

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE IN CIMITILE E SUA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
3	CRITERI DI STIMA ADOTTATI	8
4	DESCRIZIONE E STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE	10
4.1	DESCRIZIONE E STIMA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE	10
4.2	DESCRIZIONE E STIMA DELL'OPIFICIO	26
4.3	DESCRIZIONE E STIMA DEI SUOLI RETROSTANTI L'OPIFICIO	30
5	INDAGINI URBANISTICHE	34
6	DESCRIZIONE E STIMA DEI TERRENI AGRICOLI IN LOCALITA' FABBRICA DEL COMUNE DI CIMITILE.....	41
	ELENCO ALLEGATI.....	45

III.mo Sig. Giudice Delegato
Dott. Angelo NAPOLITANO
VII Sezione Civile Fallimentare
Tribunale di Napoli

1 PREMESSA

In data 24.09.2015, il Dott. Leonida Faletto, in qualità di curatore, unitamente all'Avv. Federica Sandulli, della Procedura Fallimentare "M [REDACTED] [REDACTED] n.152/2015 presso il Tribunale di Napoli, comunicava allo scrivente Ing. Vittorio Criscuolo Gaito (iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il numero 14368 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli con il numero 10082) il Suo precedente provvedimento del 17.07.2015, con il quale ero stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, con l'incarico di stimare gli immobili della società fallita.

Allo stato, la procedura fallimentare non dispone della certificazione notarile ultraventennale relativa agli immobili della società fallita, ma dall'esame della documentazione resa disponibile dal Curatore e in base alle ulteriori indagini svolte dallo scrivente CTU presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria dei RR.II., risultano i seguenti immobili riferibili alla fallita Molino San Felice:

- compendio immobiliare ubicato in Cimitile (Na) in Via Nazionale delle Puglie n.26, comprendente fabbricati, terreni, impianti, depositi, aree scoperte, ecc. per una superficie totale pari a circa 9.000 mq
- n.3 terreni agricoli ubicati in Cimitile (Na) in contrada Fabbrica nei pressi del centro commerciale Vulcano Buono di Nola
- n.1 appartamento ubicato in Ferrara

Ai fini di indagine, ho pertanto effettuato una serie di accessi presso il compendio immobiliare di Via Nazionale delle Puglie in Cimitile (Na), concordando di volta in volta i sopralluoghi a farsi con il Curatore Dott.Faletto. Allo stesso modo, ho ispezionato i terreni ubicati in contrada Fabbrica in Cimitile. Non è stato invece ancora possibile effettuare il sopralluogo dell'appartamento ubicato in Ferrara, che pertanto non è oggetto della presente relazione di stima.

La complessità del compendio immobiliare di Via Nazionale delle Puglie in Cimitile, costituito da immobili di diverse tipologie e caratteristiche e da edifici di notevoli dimensioni disposti su più livelli, come documentato dalle numerose planimetrie e dai rilievi fotografici allegati, ha determinato il necessario protrarsi delle operazioni peritali. Particolarmente complesse sono risultate le indagini svolte presso gli uffici tecnici del Comune di Cimitile, per verificare la destinazione urbanistica dei vari immobili ricadenti sul territorio di Cimitile e per accertare la titolarità o meno dei diversi interventi edilizi eseguiti negli anni sugli edifici di cui trattasi.

All'esito delle indagini svolte, si rassegna pertanto la presente relazione, che risulta così articolata:

- nel successivo paragrafo 2, si riporta la descrizione generale del compendio di Via Nazionale delle Puglie e la sua identificazione catastale
- nel paragrafo 3, si riportano i criteri di stima adottati

- nel paragrafo 4, i cespiti del complesso di Via Nazionale delle Puglie vengono descritti nel dettaglio e stimati, in base alla seguente classificazione:
 - edificio residenziale (sezione 4.1)
 - opificio (sezione 4.2)
 - terreni retrostanti l'opificio (sezione 4.3)
 - nel paragrafo 5, si riportano gli esiti delle indagini urbanistiche svolte
 - nel paragrafo 6, si riporta la descrizione e la stima dei terreni agricoli ubicati in località Fabbrica del Comune di Cimitile
 - infine, nel paragrafo 7, si riporta il riepilogo finale delle stime elaborate
-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE IN CIMITILE E SUA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in Cimitile, piccolo centro della Provincia di Napoli, posto a confine del più importante comune di Nola.

Come desumibile dalle immagini satellitari **Foto 1-2** riportate in **Allegato 6** e dalle planimetrie generali in **Allegato 1**, il compendio si sviluppa da Sud verso Nord su una superficie complessiva pari ad oltre 9.000 mq, a partire dal suo confine Sud, rappresentato da Via Nazionale delle Puglie. Complessivamente, è di forma pressoché rettangolare, con lato lungo disposto secondo la direttrice Nord-Sud di lunghezza pari a circa 190 metri e lato corto disposto secondo la direttrice Est-Ovest, parallelamente a Via Nazionale delle Puglie, di lunghezza pari a circa 48 metri. In adiacenza al predetto rettangolo, vi è poi un piccolo terreno di forma quadrata collocato lungo il suo confine Est, sul limitare di Via Cece.

In estrema sintesi, il compendio di Via Nazionale delle Puglie della Molino San Felice è costituito dalle seguenti consistenze:

- il fabbricato residenziale collocato lungo Via Nazionale delle Puglie da cui ha accesso
- l'opificio industriale posto alle spalle del fabbricato residenziale, comprendente un ampio capannone con tetto a volta (l'ex pastificio) sul lato Ovest e un grosso edificio a forma di L (contenente gli impianti del molino) sul lato Est, più altre strutture e piazzali scoperti
- i suoli collocati alle spalle dell'opificio (cioè nella zona Nord del compendio), in larga parte occupati da aree a verde, comprendenti un ex fabbricato rurale sul limitare di Via Cece, due depositi e n.3 silos in ferro

Nel compendio si accede attraverso il fabbricato su Via Nazionale delle Puglie (strada principale di accesso del comune di Cimitile), attraversando un grosso portone collocato al centro dell'edificio (**Foto 4-5**), che conduce all'opificio e ai suoli retrostanti. Il tratto di Via Nazionale delle Puglie in esame è posto al confine tra i comuni di Cimitile e Nola. Conseguentemente, dalla parte opposta della strada rispetto all'ingresso del compendio si ricade già nel territorio di Nola.

Gli immobili oggetto di indagine sono ubicati nella zona centrale di Cimitile, trovandosi a poche centinaia di metri dal Municipio, posto a Ovest, e dalle basiliche paleocristiane, collocate a Est (cfr. planimetria generale in **Allegato 1**). Lo svincolo autostradale più vicino è quello di Nola, posto a circa due chilometri di distanza. Il sito di Via Nazionale delle Puglie in Cimitile rappresenta la sede storica della [REDACTED] comprendendo lo stabilimento industriale all'interno del quale la società fallita ha svolto sin dalla sua costituzione (risalente al 1965) l'attività della molitura del frumento e di altri cereali e per un certo periodo anche l'attività di pastificio.

Attualmente, le strutture dell'opificio (compresi gli uffici e i laboratori collocati al pian terreno del fabbricato residenziale) sono utilizzati dalla

[REDACTED] costituita da alcuni ex dipendenti della fallita [REDACTED]

[REDACTED] Una porzione del fabbricato residenziale e precisamente la zona Ovest del piano secondo risulta locata al Dott. [REDACTED]

Catastralmente, il compendio viene identificato con le seguenti unità catastali (cfr. visure catastali allegate):

- l'edificio residenziale su Via Nazionale delle Puglie ed in particolare il piano terra lato Ovest, il piano primo e i piani secondo e terzo/sottotetto

vengono identificati al Catasto Fabbricati di Cimitile al Foglio 4 Particella 232 con n.5 Subalterni (cfr. **Allegato 2**):

- l'unità Sub 1 collocata al piano terra, Categoria C/2 (Magazzini e locali deposito), Consistenza 118 mq, Rendita Euro 198,62
 - l'unità Sub 2 posta al piano terra, Categoria C/2 (Magazzini e locali deposito), Consistenza 15 mq, Rendita Euro 37,96
 - l'unità Sub 4 al piano primo, Categoria A/10 (Uffici e studi privati), Consistenza 13,5 vani, Rendita Euro 3.032,89
 - l'unità Sub 5 al piano primo, Categoria A/10 (Uffici e studi privati), Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 2.134,26
 - l'unità Sub 6 al piano secondo/terzo, Categoria A/10 (Uffici e studi privati), Consistenza 12,5 vani, Rendita Euro 2.808,23
- l'opificio industriale è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cimitile al Foglio 4 Particella 232 Sub 3 Categoria D/1 (Opifici) Rendita Euro 31.645,90 (**Allegato 2**)
- i suoli posti alle spalle dell'opificio vengono identificati al Catasto Terreni del Foglio 4 del Comune di Cimitile con i seguenti dati (**Allegato 3**):
- particella 174 di 3.646 mq Qualità Frutteto Irriguo Reddito domenicale Euro 140,28
 - particella 175 di 1.494 mq Qualità Seminativo Irriguo Reddito domenicale Euro 40,12
 - particella 193 di 253 mq Qualità Ente Urbano
 - particella 194 di 409 mq Qualità Frutteto Reddito domenicale Euro 10,88
 - particella 195 di 42 mq Qualità Fabbricato Rurale

3 CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per stimare gli immobili della fallita ██████████ ho adottato il metodo comparativo, che consiste nello stabilire una relazione di analogia tra le quotazioni e le caratteristiche di beni noti (sulla base di banche dati, annunci immobiliari, ecc.) e le quotazioni e le caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Pertanto, dopo aver verificato e quantificato la consistenza dei vari cespiti in termini di superficie commerciale, ho condotto un'accurata indagine di mercato nella zona di Cimitile-Nola al fine di individuare le quotazioni medie di riferimento espresse in Euro/mq delle diverse tipologie dei beni oggetto di stima.

In particolare, tenuto conto delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2015 per la zona catastale D2 Via P.Nenni-Rione Gescal del comune di Cimitile e per la zona D10 Via Nazionale delle Puglie-Svincolo autostradale del comune di Nola, nonché delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, sono giunto ad individuare i seguenti valori medi per immobili ubicati nei pressi di Via Nazionale delle Puglie:

- quotazione media immobili residenziali: 1.100 Euro/mq
- quotazione media locali commerciali: 900 Euro/mq
- quotazione media depositi/garage: 400 Euro/mq
- quotazione media attività industriali/capannoni: 600 Euro/mq

Per giungere poi al prezzo di vendita più probabile di ciascun immobile, ho valutato le specifiche caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, di ciascun cespite, assegnando un coefficiente correttivo a ciascun parametro considerato. Prudenzialmente, ho in particolare fatto riferimento ai cd fattori peggiorativi, cioè alle decurtazioni da applicare rispetto alla quotazione unitaria di riferimento, per tener conto di tutti i possibili oneri ai quali l'acquirente dovrà far fronte. Ad esempio, ho tenuto conto delle spese relative ai lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di cui necessitano gli immobili, sia internamente sia esternamente, nonché delle spese necessarie per regolarizzare le difformità catastali ed edilizie riscontrate.

Per le quotazioni relative ai suoli ubicati alle spalle dell'opificio di Via Nazionale delle Puglie (terreni agricoli, terreni parzialmente edificabili, terreni soggetti ad esproprio, ecc.) e per i suoli ubicati in località Fabbrica, si rimanda ai paragrafi dedicati alla loro stima.

4 DESCRIZIONE E STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE



Nel presente paragrafo, vengono descritti nel dettaglio e stimati i vari cespiti ricadenti nel complesso immobiliare di Via Nazionale delle Puglie in Cimitile, in

base alla seguente classificazione:



- nella sezione 4.1 viene descritto e stimato l'edificio residenziale
- nella sezione 4.2 viene descritto e stimato l'opificio
- nella sezione 4.3 vengono descritti e stimati i terreni retrostanti l'opificio

4.1 DESCRIZIONE E STIMA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

Il fabbricato residenziale collocato lungo Via Nazionale delle Puglie consiste in un edificio di tre piani fuori terra (piano terra + piano primo + piano secondo) oltre un piano terzo/sottotetto (cfr. planimetrie dei quattro livelli del fabbricato in **Allegato 5**). L'edificio è di forma rettangolare, con lato parallelo a Via Nazionale delle Puglie pari a circa 48 metri (misura lorda) e lato ad esso ortogonale pari a circa 12 metri (misura lorda riferita ai soli piani primo e secondo, in quanto il piano terra nella zona retrostante si estende fino ad una profondità di 16 metri circa).



L'edificio urbanisticamente ricade in zona A "Città storica" del vigente P.U.C. del Comune di Cimitile. Più in particolare, appartiene alla sottozona A6, costituita dalla cosiddetta "cortina compatta regolare su via Nazionale delle Puglie" (cfr. **Allegati 7-8**).



Catastalmente, l'edificio è suddiviso nelle seguenti unità catastali del Foglio 4 Particella 232 del Catasto Fabbricati di Cimitile (cfr. visure in **Allegato 2**):

- l'unità Sub 1 al piano terra lato Ovest, Categoria C/2 (depositi)
- l'unità Sub 2 al piano terra lato Ovest, Categoria C/2 (depositi)
- gli uffici e i laboratori al piano terra lato Est, facenti parte della maggior consistenza dell'opificio Sub 3, Categoria D/1 (Opifici), per la cui descrizione e stima si rimanda al successivo paragrafo 4.2
- l'unità Sub 4 al piano primo lato Est, Categoria A/10 (uffici)
- l'unità Sub 5 al piano primo lato Ovest, Categoria A/10 (uffici)
- l'unità Sub 6 al piano secondo/terzo, Categoria A/10 (uffici)

Riguardo alle destinazioni d'uso catastali, si fa rilevare che gli immobili ai piani primo, secondo e terzo (appartenenti alle unità catastali Sub 4-5-6) risultano accatastati come uffici in quanto nel 2007 furono dati in locazione alla _____ che dislocò i propri uffici in tali ambienti.

In ogni caso, al di là delle destinazioni d'uso catastali assunte negli anni, il fabbricato è un edificio prettamente residenziale, atteso che dalle visure storiche acquisite presso il Catasto si desume che originariamente gli ambienti ai piani terra, primo e secondo erano tutti accatastati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) oppure A/6 (abitazioni di tipo rurale).

Il fabbricato strutturalmente è costituito da un edificio con murature portanti di tufo e solai di vario tipo (o a volta in muratura, o con putrelle di ferro o del tipo misto in c.a. e laterizi). L'edificio nel suo complesso si presenta in discrete

condizioni di manutenzione, avendo negli anni subito diverse ristrutturazioni (cfr. **Foto 3-4-5-12-35-36-37-42-48** relative alle parti esterne dell'edificio). Al riguardo, si segnala che nel 1992 fu completato un importante intervento di ristrutturazione e consolidamento (iniziato nel 1990), che fu eseguito per sanare i danni provocati dal terremoto del 1980. Presso gli uffici tecnici comunali, ho infatti rinvenuto la relativa pratica edilizia, accertando che il suddetto intervento beneficiò dei contributi messi a disposizione dalla Legge n.219/1981, per un importo finale pari a circa 400 milioni di Lire. In **Allegato 9** si riportano le planimetrie dell'epoca del fabbricato e la relazione tecnica descrittiva dell'intervento eseguito.

La facciata principale lungo Via Nazionale delle Puglie prevede un ingresso al centro dell'edificio costituito da un grosso portone carrabile dotato di sbarra automatica, che, attraverso un corridoio di passaggio coperto, ricavato all'interno del fabbricato, conduce al cortile posto alle spalle dell'edificio, sul quale si affacciano i fabbricati del retrostante opificio (**Foto 3-4-5-6-7-8-11-12**). Mentre ai locali a pian terreno si accede in modo indipendente o dalla pubblica via o dal cortile retrostante, ai locali ai piani primo, secondo e terzo si accede attraverso un vano scale privo di ascensore, contraddistinto da due portoncini di ingresso: uno collocato nel predetto corridoio di passaggio che unisce Via Nazionale delle Puglie al cortile interno (**Foto 48-49-50**), l'altro su Via Nazionale delle Puglie, di fianco al portone principale (**Foto 42-43-45**).

Di seguito, per ognuna delle cinque unità catastali Sub 1-2-4-5-6 ricadenti nel fabbricato residenziale di Via Nazionale delle Puglie, viene riportata una dettagliata descrizione con la relativa stima, applicando le quotazioni unitarie precedentemente individuate, opportunamente decurtate in base alle specifiche caratteristiche di ciascun immobile.

La descrizione e la stima della zona uffici/laboratori al piano terra lato Est, appartenente alla maggior consistenza dell'opificio contraddistinto con il Sub 3, vengono riportate nella successiva sezione 4.2 dedicata all'opificio.

Descrizione e stima dell'unità Sub 1

L'unità catastale Sub 1 è collocata al piano terra del fabbricato residenziale su Via Nazionale delle Puglie, occupandone l'estremità Ovest (**Foto 35 in Allegato 6**). Come desumibile dalla planimetria del piano terra in **Allegato 5**, l'immobile è costituito da quattro ampi vani tra loro comunicanti: due vani sono posti in corrispondenza dei due accessi indipendenti da Via Nazionale delle Puglie, gli altri due ambienti sono collocati nella parte retrostante (**Foto 36-37-38-39-40-41**). I confini dell'unità catastale Sub 1 sono i seguenti: a Sud confina con Via Nazionale delle Puglie; a Ovest con il vialetto posto lateralmente al fabbricato che conduce ad una cabina Enel; a Nord con i depositi al piano terra facenti parte dell'opificio; a Est, in parte con l'unità Sub 2 e in parte con la cassa scale del fabbricato che conduce ai piani primo, secondo e terzo.

L'altezza dei soffitti è pari ad oltre 4 metri. La superficie interna netta è pari a 122 mq per una superficie commerciale pari a 135 mq, considerando anche

la superficie dei muri portanti interni ed esterni. Al riguardo, si precisa che nel calcolo delle superfici commerciali dell'unità Sub 1, così come delle altre unità oggetto di indagine, sono stati applicati i seguenti criteri:

- la superficie interna netta calpestabile e quella occupata dalle pareti interne non portanti sono state ponderate al 100%
- la superficie occupata dalle pareti perimetrali esterne e dalle pareti interne portanti è stata ponderata al 50% (con il limite massimo del 10% della somma delle superfici interne)
- la superficie dei balconi e dei terrazzi a livello è stata ponderata al 25%

Lo stato di conservazione dell'unità Sub 1 è piuttosto scadente, essendo l'immobile in particolare privo di pavimentazione. I due accessi da Via Nazionale delle Puglie sono dotati di serrande elettriche, delle quali una allo stato non funzionante. Rispetto alla planimetria catastale del Sub 1 (**Allegato 2**) non vi sono particolari difformità da segnalare, fatta eccezione per i finestroni collocati lungo la parete Ovest, che nella planimetria catastale non vengono indicati. Attualmente, l'immobile risulta inutilizzato ed è parzialmente occupato da materiali di risulta.

Come già indicato in precedenza, l'immobile risulta accatastato in categoria C/2 (Magazzini e locali deposito), ma in prospettiva potrebbe essere utilizzato anche come attività commerciale, anche se al riguardo va segnalata l'assenza di servizi igienici.

Conseguentemente, la quotazione media di riferimento applicabile al cespite Sub 1 è quella relativa ai locali commerciali pari a 900 Euro/mq. Tenuto

conto del suo stato di conservazione, si ritiene congruo applicare una decurtazione omnicomprensiva pari a -30%. Pertanto, il valore del cespite Sub 1 risulta pari ad **Euro 85.000** (in cifra tonda) come desumibile dalla seguente tabella di calcolo.

Unità	(1) Sup. comm. (mq)	(2) Quotazione riferimento (Euro/mq)	(3) Valore teorico (Euro) (3) = (1) x (2)	(4) Riduzione in %	(5) Riduzione (Euro) (5) = (3) x (4)	(6) Stima (Euro) (6) = (3) - (5)
Sub 1	135	900	121.500	30%	36.450	85.050

Descrizione e stima dell'unità Sub 2

L'unità catastale Sub 2 è collocata al piano terra del fabbricato residenziale su Via Nazionale delle Puglie, tra l'unità Sub 1 e il corridoio/ingresso che dà accesso al vano scale del fabbricato a partire da Via Nazionale delle Puglie (**Foto 42-43-44** in **Allegato 6**). Come desumibile dalla planimetria del piano terra in **Allegato 5**, l'immobile è costituito da un unico piccolo vano, largo 250 cm e profondo 520 cm, di complessivi 13 mq di superficie interna netta (**Foto 46-47**). I confini dell'unità catastale Sub 2 sono i seguenti: a Sud confina con Via Nazionale delle Puglie ove è posto l'ingresso; a Ovest con l'unità Sub 1; a Nord con la cassa scale del fabbricato; a Est con il predetto corridoio/ingresso del vano scale col quale è in comunicazione attraverso una porta realizzata nel tramezzo di separazione (**Foto 45-47**).

Lo stato di conservazione dell'unità Sub 2 è discreto: il locale è pavimentato, le pareti sono intonacate e pitturate di colore bianco. L'accesso da Via Nazionale delle Puglie è dotato di serranda elettrica ed infisso in alluminio vetrato. Sulla planimetria catastale del Sub 2 (**Allegato 2**) non è riportato il vano porta che collega l'immobile al corridoio/ingresso posto ad Est. Attualmente, l'immobile risulta inutilizzato.

L'unità Sub 2 risulta accatastata in categoria C/2 (Magazzini e locali deposito), ma analogamente all'unità Sub 1 può trasformarsi in un piccolo locale commerciale. Per l'unità Sub 2 si ritiene congruo applicare, rispetto alla quotazione di riferimento, una decurtazione del -10%. Pertanto, il valore del cespite Sub 2 risulta pari ad **Euro 11.000** (in cifra tonda) come desumibile dalla seguente tabella di calcolo.

Unità	(1) Sup. comm. (mq)	(2) Quotazione riferimento (Euro/mq)	(3) Valore teorico (Euro) (3) = (1) x (2)	(4) Riduzione in %	(5) Riduzione (Euro) (5) = (3) x (4)	(6) Stima (Euro) (6) = (3) - (5)
Sub 2	14	900	12.600	10%	1.260	11.340

Descrizione e stima dell'unità Sub 5

L'unità catastale Sub 5 occupa la zona Ovest del piano primo del fabbricato residenziale su Via Nazionale delle Puglie, come desumibile dalla planimetria del piano primo in **Allegato 5**. L'accesso all'immobile avviene dal vano scale del fabbricato attraverso l'ingresso comune con l'adiacente unità Sub 4. Sul

pianerottolo del piano primo è infatti presente un'unica porta di caposcala che conduce di fronte all'unità Sub 4 e a destra all'unità Sub 5, attraverso una successiva porta vetrata (**Foto 51-68-69**).

L'unità Sub 5 è costituita da n.14 ambienti (inclusi i corridoi, i disimpegni e i servizi igienici), per un totale di oltre 170 mq di superficie netta calpestabile.

Considerando poi le superfici delle pareti e dei cinque balconi, opportunamente ponderate in base ai criteri precedentemente indicati, la superficie commerciale dell'unità Sub 5 risulta pari a 194 mq.

L'unità Sub 5, oltre all'accesso comune con l'unità Sub 4, attualmente prevede anche un secondo accesso da Nord. Tale ingresso non risulta indicato nella planimetria catastale in **Allegato 2**, trattandosi di un accesso eseguito in assenza di titolo abilitativo, proveniente tra l'altro da un volume non assentito. A Nord dell'immobile Sub 5 vi è infatti un volume originariamente inesistente (**Foto 53-54-55**), che un tempo era costituito da un semplice terrazzo, come indicato nella planimetria del piano primo agli atti del Comune (**Allegato 9**). Evidentemente detto terrazzo è stato coperto da un nuovo solaio realizzando quindi un ampliamento del confinante capannone. Allo stato su detto nuovo solaio insiste il terrazzo al piano secondo mostrato in **Foto 96**. Pertanto, a partire dal pianerottolo del vano scale a piano primo, è possibile accedere prima nel predetto volume non assentito (**Foto 52**), per poi rientrare direttamente all'interno dell'unità Sub 5 attraverso la porta mostrata in **Foto 55**.

I confini dell'unità catastale Sub 5 sono i seguenti: a Sud confina con la sottostante Via Nazionale delle Puglie; a Ovest con il sottostante vialetto collocato lateralmente al fabbricato; a Nord, in parte con il vano scale e in parte con il predetto volume non assentito rientrante nella maggior consistenza dell'opificio Sub 3; a Est con il vano scale e con l'adiacente unità Sub 4.

Internamente, l'unità Sub 5 prevede un lungo corridoio che corre in direzione Est-Ovest, che dà accesso: a Sud, agli ambienti luminosi e piuttosto ampi che si affacciano su Via Nazionale delle Puglie (**Foto 61-63-64-66-67**); a Nord, ai restanti ambienti meno luminosi (**Foto 56-58-59-60**). L'immobile è dotato di due servizi igienici, uno posto lungo il vialetto laterale (**Foto 57**), l'altro posto lungo Via Nazionale delle Puglie (**Foto 62**).

Lo stato di conservazione è piuttosto mediocre, essendo l'immobile inutilizzato da diversi anni. Tutti gli ambienti sono comunque pavimentati, le pareti sono intonacate e pitturate di colore bianco, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio.

L'unità Sub 5 risulta accatastata in categoria A/10 (Uffici e studi privati), ma eseguendo lavori non particolarmente invasivi potrebbe in futuro essere riadattata come appartamento (in particolare dovrebbe realizzarsi una cucina attualmente inesistente e poi occorrerebbe rivedere tutti gli impianti).

La quotazione media di riferimento applicabile al cespite Sub 5 è quella relativa agli immobili residenziali pari a 1.100 Euro/mq. Tenuto poi conto del suo stato manutentivo e delle difformità rilevate, si ritiene congruo applicare

rispetto a tale quotazione una decurtazione del 20%. Pertanto, il valore del cespite Sub 5 risulta pari ad **Euro 171.000** (in cifra tonda) come desumibile dalla seguente tabella di calcolo.

Unità	(1) Sup. comm. (mq)	(2) Quotazione riferimento (Euro/mq)	(3) Valore teorico (Euro) (3) = (1) x (2)	(4) Riduzione in %	(5) Riduzione (Euro) (5) = (3) x (4)	(6) Stima (Euro) (6) = (3) - (5)
Sub 5	194	1.100	213.400	20%	42.680	170.720

Descrizione e stima dell'unità Sub 4

L'unità catastale Sub 4 occupa la zona Est del piano primo del fabbricato residenziale su Via Nazionale delle Puglie, come desumibile dalla planimetria del piano primo in **Allegato 5**. L'accesso all'immobile avviene dal vano scale del fabbricato, attraverso l'ingresso comune con l'adiacente unità Sub 5, come già descritto al punto precedente (**Foto 51-69**).

L'unità Sub 4 è costituita da n.17 ambienti + il piccolo vano di accesso comune con il Sub 5, per un totale di oltre 240 mq di superficie netta calpestabile. Considerando poi le superfici delle pareti, dei tre balconi e del terrazzo a livello sul cortile interno di circa 80 mq, tutte opportunamente ponderate in base ai criteri precedentemente indicati, la superficie commerciale dell'unità Sub 4 risulta pari a 290 mq.

L'unità Sub 4, oltre all'accesso dal vano scale del fabbricato, prevede anche un secondo accesso dai sottostanti laboratori al piano terra, attraverso una

scala interna collocata lungo il confine Est dell'immobile (**Foto 80-81-124**). Tale scala non risulta indicata nella planimetria catastale del Sub 4 in **Allegato 2**, trattandosi di un intervento eseguito in assenza di titolo abilitativo. Pertanto, nella valutazione dell'immobile Sub 4 si è tenuto conto dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi, necessari per eliminare la suddetta scala e rendere l'unità Sub 4 indipendente dai sottostanti laboratori annessi all'opificio Sub 3. Va inoltre evidenziato che il locale posto a Nord della suddetta scala rappresenta un piccolo ampliamento non assentito, atteso che originariamente era ricompreso nel terrazzo con affaccio sul cortile interno (cfr.planimetria del piano primo agli atti del comune in **Allegato 9**). Di tale difformità si è tenuto conto nella stima dell'unità Sub 4.

I confini dell'unità catastale Sub 4 sono i seguenti: a Sud confina con la sottostante Via Nazionale delle Puglie; a Ovest con il vano scale e con l'adiacente unità Sub 3; a Nord con il sottostante cortile interno; a Est con un edificio di altrui proprietà.

Internamente, l'unità Sub 4 prevede un lungo corridoio che corre in direzione Est-Ovest che dà accesso a Sud agli ambienti che si affacciano su Via Nazionale delle Puglie (**Foto 71-72-73-74-75-76**), a Nord agli ambienti che si affacciano sul terrazzo lato cortile interno (**Foto 53-77-78-79-56-58-59-60**).

L'immobile è dotato di due servizi igienici, entrambi con affaccio su Via Nazionale delle Puglie (**Foto 73-76**).

Lo stato di conservazione dell'unità Sub 4 è discreto. Tutti gli ambienti sono pavimentati, le pareti sono intonacate e pitturate di colore bianco, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio.

L'unità Sub 4 risulta accatastata in categoria A/10 (Uffici e studi privati), ma eseguendo lavori non particolarmente invasivi potrebbe essere riadattata come appartamento (in particolare dovrebbe realizzarsi una cucina attualmente inesistente e poi occorrerebbe rivedere gli impianti). Il terrazzo che si affaccia sul cortile interno è calpestabile, ma è privo di pavimentazione (**Foto 53**) ed è provvisto solo di manto impermeabile. Attualmente, l'immobile risulta inutilizzato ad esclusione dei tre ambienti posti lungo il confine Est, separati dal corridoio principale dalla porta mostrata in **Foto 82**. Tali ambienti vengono infatti utilizzati dalla cooperativa San Felice attuale affittuaria dell'opificio.

La quotazione media di riferimento applicabile al cespite Sub 4 è quella relativa agli immobili residenziali, pari a 1.100 Euro/mq. Tenuto poi conto del suo stato manutentivo e delle difformità catastali ed urbanistiche accertate (in particolare dei lavori di rispristino da realizzare), si ritiene congruo applicare una decurtazione pari a -25%. Pertanto, il valore del cespite Sub 4 risulta pari ad **Euro 239.000** (in cifra tonda) come desumibile dalla seguente tabella di calcolo.

Unità	(1) Sup. comm. (mq)	(2) Quotazione riferimento (Euro/mq)	(3) Valore teorico (Euro) (3) = (1) x (2)	(4) Riduzione in %	(5) Riduzione (Euro) (5) = (3) x (4)	(6) Stima (Euro) (6) = (3) - (5)
Sub 4	290	1.100	319.000	25%	79.750	239.250

Descrizione e stima dell'unità Sub 6

L'unità catastale Sub 6 occupa i piani secondo e terzo/sottotetto del fabbricato residenziale su Via Nazionale delle Puglie (cfr. planimetrie dei piani secondo e terzo in **Allegato 5**). L'accesso agli ambienti del piano secondo avviene dal vano scale del fabbricato attraverso le due porte in legno di caposcala mostrate in **Foto 85**. L'accesso agli ambienti del sovrastante piano terzo/sottotetto avviene dal medesimo vano scale attraverso il portoncino in alluminio mostrato in **Foto 108**.

Al piano secondo possono individuarsi due zone: la zona Ovest, abitata dal in forza del contratto di locazione stipulato in data 01.04.2003 (registrato il 18.04.2003), al canone annuo di Euro 3.600; la zona Est che invece risulta completamente libera ed inutilizzata.

La zona Ovest al piano secondo prevede un totale di n.6 ambienti. In particolare, l'immobile prevede un corridoio che corre in direzione Est-Ovest (**Foto 90**), che conduce ai quattro ambienti che si affacciano su Via Nazionale delle Puglie, comprendenti un bagno e una cucina (**Foto 89-92-93**). All'estremità Nord-Ovest dell'immobile è poi collocato un salottino con camino, che si affaccia su un ampio terrazzo di circa 90 mq (**Foto 91-94-95**).

La zona Est al piano secondo prevede altri sette ambienti, comprendenti anche un bagno (**Foto 102**), un corridoio e un disimpegno (**Foto 100**). In particolare, si segnalano il salone doppio con affaccio sul cortile interno (**Foto 99**) e l'ambiente con balcone con affaccio su Via Nazionale delle

Puglie (**Foto 101**). All'estremità Est dell'immobile è collocato un ampio terrazzo, di superficie pari a circa 170 mq (**Foto 105-106-107**).

Complessivamente, gli ambienti del piano secondo dell'unità Sub 6 presentano una superficie netta pari a circa 200 mq. Aggiungendo a tale superficie quella delle pareti, dei due balconi e dei terrazzi Ovest ed Est (rispettivamente pari a 88 mq e 170 mq) e adottando i coefficienti di ponderazione precedentemente indicati, si ottiene una superficie commerciale del piano secondo dell'unità Sub 6 pari a 284 mq.

Il piano terzo/sottotetto è invece costituito da soli due ambienti di superficie in pianta pari a circa 100 mq con accesso a due terrazzi: quello posto a Ovest che si estende per circa 100 mq (**Foto 114-115**) e quello collocato a Est di circa 30 mq (**Foto 113**). La copertura dei due ambienti al piano terzo/sottotetto è costituita da un tetto a due falde, pertanto la loro altezza varia da un minimo di 100 cm fino a un massimo di 290 cm, per un'altezza media inferiore ai 200 cm (**Foto 109-110-111-112**). Atteso che affinché un sottotetto possa ritenersi abitabile deve presentare un'altezza media almeno pari a 240 cm, i locali oggetto di indagine non risultano abitabili.

Inoltre, dall'esame delle planimetrie e delle sezioni del fabbricato agli atti del Comune di Cimitile (**Allegato 9**), risulta che originariamente il piano terzo/sottotetto era costituito soltanto dal torrino del vano scale. Pertanto, gli ambienti al piano terzo rappresentano un ampliamento non assentito.

Le suddette circostanze (non abitabilità degli ambienti coperti e difformità urbanistiche) inducono a considerare, per il computo delle superfici commerciali dell'unità Sub 6, il piano terzo/sottotetto alla stessa stregua di un terrazzo scoperto, di superficie complessiva pari a 230 mq), secondo un coefficiente di ponderazione del 10%.

Pertanto, per l'unità Sub 6 la superficie commerciale totale risulta pari a 307 mq (284 mq riferita al piano secondo + 23 mq riferita al piano terzo/sottotetto).

La quotazione media di riferimento applicabile al cespite Sub 6 è quella relativa agli immobili residenziali pari a 1.100 Euro/mq. Tenuto poi conto del suo stato manutentivo, delle difformità catastali ed urbanistiche accertate, ecc. si ritiene congruo applicare una decurtazione del -25%. Pertanto, il valore del cespite Sub 6 risulta pari ad **Euro 253.000** (in cifra tonda) come desumibile dalla seguente tabella di calcolo.

Unità	(1) Sup. comm. (mq)	(2) Quotazione riferimento (Euro/mq)	(3) Valore teorico (Euro) (3) = (1) x (2)	(4) Riduz. in %	(5) Riduzione (Euro) (5) = (3) x (4)	(6) Stima (Euro) (6) = (3) - (5)
Sub 6	307	1.100	337.100	25%	84.425	253.275

Riepilogo stime unità Sub 1-2-4-5-6 (con decurtazioni per vizi occulti)

Ai prezzi di stima delle unità Sub 1-2-4-5-6 sopra riportati, occorre applicare la decurtazione per la mancanza di garanzia per vizi occulti ex Legge 6 Agosto 2015 n.132. All'esito degli accertamenti effettuati, ritengo sia congruo applicare per gli immobili in esame una decurtazione del 10% sul valore di mercato, che in definitiva comporta le seguenti valutazioni finali.

RIEPILOGO STIME FABBRICATO RESIDENZIALE				
unità	Prezzo di mercato (Euro)	% detrazione mancanza vizi occulti	Detrazione mancanza vizi occulti (Euro)	Stima finale (Euro)
sub 1	85.000	10%	8.500	76.500
sub 2	11.000	10%	1.100	9.900
sub 4	239.000	10%	23.900	215.100
sub 5	171.000	10%	17.100	153.900
sub 6	253.000	10%	25.300	227.700
sommano	759.000			683.100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2 DESCRIZIONE E STIMA DELL'OPIFICIO

L'opificio industriale della [REDACTED] è collocato alle spalle dell'edificio residenziale, sviluppandosi intorno al cortile con accesso da Via Nazionale delle Puglie n.26 (**Foto 7-8-9-10-11**). L'opificio è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cimitile al Foglio 4 Particella 232 Sub 3, Categoria D/1 (Opifici), Rendita Euro 31.645,90 (cfr.visura in **Allegato 2**).

I fabbricati facenti parte dell'opificio sono i seguenti (cfr.planimetrie dell'opificio in **Allegato 4**):

- il capannone ex pastificio con tetto a volta collocato lungo il lato Ovest del cortile (**Foto 11-13-14**), comprendente un piano terra alto oltre 4 metri suddiviso in più ambienti adibiti per lo più a depositi (**Foto 129-130-131-132-133**), nonché un piano primo costituito da un unico grande ambiente di oltre 700 mq, alto fino a 8 metri (**Foto 125-126-127**)
- il fabbricato con tetto piano e pianta pressoché quadrata collocato alle spalle del capannone e ad esso collegato (**Foto 18-19-127-128**)
- l'adiacente cisterna con i contrafforti esterni in muratura di tufo
- l'edificio Est di quattro piani fuori terra con pianta a forma di L (**Foto 9-15-16-134-135-136-137-138**), contenente gli impianti del molino (laminatoi, reparto pulitura, farinerie, ecc.)
- l'edificio in c.a. collocato alle spalle dell'edificio Est, contenente i silos del grano e l'adiacente deposito (**Foto 20**)

Completano la consistenza dell'opificio Sub 3: gli uffici e i laboratori collocati nella zona Est del piano terra del fabbricato su Via Nazionale delle Puglie (**Foto 118-119-120-121-122-123-124**); il locale deposito collocato alle spalle

del vano scale del fabbricato residenziale (**Foto 116-117**); gli ambienti al piano primo per complessivi 72 mq posti tra fabbricato residenziale e capannone ex pastificio, realizzati in ampliamento su di un originario terrazzo (**Foto 53-54**).

Il capannone ex pastificio ed il retrostante fabbricato ad esso collegato presentano al piano terra una superficie complessiva pari a 950 mq (inclusi gli ambienti immediatamente a Nord dell'edificio residenziale). Lo stato di conservazione del piano terra del capannone e del fabbricato retrostante è appena sufficiente. Particolarmente precarie sono le condizioni dei locali collocati a Nord-Ovest, occupati da attrezzature e impianti in disuso.

Il sovrastante piano primo dei predetti edifici presenta una superficie complessiva di 960 mq e il suo stato di conservazione è discreto. Va sottolineato il particolare pregio dell'ambiente unico del capannone (di oltre 700 mq), sia in termini di luminosità sia in termini di altezza.

L'edificio contenente gli impianti del molino collocato sul lato Est del cortile consiste in un fabbricato imponente alto oltre 20 metri, caratterizzato da una pianta a forma di L. La distribuzione degli spazi interni è quella indicata nelle planimetrie in **Allegato 4**. Strutturalmente è costituito da quattro piani fuori terra, ognuno di superficie netta pari a circa 490 mq, suddivisi tra il corpo laterale Est di dimensioni nette 27 metri x 5,70 metri ed il corpo Nord di dimensioni nette 20,40 metri x 16,50 metri. Il piano terra del fabbricato presenta un'altezza pari ad almeno 5 metri; i piani primo e secondo pari ad almeno 4 metri; il piano terzo pari ad almeno 6 metri. Gli originari solai in

legno negli anni sono stati sostituiti con più moderne strutture in acciaio e/o solai in laterocemento. L'ala Est dell'edificio è in gran parte occupata da n.8 silos, che dal piano terra giungono fino all'ultimo livello: n.3 silos da 800 quintali, n.2 silos da 250 quintali, n.3 silos da 450 quintali. Pertanto, in caso di dismissione dell'attività di molitura e di rifunzionalizzazione degli spazi, dovranno prevedersi ingenti lavori strutturali, in modo da realizzare le strutture orizzontali laddove assenti per la presenza dei silos. Anche l'ala Nord dell'edificio è occupata da numerosi macchinari, ma le strutture orizzontali sono complete.

All'opificio (unità catastale Sub 3) sono annessi anche gli uffici e i laboratori collocati nella zona Est del piano terra del fabbricato su Via Nazionale delle Puglie. Tali ambienti, di superficie commerciale complessiva pari a 295 mq, si presentano in buone condizioni di manutenzione (**Foto 118-119-120-121-122-123-124**).

Diversamente, il locale deposito di 21 mq collocato alle spalle del vano scale del fabbricato residenziale, pure annesso all'unità catastale Sub 3, si presenta in pessime condizioni (**Foto 116-117**).

Nella seguente tabella si riporta la stima dell'unità Sub 3 della particella 232, quale somma delle stime delle diverse superfici appetibili anche in caso di riqualificazione urbanistica dell'intera struttura. Nella stima complessiva sono incluse le seguenti pertinenze e/o consistenze: il cortile interno, la zona del piazzale retrostante l'opificio compresa nella particella 232, nonché i fabbricati dei silos del grano e dell'adiacente deposito cruscame (**Foto 20**)

ritenuti prudenzialmente non utilizzabili ai fini di una riqualificazione urbanistica.

STIMA DELL'OPIFICIO (senza detrazioni vizi occulti)						
	(1) Sup. comm. (mq)	(2) Quotazione riferimento (Euro/mq)	(3) Valore teorico (Euro) (3) = (1) x (2)	(4) Riduz. in %	(5) Riduzione (Euro) (5) = (3) x (4)	(6) Stima (Euro) (6) = (3) - (5)
Capannone p.terra	950	400	380.000	35%	133.000	247.000
Capannone p.primo	960	600	576.000	20%	115.200	461.000
Totale Capannone						708.000
Edificio ad L	1.970	600	1.182.000	35%	413.700	768.000
Locale al piano terra retrostante fabbr.resid.	21	400	8.400	30%	84.425	6.000
uffici/ laboratori	295	900	265.500	15%	39.825	226.000
ambienti al piano 1° tra capannone e fabbr.resid.	72	900	64.800	50%	32.400	32.000
	TOTALE OPIFICIO SUB 3					1.740.000

Applicando poi una decurtazione del 15% per la mancanza di garanzia per vizi occulti ex Legge 6 Agosto 2015 n.132, si ottiene una valutazione finale

dell'intero opificio pari ad **Euro 1.479.000**.

4.3 DESCRIZIONE E STIMA DEI SUOLI RETROSTANTI L'OPIFICIO

I suoli posti alle spalle dell'opificio vengono identificati al Catasto Terreni del Foglio 4 del Comune di Cimitile con i seguenti dati (**Allegato 3**):

- particella 174 di 3.646 mq Qualità Frutteto Irriguo Reddito domenicale Euro 140,28
- particella 175 di 1.494 mq Qualità Seminativo Irriguo Reddito domenicale Euro 40,12
- particella 193 di 253 mq Qualità Ente Urbano
- particella 194 di 409 mq Qualità Frutteto Reddito domenicale Euro 10,88
- particella 195 di 42 mq Qualità Fabbricato Rurale (all'interno)

Le particelle 174 e 175 sono prevalentemente occupate da aree a verde. Esse comprendono un campo da calcio, alberi di arancio, noci, ecc. (**Foto 25-26-27-28-29-30**). Come desumibile dalle planimetrie urbanistiche riportate in **Allegato 7**, l'intera particella 175 di 1.494 mq ricade in zona urbanistica FV7 "Parco comunale di via de Nicola". Pertanto, come meglio indicato nel paragrafo relativo alle indagini urbanistiche eseguite, detto suolo sarà oggetto di esproprio.

Lo stesso dicasi per la gran parte della particella 174, fatta eccezione per la porzione Sud di 500 mq ricadente in zona A "Città Storica", compresa tra le confinanti particelle 193 e 232. Su detta porzione di suolo di 500 mq, per lo più asfaltata, insiste anche una costruzione leggera adibita a deposito di 12 metri x 8 metri (per complessivi 96 mq), contraddistinta da una tettoia in lamiera di acciaio (**Foto 23**).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sulla particella 193 (ricadente in zona urbanistica A) insistono i tre silos in ferro di colore giallo, di 6 metri di diametro e 20 metri di altezza (**Foto 21**), nonché il piccolo deposito collocato di fianco (di 10 metri x 4 metri, per complessivi 40 mq), anch'esso con tettoia in lamiera di acciaio (**Foto 21-22**).

La particella 194 di 409 mq è occupata da alberi di arancio e di limone e in sostanza costituisce un'unica consistenza con l'ex fabbricato rurale di 42 mq contraddistinto con la particella 195 (**Foto 31-33-34**). Le particelle 194 e 195 sono ben distinte e separate dal complesso di Via Nazionale delle Puglie, essendo dotate di un accesso diretto e autonomo da Via Cece. Ricadendo urbanisticamente in zona Bb1 "Tessuti urbani prevalentemente consolidati ad impianto incompiuto", su tali particelle non è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni.

Per la stima dei suoli ricadenti in zona FV7 "Parco comunale di via de Nicola", ho fatto riferimento alle quotazioni indicate nei decreti di esproprio emessi di recente dal Comune di Cimitile per terreni simili. In particolare, nella Determina n.31 del 24.02.2015 (**Allegato 10**) viene indicato un valore medio di 37 Euro/mq per un terreno non edificabile in Cimitile collocato nei pressi del complesso di Via Nazionale delle Puglie. Pertanto, senza applicare indennità aggiuntive e considerando che al momento non è possibile stabilire quando l'Amministrazione Comunale riuscirà a reperire le somme per realizzare il Parco comunale, si ritiene congruo applicare una quotazione pari a 30 Euro/mq.

Per i suoli ricadenti in zona A Città storica (e cioè la porzione di 500 mq della particella 174 comprendente anche un deposito di 96 mq e la particella 193

di 253 mq sulla quale insistono i tre silos in ferro e il deposito adiacente di 40 mq), bisogna considerare sia il valore delle strutture ivi realizzate (e gli eventuali costi di smantellamento) sia i progetti di riqualificazione urbanistica che possono riguardarli. Per affinità urbanistiche e destinazione d'uso, potrebbe essere utile e conveniente vendere dette consistenze unitamente all'unità catastale Sub 3 della Particella 232 che contraddistingue l'opificio, del quale in sostanza fanno parte, ad un prezzo unitario di 40 Euro/mq.

Infine, per il suolo di 409 mq (particella 194) e per il fabbricato di 42 mq (particella 195), ricadenti in zona Bb1, viene stabilita una quotazione rispettivamente pari a 40 Euro/mq e 150 Euro/mq.

Nella seguente tabella si riportano le valutazioni relative alle particelle 174, 175, 193, 194 e 195, in base alle considerazioni precedentemente indicate.

particella	(1) Superficie (mq)	(2) Quotazione riferimento (Euro/mq)	(3) Stima (Euro) (3) = (1) x (2)
174 (porzione in zona FV7)	3.146	30	94.000
174 (porzione in zona A6)	500	40	20.000
Totale 174			114.000
175	1.494	30	45.000
193	253	40	10.000
194	409	40	16.000
195	42	150	6.000
Sommano (194+195)			22.000

Applicando infine ai prezzi di stima sopra indicati una decurtazione del 10% per la mancanza di garanzia per vizi occulti ex Legge 6 Agosto 2015 n.132, si ottengono le seguenti valutazioni finali.

STIMA DEI SUOLI RETROSTANTI L'OPIFICIO (con e senza decurtazioni per vizi occulti)				
	Prezzo di mercato (Euro)	% detrazione mancanza vizi occulti	Detrazione mancanza vizi occulti (Euro)	Stima finale (Euro)
part.174	114.000	10%	11.400	102.600
part.175	45.000	10%	4.500	40.500
part.193	10.000	10%	1.000	9.000
part.194-195	22.000	10%	2.200	19.800
sommano	191.000			171.900

5 INDAGINI URBANISTICHE

Nel Comune di Cimitile attualmente vige il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n.75 del 06.03.2012. Dall'analisi degli elaborati progettuali del PUC e all'esito delle indagini eseguite dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico comunale, risulta che in zona A "Città storica" ricade sia il fabbricato residenziale su Via Nazionale delle Puglie sia l'opificio retrostante (quindi l'intera particella 232), nonché la particella 193 su cui insistono i tre silos in ferro e la porzione Sud di 500 mq ricompresa nella maggior consistenza della particella 174 (cfr.planimetrie in **Allegato 7** estratte dalla tavola urbanistica D1 "Azzonamento del Territorio Comunale").

Più in dettaglio, ricadono in zona A i seguenti edifici e/o superfici appartenenti alla particella 232:

- l'edificio residenziale lungo Via Nazionale delle Puglie (**Foto 3-4-5**)
- il cortile retrostante posto al centro dell'opificio (**Foto 11**)
- il capannone Ovest ex pastificio (**Foto 11-13-14**)
- il fabbricato con pianta pressoché quadrata collocato alle spalle del capannone, con l'adiacente cisterna con i contrafforti esterni in muratura di tufo (**Foto 18-19**)
- l'edificio Est di 4 piani fuori terra a forma di L (**Foto 9-15-16**), contenente gli impianti del molino (laminatoi, reparto pulitura, farinerie, ecc.)
- l'area asfaltata della particella 232 alle spalle dell'opificio (**Foto 17-18**)
- l'edificio in c.a. collocato alle spalle dell'edificio Est, contenente i silos del grano e l'adiacente deposito (**Foto 20**)

Ricadono altresì in zona A le seguenti consistenze appartenenti alla particella 193:

- i tre silos in ferro di colore giallo, di 6 metri di diametro e 20 metri di altezza (**Foto 21**)
- il piccolo deposito coperto da una tettoia in lamiera di acciaio, collocato di fianco ai tre silos (**Foto 21-22**)

Ricade infine in zona A la porzione Sud della particella 174 (per totali 500 mq circa) comprendente il deposito Ovest collocato dall'altra parte del piazzale rispetto ai tre silos e il piazzale prospiciente (**Foto 23-24**).

Tutte le superfici poste a Nord dei due depositi esterni ricadono invece in zona FV7 "Parco comunale di via de Nicola", ove è prevista la realizzazione di un parco pubblico attrezzato. In tale zona ricadono le aree a verde del compendio immobiliare, comprendenti il campo da calcio, gli alberi di arancio, noci, ecc. (**Foto 25-26-27-28-29-30**). Tali superfici appartengono catastalmente alla particella 175 (di 1.494 mq) e alla particella 174 (di 3.646 mq) ad esclusione della parte Sud di 500 mq ricadente in zona A. Pertanto, la superficie del compendio ricadente in zona FV7 risulta pari a: $1.494 + (3.646 - 500) = 4.640$ mq.

Infine, la particella 194 di 409 mq e la particella 195 di 42 mq occupata dal fabbricato rurale (**Foto 31-33-34**) ricadono in zona Bb1 "Tessuti urbani prevalentemente consolidati ad impianto incompiuto art.37".

In sintesi, nel complesso di Via Nazionale delle Puglie possono individuarsi tre diverse aree urbanistiche:

- la zona A "Città storica" comprendente l'edificio residenziale, il capannone ex pastificio, il fabbricato a forma di L contenente gli impianti del molino ed il piazzale retrostante l'opificio
- la zona Bb "Tessuti urbani prevalentemente consolidati ad impianto incompiuto" comprendente le particelle 194 e 195
- la zona FV7 "Parco comunale di via de Nicola" comprendente le aree a verde retrostanti l'opificio

Riguardo ai suoli ricadenti in zona FV7 la destinazione urbanistica è oramai prefissata: in un futuro più o meno lontano detti suoli saranno infatti espropriati per consentire la realizzazione di un Parco comunale.

Riguardo invece agli edifici e alle superfici ricadenti in zona A o in zona Bb è opportuno analizzare nel dettaglio quanto previsto dal vigente PUC.

Previsioni del PUC relative alla zona A (fabbricato residenziale + opificio)

La zona A "Città storica" del Comune di Cimitile comprende le porzioni di territorio di antico impianto ed è suddivisa in sette Unità di Morfologia Urbana. In particolare, i fabbricati e le superfici del complesso immobiliare [REDACTED] che ricadono in zona A fanno parte della cd unità A6, costituita dalla cortina compatta regolare su via Nazionale delle Puglie.

Pertanto, in base all'art.31 "Zonizzazione Area Centrale Storica" delle NTA Norme Tecniche di Attuazione del PUC, le destinazioni d'uso consentite per il

fabbricato su Via Nazionale delle Puglie e per gli edifici del retrostante opificio (tutti ricadenti in zona A) sono in prima istanza quelle originarie e quelle presenti all'entrata di adozione del PUC; in secondo luogo, sono consentite tutte le destinazioni d'uso, così come specificate agli articoli 20-30 delle NTA, con esclusione di quelle a carattere industriale o artigiane di produzione.

In particolare, sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso: residenziali (abitazioni singole, abitazioni collettive, ecc.), commerciali, servizi (pubblici esercizi, bar, ristoranti, pub, uffici, ecc.), turistico-ricettive (alberghi, pensioni, motels, ostelli, ecc.).

Nel caso dell'opificio, si fa osservare che l'attività industriale della molitura del frumento, ivi esercitata da epoca remota, in linea teorica, potrebbe ancora proseguire, atteso che detta destinazione d'uso è precedente all'entrata in vigore del PUC. D'altra parte, occorre tener presente che la collocazione dell'opificio all'interno di una zona prettamente residenziale rappresenta in ogni caso un elemento di criticità che potrebbe suggerire la delocalizzazione dell'attività industriale, che in passato è stata già tentata dalla stessa [REDACTED]

Di seguito vengono evidenziati i possibili interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione previsti dal vigente PUC.

All'unità A6 (all'interno della quale ricade l'opificio [REDACTED]) il PUC dedica una serie di schede di dettaglio (**Allegato 8**), dalle quali si desume che l'opificio appartiene alla cosiddetta sub-unità 3 così descritta: "Si tratta di

una struttura edilizia unitaria, che segue l'allineamento lungo la strada, ma che all'interno del lotto si è notevolmente espansa, con l'aggiunta di corpi edilizi (capannone che ospita funzioni produttive e altri volumi annessi). Si configura come una presenza stabile all'interno di questa parte di città, anche se non sono da escludersi futuri interventi di delocalizzazione”.

Nella scheda relativa ai possibili interventi a farsi, per il fabbricato residenziale lungo via Nazionale delle Puglie è ammesso un intervento di risanamento conservativo, mentre per i fabbricati retrostanti (e cioè il capannone ex pastificio ed il fabbricato a forma di L contenente gli impianti del molino) è previsto un intervento di riqualificazione totale con sostituzione edilizia. In base all'art.11 delle NTA, tali interventi consentono le seguenti trasformazioni:

- l'intervento di risanamento conservativo ammesso per il fabbricato residenziale su Via Nazionale delle Puglie (intervento modalità 2.1) prevede lavori che superano la soglia della modalità 1 (cioè la manutenzione ordinaria e straordinaria, anche con cambio di destinazione d'uso), nel rispetto del mantenimento degli elementi strutturali e dei caratteri tipologici, introducendo tutte le modifiche e le innovazioni necessarie
- l'intervento di riqualificazione totale con sostituzione edilizia ammesso per i fabbricati retrostanti appartenenti all'opificio (intervento modalità 4.2) prevede trasformazioni radicali, fino alla demolizione con successiva ricostruzione; nel caso di ricostruzione con conferma della sagoma,

possono essere conservati tutti i parametri relativi alla situazione preesistente (volume, superficie utile lorda, distanze dai confini, etc..) indipendentemente dalle nuove prescrizioni di zona

Pertanto, l'intero opificio potrebbe essere oggetto di un complesso intervento di riqualificazione urbanistica finalizzato alla realizzazione di appartamenti, di un centro commerciale, di una struttura alberghiera, ecc.

Previsioni del PUC relative alla zona Bb1 (particelle 194-195)

Le zone B individuano i tessuti urbani esterni all'area centrale storica, di impianto recente, che presentano caratteri propri di urbanità (cfr.art.34 delle NTA). In particolare, le zone Bb (cfr.art.37 delle NTA) comprendono i tessuti urbani consolidati con impianto incompiuto o parzialmente incompiuto, che includono parti urbane caratterizzate dalla presenza prevalente di tipologie edilizie mono/bifamiliari di scarsa qualità edilizia, con un'accentuata prevalenza della funzione residenziale, che si sono insediate a partire dagli anni '70 del Novecento.

La particella 194 di 409 mq e ed il fabbricato rurale di 42 mq della particella 195 del complesso immobiliare ricadono in zona Bb1, comprendente l'urbanizzazione irregolare compatta tra via Madonnelle e via Gramsci. In tale zona sono ammesse tutte le possibili modalità di intervento dalla modalità 1 relativa alla manutenzione ordinaria fino alla modalità 7 relativa agli interventi di nuova edificazione. Gli interventi di nuova

costruzione, ampliamento e sopraelevazione devono rispettare i seguenti parametri:

If totale:	1,8 mc/mq
Uf totale:	0,6 mq/mq
If - destinazioni d'uso (R):	1,5 mc/mq
Uf - destinazioni d'uso(R):	0,5 mq/mq
If - destinazioni d'uso (C1), (SP), (S3)	0,3 mc/mq
Uf - destinazioni d'uso (C1), (SP), (S3):	0,1 mq/mq
R _c	0,3 mq/mq
Pf (riferito alle aree scoperte)	0,5 mq/mq
H	11 m

Le destinazioni d'uso compatibili sono residenziali, commerciali, servizi, ecc.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6 DESCRIZIONE E STIMA DEI TERRENI AGRICOLI IN LOCALITA' FABBRICA DEL COMUNE DI CIMITILE

I suoli in oggetto consistono in n.3 terreni agricoli ubicati in contrada Fabbrica, zona molto periferia rispetto al centro di Cimitile (Na), ma vicina al centro commerciale Vulcano Buono di Nola. Detti suoli sono individuati al Foglio 2 del Catasto Terreni di Cimitile con i seguenti dati (cfr.visure catastali in **Allegato 11**):

- Particella 100 di 8.221 mq, qualità seminativo irriguo, reddito domenicale Euro 244,13
- Particella 103 di 3.995 mq, qualità seminativo irriguo, reddito domenicale Euro 118,64
- Particella 104 di 3.995 mq, qualità seminativo irriguo, reddito domenicale Euro 118,64

Lo stato dei luoghi dei suddetti terreni e la loro collocazione è ben documentata nell'estratto di mappa catastale in **Allegato 11** e nel rilievo fotografico in **Allegato 12**.

Si tratta di fondi pianeggianti irrigui in buone condizioni, in quanto risultano tuttora coltivati e curati. I terreni sono facilmente raggiungibili, percorrendo la strada per la località Boscofangone del Comune di Nola, nei pressi del centro commerciale Vulcano Buono e del deposito di Nola, dove viene effettuata la manutenzione dei treni ad alta velocità Italo (cfr.immagini satellitari **Foto 1-2**).

Le particelle 103 e 104 sono contigue (**Foto 10-11-12-13-14**), costituendo in sostanza un unico appezzamento di terreno, largo circa 30 metri e lungo

circa 250 metri (per una superficie totale pari a 7.990 mq = 3.995 mq x 2). Il confine Nord delle due particelle è costituito dalla strada provinciale direzione Camposano da cui hanno accesso.

La particella 100 (di 8.221 mq) risulta invece separata dalle altre due particelle dalla particella 102 di altrui proprietà (**Foto 3-4-5-6-7-8-9**). La particella 100 è di forma pressoché trapezoidale ed è delimitata a Ovest da una stradina interpoderale che corre parallelamente alla strada provinciale in direzione del Vulcano Buono. All'interno della consistenza della particella 100, nei pressi del pozzo collocato lungo la stradina interpoderale a Ovest, è presente un manufatto diruto di 6 metri x 4 metri.

Urbanisticamente, i fondi in oggetto ricadono in zona E2 "Aree agricole ordinarie", ad eccezione del settore Sud delle particelle 103 e 104 ricadente in zona PP Parco Provinciale dei Regi Lagni. Le aree agricole E2 devono rispettare le disposizioni indicate nell'art.49 delle NTA del vigente PUC del comune di Cimitile. In particolare, nelle aree esterne al perimetro del parco dei Regi Lagni sono consentiti solo interventi finalizzati alla realizzazione di manufatti per la residenza agricola e la costruzione dei relativi annessi, purché strettamente funzionali all'esercizio di attività agricole secondo il Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228. I parametri da rispettare sono la superficie minima di intervento che deve essere almeno pari a 10.000 mq e l'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,01 mq/mq (pertanto, nel caso di un fondo di 10.000 mq è possibile realizzare una casa agricola di 100 mq). Da quanto sopra indicato, risulta che la vocazione edificatoria dei terreni in oggetto è molto limitata.

Al riguardo, va poi segnalato che in passato (da ultimo nel 2010) la [REDACTED] ha presentato diverse istanze finalizzate alla realizzazione di un insediamento industriale sui terreni in oggetto. Nessuna di tali istanze è andata a buon fine. Pertanto, le particelle 100, 103 e 104 devono essere valutate come terreni agricoli ai prezzi correnti della zona in esame. Tenuto poi conto delle loro specifiche caratteristiche, si ritiene congruo applicare una quotazione di riferimento pari a 12 Euro/mq, in base alla quale è stata elaborata la seguente stima.

	(1) Superficie (mq)	(2) Quotazione (Euro/mq)	(3) Stima (Euro) (3) = (1) x (2)
part.100	8.221	12	98.700
part.103	3.955	12	47.900
part.104	3.955	12	47.900

Applicando poi ai prezzi di stima una decurtazione del 15% per la mancanza di garanzia per vizi occulti, si ottengono le seguenti valutazioni finali.

	Prezzo di mercato (Euro)	% detrazione mancanza vizi occulti	detrazione mancanza vizi occulti (Euro)	Stima finale (Euro)
part.100	98.700	15%	14.805	83.900
part.103	47.900	15%	7.185	40.700
part.104	47.900	15%	7.185	40.700
sommano	194.500			165.300

7 RIEPILOGO FINALE DELLE STIME ELABORATE

	Prezzo di mercato (Euro)	Stima con detrazioni per vizi occulti (Euro)
<u>Edificio residenziale</u> su via Nazionale delle Puglie, comprendente le unità catastali Sub 1-2-4-5-6 della particella 232	759.000	683.100
<u>Opificio</u> unità catastale Sub 3 della particella 232, comprendente il capannone, l'edificio con impianti del molino, gli uffici/laboratori al p.terra, altre consistenze	1.740.000	1.479.000
<u>Suoli retrostanti l'opificio</u> , comprendenti le unità catastali particelle 174, 175, 193, 194, 195	191.000	171.900
sommano cespiti ricadenti nel compendio di Via Nazionale delle Puglie in Cimitile	2.690.000	2.334.000
<u>Terreni agricoli in località Fabbrica</u> , comprendenti le particelle 100, 103 e 104	194.500	165.300
TOTALE	2.884.500	2.499.300

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Sono uniti alla presente relazione N°12 Allegati che ne fanno parte integrante.

Napoli, 02.06.2016

il C.T.U. Dr. Ing. Vittorio Criscuolo Gaito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Planimetrie generali del complesso immobiliare di Via Nazionale delle Puglie in Cimitile
- Allegato 2 Visure e planimetrie catastali degli immobili ubicati in Via Nazionale delle Puglie in Cimitile identificati al Catasto Fabbricati di Cimitile al Foglio 4 Particella 232 con i Sub 3-1-2-4-5-6 (opificio + immobili del fabbricato residenziale)
- Allegato 3 Visure catastali dei terreni retrostanti l'opificio identificati al Catasto Terreni del Foglio 4 del Comune di Cimitile con le particelle 174-175-193-194-195
- Allegato 4 Planimetrie dell'opificio (piani terra, primo, secondo e terzo)
- Allegato 5 Planimetrie del fabbricato residenziale su Via Nazionale delle Puglie (piani terra, primo, secondo e terzo/sottotetto)
- Allegato 6 Rilievo fotografico del complesso di Via Nazionale delle Puglie (n.138 fotografie complete di didascalie relative al fabbricato residenziale, agli edifici dell'opificio e ai suoli retrostanti)
- Allegato 7 Planimetrie urbanistiche relative al complesso di Via Nazionale delle Puglie estratte dal vigente PUC del comune di Cimitile
- Allegato 8 Estratto delle schede di dettaglio del PUC del comune di Cimitile relative alla zona urbanistica A6 sulla quale ricadono il fabbricato residenziale e l'opificio retrostante
- Allegato 9 Planimetrie del fabbricato residenziale e relazione tecnica descrittiva relative all'intervento di ristrutturazione risalente al 1992 realizzato con i contributi della Legge n.219/1981 per sanare i danni provocati dal terremoto del 1980
- Allegato 10 Determina n.31 del 24.02.2015 del Comune di Cimitile avente ad oggetto l'esproprio di un terreno ubicato nei pressi di Via Nazionale delle Puglie
- Allegato 11 Estratto mappa terreni e visure catastali dei suoli ubicati in località Fabbrica del Comune di Cimitile individuati al Foglio 2 del Catasto Terreni con le particelle 100-103-104
- Allegato 12 Rilievo fotografico dei terreni ubicati in località Fabbrica del Comune di Cimitile (n.14 fotografie complete di didascalie)