

COMUNE DI NUSCO

(PROVINCIA DI AVELLINO)

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DI UN COMPLESSO
INDUSTRIALE SITO ALLA LOC. FIORENTINE – AREA
INDUSTRIALE LOTTO 7 – F/3



TECNICO REDATTORE :

COMMITTENTE :

Geom. Raffaele CAPACCHIONE

ELABORATI :

Relazione tecnica estimativa;

Rilievi fotografici;

Visure e planimetrie catastali aggiornate;

Ispezioni Ipotecarie;

Stralcio planimetrico catastale;

Planimetria generale 1:1000;

Piante e prospetti.



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Oggetto: Perizia di stima del Complesso industriale C/da Fiorentine Nusco (AV) - Area Industriale di Nusco – Lioni – Sant’Angelo – Lotto n. 7 – F3

PREMESSA - MANDATO

Il sottoscritto, **geom. Raffaele Capacchione**, nato a Salerno il 29/11/1972, C.F. CPCRF72S29H703V, iscritto all’Albo professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 4220, con studio in Salerno alla via L. Angrisani n. 13, redige la presente relazione per incarico ricevuto dal dott. **Francesco Bifolco**, in qualità di **Liquidatore della** avente sede in Bassano Del Grappa (VI) alla via

Oggetto dell’incarico conferito allo scrivente è la stima dell’insediamento industriale di proprietà della sito a Nusco c.da Fiorentine – Area industriale Nusco – Lioni – Sant’Angelo – Lotto n. 7 – F3.

Ad espletamento dell’incarico conferito, il sottoscritto esaminata la documentazione messa a disposizione dalla committenza, verificato la reale consistenza immobiliare durante le operazioni di sopralluogo ed espletate le opportune ricerche presso gli archivi dell’Agenzia del Territorio e Ufficio del RR.II. di Avellino e del Comune di Nusco, è in grado di adempiere al mandato conferito e pertanto relazionare quanto segue.

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL’OPIFICIO

Ubicazione

Trattasi di un complesso edilizio ricadente fuori dal perimetro urbano esistente con destinazione industriale in zona A.S.I. del Comune di Nusco (AV) c.da Fiorentine – lotto n. 7 - F3.



L'area è situata in una zona collinare a circa 1Km dall'ingresso della superstrada, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Lioni.

Nell'insieme il lotto confina a nord con strada consortile Fiorentina, a est e ovest con altre attività industriali, a sud con area a verde non edificata.

L'immobile allo stato è comprensivo di beni mobili costituiti da macchine, attrezzi e arredamenti vari per i quali è stata prodotta perizia di stima separata, pertanto la valutazione, così come richiesto, riguarderà esclusivamente il suolo e gli immobili esistenti nello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano.

Identificazione catastale

La consistenza in questione è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Nusco al foglio n. 38 p.la 262 cat. D/1 r.c. € 31.421,00, in ditta

con sede in Nusco. Il lotto interamente destinato ad opificio industriale è costituito da un'area di 16.850 mq, così impegnati:

- Fabbricato "A" (Palazzina uffici e serv.) = mq 326;
- Fabbricato "B" (Capannone per lavorazione e ricovero operai) = mq 1.070;
- Fabbricato "C" (Capannone per lavorazione) = mq 4.472;
- Cabina elettrica = mq 13;
- Area a verde = mq 1.722;
- Viabilità e piazzali = mq 8.487;
- Parcheggi = mq 760.

Inquadramento Urbanistico

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nusco il terreno distinto in catasto al foglio 38 p.la 262 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Zona Industriale

- IC = Indice massimo di copertura 0,50;
- È consentita l'utilizzazione di un piano interrato, la cui destinazione sarà ad uso esclusivo di piani tecnologici, autorimesse, depositi e/o simili;



- I parcheggi privati, all'interno dei confini di proprietà, dovranno essere dimensionati prevedendo una superficie non inferiore a 15 mq per addetto occupato;
- Distacco minimo dai fabbricati e dal confine non potrà essere inferiore a mt 8,00;
- Le cabine elettriche a servizio delle aziende non potranno superare un'altezza max di mt 3,00 dal piano di campagna;
- Sono consentite costruzioni destinate ad uffici, guardiana e spazi collettivi ad esclusivo servizio dell'azienda, per una altezza massima corrispondente a 3 piani fuori terra;
- Altezza max della recinzione di mt 3;
- Distanza dal confine della piantumazione non inferiore a mt. 2,5;
- L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico.

Titoli autorizzativi

L'edificio è stato edificato in base ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Nusco :

1. Concessione Edilizia n. 10/90 del 07/02/1990;
2. Denuncia Inizio Attività per opere di completamento prot. 2571 del 05/03/2003;
3. Certificato di fine lavori e collaudo finale del 06/11/2003;

Lo stato attuale dei luoghi, per quanto esaminato, risulta sostanzialmente rispondente a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia assentita.

Proprietà

A seguito di richiesta di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo da parte dei legali rappresentanti della _____ del 06/02/2007, la proprietà di detti immobili si trasferiva alla _____ in liquidazione in concordato preventivo con cessione dei beni, con sede in Bassano Del Grappa (VI) alla via

Atti Pregiudizievoli

- 1) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto pubblico per notaio Manera Daniele Rep. 22167/5731 del



29/05/2006, Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino al n.

Rgen. n. 11440 – R. part. 2159 del 09/06/2006 – durata 10 anni.

- Capitale € 900.000,00;

- Tasso interesse annuo 4,6%;

- Interessi € 450.000,00;

- Spese € 180.000,00

- **Totale € 1.530.000,00**

- 2) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto pubblico per notaio Manera Daniele Rep. 22168/5732 del 29/05/2006, Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino al n. Rgen. n. 11440 – R. part. 2160 del 09/06/2006- durata 10 anni.

- Capitale € 1.000.000,00;

- Tasso interesse annuo 3,6%;

- **Totale € 1.500.000,00**

- 3) Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Esattoriale, eseguita da Gruppo Riscossione – G.E.I. s.p.a. Rep. 4/2007 del 08/01/2007, Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino al n. Rgen. n. 759 – R. part. 95 – del 11/01/2007.

- Capitale € 25.417,37;

- Spese € 25.417,37

- **Totale € 50.834,74**

- 4) Decreto Di Ammissione al Concordato Preventivo emanato dal Tribunale di Bassano del Grappa in data 09/02/2007 n. 18, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Avellino – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09/03/2007



reg. gen. 5306 reg. part. 4072 e successivamente rettificato in data 18/06/2020.

- 5) Ipoteca Legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), eseguita da EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 633/7112 del 16/01/2012, Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino al n. Rgen. n. 1483 – R. part. 85 – del 26/01/2012.

- Capitale € 268.696,06;

- **Totale € 537.392,12**

Descrizione dettagliata degli immobili

Oggetto della valutazione consiste in un lotto industriale di mq 16.850 circa, ubicato nell'area industriale del Comune di Nusco, con all'interno diversi corpi di fabbrica realizzati per lo svolgimento di attività industriali meccaniche. Il lotto di forma pressoché trapezoidale risulta interamente delimitato da recinzioni metalliche su muri in c.a., l'accesso avviene attraverso un cancello scorrevole automatizzato posto sul lato nord dell'area prospiciente la strada pubblica. Come detto all'interno del lotto sono distribuiti diversi corpi di fabbrica ma tre sono i corpi principali e precisamente il corpo "A" costituito dalla palazzina uffici, corpo "B" officina e servizi per gli operai, corpo "C" officina e depositi, di seguito meglio descritti. Inoltre all'interno del piazzale, lungo il confine nord del lotto, sono dislocati la cabina elettrica di circa mq 13, l'impianto per la distribuzione del gas metano e la vasca antincendio, mentre posto tra i corpi B e C troviamo la pesa a ponte, il tutto come riportato nell'allegata planimetria generale.

Si riportano di seguito le descrizioni dei tre corpi di fabbrica principali.

- Corpo "A" - costituisce la Palazzina Uffici e Servizi, ubicata sul lato sud-est del lotto, a sinistra entrando dal cancello carrabile. L'immobile è composto da un unico corpo di fabbrica a forma di due parallelepipedi sfalsati, distribuito su due livelli. Il piano terra è costituito da un ampio ingresso con reception, quattro locali



destinati ad ufficio, un'ampia sala riunioni con retrostante locale archivio, n. 5 servizi igienici e un locale di deposito con accesso dall'esterno del fabbricato, per una superficie lorda complessiva lorda di mq 326 ed altezza interna utile di mt 2,90. Attraverso la scala interna posta di fronte all'ingresso si raggiunge il pianerottolo del piano primo, dal quale a sinistra si accede ad un'altra zona uffici, composta da quattro locali e un w.c, mentre a destra è ubicata la foresteria composta da tre locali , cucina e tre bagni, non sono presenti balconi o terrazze. Come per il piano terra il piano primo ha una superficie lorda di mq 326 ed altezza interna utile di mt 2,90. La palazzina è caratterizzata da una struttura a telaio in c.a., tompagnature in laterizio a cassa vuota, tramezzature laterizio con orizzontamenti in latero cemento, la copertura è piana e protetta da manto impermeabile bituminoso. Le finiture sono di tipo economico con intonaco liscio, tinteggiatura con colori chiari ed infissi in alluminio anodizzato e vetro per le parti esterne, mentre l'interno è rifinito con intonaco liscio civile, tinteggiatura lavabile, pavimenti e rivestimenti in gres. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico, gas per riscaldamento e ACS. Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante la rete interna al lotto con recapito finale nella fognaria consortile (ASI).

- Corpo "B" costituito da un fabbricato di tipo industriale (capannone) a pianta rettangolare composto da due corpi di fabbrica affiancati, ubicato sul lato sud ovest del lotto latistante la palazzina uffici.

L'immobile si sviluppa su un unico livello per una superficie complessiva di mq 1070 caratterizzato da una struttura in elevazione a telaio in c.a.p. ancorata a fondazioni con plinti e travi di collegamento gettati in opera. Le tompagnature sono costituite da pannelli in c.a. prefabbricati rifiniti esternamente con ghiaietto. La copertura è piana realizzata con elementi portanti in c.a.p. e tegoli prefabbricati rifiniti con massetto in cls protetto da manto impermeabile bituminoso.



Come già accennato il capannone è composto da due corpi affiancati ben distinti individuabili anche dall'esterno grazie alle altezze differenti. La parte sud, destinata ad officina meccanica (contraddistinta dalla lettera B nell'allegato elaborato grafico), è costituita da un unico locale a pianta rettangolare destinato ad officina meccanica avente una superficie complessiva di mq 840 e un'altezza utile di mt 8,40. L'officina è priva di finiture interne, il pavimento è di tipo industriale, gli infissi esterni sono in ferro tra cui tre ampi accessi carrabili dotati di porte scorrevoli, inoltre la parte alta del locale è dotata di ampie finestre poste lungo tutto il perimetro del fabbricato atte a garantire la luce naturale all'interno dell'officina. Sempre all'interno dell'officina, a ridosso della parete ovest, sono stati realizzati tre locali di servizio per una superficie complessiva di mq 30 ed altezza utile mt 2,70. I locali destinati a w.c. e locali tecnici sono caratterizzati da una struttura in muratura, solaio in latero cemento, rifiniti con intonaco liscio e tinteggiatura lavabile per interni, pavimenti e rivestimenti in gres, infissi interni in alluminio anodizzato. L'officina è dotata di impianto idrico, elettrico, area compressa e aspirazione fumi.

La parte nord del fabbricato, per intenderci la parte bassa del capannone (contraddistinta dalla lettera B1 nell'allegato elaborato grafico), è stata destinata al ricovero degli operai, questa è composta da un'ampia sala mensa con adiacenti servizi igienici e spogliatoi, per una superficie complessiva di mq 230 e altezza interna utile mt 4,20. Le finiture interne sono di tipo economico costituite da intonaco liscio civile e tinteggiatura lavabile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle in gres, infissi in alluminio anodizzato, i locali sono dotati di impianto idrico ed elettrico.

- Corpo "C" di analoghe caratteristiche del fabbricato precedentemente descritto ma di dimensioni differenti, ubicato sul lato dx per chi accede dal cancello carrabile, l'immobile si sviluppa su un unico livello a pianta rettangolare per una superficie complessiva di mq 4.472 caratterizzato da una struttura in



elevazione a telaio in c.a.p. ancorata a fondazioni con plinti e travi di collegamento gettati in opera. Le tompagnature sono costituite da pannelli in c.a. prefabbricati rifiniti esternamente con ghiaietto. La copertura è piana realizzata con elementi portanti in c.a.p. e tegoli prefabbricati rifiniti con massetto in cls protetto da manto impermeabile bituminoso. Anche in questo caso il capannone è composto da due sezioni ben distinte caratterizzate da altezze differenti, con una diversa destinazione di utilizzo. La prima parte di fabbricato, partendo da nord, per intenderci la parte bassa (contraddistinta dalla lettera C1 nell'allegato elaborato grafico), destinata a magazzino per materiali e locali tecnici ha una superficie di circa mq 368 e altezza utile interna di mt 4,20, la seconda destinata a officina meccanica ha una superficie di mq 4.104 e altezza utile interna di mt 8,40. L'unica differenza tra le due zone, in questo caso, è data solo dall'altezza dei corpi di fabbrica, in quanto le finiture interne sono le stesse pavimentazione di tipo industriale, infissi esterni in ferro con ampi accessi carrabili protetti da portoni scorrevoli e finestrate lungo tutto il perimetro della parte più alta del capannone. All'interno dell'officina, a ridosso della parete ovest, sono stati realizzati dei servizi igienici per il personale caratterizzati da una struttura in muratura a pianta rettangolare, solaio in latero cemento, finiture con intonaco liscio civile e tinteggiatura lavabile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres, per una superficie complessiva di mq 18 e altezza mt 2.70. Il capannone è dotato di impianto idrico, elettrico, area compressa e aspirazione fumi.

Nel seguito vengono riportati i dati essenziali ai fini del calcolo della consistenza, articolata per singole destinazioni, sulla scorta della quale verrà poi eseguita la valutazione estimativa.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione degli immobili costituenti il complesso industriale risulta precario in quanto negli anni non sono stati eseguiti interventi di alcun genere. Di



seguito si riportano in dettaglio gli interventi necessari al ripristino delle normali condizioni di utilizzo per singoli immobili.

- Fabbricato A

- 1) Sostituzione del manto impermeabile di copertura con revisione dei massetti per le pendenze;
- 2) Revisione delle discese pluviali;
- 3) Rifacimento di parte degli intonaci esterni e tinteggiatura;
- 4) Revisione degli infissi esterni;
- 5) Rifacimento di parte degli intonaci interni in particolare al piano primo;
- 6) Tinteggiatura;
- 7) Revisione degli impianti esistenti e adeguamento alle normative vigenti.

- Fabbricato B

- 1) Revisione del manto impermeabile di copertura;
- 2) Sigillatura dei giunti tra i pannelli costituenti le tompagnature esterne;
- 3) Revisione degli infissi;
- 4) Rifacimento degli intonaci e rivestimenti interni ai locali di ricovero degli operai (mensa e spogliatoi);
- 5) Revisione e adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

- Fabbricato C

- 1) Rifacimento del manto impermeabile in copertura;
- 2) Verifica delle discese pluviali e della rete di smaltimento acque;
- 3) Rifacimento della pavimentazione industriale;
- 4) Verifica degli infissi esterni con sostituzione delle parti vetrate mancanti;
- 5) Verifica dei giunti delle pannellature di chiusura esterne;
- 6) Rifacimento degli intonaci e tinteggiatura ai servizi igienici;
- 7) Revisione degli impianti e adeguamento alle normative vigenti.

Per le parti esterne sono necessari interventi di rifacimento del manto di asfalto del piazzale, con la verifica delle reti idriche, e fognarie.



STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Considerazioni generali

Per la valutazione dei beni aziendali, occorre riguardare l'aspetto economico cui corrisponde il valore di surrogazione: per tale valore si intende il costo di riproduzione o prezzo d'acquisto di un bene analogo a quello da stimare, opportunamente deprezzato e svalutato per tener conto dello stato di manutenzione, dell'efficienza e della obsolescenza del bene oggetto di stima.

Tale valore differisce dal valore di mercato in avviamento in quanto non considera l'azienda in avviamento, ma presuppone la cessazione dell'attività, come nel caso specifico.

In particolare la valutazione del valore di surrogazione (vale a dire del costo di costruzione deprezzato) deve tener conto degli immobili utilizzabili da un generico imprenditore, previa ristrutturazione ed adeguamento dell'opificio all'attività industriale che s'intende svolgere.

Andamento del mercato immobiliare

In generale il mercato immobiliare sta conoscendo da tempo una fase di stagnazione, sia nelle dimensioni che in termini di valori. Tale fenomeno è legato fondamentalmente alla congiuntura economica nazionale, maggiormente sentita nel centro-sud, influenzato anche dalla maggiore difficoltà di accesso al credito da parte delle aziende e degli imprenditori/costruttori edili. Inoltre la zona in oggetto non suscita un particolare interesse immobiliare a causa della sua ubicazione e della carenza di servizi, e di collegamenti con aeroporti, porti e stazioni ferroviarie. Ciò confermato dalla presenza di diversi complessi industriali in completo stato di abbandono.

A- Valutazione del suolo aziendale

Dalle analisi di mercato svolte in loco, con riferimento a suoli compresi in zona industriale, si è desunto un prezzo unitario all'attualità di circa 15-30 euro/mq.



A tale considerazione si è giunti anche attraverso informazioni assunte presso da agenzie immobiliari nonché dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Per quanto su esposto, in considerazione della estensione, conformazione e ubicazione del lotto in esame, ritengo congruo assegnare un valore unitario di 18 euro/mq; pertanto:

– VALORE DEL SUOLO SUL QUALE INSISTE L'OPIFICIO =

$$16.850 \text{ mq} \times 18 \text{ euro/mq} = \text{euro } 303.300$$

A- VALORE DEL TERRENO INDUSTRIALE AL 2019 = euro 303.300

B- Valutazione del fabbricato ad uso produttivo

Ai fini della valutazione del costo di surrogazione degli immobili costituenti l'opificio, si riportano di seguito i dati metrici distinti per destinazione d'uso.

Destinazione / utilizzazione		Superficie lorda in mq
A	Fabbricato – Uffici e serv.	652
B	Capannone	1.070
C	Capannone	4.472
D	Cabia elettrica	13

Per quanto riguarda il costo di costruzione a nuovo di immobili industriali, considerate le diverse caratteristiche tipologiche, si ritiene congruo assumere il costo unitario di 400 euro/mq per il capannone principale (B e C) per la parte con altezza 8,40 mt, 350 euro/mq per la parte con altezza 4,20 mt, fabbricato (A) uffici e servizi 300 euro/mq.

Corpo di fabbrica	mq	€/mq	Costo di costruzione
Corpo A – Uff. e servizi	652,00	€ 300,00	€ 195.600,00
Corpo B – Officina mecc.	840,00	€ 400,00	€ 336.000,00



Corpo B1 – Serv. Operai	230,00	€ 350,00	€ 80.500,00
Corpo C – Officina mecc.	4.104,00	€ 400,00	€ 1.641.600,00
Corpo C1 – Magazz.	368,00	€ 350,00	€ 128.800,00
Corpo D – Cab. Elett.	13,00	€ 200,00	€ 2.600,00
Totale costo di costruzione			€ 2.385.100,00

Per quanto riguarda il deprezzamento del costo di costruzione dei singoli immobili, ritengo congruo applicare un deprezzamento pari al 15% per i primi 10 anni, a decorrere dal 2003, anno in cui sono stati eseguiti interventi di completamento della struttura, e dello 7% per tutti gli anni successivi dal 2013 al 2019.

Pertanto si avrà:

Periodo	Costo di costruzione	% di deprezzamento	Valore deprezzato
Dal 2003 al 2013	€ 2.385.100,00	15% per i primi 10 anni	€ 357.765,00
Dal 2013 al 2019	€ 2.027.335,00	7% per ogni anno	€ 715.668,90
Totale deprezzamento al 2019			€ 1.073.434,00
Valore degli immobili al 2019 = cost di cos - deprez			€ 1.311.666,10

Oltre ai coefficienti correttivi ritengo opportuno assumere un'ulteriore riduzione del 5%, di adeguamento degli impianti generali esistenti, per cui il costo di costruzione deprezzato viene così ulteriormente determinato:

$$€ 1.311.666,1 \times 0,95 = € 1.246.082,70$$

Al valore complessivo del complesso industriale vanno aggiunte le sistemazioni per le aree esterne che si stimano a 5 euro/mq, per cui si avrà:

$$\text{Area esterna mq } 10.969 \times 5 \text{ euro/mq} = € 54.845,00$$

- VALORE DEI FABBRICATI ED AREE ESTERNE =

$$€ 1.246.082,7 + € 54.845,00 = \text{euro } 1.300.927,70 \text{ si arrotonda } € 1.300.928,00$$

B- VALORE DEL FABBRICATO AL 2019 = euro 1.300.928,00

Con riferimento ai costi calcolati ai punti precedenti, distintamente per il terreno ed i fabbricati deriva il seguente quadro riepilogativo del valore al 2019 dei beni immobili in oggetto:



A-	SUOLO AZIENDALE	€	303.300
B-	FABBRICATI, SERVIZI E AREA ESTERNA	€	1.300.928
	TOTALE DEI BENI STIMATI	€	1.604.228

Tanto con serena coscienza rassegna il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito
Geom. Raffaele Capacchione

