

**T R I B U N A L E   D I   R O M A**  
 SEZIONE FALLIMENTARE  
 PROC. 526/2017 - C.L. LAUNDRY SERVICE SPA

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Lo scrivente Prof. Ing. Sandro Simoncini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma settore Civile Ambientale e all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Roma, CTU del Tribunale Civile di Roma e delle Procura della Repubblica presso il Tribunale Penale di Roma, docente a contratto di *Urbanistica e Legislazione Ambientale* e di *Economia delle Imprese* presso l'università Uninettuno, a seguito della nomina come consulente tecnico nel procedimento R.G. 526/2017, redige la presente perizia come appresso specificato.

**SOMMARIO**

<i>Premessa</i>	<i>Pag. 01</i>
<i>Quesito e metodo</i>	<i>Pag. 02</i>
<i>Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag. 02</i>
<i>Verbali di sopralluogo</i>	<i>Pag. 03</i>
<i>Analisi dell'immobile sito a Napoli in Via Limitone di Arzano IV traversa n. 51</i>	<i>Pag. 04</i>
<i>Descrizione generale</i>	<i>Pag. 04</i>
<i>Provenienza</i>	<i>Pag. 06</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Pag. 06</i>
<i>Analisi urbanistica</i>	<i>Pag. 07</i>
<i>Analisi edilizia</i>	<i>Pag. 09</i>
<i>Analisi catastale</i>	<i>Pag. 10</i>
<i>Relazione fotografica</i>	<i>Pag. 13</i>
<i>Analisi dell'immobile sito a Nola all'interno del complesso CIS, Lotto 220 Isola 2</i>	<i>Pag. 18</i>
<i>Descrizione generale</i>	<i>Pag. 18</i>
<i>Provenienza</i>	<i>Pag. 19</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Pag. 19</i>
<i>Analisi urbanistica</i>	<i>Pag. 20</i>
<i>Analisi edilizia</i>	<i>Pag. 21</i>
<i>Analisi catastale</i>	<i>Pag. 24</i>
<i>Relazione fotografica</i>	<i>Pag. 29</i>
<i>Stima del valore delle unità immobiliari</i>	<i>Pag. 35</i>
<i>Conclusioni</i>	<i>Pag. 36</i>

## **PREMESSA**

Con Istanza del 2 marzo 2022, l'Avv. Marina Cordopatri proponeva istanza al Tribunale di Roma per la nomina dello scrivente come Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito del fallimento R.G. 526/2017 della società C.L. Laundry Service SpA, al fine di procedere alla stima di due unità immobiliari site nei Comuni di Napoli e Nola.

L'Avv. Marina Cordopatri nominava così lo scrivente come CTU nell'ambito del fallimento 526/2017 fornendogli la documentazione in suo possesso.

In data 29 agosto 2022 il Giudice Dt. Bifano prendeva atto di quanto relazionato dal curatore, non occorrendo autorizzazione.

## **QUESITO E METODO**

Allo scrivente è stato conferito il seguente incarico: *“Incarico complessivo per la stima dei seguenti beni immobili: Napoli - IV Tran Privata di Via Limitone di Arzano, 51 e Nola (NA) - Via Strada Provinciale Nola Cannello int. 225 oltre a qualsivoglia attività legata alla detta stima, che rientri nelle competenze tecniche e professionali”*.

Il CTU, analizzando la documentazione tecnica reperita e le informazioni acquisite, anche durante l'accesso ai luoghi, dopo aver graficamente riportato le risultanze dei rilievi al fine di determinare le esatte consistenze commerciali e la presenza di eventuali difformità, procederà alla stima dei due immobili con tre diversi metodi, facendo poi la media dei valori ricavati al fine di ridurre al minimo il margine di soggettività nell'applicazione dei coefficienti e la scelta dei parametri.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito della ricezione dell'incarico e della documentazione, ricevuta a mezzo mail dallo studio del Curatore in data 30.05.2022, lo scrivente avviava gli accertamenti e l'analisi documentale.

In data 20 settembre 2022, dopo aver analizzato la documentazione catastale degli immobili, da lui reperita, dava regolarmente inizio alle operazioni peritali, come preventivamente comunicato al Curatore del fallimento.

Presso l'immobile sito a Napoli in Via Limitone di Arzano IV traversa n. 51, come descritto nell'allegato verbale, lo scrivente visionava tutti i locali, interni ed esterni, provvedendo ad



## ANALISI DELL'IMMOBILE SITO A NAPOLI IN VIA LIMITONE DI ARZANO IV TRAVERSA N. 51



### DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica di Napoli denominata "Secondigliano" è costituito da un capannone, adibito a laboratorio di lavanderia industriale, realizzato in muratura e struttura metallica presumibilmente intorno agli anni 80. Lo stato di conservazione è classificabile come medio. È stato fornito il certificato di conformità dell'impianto elettrico e l'autorizzazione unica ambientale contenente l'autorizzazione di imbocco in fogna.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE**  
Conforme all'art. 28 del D.M. 37 del 22 gennaio 2008

Il sottoscritto **ARCH. CORRADO PERILLO**, professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli n. 637115, in qualità di legale rappresentante dell'impresa **SOGEPI ITALIA S.R.L.**, con sede in via DEL PARCO GRIPED, n. 51, comune NAPOLI (prov. NA.), incaricata a svolgere le attività di **ELETTRICI, CONDIZIONAMENTO, ELETTRONICI, IDROSANTARI, DISTRIBUZIONE ED UTILIZZAZIONE GAS**, con sede in via DEL PARCO GRIPED, n. 51, comune NAPOLI (prov. NA.), tel. +39 081 72 93 006 - 338 89 77 657, part. IVA 07584660929, e mail : corradoperillo@gmail.com

iscritta nel registro delle imprese (D.P.R. 7/12/1995, n. 581) alla Camera C.I.A.A. di NAPOLI, n. 637115

iscritta all'Albo Provinciale delle imprese artigiane (l. 8/9/1985, n. 443) di NAPOLI, n. 637115

Il presente impianto (descrizione schematica) **IMPIANTO ELETTRICO E IMPIANTO DI MESSA A TERRA**, IN NAPOLI ALLA VIA IV TRAV. LIMITONE DI ARZANO N°51 NAPOLI LOCALITÀ LAVANDERIA INDUSTRIALE ;

Il tipo di intervento è:  nuovo impianto  trasformazione  ampliamento

manutenzione ORDINARIA X **ADEGUAMENTO D.M. 37/08**

Il committente da: **" VINCENT LAUNDRY S.R.L. - VIA IV TRAV. LIMITONE DI ARZANO N°51 80144 NAPOLI AMMINISTRATORE DOTT. TRANI MARCO C.F. TRN MRC 740757851 - NATO A NAPOLI IL 07/11/1970 EMISSIONE 27/12/19 N° CI 115498 RESIDENTE AL CORSO EUROPA N° 506 - GENOVA -** installato nei locali siti nel comune di NAPOLI ALLA VIA IV TRAV. LIMITONE DI ARZANO 51 80144 NAPOLI LOCALITÀ LAVANDERIA INDUSTRIALE INDUSTRIALE PROPRIETARIO C. L. LAUNDRY SERVICE S.P.A. P.IVA 08614891003 VIA ANTONIO NIBBY 18 00161 ROMA

Il tipo di edificio adibito ad uso:  residenziale  **industriale**  civile  commercio

**DICHIARA**

che la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

1) rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 LEGGE 46/90 - D.M. 37/08 ;

2) eseguito la norma tecnica applicabile all'impiego LEGGE 64/8 - LEGGE 46/90 - D.M. 37/08 ;

3) installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (art. 5 e 6) D.M. 37/08 ;

4) controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

1) progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 LEGGE 46/90 (4) - D.M. 37/08;

2) relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);

3) natura di impianto realizzato (6);

4) riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);

5) copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

**SOGEPI ITALIA S.R.L.**  
 Arch. Corrado Perillo

La responsabilità per danni a persone o a cose derivanti da manutenzione dell'impianto da parte di terzi è esclusa da carico di manutenzione o riparazione.

**DECLINA**

Il responsabile tecnico Il dichiarante

Data: 28.06.2021

**AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE:** responsabilità del committente o del proprietario, art. 8 (9)

**Leggenda:**

- 1) Come esempio nel caso di impianti a gas, con "altre" si può intendere la sostituzione di un apparecchio sostituito in modo fisso.
- 2) Indicare: nome, cognome, qualifica e, quando ne scatta l'obbligo ai sensi dell'articolo 5, comma 2, il titolo di iscrizione nel relativo Albo professionale, del tecnico che ha redatto il progetto.
- 3) Citare la o le norme tecniche e di legge, distinguendo tra quelle riferite alla progettazione, all'esecuzione e alle verifiche.
- 4) Qualora l'impianto eseguito su progetto sia variato in opera, il progetto presentato alla fine dei lavori deve comprendere la variante realizzata in corso d'opera.
- 5) La relazione deve contenere, per i prodotti soggetti a norme, la dichiarazione di rispondenza alla norma completa, ove esistente, con riferimenti a marchi, certificati di prova, ecc. rilasciati da istituti autorizzati. Per gli altri prodotti (da definire) il dichiarante deve dichiarare che trattasi di materiali, prodotti o componenti conformi a quanto previsto dagli articoli 5 e 6. La relazione deve dichiarare l'identità rispetto all'antefatto di installazione.
- 6) Quando rilevante ai fini del buon funzionamento dell'impianto, si devono fornire indicazioni sul numero e caratteristiche degli apparecchi installati ed installabili (ad esempio per il gas: il numero, il tipo e potenza degli apparecchi; 2) caratteristiche dei componenti il sistema di ventilazione dei locali; 3) caratteristiche del sistema di scarico dei prodotti della combustione; 4) indicazioni sul collegamento elettrico degli apparecchi, ove previsto).
- 7) Per schemi dell'impianto realizzato si intende la descrizione dell'opera come eseguita (si fa semplice riferimento al progetto quando questo è stato redatto da un professionista abilitato e non sono state intermedie, l'intervento deve essere inquadrate, se possibile, nello schema dell'impianto progettato).

Le dichiarazioni sono costituite dal nome dell'impresa esecutrice e dalla data della dichiarazione. Per gli impianti o parti di impianti costituiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto, il riferimento a dichiarazioni di conformità può essere sostituito dal rinvio a dichiarazioni di rispondenza (art. 7, comma 6). Nel caso che parte dell'impianto sia costituito da altra impresa (ad esempio ventilazione e scarico fatti negli impianti a gas), la dichiarazione deve essere firmata separatamente per dette parti.

Esistono eventuali certificati dei risultati delle verifiche eseguite sull'impianto prima della messa in esercizio o trattamenti per pulizia, disinfezione, ecc.

Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti nel rispetto della norme di cui all'art. 7. Il committente o il progettista è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'art. 8 ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 3.

**SOGEPI ITALIA S.R.L.**  
 Arch. Corrado Perillo



Il capannone, che nella fotografia in basso è evidenziato con la lettera **A**, si presenta di forma rettangolare, ha tre ingressi, evidenziati con frecce nella sottostante fotografia, uno sul lato nord est e due sul lato sud ovest; confina su tre lati con strada carrabile pubblica ed è collegato internamente ad un altro immobile confinante sul lato nord ovest, che nella fotografia in basso è evidenziato con la lettera **B**, mediante tre passaggi di larghezza circa un metro ognuno. All'esame visivo non appare autonomo rispetto a quello confinante in quanto contiene degli impianti che sembrano essere a servizio anche dell'altra unità immobiliare e in quanto non è dotato dei servizi igienici che presumibilmente sono nell'immobile adiacente.



### PROVENIENZA

L'immobile risulta attualmente di proprietà della C.L. LAUNDRY SERVICE SPA (CF 086114891003) in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli Rep 1001083 del 2015.

In precedenza di proprietà della LAVASPORT SAS DI ROSANNA PIAZZA E C. (CF 04273010639) a seguito del conferimento avvenuto in data 12.09.2007.

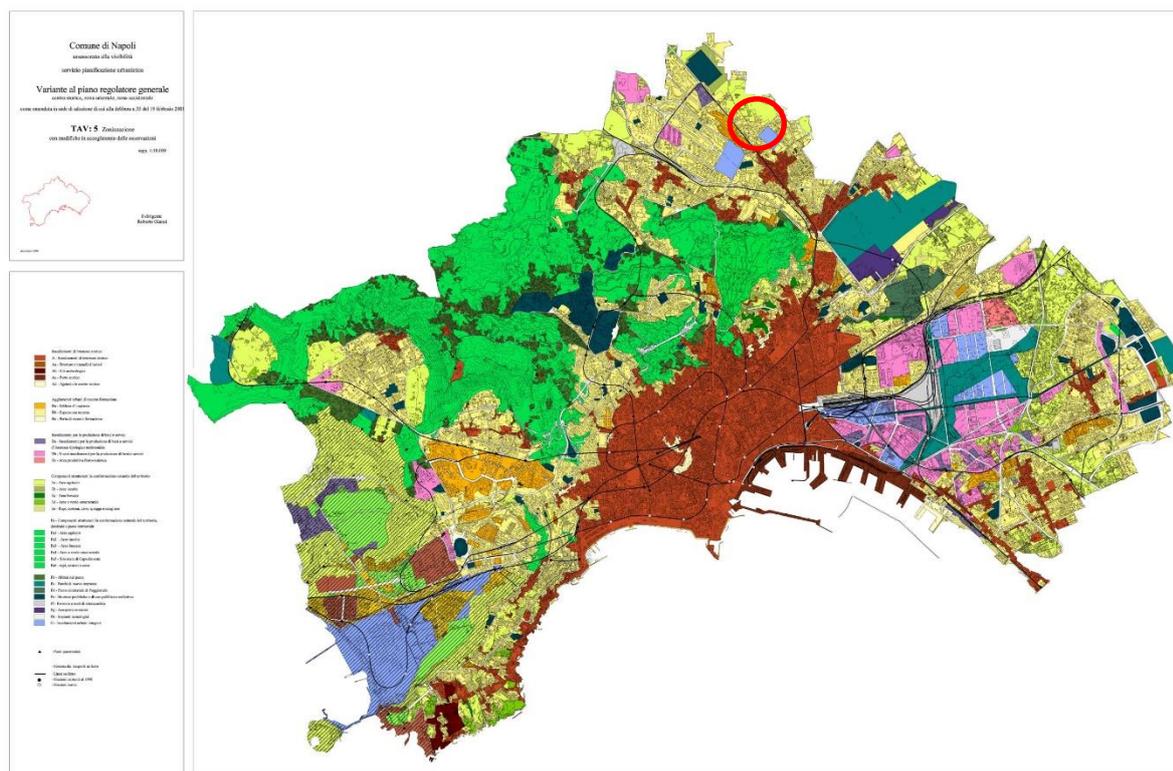
### CONSISTENZA

A seguito dei rilievi e delle misurazioni effettuate l'immobile risulta avere una superficie commerciale coperta pari a 923,56 mq oltre ad una pertinenza esterna che contiene gli impianti di superficie pari a 76,18 mq per un volume pari a 5.375,12 mc.

## ANALISI URBANISTICA

L'immobile, ricade all'interno della variante generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvato con delibera di consiglio Comunale n. 55 del 24.06.2005 esattamente nell'area Scampia, Miano, Secondigliano.

**Tavola 5 Zonizzazione**, al Foglio 2 in Zona Bb classificata come zona di espansione recente



**Tavola 8 Specificazioni** al Foglio 2 nell'area 28

**Tavola 11 Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica**, classificata in area 7B con coefficiente di fondazione 1,10 e coefficiente da irregolarità topografica.

**Tavola 12 Vincoli geomorfologici** ricadente in area ad instabilità media e altra

**Tavola 13 Vincoli paesaggistici** non ricade su aree assoggettate ai vincoli della L. 1497/39 e ai vincoli della L. 431/85

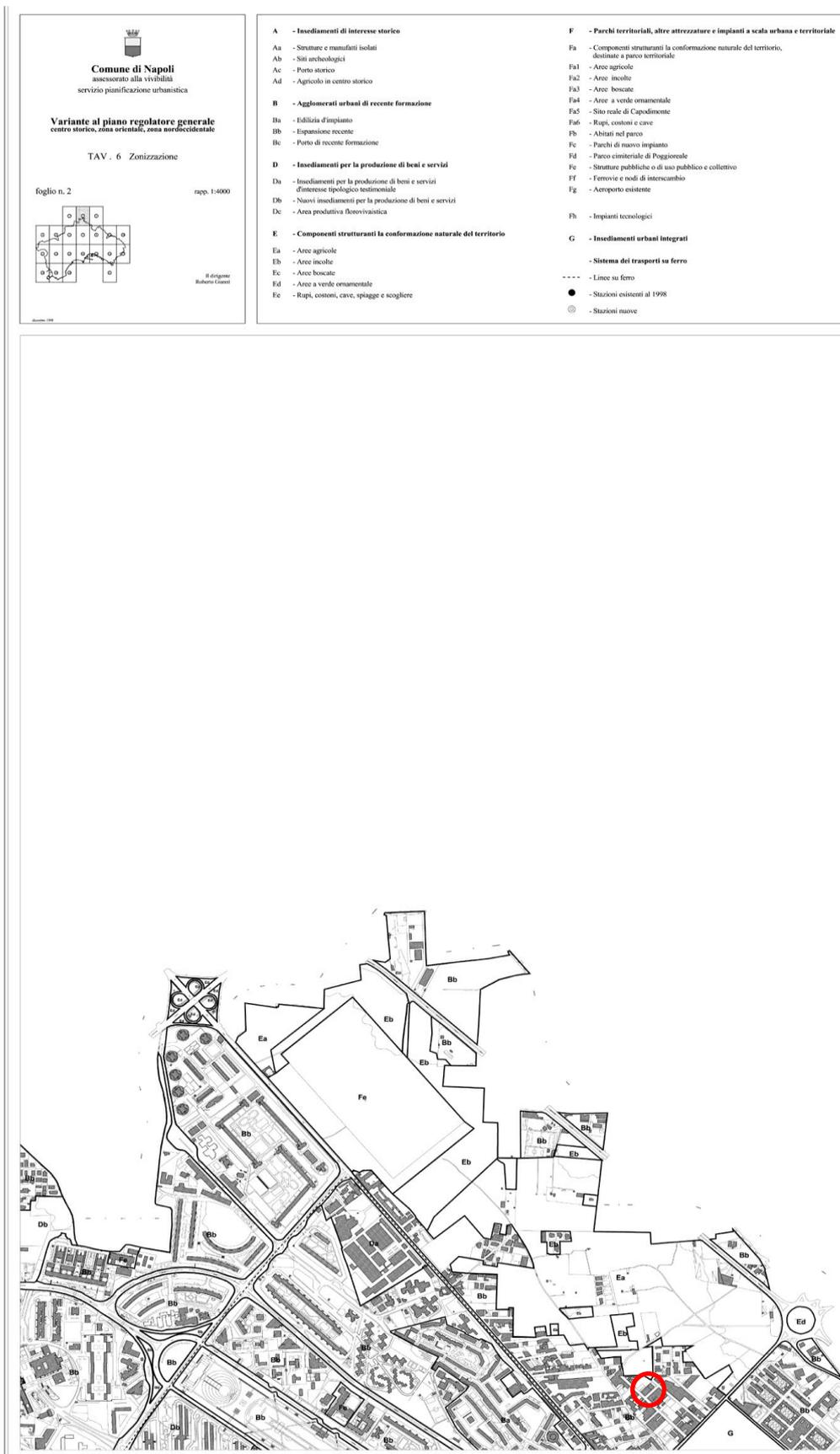
**Tavola 14 Vincoli ed aree di interesse archeologico** non ricade su aree di interesse archeologico

**Carta della pericolosità idraulica** non ricade su aree soggette a pericolosità

**Carta della pericolosità per frana** non ricade su aree soggette a pericolosità

**Carta del rischio atteso** non ricade su aree soggette a pericolosità

Tavola 6 Zonizzazione, al Foglio 2 in Zona Bb classificata come zona di espansione recente



ANALISI EDILIZIA

L'immobile è stato edificato senza titolo presumibilmente all'inizio degli anni 80 e per lo stesso risulta presentata un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47 del 28.2.1985. Relativamente alla domanda di condono, che interessa entrambi i corpi di fabbrica denominati A e B dallo scrivente nella fotografia riportata alla precedente pagina 5, è stato pagato solo l'acconto delle somme dovute, restando ancora da pagare il saldo che sarà calcolato dal Comune di Napoli quando eseguirà l'istruttoria edilizia.

Per l'immobile è stato rilasciato il Parere di Conformità edilizia del Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio del Comune di Napoli Prot. PG/2018/747906 del 27.08.20018.

L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità.

L'attuale stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e per assenza di servizi igienici.

Lo scrivente ha avanzato richiesta di accesso agli atti al Comune di Napoli; oltre agli atti relativi al condono edilizio non sono stati forniti ulteriori titoli che hanno legittimato l'attuale stato dei luoghi, ovvero gli interventi di diversa distribuzione degli spazi interni.

27/06/22, 12:33  
Messaggi Webmail PFC

Accesso agli atti immobile - Napoli in Via Limitrone di Arzano IV trav. n. 51 - Foglio 3 Particella 746 Sub 1

Da Prof. Ing. Sandro Simoncini <simoncini@pec.ording.roma.it>  
A condono.edilizio@comune.napoli.it <condono.edilizio@comune.napoli.it>  
Data lunedì 27 giugno 2022 - 12:32

In qualità di CTU del Tribunale di Roma, nominato nell'ambito del fallimento 526/2017, relativamente alla stima dell'unità immobiliare

- sita nel Comune di Napoli in Via Limitrone di Arzano IV trav. n. 51
- censita all'Agenzia delle Entrate di Napoli al Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1
- intestata alla C.L. LAUNDRY SERVICE SPA (CF 086114891003)

Nello specifico sono a richiedere i riferimenti e la copia della domanda di condono edilizio presentata dalla ditta intestataria o riferite ai suddetti dati catastali.

In attesa di un cortese riscontro invio cordiali saluti.  
Sandro Simoncini

Prof. Ing. Sandro Simoncini  
Roma - Viale Giuseppe Mazzini, 25 - 00195  
Tel. 06915131  
mail: s.s@sogeea.it  
certified mail: simoncini@pec.ording.roma.it

<https://webmail.npec.eu/3/nati/webmail/main/inbox>

1/1

27/06/22, 12:33  
Ricevuta di accettazione

Accesso agli atti immobile - Napoli in Via Limitrone di Arzano IV trav. n. 51 - Foglio 3 Particella 746 Sub 1

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A simoncini@pec.ording.roma.it <simoncini@pec.ording.roma.it>  
Data lunedì 27 giugno 2022 - 12:32

Ricevuta di accettazione

Il giorno 27/06/2022 alle ore 12:32:32 (+0200) il messaggio "Accesso agli atti immobile - Napoli in Via Limitrone di Arzano IV trav. n. 51 - Foglio 3 Particella 746 Sub 1" proveniente da "simoncini@pec.ording.roma.it" ed indirizzato a: condono.edilizio@comune.napoli.it ("posta ordinaria")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec299811.20220627123232.67973.108.1.11@pec.aruba.it

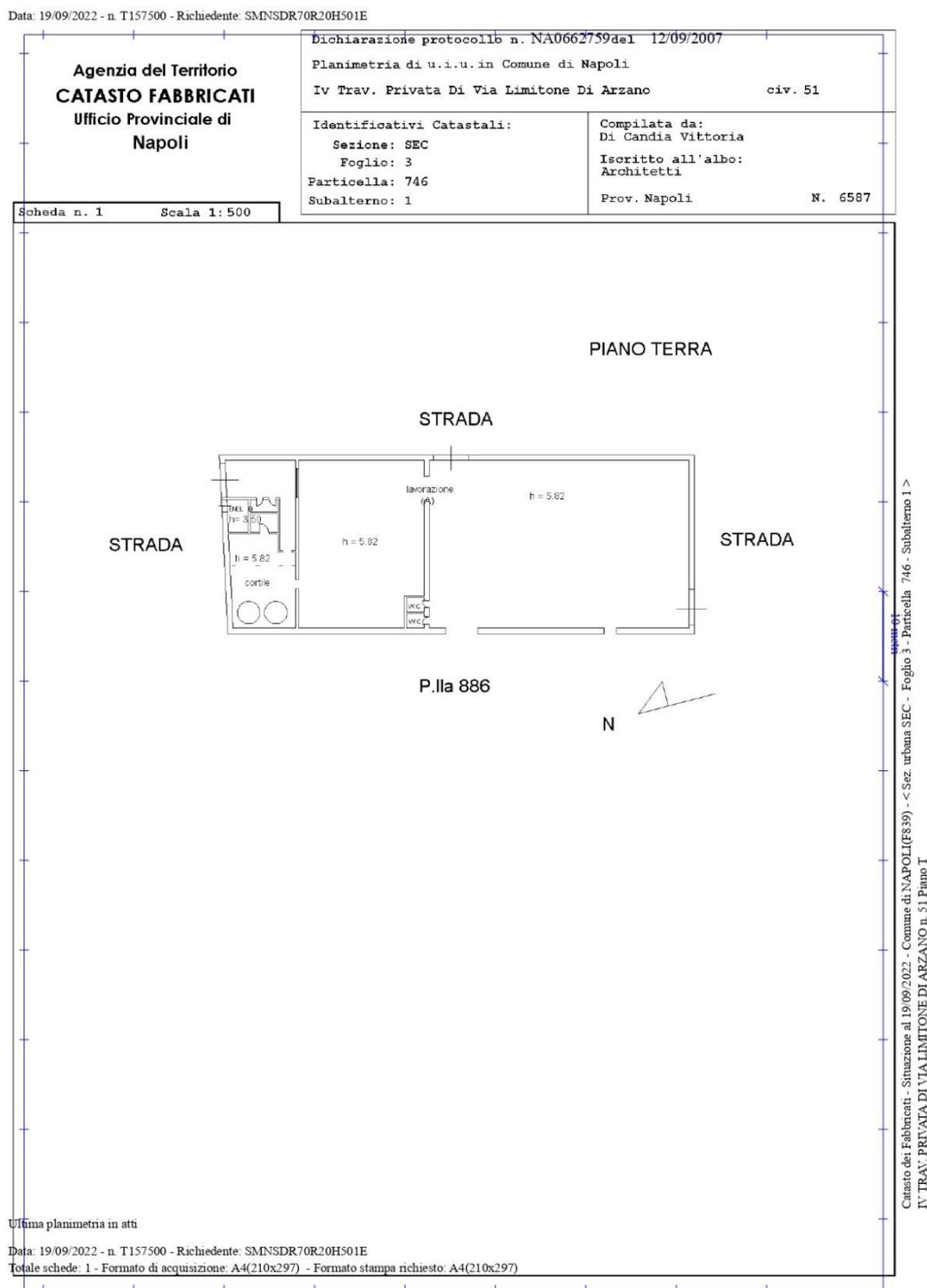
dati:cert.xml  
mime:p7s

<https://webmail.npec.eu/3/nati/webmail/main/inbox>

1/1

ANALISI CATASTALE

L'immobile è stato censito all'Agenzia delle Entrate di Napoli, catasto fabbricati (dall'Architetto Vittoria Di Candia, oggi cancellata dall'Ordine) con i seguenti dati: Sezione urbana SEC - Foglio 3 - Particella 746 - Subalterno 1 - Zona censuaria 4 - Categoria D/7 - Rendita catastale € 6.828,00. Risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per forma e per diversa distribuzione degli spazi interni.



L'immobile è stato censito all'Agenzia delle Entrate di Napoli il 12.9.2007 e da quella data non risultano esser state presentate istanze di variazione.



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:04:52  
Numero Pratica: T145629/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio 5 Particella 746

### Classamento:

Rendita: **Euro 6.828,00**

Zona censuaria **4**,

Categoria **D/7<sup>a</sup>**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1

**Indirizzo:** IV TRAV. PRIVATA DI VIA LIMITONE DI ARZANO n. 51 Piano T

### > Intestati catastali

#### > 1. C.L. LAUNDRY SERVICE S.P.A. (CF 08614891003)

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 12/09/2007

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 12/09/2007 Pratica n. NA0662759  
in atti dal 12/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6731.1/2007)

### > Indirizzo

📅 dal 12/09/2007

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1

IV TRAV. PRIVATA DI VIA LIMITONE DI ARZANO

COSTITUZIONE del 12/09/2007 Pratica n. NA0662759  
in atti dal 12/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6731.1/2007)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:04:52  
Numero Pratica: T145629/2022  
Pag: 2 - Fine

n. 51 Piano T

#### > Dati di classamento

📅 dal 12/09/2007 al 01/09/2008

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella **746** Subalterno 1

Rendita: **Euro 6.828,00**

Zona censuaria **4**

Categoria **D/7<sup>a</sup>**

COSTITUZIONE del 12/09/2007 Pratica n. NA0662759  
in atti dal 12/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6731.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 01/09/2008

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella **746** Subalterno 1

Rendita: **Euro 6.828,00**

Zona censuaria **4**

Categoria **D/7<sup>a</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2008  
Pratica n. NA0712703 in atti dal 01/09/2008  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52469.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

#### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SEC Foglio 3 Particella 746 Sub. 1**

> **1. LAVASPORT SAS DI ROSANNA PIAZZA E C.**  
(CF 04273010639)  
Sede in NAPOLI (NA)

📅 dal 12/09/2007 al 27/11/2011

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 12/09/2007 Pratica n.  
NA0662759 in atti dal 12/09/2007 COSTITUZIONE (n.  
6731.1/2007)

> **1. C.L. LAUNDRY SERVICE S.P.A.**  
(CF 08614891003)

Sede in ROMA (RM)

📅 dal 27/11/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. VOLTURA D'UFFICIO del 27/11/2011 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI NAPOL Sede NAPOLI (NA)  
Repertorio n. 1001083 registrato in data -IST.30641/15  
DV DATRSCR 192715 Voltura n. 3167.1/2015 - Pratica  
n. NA0030664 in atti dal 28/01/2015

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

#### Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

RELAZIONE FOTOGRAFICA











**ANALISI DELL'IMMOBILE SITO A NOLA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO  
CIS, LOTTO 220 ISOLA 2**



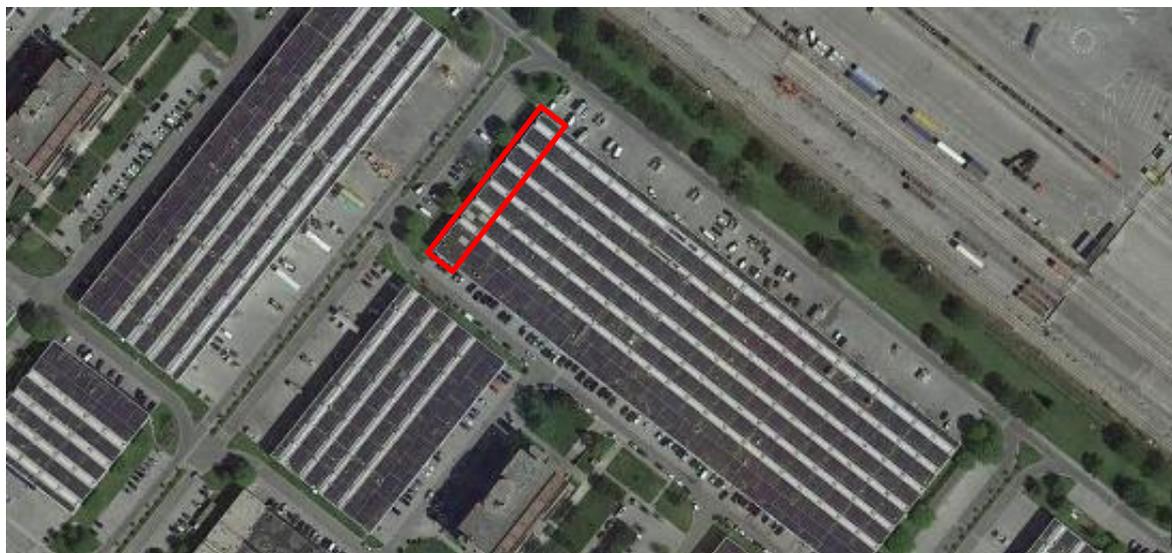
**DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica di Nola (NA) all'interno del complesso denominato CIS, esattamente nel Lotto 220 dell'Isola, costituito da un capannone, adibito a laboratorio, stoccaggio e uffici, realizzato in muratura all'inizio degli anni 80. Lo stato di conservazione è classificabile buono. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti tecnologici, che all'esame visivo rispondono alla vigente normativa. Non risulta conforme alle prescrizioni previste dal D.Lgs 81/08 e dalla Legge 818/84.

A seguito del rilievo effettuato si è potuta ricavare la superficie commerciale e riscontrare la difformità dell'immobile rispetto alla planimetria catastale in atti, per variazione prospettica e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare, che nella fotografia in basso è evidenziato di colore rosso, si presenta di forma rettangolare, ha due ingressi, evidenziati con frecce nella sottostante fotografia, uno sul lato nord est e uno sul lato sud ovest; si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo collegati mediante due scale di accesso post ognuna vicino alle due uscite; è dotato di servizi igienici funzionanti e in ottime condizioni; confina su tre lati con strada consortile del CIS e sul lato

nord ovest con un altro immobile facente parte dell'Isola 2. All'esame visivo appare autonomo rispetto a quello confinante ed è frazionabile.



#### PROVENIENZA

L'immobile risulta attualmente di proprietà della C.L. LAUNDRY SERVICE SPA (CF 086114891003) in virtù dell'atto notaio Stefano Santangelo (Napoli) Rep 12574 del 2014.

In precedenza ha avuto le seguenti proprietà

- CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA "GIANNI NAPPI" SPA (CF 01316130630) acquistato prima del 1988
- ERREDIGI S.R.L. (CF 04567470630) in virtù dell'atto notaio Stefano Santangelo (Napoli) Rep 9807

#### CONSISTENZA

A seguito dei rilievi e delle misurazioni effettuate l'immobile risulta avere una superficie commerciale pari a 751,92 mq al piano terra, pari a 739,82 mq al piano primo, per un totale di 1.491,74 mq ed un volume pari a 5.225,84 mc.

L'immobile non ha aree esterne di pertinenza.

## ANALISI URBANISTICA

L'immobile, ricade all'interno della variante del Piano Regolatore Generale Comunale di Nola, approvato con delibera di consiglio Comunale n. 24 del 7.03.2013 esattamente nell'area CIS.

**Elaborato Relazione**, Tavola 2 in Zona ASI classificata come insediamenti industriali e commerciali P.T.C. dell'A.S.I di Napoli



**Piano Regionale Attività Estrattive Tavola 3 Vincoli Paesistici D.Lgs 42/2004** non ricade su aree assoggettate ai vincoli.

**Immobili di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere a) e b)** non ricade su aree assoggettate ai vincoli.

**Territori contermini ai laghi D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera b)** non ricade su aree assoggettate ai vincoli.

**Parchi e riserve nazionali e regionali D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera f)** non ricade su aree assoggettate ai vincoli.

**Territori coperti da foreste e da boschi D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera g)** non ricade su aree assoggettate ai vincoli.

ANALISI EDILIZIA

L'intero compendio, tra cui l'immobile oggetto di valutazione, identificato all'interno 225 e ricadente nel il fabbricato denominato Isola 2, risulta edificato con Licenza edilizia 30/1981 e variante 42/1984 rilasciati dal Comune di Nola.

Per l'immobile è stata dichiarata l'Agibilità dal Comune di Nola in data 2.2.1988.

**COMUNE DI NOLA**

COMUNE DI PROVINCIA DI NAPOLI  
UFFICIO TECNICO

2 FEB 1988

n. ....

OGGETTO: concessione edilizia n°30/81 e n°42/84 rilasciate al C.I.S. per la costruzione di un centro commerciale alla via Nola-Polvica - autorizzazione di agibilità - attestazione

IL SINDACO

VISTI i propri provvedimenti in data 27.1.88 Prot.n°2706 ed in data 31.1.88 Prot.n°3202 dell'1.2.88, relativi al rilascio di autorizzazioni di agibilità per il Centro Commerciale realizzato dal CIS in Nola alla via Polvica in virtù delle concessioni edilizie 30/81 e 42/84, subordinatamente al pagamento delle somme dovute al conguaglio dei contributi di cui all'art.3 della Legge 10/77, quantificate in Lire 960.004.585 oltre interessi legali decorrenti dalla data della C.E. 30/81 (oneri di urbanizzazione) ed in L.774.612.640 (costi di costruzione

*R* VISTO che in data 2.2.88 il CIS ha provveduto al pagamento dell'importo di L.774.612.640 a fronte delle quote di contributo per costi di costruzione ed ha prestato polizza fidejussoria della Banca della Prov.di Napoli in data 1.2.88 a garanzia del pagamento dell'importo di L.1.255.072.614 di cui L.960.004.585 per sorta capitale (oneri di urbanizzazione) e L.295.068.029 per interessi maturati al 31.1.88, pagamento che verrà effettuato in quattro rate semestrali a partire dall'1.8.88 e fino all'1.2.1990;

CHE con separato atto è stata accettata la polizza fidejussoria di cui sopra;

A T T E S T A

CHE il CIS ha ottemperato alle prescrizioni imposte ai fini della agibilità del Centro Commerciale realizzato in Nola alla via Polvica in virtù delle concessioni edilizie 30/81 e 42/84 con i provvedimenti richiamati in premessa e che pertanto l'autorizzazione di agibilità si intende rilasciata a tutti gli effetti di legge.

IL SINDACO  
(Dr. Felice Mauro)

*Felice Mauro*

Successivamente sono stati eseguiti i seguenti interventi edilizi, così risultanti dalle variazioni catastali rispetto all'impianto:

- nel 2004 ampliamento di superficie e diversa distribuzione degli spazi interni
- nel 2011 diversa distribuzione degli spazi interni.

Lo scrivente ha avanzato richiesta di accesso agli atti al Comune di Nola; sono stati forniti i titoli edilizi che hanno legittimato l'attuale stato dei luoghi, ovvero gli interventi di aumento di superficie (piano primo) e diversa distribuzione degli spazi interni.

27/06/22, 12:00

Messaggi - Webmail PEC

---

**Accesso agli atti immobile CIS Isola 2 Lotto 220 Foglio 8 Particella 232 Sub 21**

---

**Da** Prof. Ing. Sandro Simoncini <simoncini@pec.ording.roma.it>  
**A** sued@pec.comune.nola.na.it <sued@pec.comune.nola.na.it>  
**Cc** ediliziaprivata@comune.nola.na.it <ediliziaprivata@comune.nola.na.it>,  
 rosa.pascarella@comune.nola.na.it <rosa.pascarella@comune.nola.na.it>  
**Data** lunedì 27 giugno 2022 - 11:59

---

In qualità di CTU del Tribunale di Roma, nominato nell'ambito del fallimento 526/2017, relativamente alla stima dell'unità immobiliare

- sita nel Comune di Nola all'interno del Complesso CIS, Isola 2 Lotto 220 (edificato con concessioni edilizie 30/81 e 42/84)
- censita all'Agenzia delle Entrate di Napoli al Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21
- oggi intestata alla C.L. LAUNDRY SERVICE SPA (CF 086114891003), precedentemente intestata a ERREDIGI S.R.L. (CF 04567470630) e prima ancora a CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA"GIANNI NAPPI" SPA (CF 01316130630).

Nello specifico sono a richiedere eventuali licenze edilizie (successive alla costruzione) o eventuali condoni edilizi, intestati ad uno dei tre suddetti soggetti proprietari

- C.L. LAUNDRY SERVICE SPA (CF 086114891003)
- ERREDIGI S.R.L. (CF 04567470630)
- CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA"GIANNI NAPPI" SPA (CF 01316130630)

o riferite ai suddetti dati catastali Foglio 8 Particella 232 Sub 21.

In attesa di un cortese riscontro invio cordiali saluti.

Sandro Simoncini

**Prof. Ing. Sandro Simoncini**  
 Roma - Viale Giuseppe Mazzini, 25 - 00195  
 Tel. 06915131  
 mail: s.s@sogeea.it  
 certified mail: simoncini@pec.ording.roma.it

27/06/22, 12:03

Ricevuta di avvenuta consegna

**Accesso agli atti immobile CIS Isola 2 Lotto 220 Foglio 8 Particella 232 Sub 21**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>  
**A** [simoncini@pec.ording.roma.it](mailto:simoncini@pec.ording.roma.it) <simoncini@pec.ording.roma.it>  
**Data** lunedì 27 giugno 2022 - 11:59

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 27/06/2022 alle ore 11:59:09 (+0200) il messaggio  
"Accesso agli atti immobile CIS Isola 2 Lotto 220 Foglio 8 Particella 232 Sub 21" proveniente da  
"simoncini@pec.ording.roma.it"  
ed indirizzato a "sued@pec.comune.nola.na.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec2998.20220627115908.74920.689.1.15@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
post-cert.eml  
smime.p7s

27/06/22, 12:03

Ricevuta di accettazione

**Accesso agli atti immobile CIS Isola 2 Lotto 220 Foglio 8 Particella 232 Sub 21**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>  
**A** [simoncini@pec.ording.roma.it](mailto:simoncini@pec.ording.roma.it) <simoncini@pec.ording.roma.it>  
**Data** lunedì 27 giugno 2022 - 11:59

---

**Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 27/06/2022 alle ore 11:59:08 (+0200) il messaggio  
"Accesso agli atti immobile CIS Isola 2 Lotto 220 Foglio 8 Particella 232 Sub 21" proveniente da  
"simoncini@pec.ording.roma.it"  
ed indirizzato a:  
ediliziaprivata@comune.nola.na.it ("posta ordinaria") rosa.pascarella@comune.nola.na.it ("posta  
ordinaria") sued@pec.comune.nola.na.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec2998.20220627115908.74920.689.1.15@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
smime.p7s





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:06:17  
Numero Pratica: T146631/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232

#### Classamento:

Rendita: **Euro 5.950,00**  
Categoria **D/8<sup>9)</sup>**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21

**Indirizzo:** VIA STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO n. SNC Interno 225 Piano T-1

### > Intestati catastali

#### > 1. C.L. LAUNDRY SERVICE S.P.A. (CF 08614891003)

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

**dall'impianto al 17/05/2004**

Impianto meccanografico del 31/01/1988

**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1

**dal 17/05/2004 al 09/03/2011**

VARIAZIONE del 17/05/2004 Pratica n. NA0265132 in  
atti dal 17/05/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA  
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
11458.1/2004)

**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 8



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:06:17  
Numero Pratica: T146631/2022  
Pag: 2 - Segue

📅 dal 09/03/2011

**Immobile attuale**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21

VARIAZIONE del 09/03/2011 Pratica n. NA0240140 in atti dal 09/03/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32611.1/2011)

### > Indirizzo

📅 dall'impianto al 28/11/2001

**Immobile predecessore**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1

STRADA PROV.NOLA CANCELLO Piano T - 1  
Partita: 6791

Impianto meccanografico del 31/01/1988

📅 dal 28/11/2001 al 17/05/2004

**Immobile predecessore**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1

STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO Piano T - 1

VARIAZIONE del 08/11/2001 Pratica n. 774065 in atti dal 28/11/2001 VERB. CONC. ART.48 D.LGS. N.546/92 (n. 724294.1/2001)

📅 dal 17/05/2004 al 09/03/2011

**Immobile predecessore**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 8

STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO n. SC Interno 225 Piano T-1

VARIAZIONE del 17/05/2004 Pratica n. NA0265132 in atti dal 17/05/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11458.1/2004)

📅 dal 09/03/2011

**Immobile attuale**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21

VIA STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO n. SNC Interno 225 Piano T-1

VARIAZIONE del 09/03/2011 Pratica n. NA0240140 in atti dal 09/03/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32611.1/2011)

### > Dati di classamento

📅 dall'impianto al 24/07/1987 antecedente l'impianto meccanografico

**Immobile predecessore**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1

Partita: 6791

Impianto meccanografico del 31/01/1988



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:06:17  
Numero Pratica: T146631/2022  
Pag: 3 - Segue

📅 dal 24/07/1987 al 28/11/2001  
**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1  
Rendita: **Lire 41.200.000**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>  
Partita: 6791

CLASSAMENTO del 24/07/1987 in atti dal 29/03/1999  
P.F.98/99 (n. O/4002.15/1987) Notifica in corso con  
protocollo n. 29313 del 30/03/1999

📅 dal 28/11/2001 al 17/05/2004  
**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1  
Rendita: **Euro 15.958,00**  
Rendita: **Lire 30.898.997**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE del 08/11/2001 Pratica n. 774065 in atti  
dal 28/11/2001 VERB. CONC. ART.48 D.LGS. N.546/92  
(n. 724294.1/2001)

📅 dal 17/05/2004 al 17/05/2005  
**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 8  
Rendita: **Euro 17.220,00**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE del 17/05/2004 Pratica n. NA0265132 in  
atti dal 17/05/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA  
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
11458.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 17/05/2005 al 14/06/2005  
**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 8  
Rendita: **Euro 17.220,00**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2005  
Pratica n. NA0351632 in atti dal 17/05/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84273.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

📅 dal 14/06/2005 al 09/03/2011  
**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 8  
Rendita: **Euro 17.220,00**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE del 14/06/2005 Pratica n. NA0412507 in  
atti dal 14/06/2005 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n.  
89085.1/2005)

📅 dal 09/03/2011 al 23/01/2012  
**Immobile attuale**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21  
Rendita: **Euro 5.950,00**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE del 09/03/2011 Pratica n. NA0240140 in  
atti dal 09/03/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32611.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:06:17  
Numero Pratica: T146631/2022  
Pag: 5 - Fine

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

**Legenda**

- a) *D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*
- b) *D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*

RELAZIONE FOTOGRAFICA













## **STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI**

Al fine di ridurre al massimo l'elemento soggettivo, lo scrivente procede a ricavare il valore dell'immobile stimandolo con tre criteri di stima differenti e facendo la media di essi.

Si analizzeranno le stime con i seguenti metodi:

### *Stima con metodo del Market approach*

Il Market approach è un metodo di valutazione utilizzato per determinare il valore di un immobile considerando i prezzi di mercato, di immobili comparabili che sono stati venduti di recente o di quelli che sono disponibili. Applicando il metodo del Market approach sono state analizzate le transazioni in corso e quelle degli ultimi sei mesi, escludendo il periodo precedente in quanto nel periodo successivo alla pandemia il mercato è stato influenzato da aumenti e flessioni nel breve periodo che ove considerati vizierebbero l'oggettività del valore ricavato dalla stima.

### *Stima per capitalizzazione dei redditi*

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

### *Stima in base ai valori OMI Agenzia delle Entrate*

Le quotazioni immobiliari semestrali dell'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. I valori sono riferiti alla fine del secondo semestre del 2021.

## STIMA DEL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

### Stima - Napoli Via Limitone Di Arzano IV Traversa n. 51

L'immobile ha una superficie commerciale coperta **SCC** pari a 923,56 mq e una superficie commerciale scoperta **SCS** pari a 76,18 mq.

Ai fini della presente stima alla superficie dell'area esterna viene applicato un coefficiente **CV** per renderla virtualizzata; è individuato il coefficiente standard pari a 0,20.

#### Stima con metodo del Market approach

Il valore unitario **VU** derivato dalla media delle transazioni in corso e quelle degli ultimi sei mesi, su immobili simili nella stessa zona è pari ad € 879,63 al mq.

Si procede alla stima con il metodo del Market approach applicando la seguente formula:

$$[\text{SCC} + (\text{SCC} \times \text{CV})] \times \text{VU}$$

$$[923,56 \text{ mq} + (76,18 \text{ mq} \times 0,20)] \times € 879,63 = \underline{€ 919.672,73}$$

#### Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore unitario **VUL** della locazione di immobili nella zona, aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche è pari ad € 3,20 al mq al mese.

Il tasso di capitalizzazione applicato **TC** è pari a 3,5%

Si procede alla stima con il metodo di capitalizzazione dei redditi applicando la seguente formula:

$$\frac{[\text{SCC} + (\text{SCC} \times \text{CV})] \times \text{VUL} \times 12}{\text{TC}}$$

$$\frac{[923,56 \text{ mq} + (76,18 \text{ mq} \times 0,20)] \times € 3,20 \times 12 \text{ mesi}}{0,035} = \underline{€ 1.004.243,49}$$

#### Stima in base ai valori OMI Agenzia delle Entrate

Il valore unitario **VUM** assunto per immobili con simili caratteristiche è pari ad € 885,00

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI  
 Comune: NAPOLI  
 Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO (ZONA NUOVA)  
 Codice di zona: E46  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	395	800	L	2,2	4,3	L
Laboratori	NORMALE	520	1050	L	2,2	4,3	L

Si procede alla stima in base ai valori OMI applicando la seguente formula:

$$[\text{SCC} + (\text{SCC} \times \text{CV})] \times \text{VUM}$$

$$[923,56 \text{ mq} + (76,18 \text{ mq} \times 0,20)] \times \text{€} \text{€} 885,00 = \underline{\text{€} 825.793,10}$$

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato si procede alla media dei tre valori assunti con la seguente formula:

$$\text{STIMA} = \frac{\text{Market approach} + \text{Stima per capitalizzazione} + \text{Valori OMI}}{3} = \begin{matrix} \text{PIÙ PROBABILE} \\ \text{VALORE DI} \\ \text{MERCATO} \end{matrix}$$

$$\frac{\text{€} 919.672,73 + \text{€} 1.004.243,49 + \text{€} 825.793,10}{3} = \text{€} 916.569,77$$

Dal risultato dei calcoli sopra riportati si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile sito a Napoli nella IV traversa di Via Limitrone di Arzano al n. 51 è pari ad € 916.569,77 (novecentosedicimilacinquecentosessantannove/77).

\*\*\*

### **Stima - Nola Complesso Cis, Lotto 220 Isola 2**

L'immobile ha una superficie commerciale coperta **SCC1** pari a 751,92 mq al piano terra e **SCC2** pari a 739,82 mq al piano primo.

Ai fini della presente stima alla superficie dell'area esterna viene applicato un coefficiente alla superficie al piano primo **CV** per renderla virtualizzata; è individuato il coefficiente standard pari a 0,95.

#### Stima con metodo del Market approach

Il valore unitario **VU** derivato dalla media delle transazioni in corso e quelle degli ultimi sei mesi, su immobili simili nella stessa zona è pari ad € 1.328,57 al mq.

Si procede alla stima con il metodo del Market approach applicando la seguente formula:

$$[\text{SCC1} + (\text{SCC2} \times \text{CV})] \times \text{VU}$$

$$[751,92 \text{ mq} + (739,82 \text{ mq} \times 0,95)] \times \text{€} 1.328,57 = \underline{\text{€} 1.932.735,88}$$

#### Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore unitario **VUL** della locazione di immobili nella zona, aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche è pari ad € 3,55 al mq al mese.

Il tasso di capitalizzazione applicato **TC** è pari a 3,5%

Si procede alla stima con il metodo di capitalizzazione dei redditi applicando la seguente formula:

$$\frac{[\text{SCC} + (\text{SCC} \times \text{CV})] \times \text{VUL} \times 12}{\text{TC}}$$

$$\frac{[751,92 \text{ mq} + (739,82 \text{ mq} \times 0,95)] \times € 3,55 \times 12 \text{ mesi}}{0,035} = € 1.770.637,35$$

### Stima in base ai valori OMI Agenzia delle Entrate

Il valore unitario **VUM** assunto per immobili con simili caratteristiche è pari ad € 795,00

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NOLA

Fascia/zona: Periferia/VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE - SVINCOLO AUTOSTRADA E ASSE DI SUPPORTO

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	390	800	L	2,1	4,3	L

Si procede alla stima in base ai valori OMI applicando la seguente formula:

$$[\text{SCC} + (\text{SCC} \times \text{CV})] \times \text{VUM}$$

$$[751,92 \text{ mq} + (739,82 \text{ mq} \times 0,95)] \times € 795,00 = € 1.156.525,46$$

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato si procede alla media dei tre valori assunti con la seguente formula:

$$\text{STIMA} = \frac{\text{Market approach} + \text{Stima per capitalizzazione} + \text{Valori OMI}}{3} = \text{PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO}$$

$$\frac{€ 1.932.735,88 + € 1.770.637,35 + € 1.156.525,46}{3} = € 1.619.966,23$$

Dal risultato dei calcoli sopra riportati si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile sito a Nola (NA) Complesso Cis, Lotto 220 Isola 2 è pari ad € 1.619.966,23 (unmilione seicentodiciannovemilanovecentosessantasei/23).

## CONCLUSIONI SULLA STIMA

Sulla base di quanto espresso nella presente relazione si può definire il valore complessivo degli immobili di proprietà della C.L. Laundry Service SpA analizzati dallo scrivente (al lordo del saldo degli oneri concessori del condono edilizio e degli eventuali oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali esistenti come sopra riscontrate, che lo scrivente non è stato incaricato di regolarizzare), ricavato dalla sommatoria delle singole stime sopra riportate, come segue:

- Napoli nella IV traversa di Via Limitrone di Arzano al n. 51 € 916.569,77
- Nola (NA) Complesso Cis, Lotto 220 Isola 2 € 1.619.966,23.

In risposta al quesito sopra riportato lo scrivente CTU

DICHIARA

che **il valore totale attuale dei beni immobili oggetto della presente relazione di stima è pari ad € 2.536.536,00** (duemilionicinquecentotrentaseimilacinquecentotrentasei/00).

Roma, 8 novembre 2022

IL CTU

Prof. Ing. Sandro Simoncini

