T R I B U N A L E D I R O M A

SEZIONE FALLIMENTARE

PROC. 526/2017 - ***

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

SOMMARIO

Premessa *Pag. 01*

Quesito e metodo *Pag. 02*

Svolgimento delle operazioni peritali *Pag. 02*

Verbali di sopralluogo *Pag. 03*

Analisi dell'immobile sito a Napoli in Via Limitone di Arzano IV traversa n. 51 *Pag. 04*

Descrizione generale *Pag. 04*

Provenienza *Pag. 06*

Consistenza *Pag. 06*

Analisi urbanistica *Pag. 07*

Analisi edilizia *Pag. 09*

Analisi catastale *Pag. 10*

Relazione fotografica *Pag. 13*

Analisi dell'immobile sito a Nola all'interno del complesso CIS, Lotto 220 Isola 2 *Pag. 18*

Descrizione generale *Pag. 18*

Provenienza *Pag. 19*

Consistenza *Pag. 19*

Analisi urbanistica *Pag. 20*

Analisi edilizia *Pag. 21*

Analisi catastale *Pag. 24*

Relazione fotografica *Pag. 29*

Stima del valore delle unità immobiliari *Pag. 35*

Conclusioni *Pag. 36*

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

PREMESSA

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

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

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

QUESITO E METODO

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

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

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

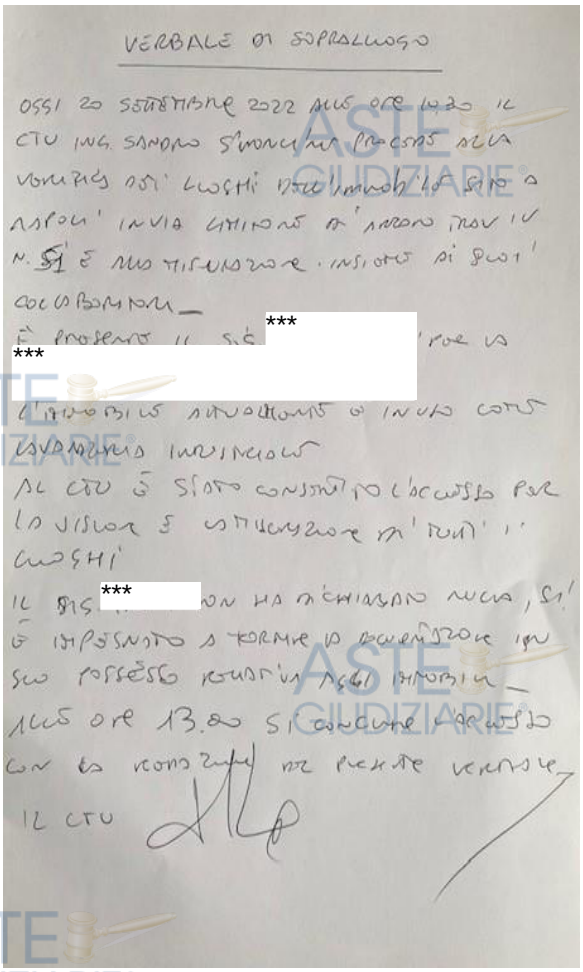
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eseguire misurazione laser dell'intero immobile; procedeva altresì all'analisi visiva degli impianti e delle strutture.

Ha assistito al sopralluogo il Dr. *** qualificatosi per conto della società *** *** che ha dichiarato NULLA.

Presso l'immobile sito a Nola all'interno del complesso CIS, Lotto 220 Isola 2, come descritto nell'allegato verbale, lo scrivente visionava tutti i locali, interni ed esterni, provvedendo ad eseguire misurazione laser dell'intero immobile; procedeva altresì all'analisi visiva degli impianti e delle strutture.

Durante il sopralluogo era presente il sig.*** , qualificatosi per conto della società *** il quale ha dichiarato che in caso dovesse lasciare l'immobile provvederà ad asportare tutte le migliorie da lui fatte (corpi illuminanti, controsoffitti, pareti mobili, ecc.).



VERBALE DI SOPRALLUOGO

OGGI 20 SETTEMBRE 2022 ALLE ORE 14.30 IL CTU ING. SANDRO SIMONCINI PROCEDE ALLA VERIFICA DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE SITO A NOLA VIA CAMIONALE DI NOLA SNC IN N. 51 E NUOVA MISURAZIONE. INSIEME AI SUOI COLLABORATORI

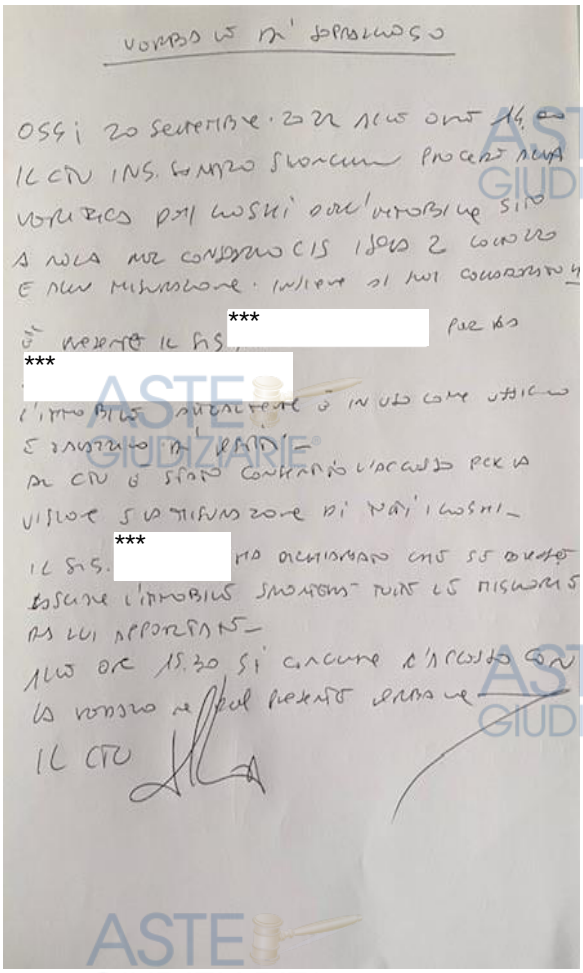
È PRESENTE IL SIG. *** PER LA *** L'IMMOBILE ATTUALMENTE È IN USO COME LOCALE MAGAZZINO

IL CTU È STATO CONSENTITO L'ACCESSO PER LA VISIONE E MISURAZIONE DI TUTTI I LUOGHI

IL SIG. *** NON HA DICHIARATO NULLA, SI È IMPEGNATO A FORMA DI DICHIARAZIONE IN SUO POSSESSO TUTTI GLI IMMOBILI

ALLE ORE 13.30 SI CONCLUDE L'ACCESSO CON LA FIRMA DEL PRESENTE VERBALE

IL CTU



VERBALE DI SOPRALLUOGO

OGGI 20 SETTEMBRE 2022 ALLE ORE 14.30 IL CTU ING. SANDRO SIMONCINI PROCEDE ALLA VERIFICA DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE SITO A NOLA VIA CONSORTILE CIS ISOLA 2 LOTTO E ALLA MISURAZIONE. INSIEME AI SUOI COLLABORATORI

È PRESENTE IL SIG. *** PER LA *** L'IMMOBILE ATTUALMENTE È IN USO COME UFFICIO E MAGAZZINO DI PANNI

IL CTU È STATO CONSENTITO L'ACCESSO PER LA VISIONE E MISURAZIONE DI TUTTI I LUOGHI

IL SIG. *** HA DICHIARATO CHE SI OCCUPERÀ DI TOGLIERE L'IMMOBILE SMONTANDO TUTTE LE MISURE DI SUA APPARTENENZA

ALLE ORE 15.30 SI CONCLUDE L'ACCESSO CON LA FIRMA DEL PRESENTE VERBALE

IL CTU

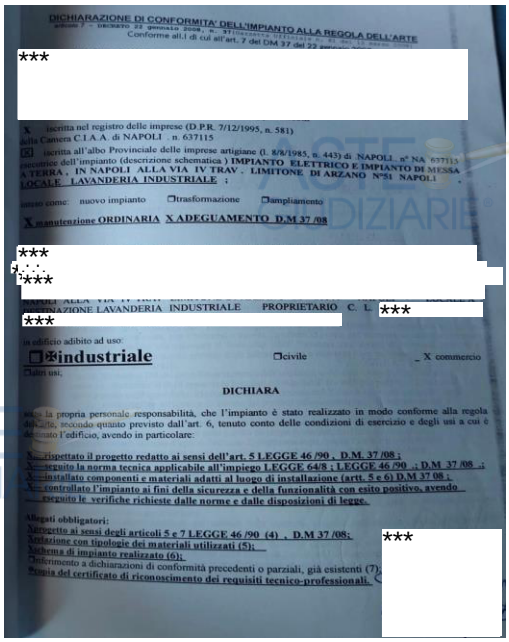
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



DESCRIZIONE GENERALE

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



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

Conforme all.I di cui all'art. 7 del DM 37 del 22

***

X iscritta nel registro delle imprese (D.P.R. 7/12/1995, n. 581)
della Camera C.I.A.A. di NAPOLI n. 637115
[5] iscritta all'albo Provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985, n. 443) di NAPOLI n° NA 637113
costruttrice dell'impianto (descrizione schematica) IMPIANTO ELETTRICO E IMPIANTO DI MESSA A TERRA , IN NAPOLI ALLA VIA IV TRAV . LIMITONE DI ARZANO N°51 NAPOLI
LOCALE LAVANDERIA INDUSTRIALE ;

caso come: nuovo impianto ☐trasformazione ☐ampliamento
X manutenzione ORDINARIA X ADEGUAMENTO D.M 37 /08

***
***

LAVANDERIA INDUSTRIALE PROPRIETARIO C. I. ***
***

in edificio adibito ad uso:
☐industriale ☐civile _ X commercio
☐altri usi;

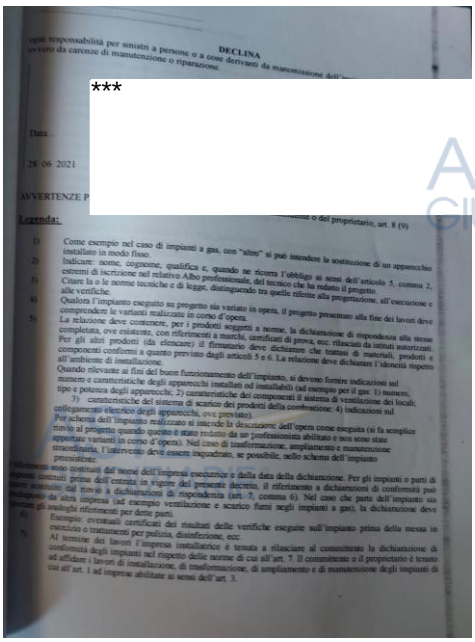
DICHIARA

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

X rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 LEGGE 46 /90 , D.M. 37 /08 ;
X eseguito la norma tecnica applicabile all'impiego LEGGE 64/8 ; LEGGE 46 /90 ; D.M. 37 /08 ;
X installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6) D.M 37 08 ;
X controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:
Progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 LEGGE 46 /90 (4) , D.M 37 /08;
Relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
Schema di impianto realizzato (6);
Riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

***



DECLINA

***

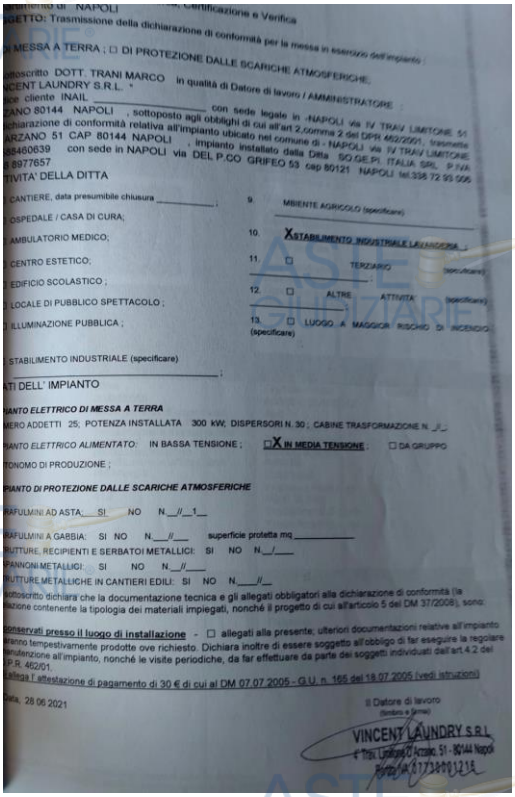
Data ...
28 06 2021

AVVERTENZE P

Legenda:

1) Come esempio nel caso di impianti a gas, con "altro" si può intendere la sostituzione di un apparecchio installato in modo fisso.
2) Indicare: nome, cognome, qualifica e, quando ne ricorra l'obbligo ai sensi dell'articolo 3, comma 2, estremi di iscrizione nel relativo Albo professionale, del tecnico che ha redatto il progetto.
3) Citare la o le norme tecniche e di legge, distinguendo tra quelle riferite alla progettazione, all'esecuzione e alle verifiche.
4) Qualora l'impianto eseguito su progetto sia variato in opera, il progetto presentato alla fine dei lavori deve comprendere le varianti realizzate in corso d'opera.
La relazione deve contenere, per i prodotti soggetti a norme, la dichiarazione di rispondenza alla stesse completata, ove esistente, con riferimenti a marchi, certificati di prova, ecc. rilasciati da istituti autorizzati
Per gli altri prodotti (da elencare) il firmatario deve dichiarare che trattasi di materiali, prodotti e componenti conformi a quanto previsto dagli articoli 5 e 6. La relazione deve dichiarare l'idoneità rispetto all'ambiente di installazione.
Quando rilevante ai fini del buon funzionamento dell'impianto, si devono fornire indicazioni sul numero e caratteristiche degli apparecchi installati od installabili (ad esempio per il gas: 1) numero, tipo e potenza degli apparecchi; 2) caratteristiche dei componenti il sistema di ventilazione dei locali; 3) caratteristiche del sistema di scarico dei prodotti della combustione; 4) indicazioni sul collegamento elettrico degli apparecchi, ove previsto).
Per schemi dell'impianto realizzato si intende la descrizione dell'opera come eseguita (si fa semplice rinvio al progetto quando questo è stato redatto da un professionista abilitato e non sono state apportate varianti in corso d'opera). Nel caso di trasformazione, ampliamento e manutenzione straordinaria, l'intervento deve essere inquadrato, se possibile, nello schema dell'impianto preesistente.
6) I riferimenti sono costituiti dal nome dell'impresa esecutrice e dalla data della dichiarazione. Per gli impianti o parti di essi costruiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto, il riferimento a dichiarazioni di conformità può essere sostituito dal rinvio a dichiarazioni di rispondenza (art. 7, comma 6). Nel caso che parte dell'impianto sia stata realizzata da altra impresa (ad esempio ventilazione e scarico fumi negli impianti a gas), la dichiarazione deve contenere gli analoghi riferimenti per dette parti.
7) Esempio: eventuali certificati dei risultati delle verifiche eseguite sull'impianto prima della messa in esercizio o trattamento per polizia, disinfezione, ecc.
8) Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti nel rispetto delle norme di cui all'art. 7. Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'art. 1 ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 3.

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



OGGETTO: Trasmissione della dichiarazione di conformità per la messa in esercizio dell'impianto

MESSA A TERRA ; ☐ DI PROTEZIONE DALLE SCARICHE ATMOSFERICHE;

sottoscritto DOTT. TRANI MARCO in qualità di Datore di lavoro / AMMINISTRATORE
ice cliente INAIL
ANO 80144 NAPOLI , sottoposto agli obblighi di cui all'art 2,comma 2 del DPR 462/2001, trasmette
chiarazione di conformità relativa all'impianto ubicato nel comune di - NAPOLI via IV TRAV LIMITONE 51
RZANO 51 CAP 80144 NAPOLI , impianto installato dalla Ditta SO.GE.PI. ITALIA SRL P IVA
8460639 con sede in NAPOLI via DEL P.CO GRIFEO 53 cap 80121 NAPOLI tel.338 72 93 006
8977657
TIVITA' DELLA DITTA

CANTIERE, data presumibile chiusura _____;
OSPEDALE / CASA DI CURA;
AMBULATORIO MEDICO;
CENTRO ESTETICO;
EDIFICIO SCOLASTICO ;
LOCALE DI PUBBLICO SPETTACOLO ;
ILLUMINAZIONE PUBBLICA ;
STABILIMENTO INDUSTRIALE (specificare)
_____;
9. MBIENTE AGRICOLO (specificare) _____
10. XSTABILIMENTO INDUSTRIALE LAVANDERIA ...
11. ☐ TERZIARIO (specificare) _____
12. ☐ ALTRE ATTIVITA' (specificare) _____
13. ☐ LUOGO A MAGGIOR RISCHIO DI INCENDIO (specificare)

TI DELL' IMPIANTO

ANTO ELETTRICO DI MESSA A TERRA
MERO ADDETTI 25; POTENZA INSTALLATA 300 kW; DISPERSORI N. 30 ; CABINE TRASFORMAZIONE N. _/_
ANTO ELETTRICO ALIMENTATO: IN BASSA TENSIONE ; ☐X IN MEDIA TENSIONE ; ☐ DA GRUPPO
TONOMO DI PRODUZIONE ;

PIANTO DI PROTEZIONE DALLE SCARICHE ATMOSFERICHE
RAFULMINI AD ASTA: SI NO N.__/__1__
RAFULMINI A GABBIA: SI NO N.___/___ superficie protetta mq _____
UTTURE, RECIPIENTI E SERBATOI METALLICI: SI NO N.__/___
PANNONI METALLICI: SI NO N.__/___
UTTURE METALLICHE IN CANTIERI EDILI: SI NO N.___/__

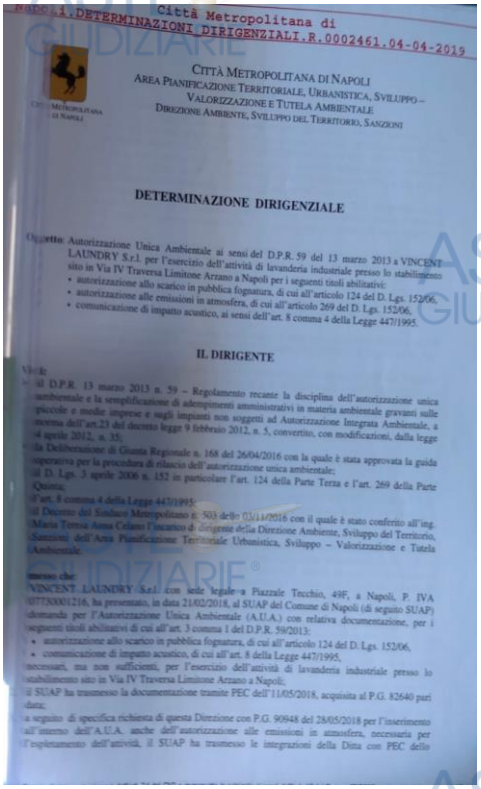
sottoscritto dichiara che la documentazione tecnica e gli allegati obbligatori alla dichiarazione di conformità (la
azione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5 del DM 37/2008), sono:

onservati presso il luogo di installazione - ☐ allegati alla presente; ulteriori documentazioni relative all'impianto
ranno tempestivamente prodotte ove richiesto. Dichiara inoltre di essere soggetto all'obbligo di far eseguire la regolare
anutenzione all'impianto, nonché le visite periodiche, da far effettuare da parte dei soggetti individuati dall'art.4.2 del
.P.R. 462/01.
allega l'attestazione di pagamento di 30 € di cui al DM 07.07.2005 - G.U. n. 166 del 18.07.2005 (vedi istruzioni)

ata, 28 06 2021

Il Datore di lavoro
(timbro e firma)

VINCENT LAUNDRY S.R.L.
Via Limitone D'Arzano, 51 - 80144 Napoli
P.IVA 07734001218



Città Metropolitana di
A.DETERMINAZIONI DIRIGENZIALI.R.0002461.04-04-2019

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA, SVILUPPO – VALORIZZAZIONE E TUTELA AMBIENTALE
DIREZIONE AMBIENTE, SVILUPPO DEL TERRITORIO, SANZIONI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

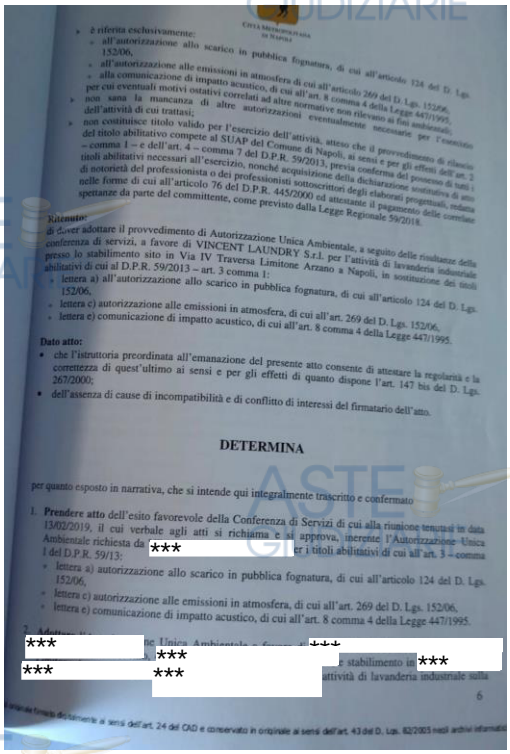
Oggetto: Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi del D.P.R. 59 del 13 marzo 2013 a VINCENT LAUNDRY S.r.l. per l'esercizio dell'attività di lavanderia industriale presso lo stabilimento sito in Via IV Traversa Limitone Arzano a Napoli per i seguenti titoli abilitativi:
- autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, di cui all'articolo 124 del D. Lgs. 152/06,
- autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di cui all'articolo 269 del D. Lgs. 152/06,
- comunicazione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della Legge 447/1995.

IL DIRIGENTE

Visti:
- il D.P.R. 13 marzo 2013 n. 59 – Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad Autorizzazione Integrata Ambientale, a norma dell'art.23 del decreto legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 168 del 26/04/2016 con la quale è stata approvata la guida operativa per la procedura di rilascio dell'autorizzazione unica ambientale;
- il D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 in particolare l'art. 124 della Parte Terza e l'art. 269 della Parte Quinta;
- l'art. 8 comma 4 della Legge 447/1995;
- il Decreto del Sindaco Metropolitano n. 503 dello 03/11/2016 con il quale è stato conferito all'ing. Maria Teresa Anna Celano l'incarico di dirigente della Direzione Ambiente, Sviluppo del Territorio, Sanzioni dell'Area Pianificazione Territoriale Urbanistica, Sviluppo – Valorizzazione e Tutela Ambientale.

Premesso che:
- VINCENT LAUNDRY S.r.l. con sede legale a Piazzale Tecchio, 49F, a Napoli, P. IVA 07734001216, ha presentato, in data 21/02/2018, al SUAP del Comune di Napoli (di seguito SUAP) domanda per l'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) con relativa documentazione, per i seguenti titoli abilitativi di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 59/2013:
  - autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, di cui all'articolo 124 del D. Lgs. 152/06,
  - comunicazione di impatto acustico, di cui all'art. 8 della Legge 447/1995,

  necessari, ma non sufficienti, per l'esercizio dell'attività di lavanderia industriale presso lo stabilimento sito in Via IV Traversa Limitone Arzano a Napoli;
- il SUAP ha trasmesso la documentazione tramite PEC dell'11/05/2018, acquisita al P.G. 82640 pari data;
- a seguito di specifica richiesta di questa Direzione con P.G. 90948 del 28/05/2018 per l'inserimento all'interno dell'A.U.A. anche dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, necessaria per l'espletamento dell'attività, il SUAP ha trasmesso le integrazioni della Ditta con PEC dello



- è riferita esclusivamente:
  - all'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, di cui all'articolo 124 del D. Lgs. 152/06,
  - all'autorizzazione alle emissioni in atmosfera di cui all'articolo 269 del D. Lgs. 152/06,
  - alla comunicazione di impatto acustico, di cui all'art. 8 comma 4 della Legge 447/1995,
- per cui eventuali motivi ostativi correlati ad altre normative non rilevano ai fini ambientali;
- non sana la mancanza di altre autorizzazioni eventualmente necessarie per l'esercizio dell'attività di cui trattasi;
- non costituisce titolo valido per l'esercizio dell'attività, atteso che il provvedimento di rilascio del titolo abilitativo compete al SUAP del Comune di Napoli, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 – comma 1 – e dell'art. 4 – comma 7 del D.P.R. 59/2013, previa verifica del possesso di tutti i titoli abilitativi necessari all'esercizio, nonché acquisizione della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del professionista o dei professionisti sottoscrittori degli elaborati progettuali, redatta nelle forme di cui all'articolo 76 del D.P.R. 445/2000 ed attestante il pagamento delle correlate spettanze da parte del committente, come previsto dalla Legge Regionale 59/2018.

Ritenuto:
di dover adottare il provvedimento di Autorizzazione Unica Ambientale, a seguito delle risultanze della conferenza di servizi, a favore di VINCENT LAUNDRY S.r.l. per l'attività di lavanderia industriale presso lo stabilimento sito in Via IV Traversa Limitone Arzano a Napoli, in sostituzione dei titoli abilitativi di cui al D.P.R. 59/2013 – art. 3 comma 1:
- lettera a) all'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, di cui all'articolo 124 del D. Lgs. 152/06,
- lettera c) autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di cui all'art. 269 del D. Lgs. 152/06,
- lettera e) comunicazione di impatto acustico, di cui all'art. 8 comma 4 della Legge 447/1995.

Dato atto:
- che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;
- dell'assenza di cause di incompatibilità e di conflitto di interessi del firmatario dell'atto.

DETERMINA

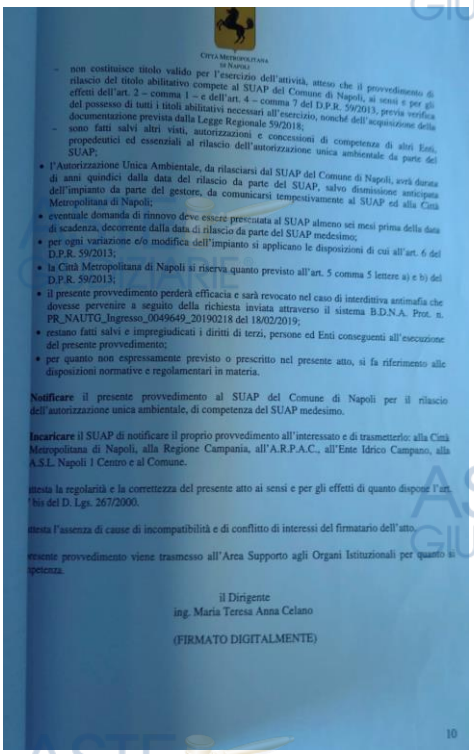
per quanto esposto in narrativa, che si intende qui integralmente trascritto e confermato

1. Prendere atto dell'esito favorevole della Conferenza di Servizi di cui alla riunione tenutasi in data 13/02/2019, il cui verbale agli atti si richiama e si approva, inerente l'Autorizzazione Unica Ambientale richiesta da *** per i titoli abilitativi di cui all'art. 3 – comma 1 del D.P.R. 59/13:
   - lettera a) autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, di cui all'articolo 124 del D. Lgs. 152/06,
   - lettera c) autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di cui all'art. 269 del D. Lgs. 152/06,
   - lettera e) comunicazione di impatto acustico, di cui all'art. 8 comma 4 della Legge 447/1995.

2. Autorizzare l'*** ... stabilimento in *** ... attività di lavanderia industriale sulla ...

*** *** *** ***

6



- non costituisce titolo valido per l'esercizio dell'attività, atteso che il provvedimento di rilascio del titolo abilitativo compete al SUAP del Comune di Napoli, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 – comma 1 – e dell'art. 4 – comma 7 del D.P.R. 59/2013, previa verifica del possesso di tutti i titoli abilitativi necessari all'esercizio, nonché dell'acquisizione della documentazione prevista dalla Legge Regionale 59/2018;
- sono fatti salvi altri visti, autorizzazioni e concessioni di competenza di altri Enti, propedeutici ed essenziali al rilascio dell'autorizzazione unica ambientale da parte del SUAP;
- l'Autorizzazione Unica Ambientale, da rilasciarsi dal SUAP del Comune di Napoli, avrà durata di anni quindici dalla data del rilascio da parte del SUAP, salvo dismissione anticipata dell'impianto da parte del gestore, da comunicarsi tempestivamente al SUAP ed alla Città Metropolitana di Napoli;
- eventuale domanda di rinnovo deve essere presentata al SUAP almeno sei mesi prima della data di scadenza, decorrente dalla data di rilascio da parte del SUAP medesimo;
- per ogni variazione e/o modifica dell'impianto si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 59/2013;
- la Città Metropolitana di Napoli si riserva quanto previsto all'art. 5 comma 5 lettere a) e b) del D.P.R. 59/2013;
- il presente provvedimento perderà efficacia e sarà revocato nel caso di interdittiva antimafia che dovesse pervenire a seguito della richiesta inviata attraverso il sistema B.D.N.A. Prot. n. PR_NAUTG_Ingresso_0049649_20190218 del 18/02/2019;
- restano fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, persone ed Enti conseguenti all'esecuzione del presente provvedimento;
- per quanto non espressamente previsto o prescritto nel presente atto, si fa riferimento alle disposizioni normative e regolamentari in materia.

Notificare il presente provvedimento al SUAP del Comune di Napoli per il rilascio dell'autorizzazione unica ambientale, di competenza del SUAP medesimo.

Incaricare il SUAP di notificare il proprio provvedimento all'interessato e di trasmetterlo: alla Città Metropolitana di Napoli, alla Regione Campania, all'A.R.P.A.C., all'Ente Idrico Campano, alla A.S.L. Napoli 1 Centro e al Comune.

attesta la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. bis del D. Lgs. 267/2000.

attesta l'assenza di cause di incompatibilità e di conflitto di interessi del firmatario dell'atto.

esente provvedimento viene trasmesso all'Area Supporto agli Organi Istituzionali per quanto di spettanza.

il Dirigente
ing. Maria Teresa Anna Celano

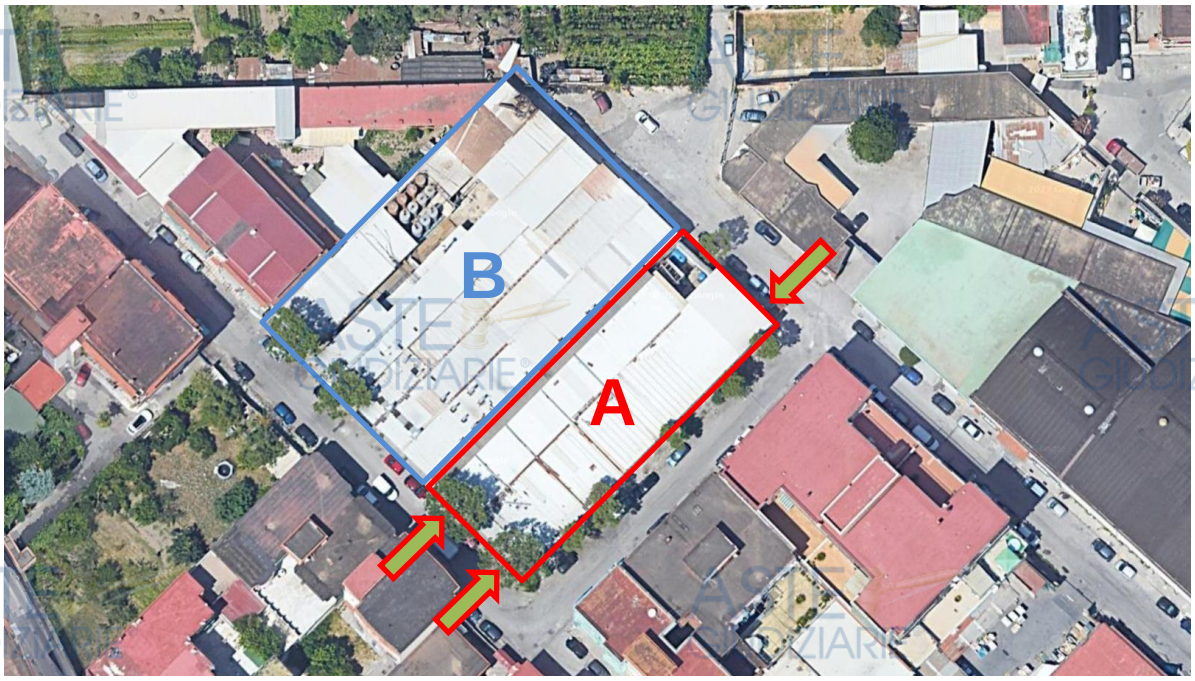
(FIRMATO DIGITALMENTE)

10

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

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

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



PROVENIENZA

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

In precedenza di proprietà della *** . (CF 04273010639) a seguito del conferimento avvenuto in data 12.09.2007.

CONSISTENZA

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

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

ANALISI URBANISTICA

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

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

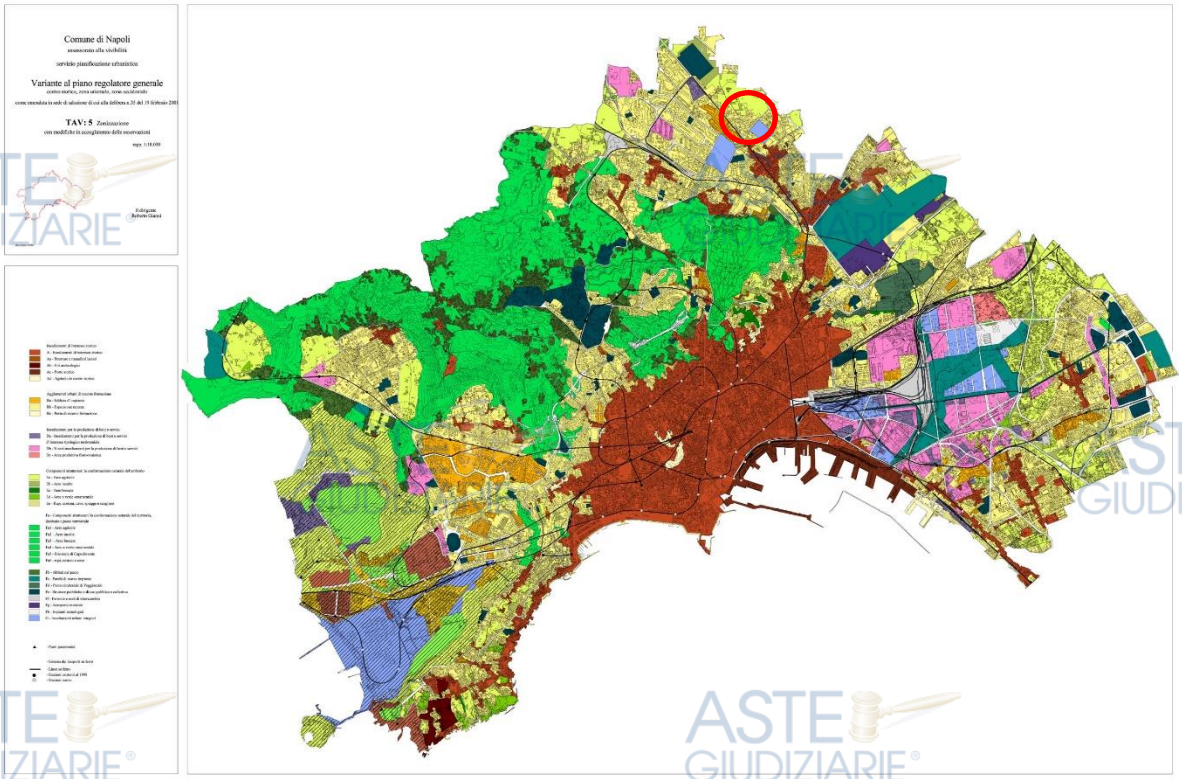


Tavola 8 Specificazioni al Foglio 2 nell'area 28

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

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

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

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

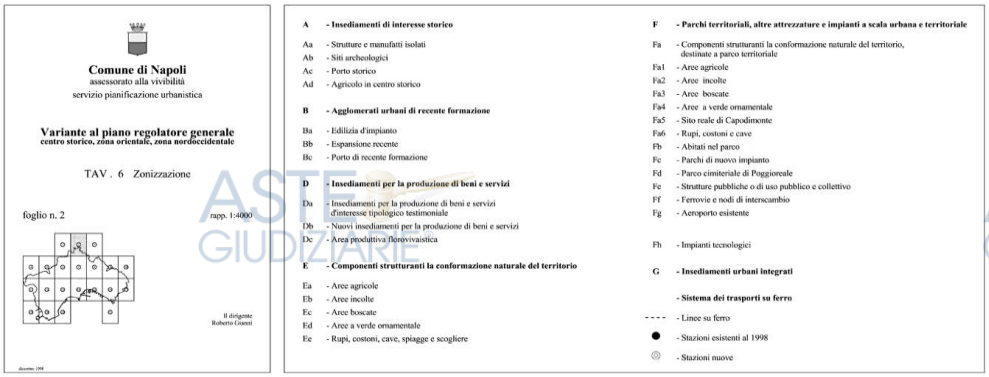
Carta della pericolosità idraulica non ricade su aree soggette a pericolosità

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

Carta del rischio atteso non ricade su aree soggette a pericolosità

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

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



Comune di Napoli
assessorato alla vivibilità
servizio pianificazione urbanistica

Variante al piano regolatore generale
centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale

TAV . 6 Zonizzazione

foglio n. 2

rapp. 1:4000

Il dirigente
Roberto Gianni

A - Insediamenti di interesse storico
Aa - Strutture e manufatti isolati
Ab - Siti archeologici
Ac - Porto storico
Ad - Agricolo in centro storico

B - Agglomerati urbani di recente formazione
Ba - Edilizia d'impianto
Bb - Espansione recente
Bc - Porto di recente formazione

D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi
Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico testimoniale
Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi
Dc - Area produttiva florovivaistica

E - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio
Ea - Aree agricole
Eb - Aree incolte
Ec - Aree boscate
Ed - Aree a verde ornamentale
Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere

F - Parchi territoriali, altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale
Fa - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio, destinate a parco territoriale
Fa1 - Aree agricole
Fa2 - Aree incolte
Fa3 - Aree boscate
Fa4 - Aree a verde ornamentale
Fa5 - Sito reale di Capodimonte
Fa6 - Rupi, costoni e cave
Fb - Abitati nel parco
Fc - Parchi di nuovo impianto
Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale
Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo
Ff - Ferrovie e nodi di interscambio
Fg - Aeroporto esistente
Fh - Impianti tecnologici

G - Insediamenti urbani integrati

- Sistema dei trasporti su ferro
- Linee su ferro
- Stazioni esistenti al 1998
- Stazioni nuove



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

ANALISI EDILIZIA

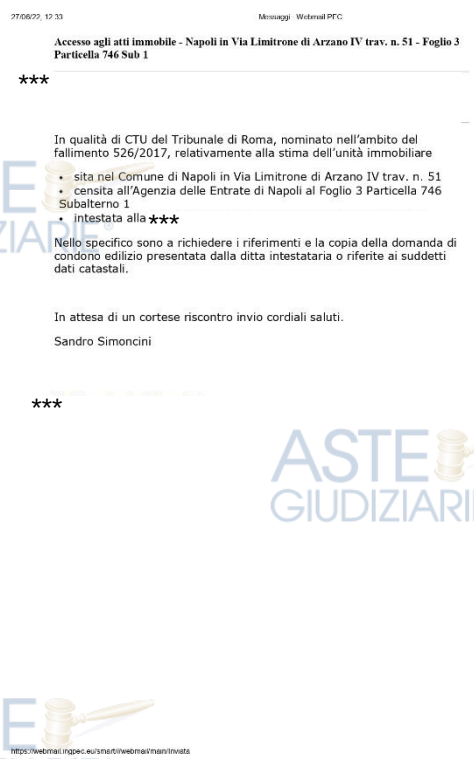
L'immobile è stato edificato senza titolo presumibilmente all'inizio degli anni 80 e per lo stesso risulta presentata un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47 del 28.2.1985. Relativamente alla domanda di condono, che interessa entrambi i corpi di fabbrica denominati A e B dallo scrivente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

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

L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità.

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

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



27/06/22, 12:33 Messaggi - Webmail PEC

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

***

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

- sita nel Comune di Napoli in Via Limitrone di Arzano IV trav. n. 51
- censita all'Agenzia delle Entrate di Napoli al Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1
- intestata alla ***

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

In attesa di un cortese riscontro invio cordiali saluti.

Sandro Simoncini

***

https://webmail.ingpec.eu/smart/webmail/main/invista 1/1



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

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

***

Ricevuta di accettazione

***

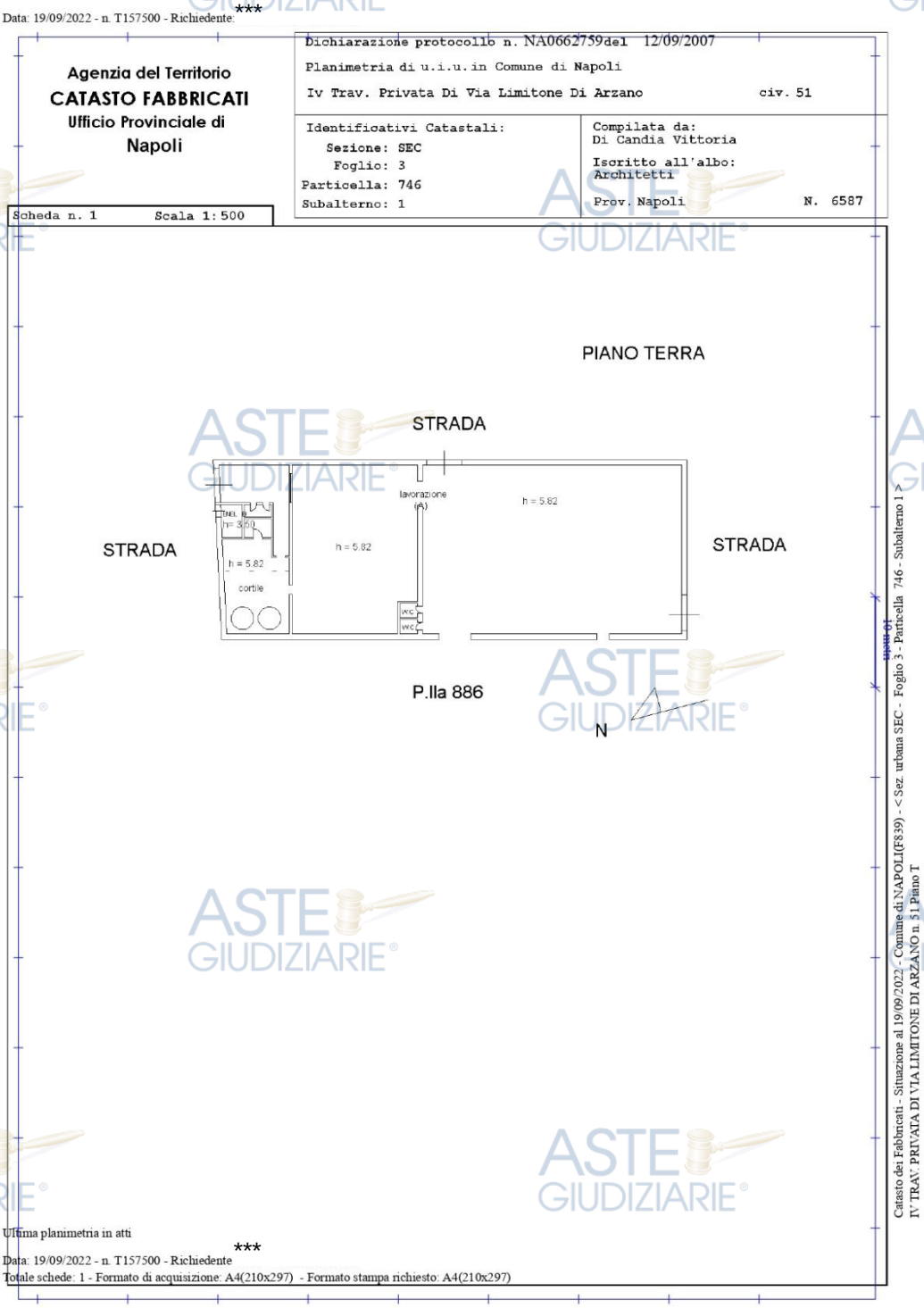
daticert.xml
smime.p7s

https://webmail.ingpec.eu/smart/webmail/main/Inbox 1/1

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

ANALISI CATASTALE

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



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

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

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

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

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

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

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

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

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **5** Particella **746**

Classamento:
Rendita: **Euro 6.828,00**
Zona censuaria **4**,
Categoria **D/7**[a)]
Sez. Urb. **SEC** Foglio **3** Particella **746** Subalterno **1**

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

Intestati catastali

1*** **(CF 08614891003)**

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 12/09/2007
Immobile attuale
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SEC** Foglio **3** Particella **746** Subalterno **1**

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

Indirizzo

dal 12/09/2007
Immobile attuale
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SEC** Foglio **3** Particella **746** Subalterno **1**
IV TRAV. PRIVATA DI VIA LIMITONE DI ARZANO

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

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

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

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

n. 51 Piano T

Dati di classamento

dal 12/09/2007 al 01/09/2008
Immobile attuale
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SEC** Foglio **3** Particella **746** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 6.828,00**
Zona censuaria **4**
Categoria **D/7**[a)]

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

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

dal 01/09/2008
Immobile attuale
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SEC** Foglio **3** Particella **746** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 6.828,00**
Zona censuaria **4**
Categoria **D/7**[a)]

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

Annotazioni: classamento e rendita validati

Storia degli intestati dell'immobile

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

***

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

***

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

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

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

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

RELAZIONE FOTOGRAFICA





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





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



***



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





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





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

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



DESCRIZIONE GENERALE

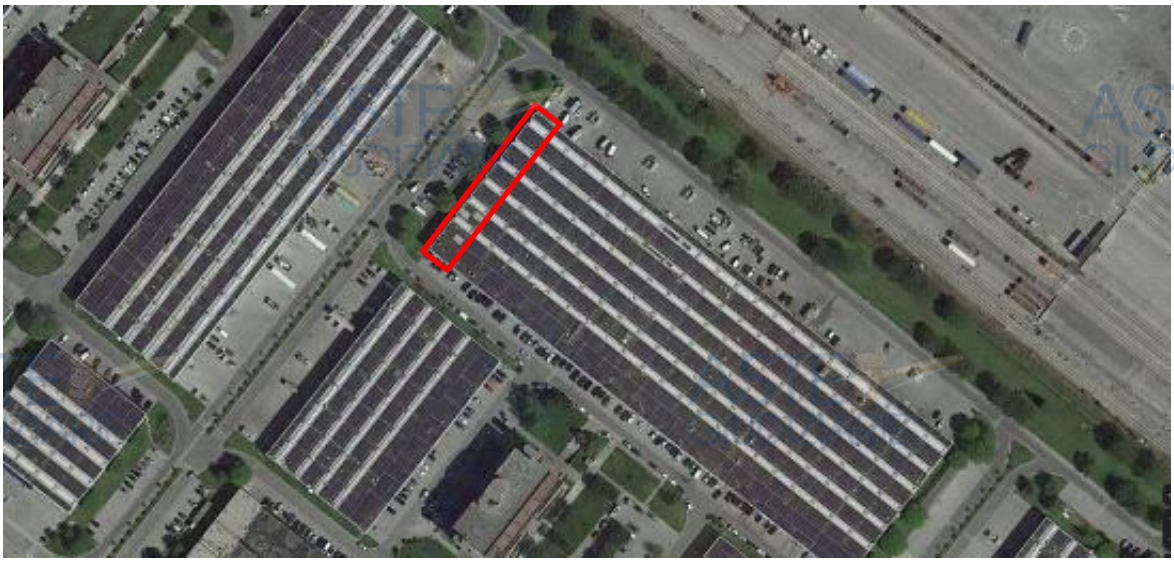
L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica di Nola (NA) all'interno del complesso denominato CIS, esattamente nel Lotto 220 dell'Isola, costituito da un capannone, adibito a laboratorio, stoccaggio e uffici, realizzato in muratura all'inizio degli anni 80. Lo stato di conservazione è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

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

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

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

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



PROVENIENZA

L'immobile risulta attualmente di proprietà della ***) in virtù dell'atto notaio Stefano Santangelo (Napoli) Rep 12574 del 2014.

In precedenza ha avuto le seguenti proprietà

- ***) acquistato prima del 1988
- ***) in virtù dell'atto notaio Stefano Santangelo (Napoli) Rep 9807

CONSISTENZA

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

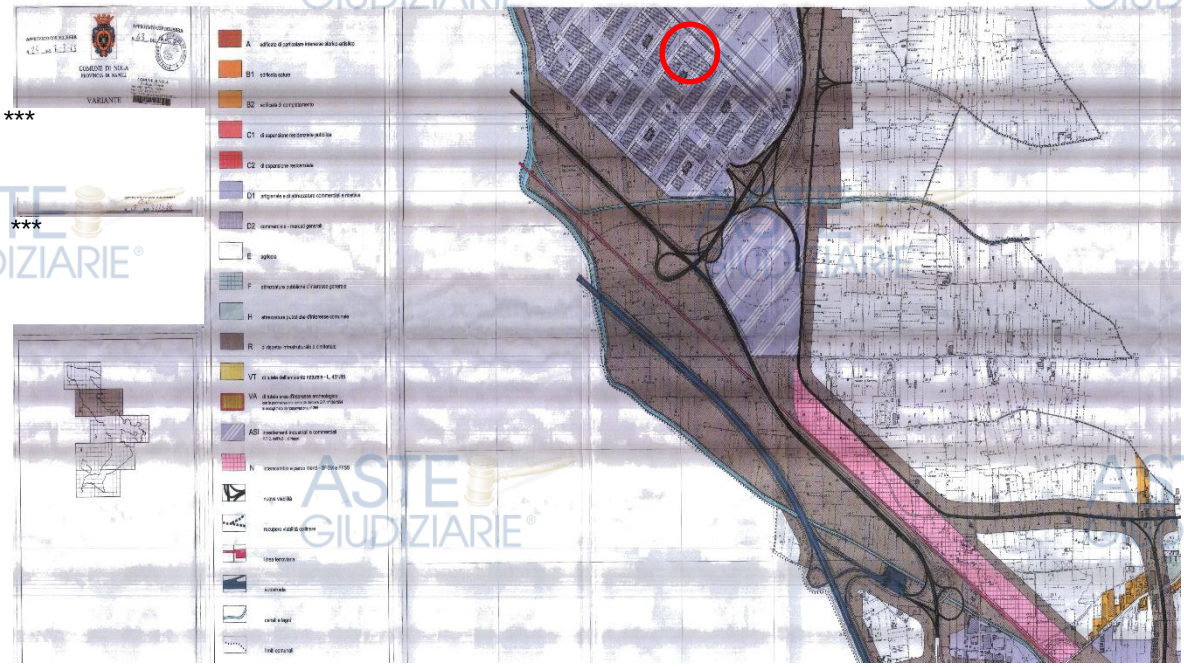
L'immobile non ha aree esterne di pertinenza.

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

ANALISI URBANISTICA

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

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



***

***

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

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

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

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

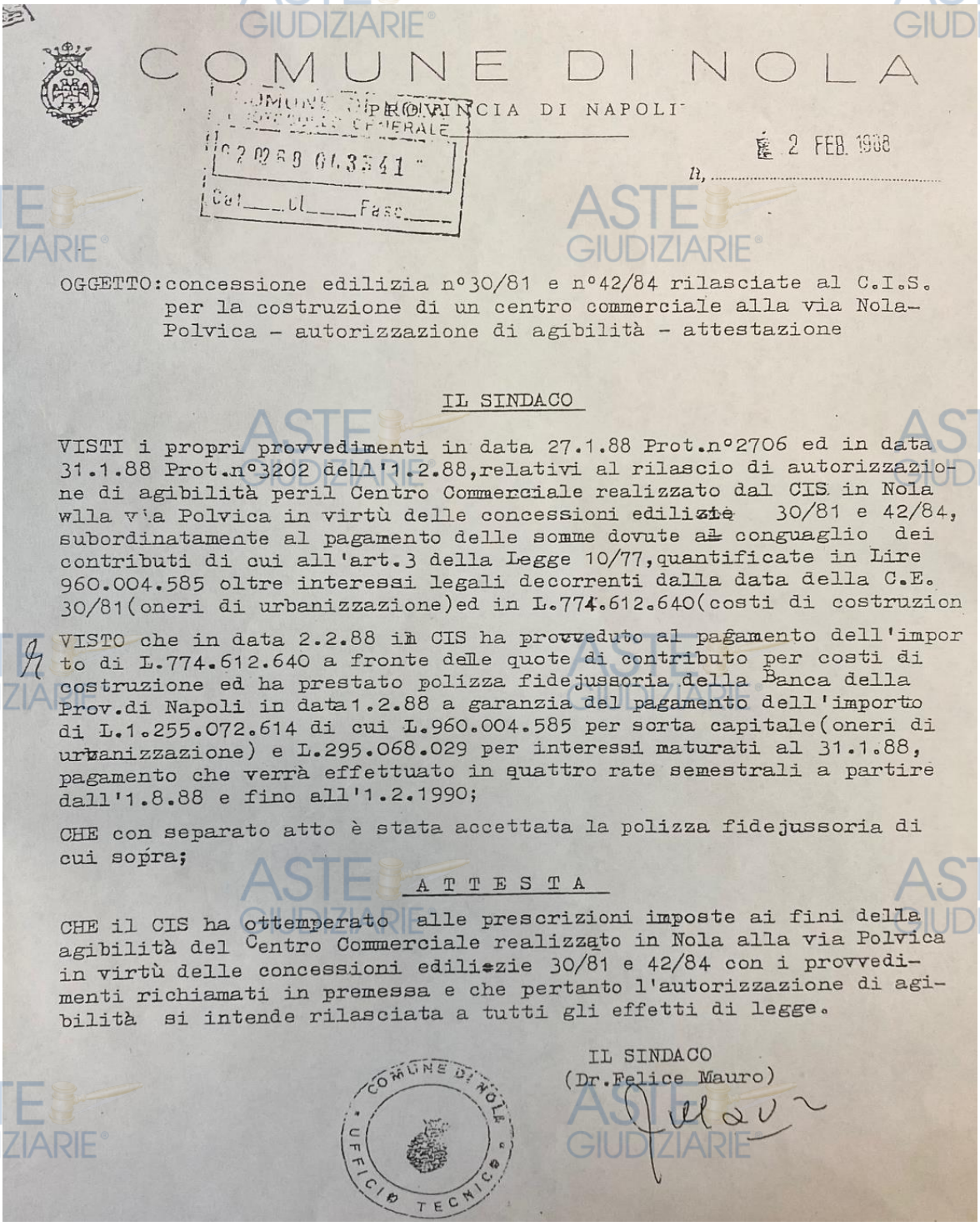
Territori coperti da foreste e da boschi D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera g) non ricade su aree assoggettate ai vincoli.

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

ANALISI EDILIZIA

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

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



COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

2 FEB. 1988

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

IL SINDACO

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

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

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

A T T E S T A

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

IL SINDACO
(Dr.Felice Mauro)

COMUNE DI NOLA - UFFICIO TECNICO

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

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

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

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

27/06/22, 12:00 Messaggi - Webmail PEC

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

***

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

- sita nel Comune di Nola all'interno del Complesso CIS, Isola 2 Lotto 220 (edificato con concessioni edilizie 30/81 e 42/84)
- censita all'Agenzia delle Entrate di Napoli al Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21
- oggi intestata alla ***
  precedentemente intestata a ***
  prima ancora a ***

***

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

***

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

In attesa di un cortese riscontro invio cordiali saluti.

***

***

https://webmail.ingpec.eu/smart/#webmail/main/Inviata 1/1

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

27/06/22, 12:03 Ricevuta di avvenuta consegna

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

***

Ricevuta di avvenuta consegna

***

daticert.xml
postacert.eml
smime.p7s

27/06/22, 12:03 Ricevuta di accettazione

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

***

Ricevuta di accettazione

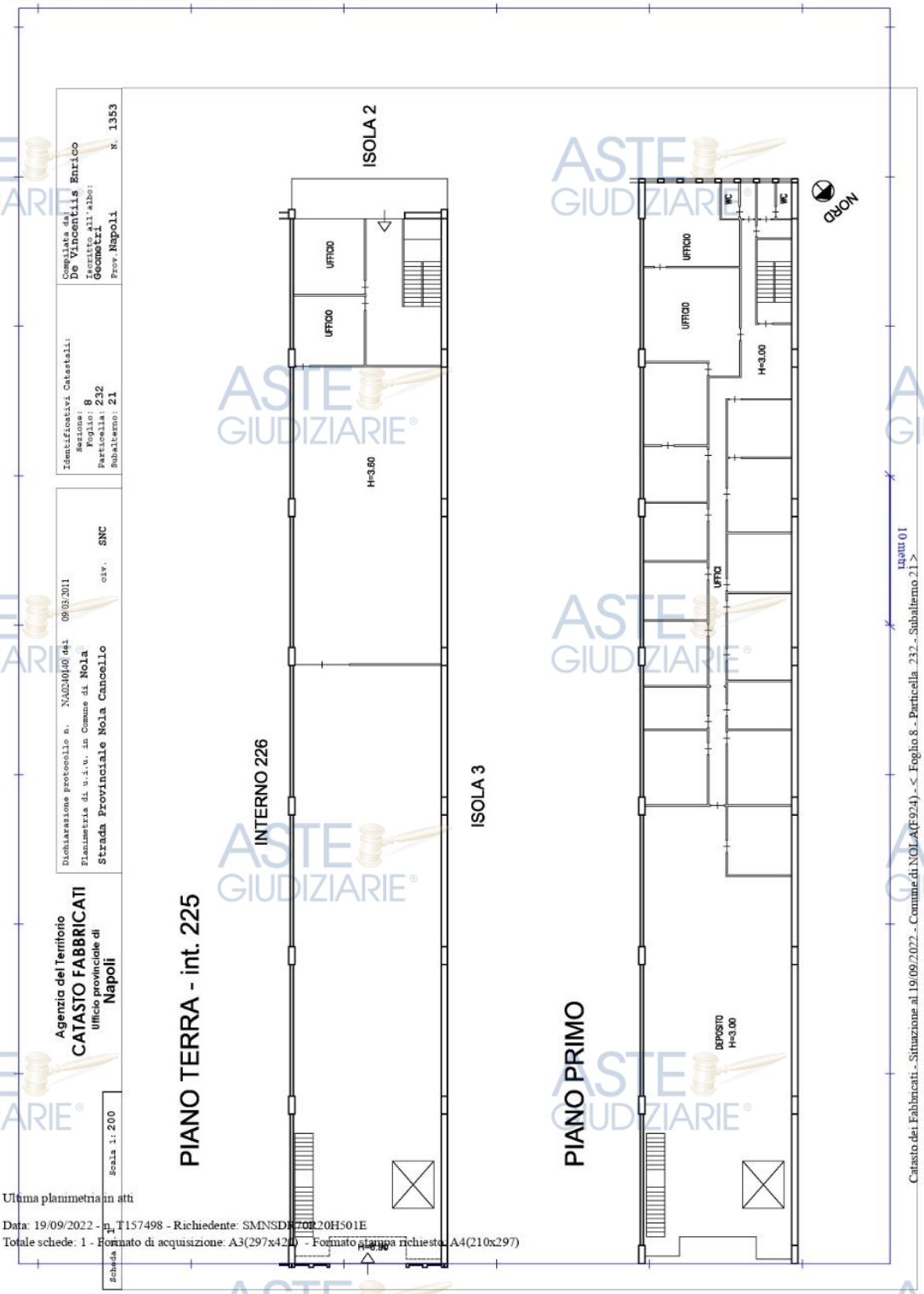
***

***

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

ANALISI CATASTALE

L'immobile, censito all'Agenzia delle Entrate di Napoli, catasto fabbricati del Comune di Nola con i seguenti dati: Foglio 8 - Particella 232 - Subalterno 21 - Categoria D/8 - Rendita catastale € 5.950,00 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.



P IVA 10042740588 - www studiosimoncini com – pec: simoncini@pec ordine roma it

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

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

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

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

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

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

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

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

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

Classamento:
Rendita: **Euro 5.950,00**
Categoria **D/8**[a)]
Foglio **8** Particella **232** Subalterno **21**
Indirizzo: VIA STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO n. SNC Interno 225 Piano T-1

Intestati catastali

***

Dati identificativi

dall'impianto al 17/05/2004 **Immobile predecessore** Comune di **NOLA (F924) (NA)** Foglio **8** Particella **232** Subalterno **1**	Impianto meccanografico del 31/01/1988
dal 17/05/2004 al 09/03/2011 **Immobile predecessore** Comune di **NOLA (F924) (NA)** Foglio **8** Particella **232** Subalterno **8**	VARIAZIONE del 17/05/2004 Pratica n. NA0265132 in atti dal 17/05/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11458.1/2004)

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

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

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

dal 09/03/2011
Immobile attuale
Comune di **NOLA (F924) (NA)**
Foglio **8** Particella **232** Subalterno **21**

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

Indirizzo

dall'impianto al 28/11/2001
Immobile predecessore
Comune di **NOLA (F924) (NA)**
Foglio **8** Particella **232** Subalterno **1**
STRADA PROV.NOLA CANCELLO Piano T - 1
Partita: **6791**

Impianto meccanografico del 31/01/1988

dal 28/11/2001 al 17/05/2004
Immobile predecessore
Comune di **NOLA (F924) (NA)**
Foglio **8** Particella **232** Subalterno **1**
STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO Piano T - 1

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

dal 17/05/2004 al 09/03/2011
Immobile predecessore
Comune di **NOLA (F924) (NA)**
Foglio **8** Particella **232** Subalterno **8**
STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO n. SC Interno 225 Piano T-1

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

dal 09/03/2011
Immobile attuale
Comune di **NOLA (F924) (NA)**
Foglio **8** Particella **232** Subalterno **21**
VIA STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO n. SNC Interno 225 Piano T-1

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

Dati di classamento

dall'impianto al 24/07/1987 antecedente l'impianto meccanografico
Immobile predecessore
Comune di **NOLA (F924) (NA)**
Foglio **8** Particella **232** Subalterno **1**
Partita: **6791**

Impianto meccanografico del 31/01/1988

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

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

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

dal 24/07/1987 al 28/11/2001 **Immobile predecessore** Comune di **NOLA (F924) (NA)** Foglio **8** Particella **232** Subalterno **1** Rendita: **Lire 41.200.000** Categoria **D/8**[b)] Partita: **6791**	CLASSAMENTO del 24/07/1987 in atti dal 29/03/1999 P.F.98/99 (n. O/4002.15/1987) Notifica in corso con protocollo n. 29313 del 30/03/1999
dal 28/11/2001 al 17/05/2004 **Immobile predecessore** Comune di **NOLA (F924) (NA)** Foglio **8** Particella **232** Subalterno **1** Rendita: **Euro 15.958,00** Rendita: **Lire 30.898.997** Categoria **D/8**[b)]	VARIAZIONE del 08/11/2001 Pratica n. 774065 in atti dal 28/11/2001 VERB. CONC. ART.48 D.LGS. N.546/92 (n. 724294.1/2001)
dal 17/05/2004 al 17/05/2005 **Immobile predecessore** Comune di **NOLA (F924) (NA)** Foglio **8** Particella **232** Subalterno **8** Rendita: **Euro 17.220,00** Categoria **D/8**[b)]	VARIAZIONE del 17/05/2004 Pratica n. NA0265132 in atti dal 17/05/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11458.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 17/05/2005 al 14/06/2005 **Immobile predecessore** Comune di **NOLA (F924) (NA)** Foglio **8** Particella **232** Subalterno **8** Rendita: **Euro 17.220,00** Categoria **D/8**[b)]	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2005 Pratica n. NA0351632 in atti dal 17/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84273.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
dal 14/06/2005 al 09/03/2011 **Immobile predecessore** Comune di **NOLA (F924) (NA)** Foglio **8** Particella **232** Subalterno **8** Rendita: **Euro 17.220,00** Categoria **D/8**[b)]	VARIAZIONE del 14/06/2005 Pratica n. NA0412507 in atti dal 14/06/2005 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 89085.1/2005)
dal 09/03/2011 al 23/01/2012 **Immobile attuale** Comune di **NOLA (F924) (NA)** Foglio **8** Particella **232** Subalterno **21** Rendita: **Euro 5.950,00** Categoria **D/8**[b)]	VARIAZIONE del 09/03/2011 Pratica n. NA0240140 in atti dal 09/03/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32611.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

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

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

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

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

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

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

RELAZIONE FOTOGRAFICA





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



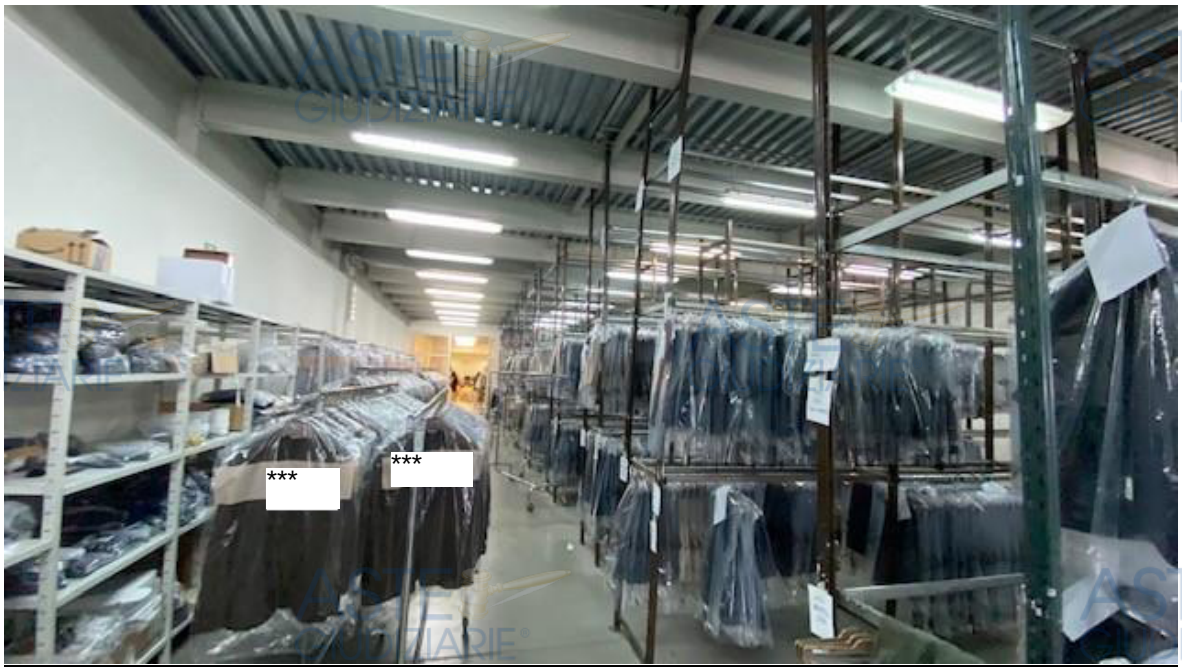


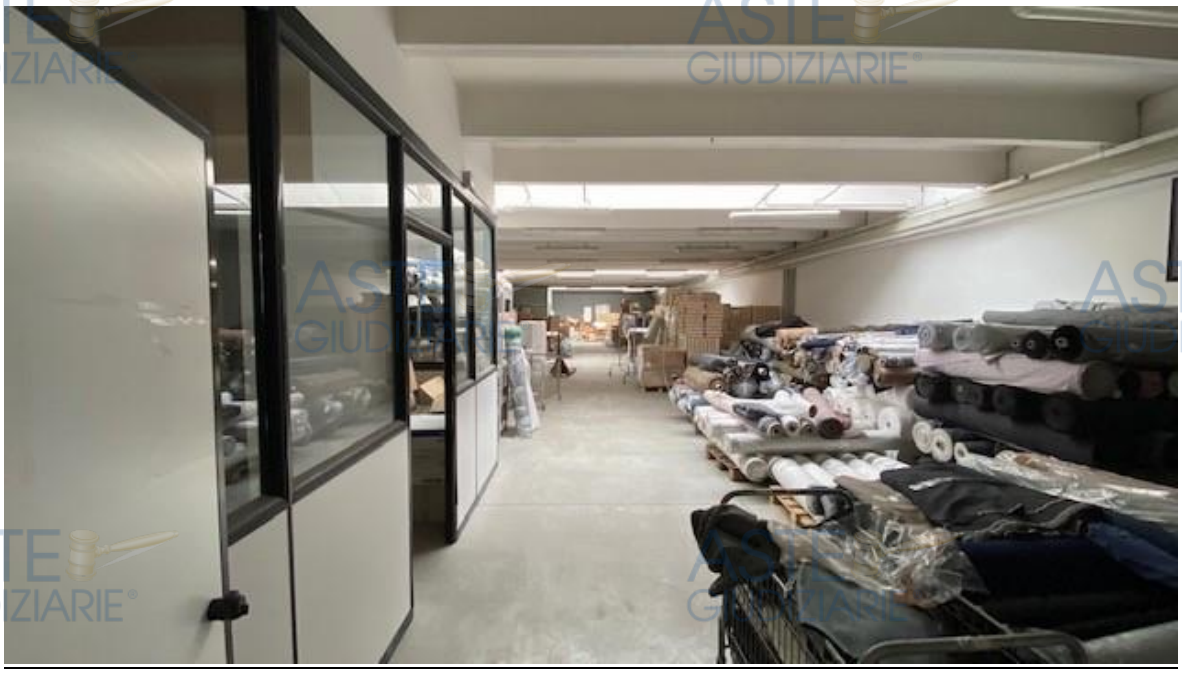
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



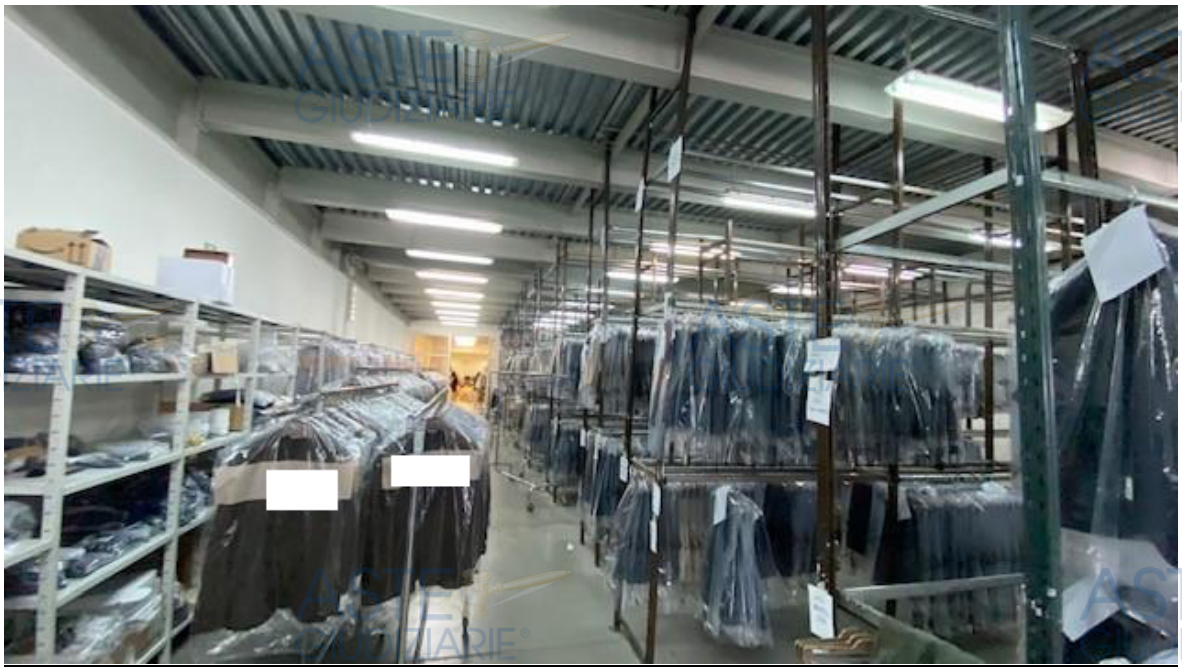


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



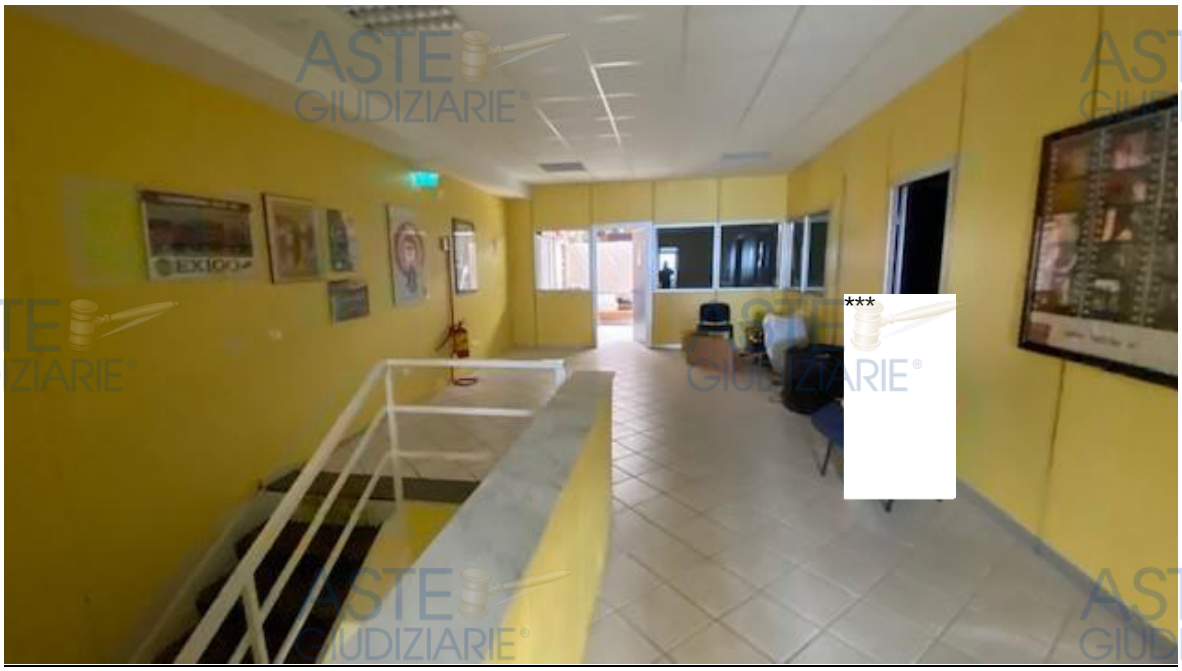


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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





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

STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI

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

Si analizzeranno le stime con i seguenti metodi:

Stima con metodo del Market approach

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

Stima per capitalizzazione dei redditi

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

Stima in base ai valori OMI Agenzia delle Entrate

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

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

STIMA DEL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

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

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

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

Stima con metodo del Market approach

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

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

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

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

Stima per capitalizzazione dei redditi

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

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

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

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

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

Stima in base ai valori OMI Agenzia delle Entrate

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

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

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

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

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

[**SCC** + (**SCC** x **CV**)] x **VUM**

[923,56 mq + (76,18 mq x 0,20)] x € € 885,00 = <u>€ 825.793,10</u>

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

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

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

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

***

<u>Stima - Nola Complesso Cis, Lotto 220 Isola 2</u>

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

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

<u>Stima con metodo del Market approach</u>

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

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

[**SCC1** + (**SCC2** x **CV**)] x **VU**

[751,92 mq + (739,82 mq x 0,95)] x € 1.328,57 = <u>€ 1.932.735,88</u>

<u>Stima per capitalizzazione dei redditi</u>

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

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

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

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

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

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

Stima in base ai valori OMI Agenzia delle Entrate

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: NOLA
Fascia/zona: Periferica/VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE - SVINCOLO AUTOSTRADA E ASSE DI SUPPORTO
Codice di zona: D10
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni tipici	NORMALE	390	800	L	2,1	4,3	L

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIONI SULLA STIMA

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

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

In risposta al quesito sopra riportato lo scrivente CTU

DICHIARA

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

Roma, 8 novembre 2022

IL CTU

Prof. Ing. Sandro Simoncini

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