1	2,2	N
Negozi	NORMALE	1000	2000	L	3,3	6,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



CTU



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ZONA 5

CASERTA PERIF. UFFICI DIREZIONALI

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1

Provincia: Caserta

Comune: Caserta

Fascia/zona: Periferica/UFFICI DIREZIONALI

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Uffici strutturati

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici strutturati	NORMALE	1600	2000	L	8	11	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
CTU

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



ZONA 6

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre I

Provincia: Caserta

Comune: Marcianise

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO: VIA DUOMO, ROMA, SANTORO, GRILLO, QUERCIA, MUSONE, NOVELLI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	900	L	2,9	4	L
Negozi	NORMALE	1550	2050	L	8,6	10,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



CTU



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



ZONA 7

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1

Provincia: Napoli

Comune: Napoli

Fascia/zona: Suburbana/BARRA - PONTICELLI - S. GIOVANNI (ESCLUSO CENTRI STORICI) - ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E8

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	380	760	L	1,2	2,2	N
Negozi	NORMALE	1200	2400	L	4	8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



CTU



ZONA 8

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/CENTRO DIREZIONALE

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 22

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	650	1300	L	1,9	3,7	N
Negozi	NORMALE	2300	4600	L	7,7	15,3	N

- *Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA*
- *Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)*
- *Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)*
- *La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.*
- *Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo*
- *Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare*



**5.B Parametri unitari – stime**

*Valore medio del parametro di prezzo per le unità produttive.*

*Correzioni collegate alle previsioni reddituali delle attività produttive*

Dopo aver verificato i valori possibili di prezzo medio per le unità produttive in esame, vanno aggiunte, prima di effettuare le stime conclusive, alcune decisive considerazioni tenute in conto importanti evidenze.

- a) Ai valori delle “medie” va aggiunto un incremento collegato al fatto che i moduli ed i depositi sono completamente “impiantizzati”, dotati di ogni collegamento impiantistico pronto per l’inizio dell’attività, restando a carico del conduttore il solo allaccio e la rete interna.

Parimenti va tenuto conto, come incremento di valore, per i moduli produttivi, della reale possibilità, anche qualora non esplicitata in termini di vincolo reale o servitù, a pagamento o libera che sia, dell’utilizzo dei beni comuni (piazze, servizi, parcheggi esterni etc.) nonché della alimentazione dei servomezzi sia dagli impianti centralizzati (quali la raccolta acque, la raccolta fognaria, rete antincendio, sorveglianza, servizi wc, etc.) sia dalle reti di servizio alle alimentazioni individuali (rete elettrica, acqua potabile sanitaria, gas, etc.).

- b) Nel Polo della Qualità, i prezzi storici pagati o promessi per i moduli al piano terra sono statisticamente più contenuti degli equivalenti moduli posti al piano primo, e in particolare di quelli posti al piano secondo. Tale evenienza appare chiaramente in contrasto con la normale valutazione commerciale che considera il piano terra di maggior valore perché più accessibile per visitatori, merci, e trasporto attrezzature, oltre che per la capacità di carico di eventuali macchinari o arredi speciali di peso elevato. Il motivo di tale apparente incongruenza è da collegarsi alle epoche di stipula dei rogiti o dei compromessi. Infatti, allo start up dell’iniziativa, quando la stessa era ancora quasi solo sulla carta, il rischio di impresa era

naturalmente più alto di quello percepito quando le adesioni erano già numerosissime. Inoltre i primi acquirenti potevano esprimere in pieno le proprie scelte rispetto alle disponibilità esistenti, naturalmente maggiori; al contrario, gli acquirenti successivi sopportavano esiguità di scelta e peggiori condizioni di prezzo.

Un'altra motivazione dell'adeguamento al rialzo dei prezzi unitari applicati è stata quella collegata alla verifica - nel tempo di realizzazione delle opere - dei flussi finanziari del programma di investimenti, che ha riscontrato l'aumento dei costi di costruzione rispetto a quelli previsti; ne è conseguita la volontà di incrementare i flussi finanziari in entrata attraverso l'incremento dei prezzi unitari di vendita.

- c) Nella presente valutazione, è invece opportuno tenere conto delle caratteristiche oggettive dei vari immobili produttivi, ed in particolare della maggiore appetibilità di quelli posti al piano terra, per i motivi già detti in precedenza.
- d) Dopo tutto quanto esposto, vanno comunque anche considerati i consueti correttivi collegati alle variabili:
- i costi di costruzione della singola struttura
  - la ubicazione
  - l'epoca di costruzione, vetustà e relativo deprezzamento
  - la accessibilità
  - la qualità della costruzione e dei materiali adoperati
  - gli accessori e i servizi annessi alle costruzioni principali
- e) Un coefficiente correttivo importante nella valutazione che va realisticamente considerato, nella specifica situazione analizzata, è quello della redditualità attesa per l'acquirente, sia esso già promissario di vendita che completamente nuovo.

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

Tale coefficiente, nel caso degli immobili produttivi, siano essi destinati ad attività commerciali, artigianali, o miste, è sicuramente riduttivo del parametro medio individuato.

Sono infatti realisticamente prevedibili alcuni anni di "avviamento" della iniziativa completa, periodo collegato anche alla risoluzione giuridica ed amministrativa dell'insieme aziendale e delle strutture comuni, prima che si raggiunga un regime produttivo apprezzabile.

A causa di ciò, in un conto economico di previsione, indispensabile da effettuare per ogni start up, appare - nel caso in esame - non agevole definire i consueti parametri commerciali di successo necessari, quali fra gli altri il richiamo e l'interesse dei consumatori, la possibilità di attivare un marketing efficace e convincente, la sistemazione degli organi definitivi di collegamento fra titolari delle singole unità produttive e gestione futura delle pareti comuni. Tutto ciò senza considerare l'esito ancora non definibile nei particolari operativi delle vicende giuridico amministrative in corso, che, contrariamente ad altre procedure, configurano comunque l'incidenza delle problematiche delle gestioni comuni sulle proprietà individuali, e quindi sulla stessa appetibilità di queste ultime.

Per tali motivi appare congruo applicare - a causa della ridotta redditualità attesa nel breve termine - una riduzione media del 25-30% sui parametri di prezzo individuati nella stima.

N.B. Anche per i motivi sopra indicati, i prezzi unitari del vicino "Tari", pur se riferiti ad un'iniziativa limitrofa analoga ed a moduli produttivi simili nelle caratteristiche, sono al momento notevolmente più alti, tenuto conto della regolare attività economica ivi svolta alla data attuale.



In conclusione:

Tenuto conto di tutto quanto detto sopra, si può definire il prospetto che segue per i prezzi unitari medi stimati per le unità produttive del

Essi tengono conto di tutte le valutazioni sopra riportate, compresa la riduzione per redditività attesa, e quindi costituiscono il prezzo stimato più vicino a quello reale alla data odierna (maggio 2011).



PREZZI UNITARI STIMATI	
MODULI PIANO TERRA	€/mq 2.050,00
MODULI PIANO 1	€/mq 1.920,00
MODULI PIANO 2	€/mq 1.750,00
DEPOSITI (piano interrato)	€/mq 960,00
POSTI AUTO (piano interrato)	€/cad.9.500,00





### 5.C Caratteristiche della Campionatura

Si ricorda che nella integrazione (v. comunicazione del 30.11.2010) dell'incarico assegnato dai sigg. Curatori a noi Professionisti, in qualità di CTU della Procedura, era, fra l'altro, previsto:

*"Omissis....provvedere ad anticipare Stima campione significativo tipologia di moduli (dieci piu' o meno) al fine di consentire alla procedura una prima comparazione con i prezzi dei contratti in essere (prescindendo allo stato, da ogni altro approfondimento quali conformità catastale e/o edilizia, stato di manutenzione, ecc.)"*

È stata quindi individuata una campionatura di immobili produttivi, oggetto dell'indagine che viene richiesta.

Sono state scelte caratteristiche dei componenti la campionatura fra loro diversificate, in modo da rappresentare le tipologie (moduli produttivi depositi, posti auto) di immobili produttivi, che per dimensione, piano, e destinazione più compiutamente rappresentino quelli presenti nel Polo. Le misure riportate sono quelle effettuate direttamente e/o sui grafici di progetto; esse si riferiscono ai valori netti utili nel singolo cespite, di consueto leggermente inferiori alle indicazioni catastali.

I campioni di immobili individuati sono i seguenti:

Al Piano Interrato:

- |                        |          |
|------------------------|----------|
| 1. Deposito medio      | 44,15 mq |
| 2. Deposito piccolo    | 31,43 mq |
| 3. Posto Auto Standard | 12,50 mq |

Al Piano Terra:

- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| 4. Modulo standard | 73,19 mq  |
| 5. Modulo triplo   | 219,00 mq |



*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*



Al Piano Primo:

- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| 6. Modulo standard | 81,50 mq  |
| 7. Modulo triplo   | 246,00 mq |

Al Piano Secondo:

- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| 8. Modulo standard | 65,00 mq  |
| 9. Modulo grande   | 194,00 mq |
| 10. Modulo doppio  | 134,00 mq |



### 5.D Descrizione degli immobili campione

Di seguito sono evidenziate le caratteristiche dimensionali dei campioni considerati, con grafici planimetrici e foto. Gli Immobili sono contraddistinti da una numerazione (tipo numero civico), riferita alle planimetrie di insieme, assegnata dai tecnici nella fase progettuale, e da un riferimento catastale rappresentato dal rispettivo "sub" di frazionamento dalla unica particella catastale.



*Gli immobili produttivi lungo la "la piazza eventi"*

N.B. - Le dimensioni indicate nei grafici sono al lordo degli ingombri e delle tramezzature interne agli immobili. La misurazione diretta delle dimensioni è stata di norma sempre effettuata quando l'interno dell'immobile era accessibile.

Il modulo produttivo standard è di superficie maggiore al piano primo, per la presenza dello sbalzo al piano, mentre al piano secondo la superficie interna si riduce poiché le unità arretrano rispetto al filo strutturale dei pilastri.

I dati catastali sono tratti dalla documentazione esistente presso gli Uffici preposti.



**CAMPIONE N. 1 - Piano interrato**

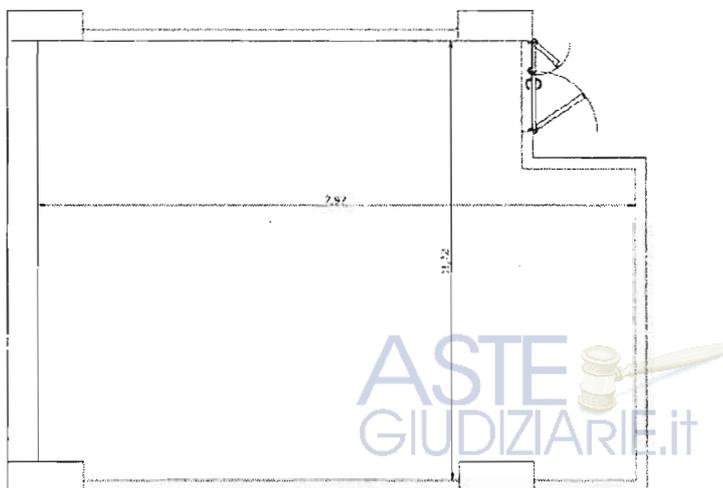
**Modulo n.0158 - piano interrato – tipologia: deposito dimensioni medie**

Identificazione catastale: foglio 24 - particella 5206 - sub. 629

Dim. Base m.7,97 x m.5,86; sup. 44,15 mq.

Si tratta di un modulo deposito grande dotato di sistema antincendio, pavimentazione in cemento armato e un'apertura posizionata in alto sulla parete opposta all'ingresso. L'area è completamente libera da ingombri strutturali. (cfr.

Allegato)





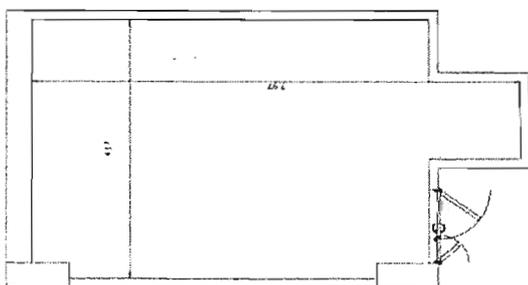
**CAMPIONE N. 2 - Piano interrato**

**Modulo n.0159 - piano interrato – tipologia: deposito piccolo**

Identificazione catastale: foglio 24 - particella 5206 - sub. 630

Mis. Base m.6,20 x m.4,17; sup. 27,8 mq.

Si tratta di un modulo deposito grande dotato di sistema antincendio, pavimentazione in cemento armato e un'apertura posizionata in alto sulla parete opposta all'ingresso. L'area è completamente libera da ingombri strutturali. (cfr. Allegato)



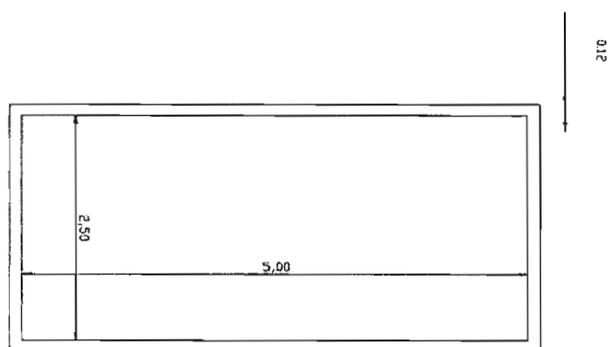
**CAMPIONE N. 3 - Piano interrato**

**Modulo n.48b - piano interrato – tipologia: posto auto standard**

Contrassegnato da striscia segnata a pavimento

Identificazione catastale: foglio 24 - particella 5206 - sub. 867

Mis. m.2.50 x m.5.00; sup. 12.5 mq. (cfr. Allegato)



CTU





**CAMPIONE N. 4 - Piano terra**

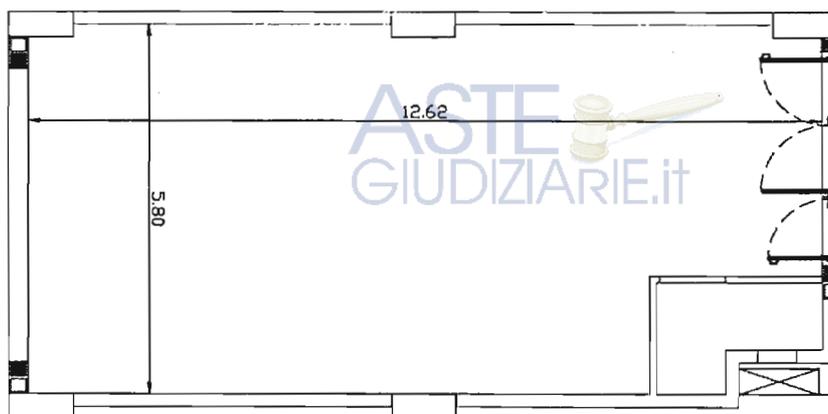
**Modulo n.1146 - piano terra – tipo: modulo singolo standard**

Identificazione catastale: foglio 24 - particella 5206 - sub. 99

Mis. base m.12,62 x m.5,8; sup. 73,19 mq.

Si tratta di un modulo singolo con servizio e vano tecnico sull'esterno. È dotato oltre all'ingresso vetrina, di una parete interamente vetrata opposta a quella che ospita l'ingresso.

L'area è completamente libera da ingombri strutturali. Durante i sopralluoghi si è riscontrata la presenza di un'apertura nel solaio per un'eventuale collegamento tra quel modulo ed il deposito situato al livello inferiore. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto privo di intonacatura mostra il cemento a faccia vista. Non sono presenti sistemi di illuminazione e prese elettriche. (cfr. Allegato)



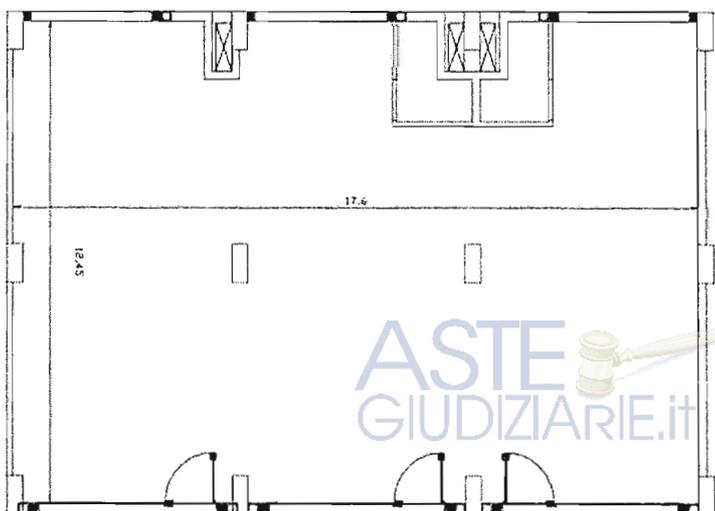


CAMPIONE N. 5 - Piano terra

**Modulo n. 1169 – 1170 – 1171 – piano terra – tipo: modulo grande (triplo)**

Identificazione catastale: foglio 24 – particella 5206 – sub 112

Mis. base m.12,45 x m.17,6; sup. 219,12 mq. Si tratta di un modulo triplo fornito di due servizi wc. N.3 vani tecnici per il posizionamento degli impianti di climatizzazione. Lo spazio interno è scandito da due pilastri strutturali posizionati al centro.





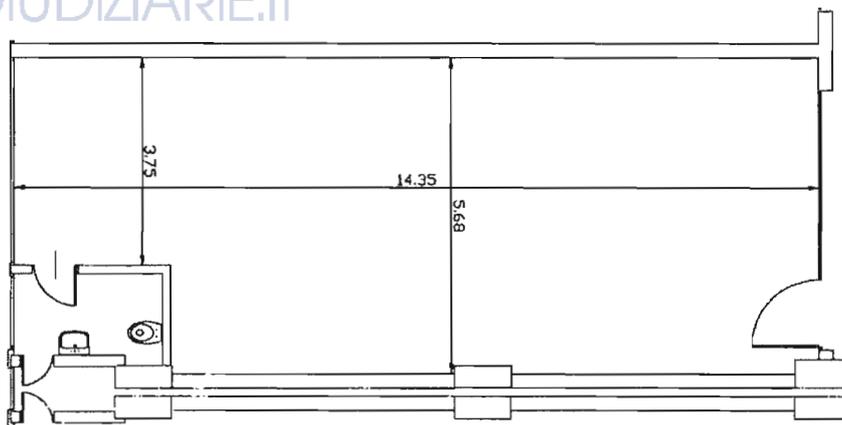
CAMPIONE N. 6 - Piano primo

**Modulo n. 2062 - piano primo – tipo: modulo standard singolo.**

Identificazione catastale: foglio 24 - particella 5206 - sub. 231

Servizio wc interno.

Mis. base m.14,35 x m.5,68; sup. 81,50 mq. Munito di servizio wc.



CTU

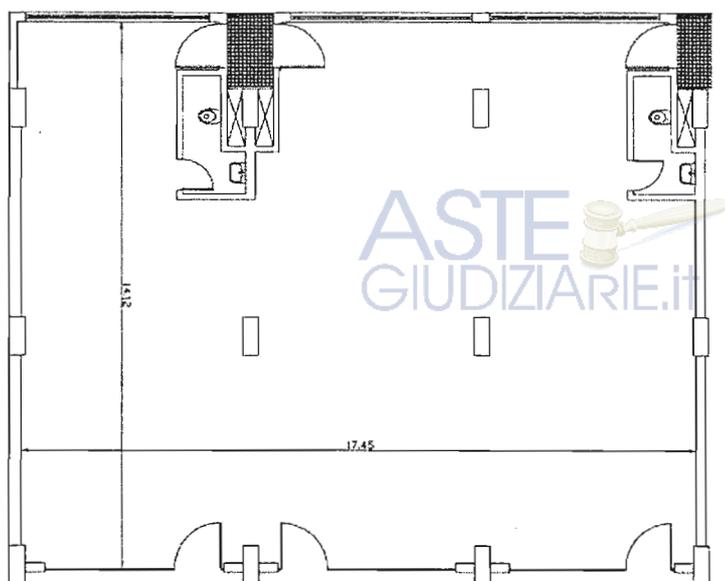
**CAMPIONE N. 7 - Piano Primo**

**Modulo n. 2099 – 2100 - 2101 - piano primo – tipo: modulo triplo**

Identificazione catastale: foglio 24 - particella 5206 - sub. 272

Misura m.14,12 per m.17,45 ; superficie di 246,39 mq.

Si tratta di un modulo triplo, avente due bagni e tre vani tecnici per il posizionamento degli impianti di climatizzazione. Lungo una delle pareti ci sono grandi finestre dotate di frangisole posizionate all'esterno di esse mentre la parete opposta dispone di tre vetrine espositive. L'area è scandita da tre pilastri strutturali. (cfr. Allegato)





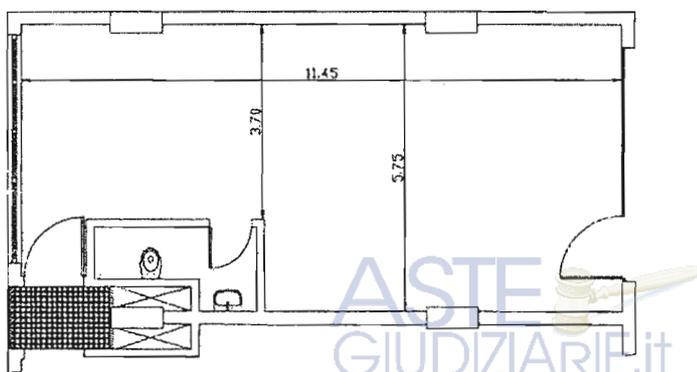
CAMPIONE N. 8 - Piano secondo

**Modulo n. 3066 - piano secondo – tipo: modulo singolo**

Identificazione catastale: foglio 24 - particella 5206 - sub. 394

Misura m.11,45 per m.5,75; Superficie 65,83 mq.

Si tratta di un modulo singolo con wc e vano tecnico per il posizionamento degli impianti di climatizzazione. Le finestre sono dotate di frangisole esterni e si trovano sulla parete opposta a quella che ospita l'ingresso e le vetrine espositive. L'area è totalmente libera da ingombri strutturali.



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



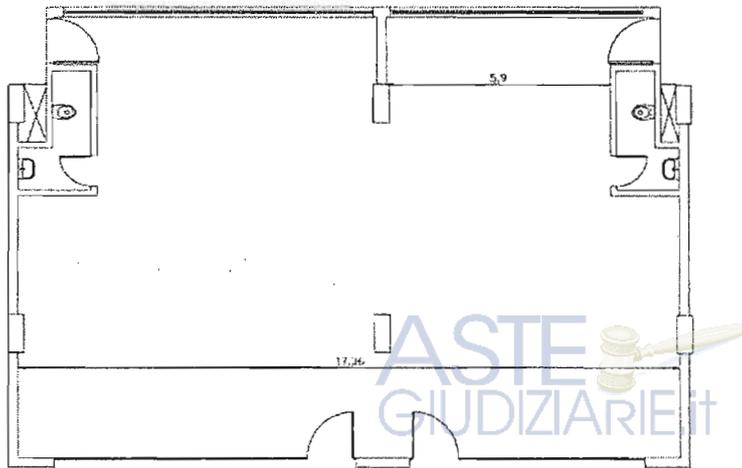
CAMPIONE N.9 - Piano secondo

**Modulo n. 3128 - 3034 - piano secondo – tipo: modulo grande dimensione**

Identificazione catastale: foglio 24 - particella 5206 - sub. 370

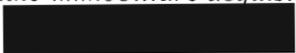
Mis. basi m.17,36 x m.11,42 ed ha una superficie di 194 mq.

Si tratta di un modulo con grandi dimensioni, fornito di due bagni. Vi sono inoltre due locali tecnici per il posizionamento degli impianti di climatizzazione. Le vetrine espositive e i due ingressi sono posti lungo tutta la parete maggiore.



CTU





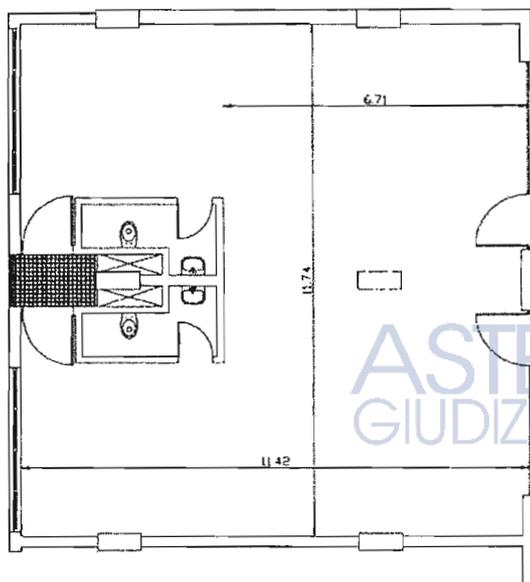
**CAMPIONE N. 10 - Piano secondo**

**Modulo n. 3037 - 3038 - piano secondo – tipo: modulo doppio**

Identificazione catastale: foglio 24 - particella 5206 - sub. 373

Mis. base m. 11,42 x m. 11,74, sup. 134,07 mq. N. 2 servizi wc, n. 2 vani impianti.

Le vetrine espositive e i due ingressi sono posti lungo tutta la parete maggiore opposta a quella delle finestre. L'area presenta due pilastri strutturali che delineano il centro del modulo.



**5.E Stima degli immobili campione**

Passiamo alla stima dei valori finanziari, al maggio 2011, degli immobili campione, prima identificati.

Nel Capitolo 5 della presente relazione si perviene ai valori medi del parametro Prezzo in euro per metro quadrato delle singole tipologie di immobili produttivi all'interno del Polo, che ripetiamo nel prospetto di seguito:

PREZZI UNITARI STIMATI (maggio 2011)		
MODULI PIANO TERRA	€/mq	2.050,00
MODULI PIANO 1	€/mq	1.920,00
MODULI PIANO 2	€/mq	1.750,00
DEPOSITI (piano interrato)	€/mq	960,00
POSTI AUTO (piano interrato)	€/cad.	9.500,00

N.B.: Tenuto conto dei metodi adoperati nelle valutazioni, per la concreta applicazione dei parametri sopra indicati, si potrà fare riferimento, nella considerazione delle superfici, ai valori catastali. Essi sono in genere leggermente superiori a quelli utili misurati direttamente nei singoli cespiti e/o dai grafici di progetto, a meno di evidenti e specifiche differenze anomale tra i dati, che richiederanno dirette ulteriori misurazioni.

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



Adoperando i parametri per le rispettive caratteristiche si perviene alla tabulazione con i valori richiesti:

STIMA PREZZI IMMOBILI CAMPIONE (febbraio 2011)

N.	NUM.	PIANO	TIPOLOGIA	€/MQ	MQ	STIMA (€)
1	0158	Interrato	Deposito dimensioni medie	960,00	44,15	42.384,00
2	0159	Interrato	Deposito piccolo	960,00	27,80	26.688,00
3	48b	Interrato	Posto auto standard	9.500,00 Cadauno	-	9.500,00
4	1146	Terra	Modulo singolo standard	2.050,00	73,19	150.039,00
5	1169 1170 1171	Terra	Modulo triplo	2.050,00	219,12	449.196,00
6	2062	Primo	Modulo singolo standard	1.920,00	81,50	156.480,00
7	2099 2100 2101	Primo	Modulo triplo	1.920,00	246,39	473.068,80
8	3066	Secondo	Modulo singolo standard	1.750,00	65,83	115.202,00
9	3128 3034	Secondo	Modulo grande dimensione	1.750,00	194,00	339.500,00
10	3037 3038	Secondo	Modulo doppio	1.750,00	134,07	234.622,00



CTU



*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*



**5.F Stima complessiva immobili produttivi**

*Valutazioni riepilogative beni produttivi – moduli, depositi, posti auto*

1 I Dati Dimensionali

2 Valutazione Economica delle Unità Produttive



CTU



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



5.F.1 I Dati Dimensionali

Di seguito si riportano in tabulato i valori di numero di unità e di rispettiva superficie utile per gli immobili produttivi del

POLO DELLA QUALITÀ. Dati dimensionali al maggio 2011.

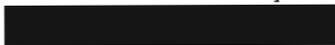
AREE PRODUTTIVE	MODULI		DEPOSITI		POSTI AUTO		SERVIZI		TOTALE	
	N°	Mq	N°	Mq	N°	Mq	N°	Mq	N°	Mq
<b>ESISTENTI TOT.</b>	<b>678</b>	<b>58327</b>	<b>233</b>	<b>11286</b>	<b>499</b>	<b>6261</b>	<b>19</b>	<b>6154</b>	<b>1429</b>	<b>82028</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	233	11286	499	6261	2	1334	734	18881
di cui PIANO T.	220	17864	0	0	0	0	7	1179	227	19043
di cui PIANO 1°	233	23103	0	0	0	0	3	1427	236	24530
di cui PIANO 2°	225	17360	0	0	0	0	7	2214	232	19574
<b>COMPROMESSI TOT.</b>	<b>405</b>	<b>34995</b>	<b>110</b>	<b>5425</b>	<b>288</b>	<b>3644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>803</b>	<b>44064</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	110	5425	288	3644	0	0	398	9069
di cui PIANO T.	136	11159	0	0	0	0	0	0	136	11159
di cui PIANO 1°	136	13872	0	0	0	0	0	0	136	13872
di cui PIANO 2°	133	9964	0	0	0	0	0	0	133	9964
<b>ROGITATI TOT.</b>	<b>193</b>	<b>16830</b>	<b>78</b>	<b>3832</b>	<b>177</b>	<b>2205</b>	<b>19</b>	<b>6154</b>	<b>467</b>	<b>29021</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	78	3832	177	2205	2	1334	257	7371
di cui PIANO T.	80	6528	0	0	0	0	7	1179	87	7707
di cui PIANO 1°	86	8036	0	0	0	0	3	1427	89	9463
di cui PIANO 2°	27	2266	0	0	0	0	7	2214	34	4480
<b>INVENDUTI TOT.</b>	<b>80</b>	<b>6502</b>	<b>45</b>	<b>2029</b>	<b>34</b>	<b>412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>159</b>	<b>8943</b>
di cui PIANO S.I.	0	0	45	2029	34	412	0	0	79	2441
di cui PIANO T.	4	376	0	0	0	0	0	0	4	376
di cui PIANO 1°	11	996	0	0	0	0	0	0	11	996
di cui PIANO 2°	65	5130	0	0	0	0	0	0	65	5130
<b>TOTALI</b>	<b>678</b>	<b>58327</b>	<b>233</b>	<b>11286</b>	<b>499</b>	<b>6261</b>	<b>19</b>	<b>6154</b>	<b>1429</b>	<b>82028</b>

Nb. Si specifica che nel tabulato sono stati aggiornati alcuni dati rispetto alla tabella già riportata a pag. 11 della Relazione "Stima Campione Immobili Produttivi", in seguito ad ulteriori analisi fornite dagli uffici amministrativi.



CTU

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*



*Per maggiore precisione, i dati modificati sono i seguenti:*

- *Moduli compromessi piano terra (+ 199 mq)*
- *Moduli compromessi primo piano (- 199 mq)*
- *Posti auto compromessi (+ 34 mq)*

*Restano invariati tutti i totali ed i subtotali generali riportati.*



5.F.2 Valutazione Economica delle Unità Produttive

Si riporta di seguito il prospetto nel quale sono individuati i valori di stima parametrica (€/mq - €/cadauno) relativi alle unità produttive (moduli, depositi, posti auto).

Si ricorda che tali valori sono il risultato delle stime analitiche riportate in dettaglio nella relazione “Stima Campione Immobili Produttivi”, già depositata in data 02.03.2011 presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli – 7<sup>a</sup> Sezione Fallimentare. Essi tengono conto di tutti i parametri e le valutazioni che la buona tecnica suggerisce in tali procedure estimative, comprese le considerazioni collegate alla redditualità attesa, e quindi costituiscono il prezzo stimato più vicino a quello reale alla data odierna (maggio 2011).



*Prezzi unitari Immobili Produttivi (maggio 2011).*

PREZZI UNITARI STIMATI	
MODULI PIANO TERRA	€/mq 2.050,00
MODULI PIANO 1	€/mq 1.920,00
MODULI PIANO 2	€/mq 1.750,00
DEPOSITI (piano interrato)	€/mq 960,00
POSTI AUTO (piano interrato)	€/cad. 9.500,00



Le superfici di riferimento per le singole unità, e quindi anche per i totali, sono quelle indicate e definite come “superfici catastali”.



CTU



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare

Nel calcolo dei valori di patrimonio degli immobili produttivi acquisiti alla Procedura Fallimentare, sono presi in considerazione, ovviamente, le sole unità produttive che non sono già state oggetto di vendita a terzi (rogitati), comprese quelle già oggetto di preliminare o accordo di compravendita mai ratificato in regolare rogito notarile.

Si riportano sotto i valori complessivi così ricavati:

*MODULI – Valori al maggio 2011*

AREE PRODUTTIVE	MODULI		
	N°	Mq	€ tot
PIANO S.I.	0	0	0
PIANO T.	136	11159	22.875.950,00
PIANO 1°	136	13872	26.634.240,00
PIANO 2°	133	9964	17.437.000,00
<b>COMPROMESSI TOT.</b>	<b>405</b>	<b>34995</b>	<b>66.947.190,00</b>
PIANO S.I.	0	0	0
PIANO T.	4	376	770.800,00
PIANO 1°	11	996	1.912.320,00
PIANO 2°	65	5130	8.977.500,00
<b>INVENDUTI TOT.</b>	<b>80</b>	<b>6502</b>	<b>11.660.620,00</b>
<b>TOTALE MODULI PIANO T.</b>	<b>140</b>	<b>11535</b>	<b>23.646.750,00</b>
<b>TOTALE MODULI PIANO 1°</b>	<b>147</b>	<b>14868</b>	<b>28.546.560,00</b>
<b>TOTALE MODULI PIANO 2°</b>	<b>198</b>	<b>15094</b>	<b>26.414.500,00</b>

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



DEPOSITI – Valori al maggio 2011

AREE PRODUTTIVE	DEPOSITI		
	N°	Mq	€ tot
PIANO S.I.	110	5425	5.208.000,00
PIANO T.	0	0	0
PIANO 1°	0	0	0
PIANO 2°	0	0	0
<b>COMPROMESSI TOT.</b>	<b>110</b>	<b>5425</b>	<b>5.208.000,00</b>
PIANO S.I.	45	2029	1.947.840,00
PIANO T.	0	0	0
PIANO 1°	0	0	0
PIANO 2°	0	0	0
<b>INVENDUTI TOT.</b>	<b>45</b>	<b>2029</b>	<b>1.947.840,00</b>
<b>TOTALE DEPOSITI</b>	<b>155</b>	<b>7454</b>	<b>7.155.840,00</b>

POSTI AUTO – Valori al maggio 2011

AREE PRODUTTIVE	POSTI AUTO		
	N°	Mq	€ tot
PIANO S.I.	288	3644	2.736.000,00
PIANO T.	0	0	0
PIANO 1°	0	0	0
PIANO 2°	0	0	0
<b>COMPROMESSI TOT.</b>	<b>288</b>	<b>3644</b>	<b>2.736.000,00</b>
PIANO S.I.	34	412	323.000,00
PIANO T.	0	0	0
PIANO 1°	0	0	0
PIANO 2°	0	0	0
<b>INVENDUTI TOT.</b>	<b>34</b>	<b>412</b>	<b>323.000,00</b>
<b>TOTALE POSTI AUTO</b>	<b>322</b>	<b>4056</b>	<b>3.059.000,00</b>



CTU

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



Riepilogando si ha:

*VALORI IMMOBILI PRODUTTIVI al maggio 2011*

Unità produttiva	Mq	Valore €/Mq	Totale valore (€)
Posti auto compromessi Piano S.I.	n. 288	cad. 9.500,00	2.736.000,00
Posti auto invenduti Piano S.I.	n. 34	cad. 9.500,00	323.000,00
Depositi compromessi Piano S.I.	5425	960,00	5.208.000,00
Depositi invenduti Piano S.I.	2029	960,00	1.947.840,00
Moduli compromessi Piano T.	11159	2.050,00	22.875.950,00
Moduli invenduti Piano T.	376	2.050,00	770.800,00
Moduli compromessi 1° Piano	13872	1.920,00	26.634.240,00
Moduli invenduti 1° Piano	996	1.920,00	1.912.320,00
Moduli compromessi 2° Piano	9964	1.750,00	17.437.000,00
Moduli invenduti 2° Piano	5130	1.750,00	8.977.500,00
<b>Totale valore immobili produttivi</b>			<b>88.822.650,00</b>

Come evidenziato nel prospetto, il valore complessivo degli immobili produttivi (esclusi i beni e impianti comuni) acquisiti all'attivo fallimentare è di **88.822.650,00 €**.



CTU



**6. STIMA BENI COMUNI (MANUFATTI E IMPIANTI)**

**6.A Generalità, Valutazione Manufatti comuni.**

Di seguito si riepilogano in elenco manufatti comuni non commerciabili individualmente, di destinazione non produttiva, costituiti da aree, manufatti, etc.; cioè quelle parti – indispensabili alla funzionalità del complesso – che forniscono servizi, aree e accessori a tutti gli immobili produttivi ed in generale all'attività del Polo. Accanto al componente è riportato il valore di superficie lorda sviluppata.

*Manufatti Comuni – Dimensioni*

BENI COMUNI	MQ
Guardanie	85,00
Servizi Igienici comuni	610,84
Scale – Totale 6.524,90 mq	
Scala da mq 70,54 n. 19 per quattro piani	5.361,04
Scala da mq 57,19 n. 2 per quattro piani	457,52
Scala da mq 39,34 n. 2 per quattro piani	314,72
Scala da mq 45,00 n. 1 per quattro piani	180,00
Scala da mq 70,54 n. 3 per piano copertura	211,62
Promenade P.T.	12.340,00
Promenade P.P.	8.096,45
Promenade P.S.	9.804,18
Viabilità interna	6.770,00
Viabilità esterna	23.338,00
Piazza Eventi	6.270,00
Piazzette interne (Corti piccole)	2.994,00
Parcheggio esterno	42.015,00
Aree a verde	8.852,00

Di seguito la descrizione dei principali dati dimensionali, di funzionamento, caratteristiche, ed altro per i vari componenti elencati. Si riportano anche i parametri di stima economica degli stessi.

Per quanto riguarda la stima dei manufatti comuni, tenuto conto delle caratteristiche dei beni, della loro finalità funzionale, recente costruzione, inconvertibilità, tra i diversi metodi di stima, si utilizza quello "al costo di costruzione". Non appaiono congrui, infatti, per le caratteristiche già dette, altri criteri quali "valori commerciali analoghi sul territorio", "del prezzo di trasformazione", "capitalizzazione del reddito" od altri.

I valori unitari, o parametri, denominati per semplicità "costo di costruzione", definiti di seguito per le varie realizzazioni, comprendono già l'aliquota di valore suolo; essi scontano, inoltre, un coefficiente riduttivo per usura/ammortamento e comunque per le condizioni d'uso reali dei vari beni verificate all'aprile 2011.

#### Guardianie

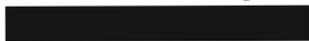
Entrambi gli accessi esterni sono dotati di corpi di guardia. Trattasi di due corpi di fabbrica isolati, edificati in calcestruzzo armato e tamponamenti in vetro. Il maggiore, posto a nord-est, presenta una pianta circolare con pilastri arretrati, facciata continua in vetro, superficie di 48,00 mq.

L'altra guardiania, a ovest, con una forma assimilabile ad un rettangolo, con ampie vetrate, superficie di 37,13 mq.

*Il costo di costruzione delle guardianie è stimato in 800,00 €/mq.*

*Pertanto il valore delle guardianie è pari a:*

*mq 85 x 800,00 €/mq = 68.000,00 €*



Servizi igienici comuni

I servizi igienici sono per i tre piani in numero di sette gruppi per ogni piano. Ciascun gruppo, con superficie media di 30 mq, presenta un ingresso comune, con lavabo ed asciugatori per le mani elettrici, un antibagno, anch'esso munito di un lavabo con almeno un asciugatore per le mani e due wc.

Detti servizi sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres porcellanato di buona qualità; lavabi su piano melaminico e gli igienici sono sospesi e, per quanto concerne l'arredo bagno, le saponiere e le cassette di scarico sono elettriche con sensori di movimento con piastra d'acciaio a filo parete. La superficie complessiva dei servizi igienici è di 610,84 mq.

*Il costo di costruzione dei servizi igienici è stimato in 600,00 €/mq.*

*Pertanto il valore dei servizi igienici è pari a:*

$$\text{mq } 610,84 \times 600,00 \text{ €/mq} = 366.504,00 \text{ €}$$



Corpi scala

All'interno dell'edificio si contano 24 corpi scala, tutti muniti d'ascensore; oltre a 3 scale nella copertura; 19 di questi, uguali per forma, sono muniti anche di elevatore per le merci. Tutti i gruppi scala presentano una struttura in calcestruzzo ed una pavimentazione in pietra (Perlato Campano).

Le scale dotate anche di elevatore, sono munite di due coppie di porte tagliafuoco (REI 120). Esse presentano una forma a "c" con al centro l'ascensore contornato da due piccoli locali tecnici, mentre posteriormente, separato da un'altra porta tagliafuoco, è posto l'elevatore.

Per ogni piano la superficie delle scale è riportata in tabella con una superficie complessiva di 6.524,90 mq.



*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

[REDACTED]



*Il costo di costruzione dei corpi scala è stimato in 300,00 €/mq.*

*Pertanto il valore dei corpi scala è pari a:*

*mq 6.524,90 x 300,00 €/mq = 1.957.470,00 €*

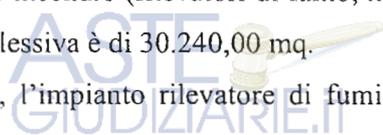
### Promenades e aree di sosta al I e al II piano del complesso



Le promenades e le aree di sosta del primo e secondo piano, insieme con quella del sottostante piano terra, costituiscono una vera e propria galleria, con 5 scale mobili di collegamento, in parte scoperta ed in parte coperta a vetro. In metallo e vetro sono pure le balaustre degli affacci e un sistema di pensilina continua posta a continuazione del piano di calpestio del secondo piano. Le pavimentazioni sono in parte in gres porcellanato, lungo i percorsi, ed in parte in marmo (Giallo Egizio), nelle aree di sosta e nelle zone più rappresentative della struttura.

Le promenades sono munite di impianto elettrico, di videosorveglianza, di filodiffusione e di prevenzione incendio (rilevatori di fumo, manichette ed estintori a polvere). La superficie complessiva è di 30.240,00 mq.

All'epoca dei sopralluoghi, l'impianto rilevatore di fumi è incompleto e non funzionante.



*Il costo di costruzione delle promenades e delle aree di sosta al I e II piano del complesso è stimato in 220,00 €/mq.*

*Pertanto il valore delle promenades e delle aree di sosta al I e II piano del complesso è pari a:*

*mq 30.240,00 x 220,00 €/mq = 6.652.800,00 €*

### Area destinata a viabilità perimetrale della struttura



Detta area chiusa, munita di recinzioni e cancelli motorizzati, di impianto di illuminazione, di impianto di videosorveglianza, di sistema antintrusione, di



CTU [REDACTED]

*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*



impianto antincendio (fluido e presidi), di impianto di filodiffusione e di rete di smaltimento delle acque pluvie, realizzata con tappetino bituminoso e cordoli e zannelle in cls. presenta una superficie complessiva di mq 23.338,00.

*Il costo di costruzione dell'area destinata a viabilità perimetrale è stimato in 80,00 €/mq.*

*Pertanto il valore dell'area destinata a viabilità perimetrale è pari a:*

$$\text{mq } 23.338,00 \times 80,00 \text{ €/mq} = 1.867.040,00 \text{ €}$$

#### Viabilità interna alle corti

Munite di illuminazione e di rete di smaltimento delle acque pluvie, presentano nella Piazza Eventi una pavimentazione in cubetti autobloccanti in pietra lavica, mentre nelle altre due corti la pavimentazione è realizzata con tappetino bituminoso e cordoli e zannelle in cls., il tutto con una superficie complessiva di mq 6.770,00.

Le due rampe carrabili di accesso al piano interrato, anch'esse oggetto della presente stima, presentano una struttura in calcestruzzo armato ed una pavimentazione anch'essa in cls.

*Il costo di costruzione dell'area destinata a viabilità interna alle corti è stimato in 90,00 €/mq.*

*Pertanto il valore dell'area destinata a viabilità interna alle corti è pari a:*

$$\text{mq } 6.770,00 \times 90,00 \text{ €/mq} = 609.300,00 \text{ €}$$

#### Piazza Eventi

Detta piazza, munita di impianto elettrico, di filodiffusione, di irrigazione, e di videosorveglianza, oltre alla zona destinata alla viabilità interna è caratterizzata, nell'estremità ovest, in parte da una piastra sollevata di forma ovale dalla quale



CTU ing. 



parte un percorso d'acqua che all'occorrenza può essere utilizzato come passerella per sfilate.

Il resto della piazza è sistemata in parte a zona verde, in parte pavimentata (doghe in legno essenza iroko e pietra in lastre di quarzite). La superficie complessiva della piazza è di mq 6.270,00.

*Il costo di costruzione della Piazza Eventi è stimato in 300,00 €/mq.*

*Pertanto il valore della Piazza Eventi è pari a:*

$$\text{mq } 6.270,00 \times 300,00 \text{ €/mq} = 1.881.000,00 \text{ €}$$

#### Piazzette e corti minori

Le aree a verde interne alle altre due corti, anch'esse munite di impianto elettrico, di filodiffusione, di irrigazione, e di videosorveglianza, e una delle due di pozzo artesiano per l'irrigazione di tutte e tre le corti, presentano una superficie di 2.994,00 mq con tappetino bituminoso, cordonature ed aree verdi.

*Il costo di costruzione delle Piazzette e corti minori è stimato in 120,00 €/mq.*

*Pertanto il valore delle Piazzette e corti minori è pari a:*

$$\text{mq } 2.994,00 \times 120,00 \text{ €/mq} = 359.280,00 \text{ €}$$

Il parcheggio esterno, anch'esso recintato e munito di cancelli automatici, è caratterizzato da impianto elettrico (gruppi di lampioni stradali e otto torri-faro), impianto di videosorveglianza, di antintrusione, di antincendio (fluido e presidi), di filodiffusione, di irrigazione, presenta una superficie di 42.015,00 mq.

*Il costo di costruzione del parcheggio esterno è stimato in 80,00 €/mq.*

*Pertanto il valore del parcheggio esterno è pari a:*

$$\text{mq } 42.015,00 \times 80,00 \text{ €/mq} = 3.361.200,00 \text{ €}$$

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



Le aree verdi annesse al parcheggio, munite di impianto di irrigazione, hanno una superficie di 8.852,00 mq.

Il costo di costruzione delle aree verdi annesse al parcheggio è stimato in 60,00 €/mq.

Pertanto il valore delle aree verdi annesse al parcheggio è pari a:

$$\text{mq } 8.852,00 \times 60,00 \text{ €/mq} = 531.120,00 \text{ €}$$

Come rilevati dai calcoli precedenti, si riepilogano nel prospetto che segue, i valori unitari stimati per i beni, aree e manufatti comuni, ed i valori complessivi.

VALORI BENI COMUNI al maggio 2011

Beni Comuni	Mq	Valore €/Mq	Totale Valore (€)
Guardianie	85,00	800,00	68.000,00
Servizi Igienici comuni	610,84	600,00	366.504,00
Corpi Scala	6.524,90	300,00	1.957.470,00
Promenades e aree di sosta	30.240,00	220,00	6.652.800,00
Viabilità interna	6.770,00	90,00	609.300,00
Viabilità esterna	23.338,00	80,00	1.867.040,00
Piazza Eventi	6.270,00	300,00	1.881.000,00
Piazzette interne (Corti piccole)	2.994,00	120,00	359.280,00
Parcheggio esterno	42.015,00	80,00	3.361.200,00
Aree a verde	8.852,00	60,00	531.120,00
<b>TOTALE</b>			<b>17.653.714,00</b>





**6.B Generalità, Valutazione Impianti comuni.**

5 Generalità

6 Valutazione Impianti comuni

6.B.1 Generalità



Restano da stimare, perché anch'essi costituiscono asset del Patrimonio acquisito alla Procedura i valori degli impianti generali e specifici, a servizio non individuale, che si elencano di seguito, con le principali caratteristiche tecniche e funzionali.

Impianto elettrico

La fornitura di energia elettrica Enel ha una tensione di ingresso di 20.000 volt (20 kv).

Essa perviene alle cinque cabine elettriche di trasformazione (20 kv/380 volt) di proprietà del [REDACTED] che alimentano i beni comuni, e cioè manufatti, piazze, promenades, guardiane, viabilità, aree ed impianti e servizi comuni (mentre i moduli e le parti produttive sono servite da altre cabine di trasformazione direttamente con contatori individuali).

Le cabine di proprietà cinque, numerate come segue: cab. 1, 4, 5, 6, 7.

(Le cabine elettriche n.2 e n.3 sono di competenza e proprietà dell'Enel, ed alimentano gli spazi ed i locali produttivi, con addebito consumi individuale)

Descriviamo di seguito le principali caratteristiche tecniche delle cabine del Polo.

Cabina n.1 - Preassemblata in gabbie metalliche contenute in struttura muraria.

20.000 volt /380 volt Trifase

N.1 Sezionatore MT con interruttore a sgancio - n.1 Trasformatore 630 kva - n.1 sezionatore BT



CTU ing. [REDACTED]



*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

[REDACTED]

Cabina n.4 - Preassemblata in gabbie metalliche contenute in struttura muraria.

20.000 volt /380 volt Trifase

N.1 Sezionatore MT con interruttore a sgancio - n.1 Trasformatore 500 kva - n.1 sezionatore BT

Cabina n.5 - Preassemblata in gabbie metalliche contenute in struttura muraria.

20.000 volt /380 volt Trifase

N.1 Sezionatore MT con interruttore a sgancio - n.1 Trasformatore 315 kva - n.1 sezionatore BT

Cabina 6- Preassemblata in gabbie metalliche contenute in struttura muraria.

20.000 volt /380 volt Trifase

N.2 Sezionatore MT con interruttore a sgancio - n.2 Trasformatore 800 kva - n.1 sezionatore BT

Cabina 7- Preassemblata in gabbie metalliche contenute in struttura muraria.

20.000 volt /380 volt Trifase

N.2 Sezionatore MT con interruttore a sgancio - n.2 Trasformatore 800 kva - n.1 sezionatore BT

La cabina n.7, allo stato, è sezionata e non eroga energia, perché i carichi relativi (cucine, ristorante etc.) sono non funzionanti (situazione al maggio 2011).

Tutte le cabine sono dotate di gruppo elettrogeno di potenza elevata (da 250 a 500 kva), a servizio delle emergenze. La cabina n.7 non è dotata di gruppo elettrogeno non servendo settori che la richiedano (cucine, ristorante etc.)

Impianto antincendio a rilevazione fumi

L'impianto consta di oltre 2.000 rilevatore ottico di fumi, posti all'interno dei moduli produttivi e di altri spazi chiusi.

I rilevatori sono progettati per il rilievo e la comparazione con parametri prefissati ed il loro invio alla centrale elettronica (centro stella) di monitoraggio e allarme.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU [REDACTED]



I singoli rilevatori sono inseriti in un loop, che ne collega insieme fino a n.127, e costituisce un anello parametrato collegato al centro stella.

L'impianto non è stato ultimato, non risulta allacciato, e non è risultato funzionante.



Ascensori, elevatori, scale mobili

All'interno dell'edificio si contano 24 corpi scala, tutti muniti d'ascensore; oltre a 3 scale nella copertura; 19 di questi, uguali per forma, sono muniti anche di elevatore per le merci. Tutti i gruppi scala presentano una struttura in calcestruzzo ed una pavimentazione in pietra (Perlato Campano).

Le scale dotate anche di elevatore, sono munite di due coppie di porte tagliafuoco (REI 120). Esse presentano una forma a "c" con al centro l'ascensore contornato da due piccoli locali tecnici, mentre posteriormente, separato da un'altra porta tagliafuoco, è posto l'elevatore.



Impianto idrico

L'impianto idrico ha lo scopo di approvvigionare e distribuire l'acqua a tutti i servizi igienici dislocati all'interno del centro (piano terra – primo - secondo), al piano interrato con alimentazione di alcune fontanine isolate per il lavaggio del piano medesimo; non sono prevista, invece, forniture di acqua per usi industriali di processo o di lavaggio apparecchiature e macchinari.

Il sistema di somministrazione dell'acqua scelto è "a contatore" in quanto è il metodo che garantisce la maggiore affidabilità di funzionamento e semplicità di gestione anche in considerazione dell'estensione del centro; il sistema di lettura/gestione prevede la disposizione di tre contatori generali per la misura dell'acqua erogata alla singola linea di adduzione (1,2,3) e ulteriori contatori alle singole utenze.





Questo sistema consentirà di verificare la presenza di eventuali perdite in rete dalla differenza delle letture tra il contatore generale e la somma di tutti i contatori erogatori alle utenze.

#### Impianto antincendio sprinkler ed idraulico



L'impianto antincendio viene alimentato da centrali di pompaggio con elettropompe, alimentabili in emergenza anche di gruppi elettrogeni.

Più in dettaglio esso si compone di:

Impianto di rilevazione fumi nei moduli e nei depositi.

(nb. come detto in precedenza, tale impianto non è completato, e non è funzionante).

- Circa n.80 Idranti UNI 45 al piano interrato;
- Circa n.130 idranti UNI 45 ai piani produttivi;
- Circa n.20 Idranti UNI 70 di protezione esterna;
- Attacchi UNI 70 VV.FF.;
- Circa n.700 estintori a polvere da kg 6;
- Circa n.30 estintori a CO2 da kg 5



(i valori numerici espressi per gli estintori non sono precisabili ulteriormente, poiché, degli stessi, alcuni sono presenti e reperibili, altri spostati, altri in sostituzione e/o manutenzione).

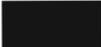
#### Impianto fognario acque bianche

L'impianto fognario è dimensionato per raccogliere le acque meteoriche provenienti dai piazzali esterni adibiti a parcheggi, dalle strade interne, dalle aree a verde e dalle coperture degli edifici e convogliarle, con un sistema di condotte a gravità ed in pressione, al recapito finale costituito dal canale pluviale ubicato ai bordi della strada di accesso al centro.





Impianto fognario acque nere

L'impianto fognario raccoglie le acque di scarico di tutto l'insediamento provenienti dai servizi igienici interni ai moduli, dai servizi igienici per esterni, dalle acque di lavaggio del piano interrato, dalle acque meteoriche della promenade e dalle acque meteoriche delle rampe carrabili di collegamento al piano interrato e le convoglia, tramite un sistema di condotte a gravità in pressione, al recapito finale costituito dall'impianto di depurazione ubicato nella zona sud retrostante il  rispetto alla strada principale di accesso al centro.

Dopo aver subito il processo di depurazione sul rispetto della legge (ex. Tab. A. L.319/76) le acque vengono sollevate ed inviate alla fogna consortile.

Impianto rilevazione gas (ossido di carbonio) e vapori di benzina.

L'impianto rileva ossido di carbonio e vapori di benzina con circa n.80 rilevatori posti nella zona autorimessa al piano interrato; essi formano una rete di rilevazione che trasduce l'evento vapore di benzina in un segnale elettronico. È previsto che i segnali elettrici, generati dai gas, vengano convogliati al centro stella, cioè una centrale di ricezione, elaborazione dalla quale parte poi l'allarme.

L'impianto non è stato ultimato, non risulta allacciato, e non è risultato funzionante.

Impianto di estrazione aria

Gli impianti di estrazione d'aria sono stati realizzati negli ambienti destinati a servizi igienici presenti al piano terra, primo e secondo.

Devono garantire una data portata d'aria da espellere o da introdurre nel locale e la realizzazione di condizioni ambientali che siano più vicine possibili a quelle di benessere richieste.

Impianto Radiotelevisivo

Il sistema di TV. C.C. è un sistema di strumenti in grado di accertare e valutare un evento attraverso informazioni visive. Il sistema ha una duplice funzione che è quella di fornire in tempo reale, al personale preposto alla vigilanza, immagini dell'evento interessato e consentire successivamente la ricostruzione tramite gli apparati di videoregistrazione. Le telecamere distribuite sul sito da controllare ottengono tre tipi di identificazioni video:

4. "identificazione personale" riferita alla capacità dell'osservatore di identificare qualcosa sulla scena;
5. "identificazione dell'azione" riferita alla possibilità di accertare l'evento che si verifica sul luogo sorvegliato;
6. "identificazione della scena" verificando le immagini di più telecamere che contribuiscono all'evento da verificare.

Nell'applicazione del sistema TV. C.C., all'interno del [REDACTED], si sono trovate le posizioni tali da garantire "l'identificazione delle persone", "l'identificazione dell'azione" attraverso l'immagine di tutti gli ambienti ripresi e "l'identificazione della scena" con l'incrocio di più telecamere che interessano lo stesso luogo da osservare.

Impianto di diffusione sonora

L'impianto di diffusione sonora riveste un ruolo importante e primario nella gestione di centri commerciali.

Il sistema oltre a diffondere musica e messaggi pubblicitari in condizioni normali è un valido sistema di amplificazione degli allarmi emettendo messaggi chiari che aiutano il personale ad evacuare zone di pericolo in caso di situazioni di emergenza.

È risaputo infatti che la sicurezza delle persone dipende strettamente da una reazione rapida e immediata che trova la sua efficienza nell'ascolto di messaggi

rassicuranti ed indicazioni precise provenienti da voce umana anziché da normali suonerie e/o sirene.

L'applicabilità di questo sistema all'interno del centro è stata giudicata, oltre che dalle motivazioni descritte in precedenza, anche dalla esigenza di avere una diffusione di comunicazioni di servizio nell'intera area del centro.

#### Impianto telefonico

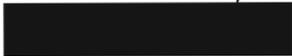
L'impianto telefonico all'interno del centro rispetta nella sua esecuzione e funzionamento le norme CEI 103-1/1-16.

Esso è strutturato come segue:

- Collegamento diretto con ENTE GESTORE (TELECOM, ecc.) dai singoli moduli;
- Collegamento diretto centralino telefonico ENTE GESTORE (TELECOM, ecc.) in reception palazzina ingresso;
- Collegamento interno modulo/centralino/modulo.

Ogni modulo commerciale è stato predisposto per il collegamento fonia verso la reception del Centro e verso le linee urbane con cavo telefonico a quattro coppie fisiche.

Pertanto, in corrispondenza di ciascun modulo è stata installata una cassetta telefonica per l'attestazione fino a dieci coppie con funzione di predisposizione fonia per i futuri punti telefonici che l'utente del modulo vorrà distribuire all'interno del locale.



6.B.2 Valutazione degli impianti comuni

Passando alla analisi dei valori patrimoniali ,la valutazione degli impianti indicati, per le stesse considerazioni riportate al cap. 3, sono effettuabili esclusivamente con il “metodo di ricostruzione”.

Allo scopo, si sono tenuti in conto diversi elementi e procedure:

a) Anzitutto si sono verificati i Prezzi di componenti, attrezzature, o impianto completo, simili e/o equivalenti, laddove gli stessi sono compresi nei consueti tariffari, ed in particolare nei “Prezzario dei lavori pubblici” della Regione Campania.

b) Richieste informative a costruttori o fornitori dei settori rispettivi;

c) Analisi della documentazione contabile, ed in particolare dei SAL – Stati di Avanzamento Lavori –, dal SAL n. 1 del 03.06.2004, al SAL n. 27 bis del 25.07.2007;

d) Costo di simili realizzazioni in altri investimenti;

e) Applicazione del coefficiente di abbattimento per usura ordinaria, e per le attuali condizioni di funzionamento verificate (aprile 2011).

Con riferimento alle verifiche effettuate ed all'analisi dei documenti contabili disponibili, è opportuno evidenziare, inoltre, alcuni importanti fattori.

- La documentazione Contrattuale e quella di Stato di avanzamento lavori disponibile non forniscono informazioni tecnico - contabili dirette ed individuali per le opere realizzate.



*Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare*

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Infatti probabilmente a causa delle particolari clausole contrattuali, nella documentazione che fa capo al Committente [REDACTED] non sono reperibili le caratteristiche tecniche e di costo delle opere e delle attrezzature ed impianti via via realizzati.

In taluni casi sono forniti i costi complessivi previsti per l'intero impianto, e riportati nei SAL, gli avanzamenti delle opere espressi in percentuale di consegna rispetto all'intero importo indicato.

Non sono cioè disponibili, a fronte delle singole attrezzature o degli impianti completi forniti e/o messi in opera, i consueti documenti, (preventivi dettagliati per singoli componenti di impianto, ordini, conferme d'ordine, fatture, documenti di trasporto con elencazione dei materiali consegnati, etc.).

Tali documenti costituiscono, di consueto, un efficace ulteriore parametro di comparazione nelle valutazioni.

- Va inoltre segnalato (vedi anche relazione "Stima Campione Immobili Produttivi", depositata il 02.03.2011) che, al momento delle verifiche, alcuni impianti risultavano non funzionanti. Fra essi l'impianto di rilevazione fumi per l'allarme antincendio, l'impianto di rilevazione gas (Co2 etc.)

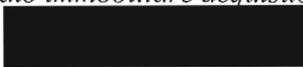
I valori così stimati per gli impianti comuni, si riportano di seguito in forma tabulare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU [REDACTED]

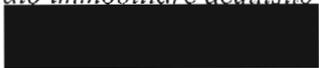
Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



VALORI IMPIANTI COMUNI al maggio 2011

Impianti Comuni	Totale valore (€)
Impianto Elettrico	4.800.000,00
Impianto Illuminazione Piazzali	95.000,00
Impianto Rilevatore Fumi	750.000,00
Impianto Ascensori, Elevatori e Scale Mobili	1.900.000,00
Impianto Idraulico Acqua Sanitaria	1.290.000,00
Impianto Idraulico Antincendio E Sprinkler	1.100.000,00
Impianto Centrale Gas Metano	490.000,00
Impianti Fognari Acque Bianche e Nere	1.130.000,00
Impianto Rilevatore Ossido di Carbonio	65.000,00
Altri Impianti (Elettronici, Barriere Elettriche, Diff.sonora, Gas Metano, Varie, etc.)	450.000,00
<b>Totale Valore Impianti Comuni</b>	<b>12.070.000,00</b>





## 7. CONCLUSIONI.VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 7.A Valori Complessivi

I valori stimati, così come calcolati e riportati nei capitoli precedenti, si ricapitolano nei prospetti che seguono per individuare i valori complessivi del patrimonio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare.

#### *Valori Immobili Produttivi (maggio 2011)*

Unità produttiva	Mq	Valore €/Mq	Totale valore (€)
Posti auto compromessi Piano S.I.	n. 288	cad. 9.500,00	2.736.000,00
Posti auto invenduti Piano S.I.	n. 34	cad. 9.500,00	323.000,00
Depositi compromessi Piano S.I.	5425	960,00	5.208.000,00
Depositi invenduti Piano S.I.	2029	960,00	1.947.840,00
Moduli compromessi Piano T.	11159	2.050,00	22.875.950,00
Moduli invenduti Piano T.	376	2.050,00	770.800,00
Moduli compromessi 1° Piano	13872	1.920,00	26.634.240,00
Moduli invenduti 1° Piano	996	1.920,00	1.912.320,00
Moduli compromessi 2° Piano	9964	1.750,00	17.437.000,00
Moduli invenduti 2° Piano	5130	1.750,00	8.977.500,00
<b>Totale valore immobili produttivi</b>			<b>88.822.650,00</b>



Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



**Valori Beni Comuni (maggio 2011)**

Beni Comuni	Mq	Valore €/Mq	Totale valore (€)
Guardianie	85,00	800,00	68.000,00
Servizi Igienici comuni	610,84	600,00	366.504,00
Corpi Scala	6.524,90	300,00	1.957.470,00
Promenades e aree di sosta	30.240,00	220,00	6.652.800,00
Viabilità interna	6.770,00	90,00	609.300,00
Viabilità esterna	23.338,00	80,00	1.867.040,00
Piazza Eventi	6.270,00	300,00	1.881.000,00
Piazzette interne (Corti piccole)	2.994,00	120,00	359.280,00
Parcheggio esterno	42.015,00	80,00	3.361.200,00
Aree a verde	8.852,00	60,00	531.120,00
<b>Totale Valore Beni Comuni</b>			<b>17.653.714,00</b>

**Valori Impianti Comuni (maggio 2011)**

Impianti Comuni	Totale valore (€)
Impianto Elettrico	4.800.000,00
Impianto Illuminazione Piazzali	95.000,00
Impianto Rilevatore Fumi	750.000,00
Impianto Ascensori, Elevatori e Scale Mobili	1.900.000,00
Impianto Idraulico Acqua Sanitaria	1.290.000,00
Impianto Idraulico Antincendio E Sprinkler	1.100.000,00
Impianto Centrale Gas Metano	490.000,00
Impianti Fognari Acque Bianche e Nere	1.130.000,00
Impianto Rilevatore Ossido di Carbonio	65.000,00
Altri Impianti (Elettronici, Barriere Elettriche, Varie)	450.000,00
<b>Totale Valore Impianti Comuni</b>	<b>12.070.000,00</b>

<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 118.546.364,00</b>
----------------------------------	-------------------------



CTU

Stima valore del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare



### 7.B Conclusioni

Come illustrato in precedenza, nei prospetti, si perviene così – dalla sommatoria dei suoi componenti – al valore complessivo stimato del compendio Immobiliare acquisito alla Procedura del Fallimento [redacted] (n. 204/2010):



#### Valori stimati

• Immobili produttivi:	€ 88.822.650,00
• Manufatti comuni:	€ 17.653.714,00
• Impianti comuni:	€ 12.070.000,00
• Valore complessivo:	<b>€ 118.546.364,00</b>

(euro centodiciottomilionicinquecentoquarantaseimilatrecentosessantaquattro/00)



Napoli, 4 / Luglio / 2011



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it