FALL. N. 526/2017

***

COMUNE DI NAPOLI - SECONDIGLIANO

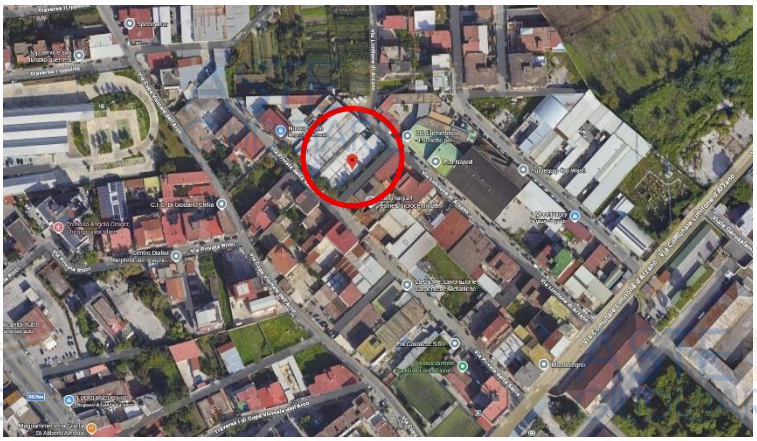
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Società incaricata:
de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.
00191 Roma – Via Di Villa Severini, 54

Direttore Tecnico:
Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:
Arch. Laura Santoli

Visto di valutazione:
Perito immobiliare Simone de Marinis



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE GENERALE

1. PREMESSE ED INCARICO 3
2. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA 3
3. DATA DEL SOPRALLUOGO E DELLA VALUTAZIONE 3
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 4
5. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE 5
6. ANALISI TITOLARITA' 6
7. STATO DI OCCUPAZIONE 7
8. ANALISI CATASTALE 8
9. ANALISI TITOLI EDILIZI 8
10. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA 10
11. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI 10
12. STIMA DEL VALORE DI MERCATO 10
APPENDICE 1 15

ALLEGATI:

- Lettera informativa sul valore dell'immobile **(ALL01)**
- Documentazione Fotografica **(ALL02)**
- Ispezione Ipotecaria **(ALL03)**
- Contratto di Locazione **(ALL04)**
- Documentazione Catastale **(ALL05)**
- Comparabili – OMI **(ALL06)**
- Realzione Ing. Simoncini **(ALL07)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSE ED INCARICO

La "de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l." (di seguito anche **"dd&P"**), su istanza del Curatore e Custode Prof. Avv. Antonio Capizzi, è stata incaricata dal G.D. Dott.ssa Carmen Bifano di stimare il valore di mercato dell'immobile (di seguito anche **"Proprietà immobiliare"** o **"Bene"** o **"Immobile"**) di proprietà della *** .
nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 526/2017.

Il personale qualificato della dd&P ha svolto l'incarico affidatogli redigendo la presente relazione peritale (di seguito anche **"Rapporto di Valutazione"** o **"RDV"**).

[**Il personale qualificato:**

a) **Direttore Tecnico**: Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell'Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228;

b) **Responsabile delle valutazioni immobiliari:** Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell'ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell'Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie *"Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali"*;

c) **Collaboratore tecnico:** Arch. Laura Santoli iscritta nell'Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 19605.

2. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto della presente relazione peritale è costituito da un immobile a destinazione capannone industriale adibito a lavanderia industriale, sito in Comune di Napoli in IV traversa privata di Via Limitone di Arzano.

Lo scopo dell'incarico è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

La presente relazione viene redatta a fronte della preventiva comunicazione formale trasmessa con ns Lettera informativa del 15 maggio u.s. al Curatore. (**Cfr.All_01)** di cui si riportano di seguito le assunzioni.

Premesso che, dal sopralluogo eseguito in data 11 febbraio 2026 nell'immobile in oggetto e dalle analisi della documentazione tecnico-amministrativa, resa disponibile dalla Procedura, sono stati rilevati elementi tali da ritenere, oggettivamente, che l'importo del valore di mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a suo tempo stimato non sia coerente con la tipologia edilizia dell'immobile, con l'attuale stato di manutenzione e con l'attuale andamento del segmento del mercato immobiliare di riferimento.

In particolare, dal sopralluogo eseguito è stato rilevato che:

a) l'edificio è stato realizzato con materiali di basso standard qualitativo,
b) l'attuale stato di manutenzione generale dell'immobile è scarso,
c) l'edificio presenta modifiche realizzate nel tempo in assenza di titoli abilitativi,
d) l'edificio non è dotato di propria autonomia funzionale rispetto all'edificio contiguo anche a causa della mancanza di propri servizi igienici e della commistione degli impianti tecnologici,

condizioni queste che: *(i)* rendono significativamente differente l'attuale situazione rispetto a quella considerata nella precedente stima, *(ii)* diminuiscono il valore del bene, *(iii)* limitano la commerciabilità del bene.

Inoltre, a seguito di una preliminare e sommaria indagine di mercato condotta nella medesima zona ove ricade l'immobile in oggetto, è emerso che i valori medi di vendita per immobili di analoga destinazione d'uso e consistenza, risultano nettamente inferiori a quelli adottati nella precedente stima del 2022.

In funzione di quanto sopra esposto, si ritiene che per adeguare il valore di mercato dell'immobile si è reso necessario redigere una relazione peritale di aggiornamento della stima del valore di mercato all'attualità.

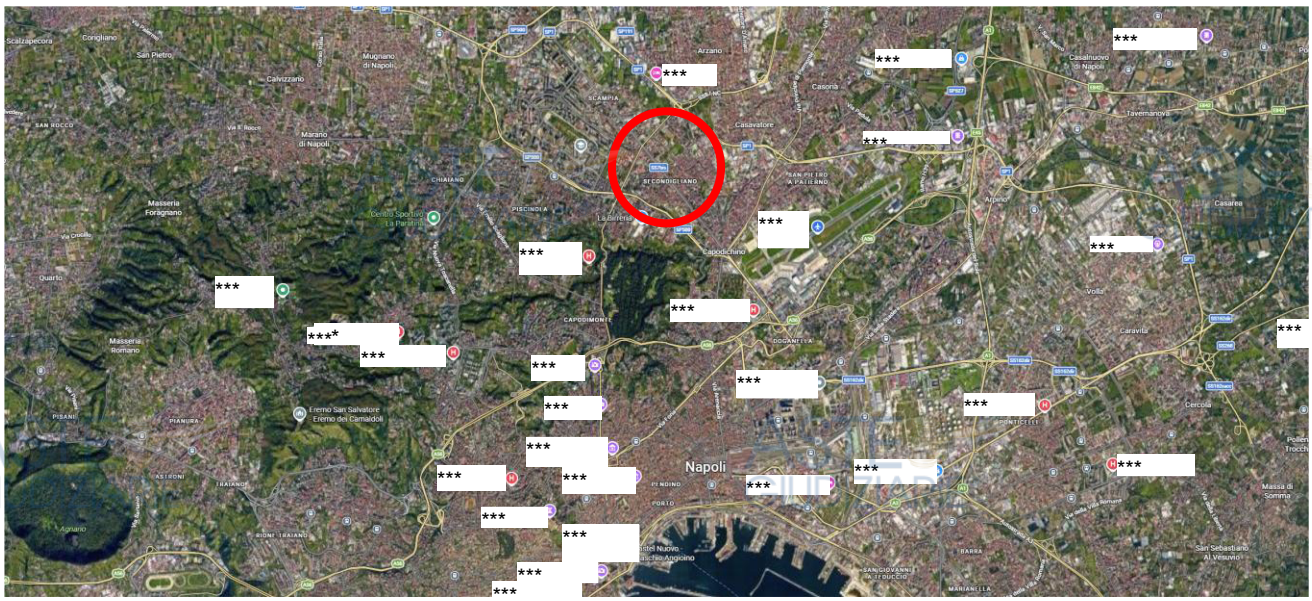
3. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO

La presente relazione peritale e la stima del valore sono riferite all'attualità con indicazione dello stato dei luoghi riferito al 11.02.2026, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo nell'immobile in oggetto dal ns collaboratore tecnico Geom. Silvio Colaiuda, previo accordo con il Curatore Fallimentare Prof. Avv. Antonio Capizzi. **(Cfr.All_02)**

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile in oggetto è ubicato in zona periferica a nord del Comune di Napoli in località Secondigliano, in via IV traversa privata di Via Limitone di Arzano, tale zona è caratterizzata da edifici residenziali di tipo economico-popolare e da capannoni ad uso commerciale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ortofoto a bassa scala (Elaborazione puramente indicativa su mappa Google)

5. DESCRIZIONE GENERALE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Immobile sito a Napoli in via Limitone di Arzano IV Traversa n.51

L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della città di Napoli denominata Secondigliano, ed è costituito da un capannone, adibito a lavanderia industriale, realizzato intorno agli anni '80 senza titoli edilizi con struttura mista in muratura e metallo copertura con pannelli coibentati, avente tre accessi, uno su lato nord-est e due su lato sud-ovest (**Cfr. All.2**).

L'immobile confina a nord con via IV traversa privata di Via Limitone di Arzano, a sud con strada privata detta sacra, a est con strada di collegamento interno senza denominazione; a ovest con capannone attiguo insistente sulla P.lla 886 (al Foglio 3 all'urbano, identificata al terreni al foglio 5 p.lla 905 di altra proprietà).

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi risultava difforme rispetto alla planimetria catastale in atti.

Le modifiche apportate riguardano:

- una diversa distribuzione delle partizioni interne,
- l'assenza di servizi igienici a servizio dell'unità (non ci sono i bagni indicati in posizione centrale nella planimetria catastale)
- l'apertura di n. 4 passaggi nella muratura portante, a confine con l'adiacente capannone di altra proprietà, con realizzazione di fatto di comunicazione funzionale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed uso condiviso con l'unità adiacente (p.lla 886). Una delle aperture sembrava esser stata realizzata da poco, con opere di rifinitura ancora da effettuare.

L'immobile è dotato dei seguenti accessi esterni su tre lati: un'apertura sul prospetto nord, un portone su prospetto est e due portoni su prospetto sud (di cui uno non rappresentato in planimetria catastale).

All'interno sono presenti due grandi ambienti a laboratorio industriale, un ambiente ad ufficio oltre a tre vani tecnici; una corte esclusiva interclusa con accesso interno ed esterno al capannone, dove sono posizionati macchinari. Porzione di corte risulta coperta da una tettoia/pensilina. Il capannone è dotato di una cabina elettrica con accesso esterno su strada.

Allo stato dei luoghi il fabbricato risulta realizzato da una muratura portante perimetrale mista in tufo e laterizi, che si sviluppa per un'altezza di circa 4 mt, sulla quale sono posizionate griglie in ferro e vetro, una struttura metallica porta una copertura in pannelli coibentati a falda unica, con pendenza verso l'esterno (lato lungo del fabbricato). Le griglie in ferro sono in gran parte chiuse da pannelli vetrati e in parte con pannelli opachi. L'intero fabbricato ha un'altezza media di 5,85 mt e nel complesso ha caratteristiche tipologiche "carenti" e di basso standard qualitativo, tali da poter essere ritenuta una costruzione povera non assimilabile ad un capannone industriale efficiente sia per la modesta altezza sia per le sue caratteristiche costruttive. Risulta in uno scarso stato di manutenzione con intonaco della muratura ammalorato, sia internamente che esternamente, inoltre la copertura del capannone, realizzata in pannelli coibentati fissati su struttura metallica, sembra essere stata modificata successivamente all'epoca di costruzione dell'edificio e risulta in cattive condizioni di manutenzione.

L'immobile ha subito trasformazioni tali da non risultare più autonomo, rispetto a quello adiacente con cui è comunicante, gli impianti risultano a servizio di entrambe le unità, non sono presenti servizi igienici (rappresentati in planimetria catastale). Oltre a Commistione degli impianti tecnologici di cui è dotato, di cui non è stata fornita nessuna certificazione.

Delle modiche apportate non sono stati forniti documenti che ne attestino la conformità urbanistica.

A seguito dei rilievi e delle misurazioni effettuate l'immobile risulta avere una superficie commerciale coperta lorda pari a 950 mq oltre ad una pertinenza esterna di superficie pari a 73,76 mq parzialmente coperta da tettoia/pensilina.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ANALISI TITOLARITA'

Si assumono i dati dei titoli desunti dalla precedente perizia, forniti dal curatore.
L'immobile risulta attualmente di proprietà della *** SPA in virtù del trasferimento emesso dl Tribunale di Napoli Rep. 10001083 del 2015.
Precedentemente di proprietà della *** . a seguito del conferimento avvenuto in data 12/09/2007

DESCRIZIONE: non evidenziate difformità dalle informazioni assunte dalla precedente perizia
PROBLEMATICHE: non rilevate.

RACCOMANDAZIONI: Prima dell'atto richiedere al Notaio di eseguire relazione ventennale.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Nel 2015 veniva stipulato un contratto di locazione commerciale in data 18/05/2015, con cui il locatore "*** " affittava alla "*** " l'unità immobiliare sita a Napoli – IV traversa di Via di Limitone di Arzano n.51 con contratto di durata 6+6 anni, inizio locazione dal 01/06/2015 al 31 12/2021 con canone di 24.000,00 euro all'anno. Il contratto è stato rescisso a seguito di inadempienza da parte del conduttore per mancata corresponsione del canone. **(Cfr.All_04)**
È presente sfratto per morosità come da Atto del 12/10/2018.
Alla data del sopralluogo 11 febbraio l'immobile risultata occupato senza titolo dalla *** t *** che occupava anche il capannone adiacente di altra proprietà.

A seguito dell'incarico affidatoci la dd&P ha svolto ricerche di conservatoria per accertare la proprietà dell'immobile confinante (p.lla 886); dalle ricerche effettuate l'immobile risulta intestato agli eredi Sig.ri *** . **(Cfr.All_03)**
Nel 2017 peraltro risulta stipulato un preliminare trascritto per l'acquisto da parte della *** *** del capannone adiacente per un importo di 319.000,00 euro tale contratto ad oggi non risulta più efficace per mancato rispetto degli accordi economici previsti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota di trascrizione *UTC: 2017-08-08T -R.G. n.* 23576 R.P. *n.* 17856 *Presentazione n.* 65 *del* 08/08/2017

Il ramo d'azienda esercitato nell'immobile, con tutti i macchinari in esso ricompresi, è stato oggetto di sequestro preventivo, con restituzione dell'immobile alla curatela avvenuta in data 22/04/2026 e il 29/04/2026 la *** è stata sottoposta a liquidazione giudiziale.

AVVERTENZE: non si esprime valutazione in merito.
PROBLEMATICHE: N.V.
RACCOMANDAZIONI: L'immobile viene considerato libero.

8. ANALISI CATASTALE

DESCRIZIONE: La proprietà immobiliare è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Comune di Napoli – Catasto fabbricati con i seguenti identificativi **(Cfr.All_05)**

CAPANNONE

CATASTO FABBRICATI								
Sezione urbana	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Dati Derivanti**
SEC	3	746	1	D/7			Euro 6.828,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2008 Pratica n. NA0712703 in atti dal 01/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52469.1/2008)

Toponomastica: IV TRAV. PRIVATA DI VIA LIMITONE DI ARZANO n. 51 – Piano T
Ditta intestata: ***
VOLTURA D'UFFICIO del 27/11/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1001083 - IST.30641/15 DV DA TRSCR 192715 Voltura n. 3167.1/2015 - Pratica n. NA0030664 in atti dal 28/01/2015

AVVERTENZE: A seguito del sopralluogo sono state rilevate difformità sia di diversa distribuzione interna che nelle aperture sui prospetti esterni che sul muro di confine con il capannone attiguo (p.lla 886)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROBLEMATICHE: Regolarizzazione delle difformità riscontrate.

GIUDIZIO: Non conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: Prima del trasferimento si rende necessaria la regolarizzazione catastale con presentazione di Variazione Doc.fa e deposito di nuova planimetria catastale.

Nota: è stato rintracciato l'estratto di mappa catastale nel quale il Capannone in oggetto risulta censito sul Foglio 5 p.lla 746 del Comune di Napoli al Catasto Terreni. Il foglio catastale dell'urbano è il n. 3 la particella 746 risulta allineata.
Per il capannone confinante anch'esso riportato al Terreni al foglio 5 con particella 905, non risulta allineato all'urbano foglio 3 p.lla 886 sub 1.

9. ANALISI TITOLI EDILIZI

Si assumono le informazioni sui titoli desunti dalla precedente perizia, forniti dal curatore.
L'immobile è stato edificato senza titolo, presumibilmente all'inizio degli anni '80, e per lo stesso risulta presentata istanza di condono edilizio. Relativamente a tale domanda, che interessa sia il corpo di fabbrica oggetto di relazione che quello a lui attiguo e collegato, risultavano pagati, solo gli acconti delle somme dovute, come riportato nella precedente perizia.
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 27.08.2018.
L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità.

Note: l'Ing. Sandro Simoncini, nella sua relazione scriveva di aver avanzato richiesta di accesso agli atti al Comune di Napoli e che oltre agli atti relativi al condono edilizio non erano stati forniti ulteriori titoli che legittimavano lo stato dei luoghi, ovvero gli interventi di diversa distribuzione degli spazi interni anche da lui rilevati non risultavano assentiti da titoli.
Avvertenze: non sono state eseguite verifiche dei titoli, si sono assunte le informazioni della precedente perizia. Non è possibile dalle informazioni avute avere indicazioni in merito ai costi del rilascio del condono edilizio. Si stima un importo approssimativo di circa 20.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

euro. L'aggiudicatario dovrà procedere a suo onere e cura alla verifica presso gli uffici competenti della procedura di definizione del titolo in sanatoria e degli importi a saldo eventualmente dovuti, risultando pagati – come da precedente perizia -solo gli acconti dovuti.

10. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

AVVERTENZE: Immobile con destinazione d'uso capannone per il quale è necessaria la redazione dell'APE.

GIUDIZIO: Immobile non dotato di APE

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: Prima dell'atto deve essere redatto l'APE, documentazione necessaria alla stipula del bene.

11. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'immobile presenta solo l'impianto elettrico e forza motrice.

Inoltre dalla relazione precedente risulta la determinazione dirigenziale n. 2461 del 4/4/2019 con la quale si autorizzava l'allaccio in fogna per il capannone in oggetto, e per il capannone attiguo.

AVVERTENZE: Non è stato possibile accertare la presenza o meno dei certificati di conformità degli impianti tecnologici di cui al D.M. 37/08. Il Conduttore non ha fornito documentazione tecnica in merito; alla data del sopralluogo il locale era aperto e in attività.

PROBLEMATICHE: Non è stato fornito il certificato di conformità degli impianti, anche se nella precedente relazione l'ing. Simoncini dichiarava aver ricevuto certificato di conformità.

Inoltre si evidenzia che per eventuale vendita dell'immobile oggetto di valutazione andrebbero divise le utenze, gli impianti e l'allaccio in fogna tra i due capannoni attigui, valutando se l'impianto di allaccio alla fogna (lavanderia industriale) sia adeguatamente dimensionato per le due unità separate o necessiti di interventi.

GIUDIZIO: Assenza della certificazione di conformità degli impianti di cui al DM 37/08.

RACCOMANDAZIONI: Reperire le certificazioni di conformità degli impianti di cui al DM 37/08. E verificare possibilità di sdoppiamento dell'allaccio in fogna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P per la stima del valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto ha adottato le seguenti assunzioni:

- che l'immobile venga venduto nello status quo tecnico rilevato alla data del sopralluogo ma libero da contratti di locazione, persone e cose.

Sulla base delle suddette assunzioni la dd&P, per stimare il valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto, ha adottato il presupposto valutativo che l'immobile sia venduto sul libero mercato nello stato di manutenzione rilevato alla data del sopralluogo, libero da persone e cose.

STIMA CON L'APPROCCIO DEL MERCATO

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Per la stima del valore di mercato la dd&P ha adottato l'approccio del mercato utilizzando il procedimento comparativo. Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (c.d. comparables), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i comparables. Non essendo il mercato immobiliare italiano "trasparente" risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come comparable se non si è in possesso dell'atto di compravendita trascritto. Il prezzo di vendita dei comparables, quando non si è in possesso degli atti di compravendita, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, e tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione.

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

Per individuare il valore di vendita medio di mercato di zona per immobili di analoga tipologia a quello oggetto di stima, è stata condotta un'indagine di mercato sia sui principali portali di vendite immobiliari che mediante interviste ad agenzie immobiliari locali che ha evidenziato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che per immobili a destinazione capannone, ubicati nella stessa zona viene richiesto (asking price) in fase di commercializzazione, un prezzo unitario medio di circa 730,00 euro/mq.

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

Per confronto la dd&P ha quindi utilizzato i valori di vendita unitari diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, riferiti ad abitazioni di tipo economico, opportunamente ridotti al 25% secondo i principi di omogeneizzazione indicati nel DPR 138/98.

Da una indagine di mercato diretta in loco e dalle rilevazioni eseguite sui principali *web site* immobiliari sono stati rilevati i seguenti *comparables* riferiti ad immobili a destinazione ufficio:

Descrizione	**Superficie** *(mq)*	**Prezzo richiesto** *(euro)*	**Valore unitario** *(euro/mq)*
Capannone Via Alberto Pollio	230	190.000,00	826
Capannone Via Cardinale Capecelatro	700	350.000,00	500
Capannone V.le Gerusalemme liberata	400	350.000,00	875

L'elaborazione dei dati rilevati dai *comparables* evidenzia un valore unitario medio di vendita (inteso come *Asking price*) compreso da un minimo di circa 500,00 euro/mq ed un massimo di circa 875,00 euro/mq con un valore medio di circa 730,00 euro/mq.

Il valore unitario medio, corretto della possibile contrazione derivante dallo scostamento tra Asking Price e Selling Price assunta al 15%, è pari a:

730,00 euro/mq – 15% = 620,50 euro/mq

I dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ove ricade l'immobile in oggetto – Provincia di Napoli Comune di Napoli - Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO - Codice Zona: E48 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Produttiva -, e riferiti al 2° semestre 2025, che riportano i seguenti valori unitari di vendita:

Tipologia	**Stato conservativo**	**Valore di compravendita** *(euro/mq)*	
		Min	***Max***
Capannoni tipici	Normale	420	850

Pertanto, il valore unitario di vendita, omogeneizzato, risulta compreso tra i 610,00 ed i 630,00 euro/mq. Considerando che il valore unitario desunto da indagine di mercato su immobili posti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in vendita è riferito a Capannoni industriali, che il medesimo prezzo è quello richiesto in fase di commercializzazione e quindi soggetto a contrazione, la dd&p per stimare il valore di mercato ha adottato il valore medio desunto dai valori OMI e pari a 620,00 euro/mq.
Per le caratteristiche minime costituenti l'immobile oggetto di stima il valore medio OMI di 620,00 euro/mq non viene ritenuto in linea né congruo, pertanto la dd&p in virtù:

- dell'analisi dello stato dei luoghi dell'immobile, delle sue caratteristiche;
- delle informazioni assunte in merito al contratto preliminare stipulato nel 2017 per il capannone adiacente di maggior consistenza, quasi il doppio della superficie dell'immobile oggetto di stima per un importo di 319.000,00 euro;
- della verifica del valore reddituale del contratto di locazione stipulato per l'immobile nel 2015 (oggi scisso per inadempienza) per un canone di 24.000,00 euro l'anno.

Per quanto sopra esposto, per stimare il valore di mercato si ritiene congruo adottare il valore poco sopra il minimo desunto dai valori OMI e pari a 450,00 euro/mq.

Stimando la superficie commerciale del bene come nella tabella sotto riportata.

Unità	Superficie	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	(mq)	*(euro/mq)*	*(mq)*
Capannone PT	950	1.00	950
Corte PT	73,76	0.20	15,75
Superficie commerciale totale (mq)			**965,75**

STIMA DEL VALORE DI MERCATO -VM

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$VM = (SC \times Vu) - C_r$

Dove:

VM = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

SC = Superficie commerciale dell'immobile, espressa in mq

Vu = Valore unitario medio adottato, espresso in euro/mq

Cr = Sommatoria dei costi stimati necessari alle regolarizzazioni edilizie, al ripristino della funzionalità autonoma del fabbricato con ricostruzione dei servizi igienici, alla realizzazione di impianto reflui autonomo e alla criticità della rimozione dei macchinari per le lavorazioni presenti nell'immobile. Ritenendo per altro lo stato dei luoghi di utilizzo funzionale annesso dei due capannoni di difficile separazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA VALORE DI MERCATO VM

Superficie commerciale	Valore unitario medio adottato	Valore di mercato	Cr	Valore di mercato adottato
(mq)	*(euro/mq)*	*(euro)*	*(euro)*	*(euro)*
966,00	**450,00**	**434.700,00**	**50.000,00**	**384.700,00**

Come sopra descritto nelle assunzioni della stima, nel 2017 fu sottoscritto un preliminare di compravendita a favore della *** per l'acquisto del capannone attiguo a quello in oggetto (F.3 P.lla 886 Sub.1) per un valore complessivo di euro 319.000,00.
Contratto non definito per inadempienza dell'acquirente alla corresponsione nei termini degli importi pattuiti e pertanto annullato.
Considerando che L'OMI nel 2° semestre 2017 riportava pr i capannoni valori simili a quelli attuali e considerando che attualmente la zona commerciale non è altamente ricercata e che le caratteristiche degli immobili in oggetto sono carenti (olte alla presenza di vari immobili commerciali sfitti e invenduti) si ritiene adeguato attestarsi sui valori minimi dell'OMI. **(Cfr.All_06)**

VERIFICA DEL VALORE REDDITUALE

Ad ulteriore verifica del valore di stima del bene in allineamento con i valori di mercato attuali, si è ritenuto effettuare una stima del valore reddituale assumento come dati di imput quelli presenti nell'ultimo contratto di locazione 2015-2021.
Da tale analisi si evidenzia un valore di mercato pari a circa 375.000, 00 euro come da tabella sotto riportata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO CON CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Reddito lordo di mercato	*(euro/anno)*	26.680
Reddito lordo effettivo	*(euro/anno)*	24.000

Determinazione spese operative in % su		**Re**	**Rm**
Capitolo di spesa	*(%)*	*(euro)*	*(euro)*
Manutenzione straordinaria	10,00%	2.400	2.668
Servizi	0,00%	-	-
Improduttività	3,00%	720	800
Assicurazioni	2,00%	480	534
Ammortamenti ed integrazioni	3,00%	720	800
Amministrazione	2,00%	480	534
Imposte immobiliari	-	585	585
Totale spese operative		**5.385**	**5.921**
Incidenza spese operative		**22%**	**22%**
Incidenza media spese operative sui ricavi		**22%**	

Determinazione tasso di netto di capitalizzazione

Intervallo di tasso lordo rilevato	3,25%
	13,14%
GRM min	0,30797
GRM max	0,07609
GRM medio	0,19203
Tasso medio lordo	5,21%
Tasso medio lordo adottato	6,70%
Incidenza spese operative in %	22%
Tasso di capitalizzazione netto medio	5,20%
Tasso di capitalizzazione netto adottato	**5,20%**

Determinazione del valore di mercato

	Dati formula	**Reddito lordo**	**Spese operative**		**Reddito netto**
Rm	Reddito netto di mercato	26.680	22%	5.921	**20.759**
Re	Reddito netto effettivo	24.000	22%	5.385	**18.615**
q	q = 1 + r	105,20%			
r	Tasso di capitalizzazione netto	5,20%			
n	Anni di vigenza del contratto	12			
Rm/r		398.836,49			
Re-Rm		- 2.680,00			
qm - 1		0,838362329			
r x qm		0,095684734			
	(Re-Rm) (qm-1)	- 2.246,81			
VALORE DI MERCATO	***(euro)***	**375.355,10**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per quanto sopra esposto, a seguito del sopralluogo eseguito, dell'analisi della documentazione tecnico-amministrativa acquisita, resa disponibile dalla Procedura, e dall'analisi di mercato effettuata; assunte tutte le variabili inerenti l'immobile oggetto di stima, rilevando elementi tali da ritenere, oggettivamente, che l'importo del valore di mercato indicato nella precedente relazione di stima non sia coerente con la tipologia edilizia dell'immobile, con l'attuale stato di manutenzione e con l'attuale andamento del segmento del mercato immobiliare di riferimento si riporta di seguito il valore di mercato stimato.

La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto, nello stato rilevato alla data del sopralluogo, in euro 385.000,00 (TRECENTOTTANTACINQUEMILA/00).

Da tale importo stimato è stata detratta una somma di euro 50.000,00 Corrispondente alla sommatoria dei costi stimati necessari alle regolarizzazioni edilizie, al ripristino della funzionalità autonoma del fabbricato, con ricostruzione dei servizi igienici, alla realizzazione di impianto reflui autonomo e alla criticità della rimozione dei macchinari per le lavorazioni presenti nell'immobile. Ritenendo per altro lo stato dei luoghi di utilizzo funzionale annesso dei due capannoni di difficile separazione.

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 08.06.2026

de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.
(l'Direttore Tecnico)
Arch. Fabia de Pinedo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPENDICE 1

ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO

REQUISITI DI INDIPENDENZA

La dd&P dichiara:

- che i dipendenti e/o i collaboratori della società, che svolgono in concreto gli incarichi affidati, non hanno rapporti o relazioni di natura professionale e/o personale e/o di parentela con i rappresentanti e/o i soci della società proprietaria dei beni oggetto della presente relazione peritale;
- che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto;
- il requisito di indipendenza da parte dei propri esponenti e di tutti i soggetti coinvolti nell'attività di valutazione oltre che il possesso, da parte degli stessi, di tutti i necessari requisiti e certificazioni.

SOPRALLUOGO E VALUTAZIONE

L'accertamento dello stato dei luoghi è riferito alla data del sopralluogo nella proprietà immobiliare.
La valutazione della proprietà immobiliare è riferita alla data di firma della presente relazione peritale.
La valutazione espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

DEFINIZIONI

La dd&P, In linea generale, nella stesura delle relazioni peritali, delle analisi e delle valutazioni fa riferimento alle seguenti definizioni generali:

- **"Proprietà"** indica la proprietà immobiliare oggetto della valutazione ovvero l'unità immobiliare o immobile o complesso immobiliare che compongono la proprietà medesima.
- "**Unità immobiliare**" indica la singola e determinata porzione di un immobile costituito da più "unità immobiliari" (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "**Immobile**" indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "**Complesso immobiliare**" indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- "**Valutazione**" indica "un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione" *(RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017)*.
- "**Valore di Mercato**" indica "(…) l'ammontare stimato a cui una attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" *(RICS Red Book, ed. italiana, Giugno 2017).*
- "**Valore di Pronto Realizzo**" e/o "Vendita Forzata" indica "la somma ottenibile per l'immobile nei casi, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di Valore di Mercato" *(ABI Roma 30 Novembre 2018).*
- "**Canone di Mercato**" indica "(…) l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" *(RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017).*
- "**Vita Utile**" indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall'evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.
- "**Vita Residua**" indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene in oggetto, nell'ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.
- "**Superficie Commerciale**" (secondo ABI) "è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali." (ABI Roma 30 Novembre 2018). La dd&P per la determinazione della superficie commerciale fa espresso riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di parametri differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- "**Rapporti mercantili**" "si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale" (ABI Roma 25 Novembre 2009). La dd&P per la determinazione di tali rapporti fa espresso riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di rapporti differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

LIMITI DELLAVORO

Informazioni ricevute

La dd&P ha basato la propria valutazione: ***(i)*** sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti; ***(ii)*** sulle informazioni e sulla documentazione fornita alla dd&P dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere.

Qualora la Proprietà abbia fornito informazioni o documenti parziali la valutazione potrà subire modifiche in funzione degli ulteriori accertamenti.

Titoli di proprietà

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto nei documenti e/o atti attestanti la provenienza del bene ovvero il titolo di proprietà del bene dalla precedente perizia di stima. Non sono state eseguite verifiche sulla continuità degli atti di provenienza, ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo non essendo queste attività ricomprese nell'incarico.

Urbanistica, titoli edilizi e catasto

La dd&P non ha effettuato ricerche formali presso le Pubbliche Amministrazioni competenti per quanto attiene ai titoli edilizi assumendo le informazioni dalla predente perizia di stima. La dd&P si è basata sulle informazioni e sulla documentazione consegnata dalla Proprietà e suoi rappresentanti non ha eseguito verifiche urbanistiche. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete, veritiere e legittime.

Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le ultime planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

Superfici, consistenze, limiti e confini della proprietà

La dd&P per la determinazione delle superfici della proprietà utilizza le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio o degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti.

La dd&P ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto, necessarie alla sola veridica delle consistenze catastali. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da dd&P al solo scopo di consentire l'identificazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della stessa. Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La dd&P ha eseguito misurazioni per le attività di regolarizzazione catastale e dell'APE, e ha rilevato i limiti e i confini della proprietà rientrando tali attività nell'incarico.

Fondazioni, strutture e parti strutturali

La dd&P non ha condotto analisi strutturali o sulla statica degli edifici e non ha ispezionato le parti coperte non visibili o inaccessibili degli edifici.

La dd&P non ha verificato le condizioni o la stabilità dei terreni.

La dd&P non esprime un giudizio sulle condizioni delle fondazioni e delle strutture degli edifici. La stima del valore di mercato si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la valutazione e che tutte le strutture immobili siano state edificate con il dovuto riguardo alle condizioni del terreno ed alle norme del buon costruire e nel rispetto della normativa.

Impianti tecnologici

La dd&P non ha condotto analisi specialistiche o prove di funzionamento degli impianti tecnologici degli immobili. Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili in oggetto, quale a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della valutazione come parte integrante degli immobili e sono inclusi nel valore degli stessi. Gli impianti intesi come beni strumentali presenti all'interno della proprietà non sono stati presi in considerazione ai fini della stima del valore di mercato della proprietà immobiliare. Tali beni strumentali sono stati oggetto di separata stima del valore redatta da altra società specializzata in tale materia.

Suolo, inquinamento e contaminazione

La dd&P non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato eventuali diritti di proprietà e/o di sfruttamento dell'acqua, del gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo.

La dd&P non ha eseguito indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nella proprietà (terreno e edifici) quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

Qualora ciò non fosse la valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

Integrità e conformità della proprietà

La dd&P non ha eseguito verifiche riguardo la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare, tuttavia, la dd&P non ha espresso, né si renderà responsabile, riguardo l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

Principi generali

La dd&P non ha considerato i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita dalla locazione o dallo sviluppo della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere, nel caso di vendita della proprietà o parte di essa, l'eventuale necessità di restituire sovvenzioni o finanziamenti eventualmente ricevuti. Non sono stati presi in considerazioni eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento dei profitti della vendita della proprietà.

La valutazione non comprende l'IVA né altre imposte dirette ed indirette.

Un eventuale acquirente dovrà, prima di procedere all'acquisto della proprietà o parte di essa, eseguire propri accertamenti e proprie valutazioni anche incaricando un consulente di propria fiducia. Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente valutazione è stata eseguita.

Principi di valutazione

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi.

Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. La stima *ex ante* riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

Metodologia di valutazione

La stima del valore di mercato degli immobili è stata eseguita utilizzando appropriati approcci e metodi secondo gli *standards* internazionali IVS come meglio descritta nel relativo capitolo.

Mercato immobiliare di riferimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione peritale, per quanto attiene al mercato immobiliare, fanno riferimento sia a quanto pubblicato e diffuso dalla "Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare", che ai dati emersi durante la conduzione dell'indagine di mercato.

Valutazione

Le indicazioni rilevate dall'indagine di mercato condotta riflettono a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione.Il valore di mercato stimato riflette a parere della dd&P il più probabile valore di mercato della proprietà riferito alla data di valutazione. Tuttavia la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare i singoli valori unitari scelti e adottati per la stima e in grado, quindi, di modificare il valore stimato della proprietà. La dd&P, inoltre, non esclude che in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà, dell'andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall'ordinarietà, non possano essere formulate offerte di acquisto per la proprietà in oggetto a un valore sensibilmente differente da quello stimato nella presente relazione peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009