



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

Cancelleria Fallimentare

€ 3,52 +

€ 14,62

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA



L'anno 2010, addì _____ nell'Ufficio Fallimentare del Tribunale di Salerno, è presente il dott. ing. Rosario Autuori, il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 08/02/2010, reg. inc. n° _____/2010, dal dr. **Giorgio Jachia**, relativamente al **Fallimento "ALVI S.p.A."** n° 81/2009 - Curatore: dr. **Tommaso Nigro** - deposita la unita consulenza tecnica e chiede di asseverarla con giuramento.

Viene, pertanto deferito, al Consulente sopra indicato, previe le debite ammonizioni di legge, il giuramento di rito, ed Egli lo presta fedelmente pronunciando la seguente formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ASSOLTO ALL'INCARICO A ME AFFIDATO, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITÀ".

Del che è verbale.

L.C.S.

Il Consulente

Il Giudice Delegato

Depositato in Cancelleria il _____



Pagina Bianca

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Terza Sezione Civile - Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Jachia

Fallimento "ALVI S.p.A." n° 81/2009

Curatore: dr. Tommaso Nigro

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio per stima compendio immobiliare

---oooOooo---

In data 5/2/2010 il Curatore del Fallimento n° 81/2009 dr. Tommaso Nigro, presentava istanza al G.D. tesa alla nomina di un esperto ai sensi dell'art. 107 L.F., apparendo opportuno frazionare il lavoro di stima conferendo l'incarico a più professionisti esperti del settore; contestualmente si chiedeva che venissero nominati i seguenti tecnici relativamente agli immobili:

- ing. Alfonso Malangone - supermercato \approx 280 m² in Nocera Superiore
- ing. Alfonso Malangone - centro commerciale \approx 5.900 m² in Nocera Superiore
- ing. Alfonso Malangone - abitazioni \approx 590 m² in Nocera Superiore
- ing. Cosimo Protopapa - supermercato \approx 600 m² in Avellino
- ing. Cosimo Protopapa - supermercato \approx 700 m² in Avellino
- ing. Cosimo Protopapa - supermercato \approx 700 m² in Avellino
- ing. Rosario Autuori - supermercato \approx 1.400 m² in Torre del Greco
- ing. Rosario Autuori - supermercato \approx 1.500 m² in Napoli
- ing. Rosario Autuori - supermercato \approx 1.200 m² in Benevento
- ing. Paolo Tabacco - centro distribuzione \approx 7.700 m² Ferrandina
- ing. Paolo Tabacco - abitazione \approx 60 m² in Praia a Mare
- ing. Felice D'Anna - terreno \approx 1.420 m² in Fisciano



- ing. Felice D'Anna - centro distribuzione $\approx 61.100 \text{ m}^2$ in Fisciano
- ing. Francesca Di Vece - appartamento $\approx 130 \text{ m}^2$ in Roma

Il G.D. in data 8/2/2010 mi nominava, insieme con gli altri tecnici, quale C.T. per stimare i beni affidatimi come da distinta del Curatore. A fine febbraio ricevevo la documentazione inerente ai beni da stimare.

Nei giorni seguenti mi attivavo effettuando le dovute visure presso l'Agenzia del Territorio, davo mandato ai miei collaboratori autorizzati per recuperare presso gli enti e strutture preposte tutta la documentazione inerente alla realizzazione degli immobili, ivi compresi eventuali pratiche di condoni edilizi, in cui ricadono le parti di fabbricato costituente la porzione di beni immobili a me assegnati; mi recavo presso gli immobili stessi per procedere al rilievo completo di tutte le superfici coperte e scoperte.

I collaboratori da me incaricati per rinvenire presso i pubblici uffici tutta la documentazione tecnico amministrativa, partecipavano attivamente alle operazioni di rilievo di tutti gli immobili. Gli stessi si sono recati presso i pubblici uffici per procedere all'estrazione di copie dei relativi documenti di interesse.

Gli immobili che pertanto saranno oggetto della mia stima sono:

- 1) Locale adibito a supermercato sito in Torre del Greco al Corso Vittorio Emanuele n° 75, identificato in catasto al fg. 11, p.lla 382, sub 101, piano S1, cat. D/8
- 2) Locale adibito a supermercato sito in Napoli alla via Giustiniano n° 150, identificato in catasto al fg. 6, sez. Soccavo, p.lla 326, sub 102, piani T-1-S1, cat. D/8

3) Locale adibito a supermercato sito in Benevento alla via Enrico Cocchia, identificato in catasto al fg. 95, p.lla 159, sub 5, piani T-1, cat. D/8, già fg. 19, p.lla 390, sub 19, piani T-Amm.-1, cat. D/8, giusta denuncia di variazione n° 9232 del 5/8/2004.

A seguire si procederà singolarmente per ciascun immobile.

A - Torre del Greco Corso Vittorio Emanuele - fg. 11, p.lla 382, sub 101

INQUADRAMENTO DI ZONA

L'intero complesso è ubicato nel comune di Torre del Greco con accesso dalla via Vittorio Emanuele n° 75. Tale strada è una delle vie principali del comune mettendo in comunicazione Torre del Greco con la vicina Ercolano. Tale strada è a doppio senso di circolazione con transito degli autobus di linea sulla stessa. Per inquadrare la zona è possibile affermare che stiamo in pieno centro cittadino, poco distanti dagli svincoli dell'autostrada SA-NA e poco distanti dal porto. In pratica la zona ove sorge l'immobile oggetto di stima risulta molto ben interconnessa con l'asse viario costituito dall'Autostrada Salerno Napoli e con le principali strade comunali.

Dalla tavola allegato n° A-2a facilmente si evince la semplicità con cui è possibile raggiungere in auto o con l'autobus la zona in questione.

L'immobile confina a Nord con Corso Vittorio Emanuele e con altra costruzione, a est con il fabbricato condominiale sotto cui in parte ricade, ad ovest con traversa denominata sempre corso Vittorio Emanuele ed a Sud con il prosieguo della traversa Corso Vittorio Emanuele e con il fabbricato condominiale.

DESCRIZIONE IMMOBILI



Il fabbricato in cui risulta posizionato l'immobile è sito in Torre del Greco al Corso Vittorio Emanuele n° 75. Trattasi di un fabbricato a 6 piani fuori terra oltre il piano parzialmente seminterrato, dotato di n° 1 scala accessibile dal viale privato condominiale civico n° 79, posizionato nella zona sovrastante i locali oggetto di stima; in particolare i locali oggetto di stima ricadono in parte al piano seminterrato di tale fabbricato (zona supermercato) ed in parte corrispondono al terrazzo di copertura di parte dei locali supermercato praticamente complanari con il piano rialzato del fabbricato stesso; tale terrazzo di copertura è posto immediatamente di fronte al portone di accesso al fabbricato. Dalle fotografie riportate dall'allegato n° A-1 foto n° 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 meglio si comprende la consistenza immobiliare dell'intero complesso.

L'intera unità immobiliare è oggi adibita a supermercato per la vendita di generi alimentari ed assibilabili. È costituita da:

- Locale esposizione e vendita sita al piano seminterrato, con accesso dalla stradina sottostante il complesso immobiliare su cui l'Alvi ha diritto di passaggio a piedi e con mezzi meccanici nonché diritto di parcheggio per i clienti. Tale stradina, ancorché privata per come desumibile dagli atti di acquisto (allegato n° A-3a e A-3b), viene usualmente indicata come Corso Vittorio Emanuele. La superficie complessiva netta di tali locali è pari a 1.264 m² circa.
- Area di parcheggio di proprietà, posizionata sul terrazzo di copertura degli stessi locali, corrispondente al piano rialzato del fabbricato e complanare con la prospiciente via Vittorio Emanuele. Ha un'estensione pari a circa 832

m²; è direttamente accessibile dal Corso Vittorio Emanuele tramite un vialetto condominiale usato per accedere a tale area ed al portone di accesso al fabbricato stesso. Da tale vialetto condominiale tramite un ulteriore cancello carrabile di dimensioni tali da consentire l'accesso anche ad autovetture, si accede all'area di parcheggio.

Il tutto risulta essere identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati catastali:

- **N.C.E.U.** - Comune di Torre del Greco, Fg. 11, p.lla 382, sub 101 - cat. D/8, R.C. € 19.780,30 - Corso Vittorio Emanuele n° 75 piano S1 (visura **allegato n° A-4b**).

Occorre precisare che la predetta identificazione catastale risulta al catasto fabbricati; non vi è diretto riscontro al catasto terreni in quanto la zona su cui sorge l'intero fabbricato viene invece identificata con i seguenti dati catastali:

- **N.C.T.** - Comune di Torre del Greco, Fg. 11, p.lla 613 - frutteto, originariamente di complessivi 1.771 m² (visura **allegato n° A-4c**).

Locale esposizione e vendita Piano Seminterrato

Trattasi di locali posizionati al piano seminterrato nei quali viene svolta l'attività di supermercato.

Sono accessibili dai piazzali non di proprietà direttamente prospicienti ma sui quali l'Alvi ha diritto di passaggio a piedi e con mezzi meccanici nonché diritto di parcheggio. Tali piazzali sono direttamente accessibili dal Corso Vittorio Emanuele sia con automezzi che con autocarri. Sul prospetto principale ritroviamo n° 3 aperture tramite le quali è possibile accedere all'interno dei locali e n° 4 ampie finestre (l'**allegato n° A-1** - foto n° 6 e 7); osservando l'**allegato n° A-2c** - planimetria (da sx verso dx partendo dall'ingresso) ritro-



viamo:

- accesso per il pubblico
- zona casse
- scaffali vendita
- zona lavorazione salumi
- riserva prodotti
- zona lavorazione carni
- servizi per il personale
- ingresso di servizio per le maestranze e per il carico-scarico

L'apertura per il pubblico è dotata di serranda metallica azionata da motore elettrico mentre le restanti porte sono in metallo del tipo a battente con funzioni anche di uscite di emergenza dotate di maniglione antipanico.

I locali sono suddivisi nella parte per esposizione e vendita, con possibilità di accesso diretto al pubblico, e nella parte non accessibile al pubblico in cui ritroviamo i seguenti ambienti:

- Zona accesso dipendenti - carico scarico;
- Zona lavorazione carni con celle frigorifero e zona passaggio carni per il carico-scarico;
- Zona lavorazione salumi;
- Locale scorte giornaliere;
- Zona spogliatoi e WC per le maestranze.

Tutta la zona adibita ad esposizione e vendita viene di fatto a ricadere al di sotto di:

- Piano terra del fabbricato - di proprietà terza;

- Terrazzo di copertura di proprietà, del tipo piano nonché carrabile in seguito descritto.

La superficie netta della zona adibita ad esposizione e vendita ed annessi è pari a 1.264,00 m², mentre la superficie lorda è pari a circa 1.319,00 m².

La pavimentazione dei locali è realizzata con piastrelle in ceramica di colore chiaro di dimensioni 20 x 30 cm o similari in alcune zone o ambienti. Si presentano in normali condizioni d'uso e di usura mostrando i segni dell'età in alcuni punti ove, qualcuna, risulta essere stata sostituita con elementi similari in ceramica non uguali a quelle deteriorate (**allegato n° A-1** foto n° 13 - 14 - 17 - 18.)

Tutti gli ambienti destinati alle lavorazioni interne (zona macelleria e lavorazione carni, zona salumi) presentano rivestimenti in maiolica, di svariati colori, estendentesi a tutta altezza.

In tutta la zona esposizione e vendita risulta non è presente alcun controsoffitto risultando a piena vista gli elementi strutturali con cui fu realizzata la copertura del locale; nelle zone macelleria e salumi invece è presente il controsoffitto realizzato con elementi portanti in profilati di acciaio ed alluminio preverniciato bianco atti a sostenere apposita pannellatura del tipo leggero (polistirolo o lana di roccia trattata sulla faccia esterna). Tale pannellatura è posizionata a quota di poco inferiore (2,70 ÷ 2,80 m) rispetto all'altezza massima disponibile (3,30 m) permettendo così di mascherare in tali zone completamente tutte le tubazioni e gli impianti tecnologici presenti al di sopra della stessa. Di contro invece, nella restante parte del locale ove non è presente alcuna controsoffittatura, sono completamente a vista tutte le tubazioni degli impianti tecnologici di cui è dotato il locale (aria condizionata, impianto illuminazione, impianto elettrico, ecc.). All'interno del locale, in alcuni



zione, impianto elettrico, ecc.). All'interno del locale, in alcuni punti, sono presenti macchie di umido imputabili ad infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura (allegato n° A-1 foto n° 17 - 18 - 19 - 20 - 21), con presenza di acqua filtrante (in atto) allo stato liquido che si accumula sul pavimento.

Nella zona non aperta al pubblico sono presenti i servizi igienici e gli spogliatoi a servizio delle maestranze.

All'interno dell'area esposizione e vendita è presente l'impianto di illuminazione dell'area realizzato con plafoniere a neon, alcune a singola lampada ed altre con doppia lampada installate a vista tali da costituire una fila continua; le svariate file sono distribuite in maniera tale da illuminare i percorsi tra gli scaffali vendita. Nelle zone interne di lavorazione, non aperte al pubblico, le plafoniere sono del tipo stagno a doppia lampada. È presente anche l'impianto di illuminazione di emergenza realizzato con corpi illuminanti a neon del tipo autoalimentati, installati in corrispondenza delle porte di emergenza e lungo i percorsi di fuga verso l'esterno.

Tutti gli ambienti risultano climatizzati con impianti ad aria calda/fredda alimentati dai sistemi a pompa di calore con unità esterne ed aerotermini interni del tipo split a controsoffitto. Tutte le canalizzazioni aria in acciaio verniciato sono a vista.

All'interno dell'area esposizione e vendita sono presenti anche gli ulteriori impianti di:

- diffusione sonora per musica e parole con posto di comando centralizzato presso il box casse;
- impianto di allarme antifurto con sensori volumetrici e di movimento asser-

viti ad una centrale elettronica;

- impianto di rilevazione incendi costituito da sensori di fumo elettronici asserviti ad una centrale di allarme, a pannelli di segnalazione ottico - acustica ed a pulsanti manuali.

- rete trasmissione dati con interfacciamento dei vari terminali costituiti dalle casse di pagamento con i server centralizzati;

- impianto antincendio costituito da tubazioni dedicate e n° 3 manichette UNI 45 e n° 1 manichetta UNI 70 (con attacco per i VVF) posizionate internamente ai locali, nei pressi delle porte di ingresso principali, lungo la parete prospiciente la stradina esterna di accesso. È presente un serbatoio da 5.000 litri in acciaio zincato posizionato in un apposito locale dell'area vendita atto a contenere una parte della riserva idrica necessaria al funzionamento dell'impianto antincendio nonché sistema idoneo di pompaggio.

- Svariati estintori portatili da 6 kg a polvere posizionati internamente all'area vendita.

Per l'attività di esposizione e vendita non è mai stato rilasciato alcun Certificato di Prevenzione Incendi dal Comando Vigili del Fuoco di Napoli.

Piazzali esterni di copertura di parcheggio

Costituisce pertinenza di proprietà tutta l'area di parcheggio esterno sovrastante parte del supermercato. La stessa, per come già innanzi detto, risulta direttamente accessibile dal Corso Vittorio Emanuele n° 79 tramite n° 1 varco carrabile; occorre percorrere un tratto di viale condominiale per giungere ad un secondo varco dal quale è poi possibile accedere all'area. La stessa è pavimentata con guaina bituminosa in normali condizioni d'uso con presenza di alcune tracce di riparazioni realizzate nel passato "rattoppate" con riporti di guaina anolo-



ga a quella preesistente (**allegato n° A-1** - foto n° 66 ÷ 76). Non vi è una corretta pendenza di tale manto di copertura ovvero risultano occlusi alcuni fori di scarico dell'acqua piovana in quanto risulta che in più punti la stessa si accumula formando pozze di notevoli dimensioni. Sono presenti n° 4 torrini originariamente destinati a fornire luce naturale ai sottostanti locali supermercato.

Su tale copertura trovano posto, separati in due blocchi distinti, l'unità di trattamento aria dell'impianto di aria condizionata del sottostante locale (**allegato n° A-1** - foto n° 75 - 76 - 77) nonché svariati motori e gruppi di refrigerazione sia per l'aria condizionata che per i gruppi frigo (**allegato n° A-1** - foto n° 71 - 72 - 73).

Dalla lettura dell'atto notarile di provenienza (**allegato n° A-3b**) risulta costituita una servitù di parcheggio pari a n° 10 posti auto nei confronti di altrettanti appartamenti del vicino fabbricato. Tali posti sono riportati e numerati dal n° 1 al n° 10. Occupano ciascuno una superficie di circa 11 m².

La superficie totale disponibile è pari a 832,00 m² circa.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile fu edificato con licenza n° 20 del 20/5/1971 rilasciata dal comune di Torre del Greco all'allora richiedente sig. omissis. Lo stesso presentò in data 27/12/1986 prot. n° 121948 al comune di Torre del Greco domanda di concessione in sanatoria per difformità inerenti la destinazione degli immobili (attività commerciale) e per modifiche interne (**allegato n° A-3b** - parte finale). Il perfezionamento di tale condono restava, così come statuito nell'atto di acquisto da parte della "La Supercandida S.p.A.", a carico del venditore sig. omissis.

In data 28/1/1998, con atto n° 57412 rep. 20828 per Notaio Gustavo

Trotta di Pagani, registrato in data 16/2/1998 (**allegato n° A-3b**), il sig. omissis vendeva alla società "La Supercandida S.p.A." la proprietà degli immobili oggetto di stima.

Tali beni erano pervenuti allo stesso sig. omissis tramite atto per notaio olimpio Marino di Ercolano del 21/8/1968, rep. 350461 racc. 10501 (**allegato n° A-3a**).

In tale atto del 1968 nonché nel successivo del 1998 vengono riportati i parametri da cui desumere le servitù vantate dai beni oggetto di stima sulle strade e piazzali circostanti.

Determinazione del valore di stima

Il complesso immobiliare ricade nella zona centrale della cittadina di Torre del Greco, zona questa ad alta densità abitativa con presenza in zona di numerosissimi fabbricati a 6 piani nonché di attività commerciali di altra natura. Per effettuare la valutazione del complesso ritengo necessario procedere utilizzando il metodo della stima sintetica. È possibile pertanto trattare il complesso come un bene stimabile per confronto in modo da attribuirgli il giusto valore di mercato secondo la legge della domanda e dell'offerta in quanto, anche se di valore complessivamente elevato, risulta oggi di facile appetibilità vista l'assoluta mancanza di suoli e/o di manufatti allo scopo destinabili, terminati e funzionalmente completi. Non è inoltre da sottovalutare che il comune di Torre del Greco nel 2006 presentava una popolazione residente pari a circa 87.000 unità; tale popolazione rappresenta un grosso bacino di utenza potenziale per l'attività commerciale stessa. Inoltre è da considerare che non vi sono analoghi supermercati di superficie comparabile, anche aderenti ad altre catene di di-



stribuzione, nella stessa zona; bisogna giungere sino al lato opposto della cittadina per ritrovarne alcuni.

Nel caso dei beni oggetto di stima, non ritengo dover effettuare un'analisi dettagliata degli elementi che compongono le singole parti attribuendo a ciascuna di esse un valore intrinseco ricavabile da considerazioni oggettive (ad esempio prendendo come base il costo di costruzione anche in funzione della classificazione urbanistica della zona). Procederò pertanto mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (mediocre stato di conservazione, alto grado di funzionalità, vicinanza con un'uscita dell'autostrada SA-NA, prospicenza al principale asse viario dell'agglomerato urbano, facile raggiungibilità e possibilità di risultare interconnesso facilmente con l'asse autostradale italiano, linee di mezzi pubblici con fermate nei pressi, presenza di impianti di servizi generali riutilizzabili anche in un utilizzo diverso da quello attuale, presenza in una zona ad elevatissima densità abitativa tale da godere un bacino di potenziali clienti, tale da far scaturire il valore corrente in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza anche alla luce di una diversa fruibilità e destinazione del bene ovvero alla stessa tipologia di utilizzo quale supermercato.

Dopo aver effettuato indagini di mercato sui valori che vengono attribuiti dai proprietari di complessi immobiliari similari siti nelle vicinanze, i quali potrebbero intravedere nel bene oggetto di stima la possibilità anche di una diversa destinazione (ad esempio depositi o officine), nonché sulle transazioni avvenute negli ultimi ventiquattro - trentasei mesi relativamente a immobili similari in aree assimilabili per tipologia e posizionamento logistico con l'area

ove sorge il complesso dell'ALVI S.p.A., sono giunto alle seguenti considerazioni

e conclusioni:

- La zona va classificata come Centrale, con codice di zona B1, microzona catastale n° 1, e con tipologia prevalente di costruzioni Abitazioni Civili;
- Nella zona non sono più reperibili né aree edificabili di tali superfici - sempre a destinazione commerciale - né beni similari funzionanti e/o direttamente utilizzabili come locali commerciali;
- Oltre agli spazi per attività di vendita, il complesso presenta superfici a diversa destinazione quali aree con diritto di parcheggio o spazi ulteriori di parcheggio sulla copertura di proprietà;
- Il complesso nel suo insieme si presenta in mediocri condizioni di manutenzione risultando necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria;
- Risulta distante poco più di un chilometro dall'ingresso dell'autostrada SANNA;
- Il complesso nella sua interezza può considerarsi diviso in due parti (zona vendita al piano terra e terrazzo di copertura) a cui obbligatoriamente corrispondono diversi valori in €/m² da utilizzare per la valorizzazione della stessa;
- La parte adibita ad esposizione e vendita presenta un'altezza compresa tra 3,30 m circa e 2,70 m circa.

Dalla complessiva analisi di quanto innanzi espresso, sono giunto alla conclusione che per la valorizzazione della struttura prenderò in considerazione i seguenti valori:

- zona destinata ad esposizione e vendita al piano terra - costo in € rapportato al m² di superficie relativo a magazzini e negozi adibiti ad attività



commerciali moltiplicato per un coefficiente di ragguglio pari a 1,00;

- Area esterna di copertura adibita a parcheggio - costo in € rapportato al m^2 di superficie relativo a magazzini e negozi adibiti ad attività commerciali moltiplicato per un coefficiente di ragguglio pari a 0,15 scaturente da:

- Sup. totale copertura $S_1 = 832 m^2$
- Sup. totale disponibile detratta la sup. di parcheggio di 10 posti auto [(10x20 $m^2 = 200 m^2$) - (ho scelto la superficie di parcheggio e non la sup. effettiva del posto auto (10,90 m^2) per tenere in debito conto che occorre consentire il transito delle autovetture ospiti)] $S_2 = 632 m^2$
- $S_1 / S_2 = 832 / 632 = 0,75$
- Coefficiente di ragguglio per terrazzo adibito a parcheggio $C_T = 0,20$
- $C_T \times S_1 / S_2 = 0,20 \times 0,75 = 0,15$

Stima

Dall'analisi effettuata, possono applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) alle singole tipologie di elementi costituenti la massa dei beni oggetto di stima:

- Magazzini $\text{€}/m^2$ 900,00 ÷ $\text{€}/m^2$ 1.580,00

Per assicurare una sicura occasione di vendita già sin dalle prime battute, anche in considerazione delle condizioni attuali di manutenzione in cui si trovano gli immobili, ritengo opportuno utilizzare il valore medio della fascia innanzi riportata corrispondente a $\text{€}/m^2$ 1.240,00.

Con riferimento all'allegato n° A-5, si ottiene il seguente quadro di stima:

✚ Piano Terra - m ² 1.264 x 1,00 x €/m ² 1.240,00	€	1.567.360,00
---	---	--------------

✚ Area est. scoperta - m ² 832,50 x 0,15 x €/m ² 1.240,00	€	<u>154.845,00</u>
---	---	-------------------

TOTALE COMPLESSIVO	€	1.722.205,00
---------------------------	----------	---------------------

In cifra tonda € 1.722.205,00 (euro unmilione settecentoventiduemila duecentocinque/00).

Stima degli Impianti

È inoltre da considerare la presenza di tutti gli impianti tecnologici esistenti a servizio della struttura. Molti di essi potrebbero tranquillamente essere riutilizzati anche nel caso di un diverso utilizzo dell'immobile in quanto impianti di servizi generali. In questi possiamo far ricadere gli impianti elettrici di distribuzione primaria (cavidotti e quadri elettrici di distribuzione primaria nonché di comando e controllo), l'impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza, l'impianto di condizionamento, la rete idrica antincendio costituita da n° 3 idranti a cassetta UNI45 + attacco UNI70 per automezzi VVF + estintori a polvere da 6 kg, l'impianto di rilevazione incendi, l'impianto antifurto, l'impianto di diffusione sonora centralizzato con funzione ricerca persone, l'impianto telefonico interno e di trasmissione dati.

Effettuando una stima a corpo di tali impianti, qualora il sig. G.D. ritenesse opportuno considerare il loro valore aggiunto su quello degli immobili, posso affermare che allo stato attuale gli stessi valgono circa € 227.200,00.

Tale valore andrebbe pertanto da aggiungersi ai valori stimati in precedenza (allegato A-5).

Il valore complessivo di stima risulterà pertanto così modificato:

Immobili	€	1.722.205,00
----------	---	--------------

Impianti	€	<u>227.200,00</u>
----------	---	-------------------



TOTALE COMPLESSIVO € 1.949.405,00

In cifra tonda € 1.949.405,00 (euro unmilione nocentoquarantanovemila quattrocentocinque/00).

B - Napoli via Giustiniano - fg. 6, sez. Socc., p.lla 326, sub 102

INQUADRAMENTO DI ZONA

L'intero complesso è ubicato nel comune di Napoli al quartiere Soccavo con accesso dalla via Giustiniano n° 150. Tale strada è una delle vie più importanti de quartiere napoletano di Soccavo e mette in comunicazione il quartiere stesso con il poco distante quartiere di Fuorigrotta. La via Giustiniano è una strada a senso unico di circolazione e, proprio di fronte ai locali oggetto di stima, è presente il capolinea di zona delle linee urbane degli autobus con stazionamento degli stessi. Poco distante è presente anche una delle stazioni urbane dei treni della linea Cumana - Circumflegrea. Tale strada si sviluppa in leggera salita giungendo, dopo poche centinaia di metri, ad una rotonda che rappresenta in pratica lo svincolo di zona della Tangenziale di Napoli - uscita Vomero, per la zona di Soccavo. Lo stesso è raggiungibile tramite nuovi viadotti che consentono il raggiungimento della Tangenziale in circa 2-3 minuti. In pratica la zona ove sorge l'immobile oggetto di stima risulta molto ben interconnessa con l'asse viario costituito dalla Tangenziale di Napoli, con i treni della linea Cumana - Circumflegrea e con gli autobus urbani.

Dalla tavola **allegato n° B-2a** facilmente si evince la semplicità con cui è possibile raggiungere in auto, con il treno o con l'autobus la zona in questione.

L'immobile confina a sud con la via Giustiniano, a est ed a nord con il viale condominiale di accesso al civico n° 148, ad ovest con zona alberata di un parco

pubblico comunale.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il fabbricato in cui risulta posizionato l'immobile è sito in Napoli, al quartiere Soccavo, alla via Giustiniano n° 150. Trattasi di un fabbricato a 5 piani fuori terra oltre il piano terra, dotato di n° 2 scale accessibili dal viale privato condominiale civico 148, posizionato nella zona retrostante i locali oggetto di stima; in particolare i locali oggetto di stima ricadono in parte al piano terra di tale fabbricato ed in parte, con diretta soluzione di continuità, in un corpo aggiuntivo posizionato sul lato anteriore del fabbricato. Completano i locali oggetto di stima un appartamento al primo piano situato immediatamente al di sopra dell'ingresso ai locali dalla via Giustiniano, in un corpo separato ed autonomo rispetto al fabbricato maggiore, nonché un locale al piano interrato. Dalle fotografie riportate dall'allegato n° B-1 foto n° 1 - 2 - 3 - 5 - 8 - 13 - 26 meglio si comprende la consistenza immobiliare dell'intero complesso.

L'unità immobiliare originariamente era stata realizzata per essere adibita a stazione di servizio esterna ed autofficina. Negli anni successivi tutti i locali furono utilizzati come concessionaria per la vendita di autovetture e ricambi nonché come officina per le riparazioni. Tale originaria destinazione è stata modificata quando alla fine del 1999 la società ALVI S.p.A. ha avuto la disponibilità dei locali in forza del contratto di locazione immobiliare della cedente LEASING ROMA.

L'intera unità immobiliare è oggi adibita a supermercato per la vendita di generi alimentari ed assibilabili. È costituita da:

- Locale esposizione e vendita sita al piano terra, con accesso dai piazzali adibiti a parcheggio, di proprietà, di cui al civico n° 150 di via Giustiniano.



La superficie complessiva netta di tali locali è pari a 1.390 m² circa. L'area di parcheggio di proprietà, prospiciente gli stessi locali, ha un'estensione pari a circa 793 m²; è direttamente accessibile dalla via Giustiniano tramite due varchi carrabili di ampie dimensioni, tali da consentire l'accesso anche ad autocarri per le operazioni di carico - scarico. L'accesso tramite tali varchi usualmente avviene tramite il primo passaggio che risulta direttamente di mano per chi percorre la stessa via Giustiniano in direzione N - E; il secondo viene usualmente utilizzato quale uscita da tale area di parcheggio consentendo di ritrovarsi direttamente nel flusso veicolare di via Giustiniano in direzione N - E.

- Appartamento sito al 1° piano, direttamente sovrastante la zona di ingresso ai locali vendita, costituito da n° 5 vani, n° 2 ripostigli, n° 2 bagni, un disimpegno ed un corridoio. Attualmente non risulta accessibile con facilità da nessun punto poiché è stata eliminata l'unica scala di accesso, originariamente esistente, utilizzata per l'accesso allo stesso sfociante in un magazzino al piano terra, civico 148A (la 1.a serranda sulla dx visibile sul prospetto principale). Attualmente è presente un ampio foro nel solaio in corrispondenza del box clienti (a sx delle casse) attraverso cui passano tubazioni per gli impianti frigoriferi e per l'impianto di aria condizionata.
- Deposito al piano interrato accessibile attraverso una botola nel solaio di calpestio del magazzino al piano terra, civico 148A (la 1.a serranda sulla dx visibile sul prospetto principale). È suddiviso in due ambienti separati da una parete in cartongesso. In esso trovano posto i motori dei gruppi frigo di rispettivi banchi vendita posti al piano superiore.

Il tutto risulta essere identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati catastali:

- **N.C.E.U.** - Comune di Napoli, sezione Soccavo, Fg. 6, p.lla 326, sub 102 - Z.C. 5, cat. D/8, R.C. € 38.000,00 - via Giustiniano n° 150 piano T - 1 - S1 (visura **allegato n° B-4b**).

Occorre precisare che la predetta identificazione catastale risulta al catasto fabbricati; non vi è diretto riscontro al catasto terreni in quanto la zona su cui sorge l'intero fabbricato viene invece identificata con i seguenti dati catastali:

- **N.C.T.** - Comune di Napoli, Fg. 127, p.lla 326 - Ente Urbano, originariamente di complessivi 2.560 m² (visura **allegato n° B-4c**).

Urbanisticamente il sito ricade nella zona di PRG segnalata come zona A, conservazione, sottozona A2, conservazione dell'edilizia residenziale esistente (**allegato n° B-4g** Stralcio del PRG).

Locale esposizione e vendita Piano Terra

Trattasi di locali posizionati al piano terra nei quali viene svolta l'attività di supermercato.

Sono accessibili dai piazzali di proprietà direttamente prospicienti gli stessi; a loro volta tali piazzali sono direttamente accessibili dalla via Giustiniano sia con automezzi che con autocarri. Sul prospetto principale ritroviamo n° 8 aperture tramite le quali è possibile accedere all'interno dei locali; osservando l'**allegato n° B-1** - foto n° 14 - 10 - 31 (da sx verso dx) ritroviamo:

- accesso di servizio per le maestranze e per il carico-scarico (foto 14)
- accesso per il carico-scarico
- n° 5 porte in vetro dotate di elementi scorrevoli a funzionamento automatico asservito a fotocellula (foto n° 31)



vano per l'accesso ad un locale deposito in cui si trova la botola per l'accesso al piano interrato (foto n° 6 e n° 72).

Tutte tali aperture sono dotate di serrande metalliche azionate da motore elettrico.

Osservando la planimetria del piano terra allegato n° B - 2c (percorrendola in senso antiorario), possiamo osservare che vi sono aperture sfocianti sul viale condominiale costituite da:

- Varco a tutta altezza dotato di Serranda (allegato n° B-1 - foto n° 16);

- Porta di emergenza (allegato n° B-1 - foto n° 17);

- Porta di emergenza (allegato n° B-1 - foto n° 16);

- n° 2 finestre chiuse con elementi in cartongesso (allegato n° B-1 - foto n° 18);

- Porta metallica a due battenti sfociante nel locale scorte giornaliere (allegato n° B-1 - foto n° 19);

- Porta metallica ad un battente sfociante nel locale passaggio carni del reparto macelleria (allegato n° B-1 - foto n° 19);

- Porta metallica a 4 battenti a tutta altezza. Retrostante alla stessa è stata realizzata una parete in mattoni (allegato n° B-1 - foto n° 20 e n° 21) al cui interno si trovano le celle frigorifero della zona pescheria.

I locali sono suddivisi nella parte per esposizione e vendita, con possibilità di accesso diretto al pubblico, e nella parte non accessibile al pubblico in cui ritroviamo i seguenti ambienti:

- Zona accesso dipendenti - carico scarico;

- Zona lavaggio ortofrutta;

- Zona pescheria con lavaggio pesce e celle frigorifero;

- Zona lavorazione carni con celle frigorifero e zona passaggio carni per il carico-scarico;

- Locale scorte giornaliere;

- Zona spogliatoi maestranze, ufficio e WC disabili.

Tutta la zona adibita ad esposizione e vendita viene di fatto a ricadere al di sotto di:

- Appartamento di proprietà al 1° piano sovrastante la zona ingresso originariamente adibito ad ufficio ed innanzi descritto;

- Terrazzo di copertura del tipo non piano e non calpestabile costituito da tegoloni in cls gettati in opera realizzanti di fatto una struttura del tipo ad onda (**allegato n° B-1** - foto n° 24); su n° 6 colmi di tali "ondeggiature" sono state realizzate altrettante superfici di illuminazione per la sottostante zona esposizione e vendita. Sono protette dalla pioggia tramite pannellature in policarbonato semitrasparente curvate. L'impermeabilizzazione di tale copertura è stata realizzata mediante guaina bituminosa apposta a caldo. Vi è una piccola porzione di terrazzo piano, posta lateralmente l'appartamento del 1° piano, di fatto quasi completamente occupata dai motori dei gruppi frigo.

- Appartamenti del 1° piano della retrostante struttura del fabbricato per civili abitazioni.

La superficie netta della zona adibita ad esposizione e vendita è pari a 1.390,25 m², mentre la superficie lorda è pari a circa 1.452,05m².

La pavimentazione dei locali è realizzata con piastrelle in ceramica di colore chiaro di dimensioni 20 x 20 cm. Si presentano in normali condizioni d'uso e



di usura mostrando i segni dell'età in alcuni punti ove, qualcuna, risulta essere stata sostituita con elementi simili in ceramica (ma non uguali) oppure in un tratto dove è stata sostituita completamente una fascia di circa 4 m² con elementi completamente diversi.

Tutti gli ambienti destinati alle lavorazioni interne (zona ortofrutta, zona pescheria, zona macelleria e lavorazione carni) presentano rivestimenti in maiolica, di svariati colori, estendentesi a tutta altezza.

In tutta la zona esposizione e vendita risulta presente il controsoffitto realizzato con elementi portanti in profilati di acciaio ed alluminio preverniciato bianco atti a sostenere apposita pannellatura del tipo leggero (polistirolo o lana di roccia trattata sulla faccia esterna). Tale pannellatura è posizionata a quota di molto inferiore (3,40 m) rispetto all'altezza massima disponibile (4,60 m) permettendo così di mascherare completamente tutte le tubazioni e gli impianti tecnologici presenti al di sopra della stessa. Di fatto viene anche a nascondersi la tipologia di copertura realizzata al di sopra della zona vendita. All'interno del controsoffitto, in alcuni punti, sono presenti macchie di umido imputabili ad infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura (**allegato n° B - 1 foto n° 53**). In alcuni punti (**allegato n° B - 1 foto n° 54**) si possono notare le travi costituenti il solaio di copertura che, a seguito delle già citate infiltrazioni d'acqua, presentano i ferri di armatura a vista con distacco del copriferro e con insorgenza di ruggine.

All'interno dell'area esposizione e vendita è presente l'impianto di illuminazione dell'area realizzato con plafoniere a neon con doppia lampada a vista, installate al di sotto della innanzi descritta controsoffittatura, tali da costitui-

re una fila continua; le svariate file sono distribuite in maniera tale da illuminare i percorsi tra gli scaffali vendita. Nelle zone interne di lavorazione, non aperte al pubblico, le plafoniere sono del tipo stagno a doppia lampada. È presente anche l'impianto di illuminazione di emergenza realizzato con corpi illuminanti a neon del tipo autoalimentati, installati in corrispondenza delle porte di emergenza e lungo i percorsi di fuga verso l'esterno.

Tutti gli ambienti risultano climatizzati con impianti ad aria calda/fredda alimentati dai sistemi a pompa di calore con unità esterne ed aerotermini interni del tipo split a controsoffitto.

All'interno dell'area esposizione e vendita sono presenti anche gli ulteriori impianti di:

- diffusione sonora per musica e parole con posto di comando centralizzato presso il box casse;
- impianto di TV a circuito chiuso in bianco e nero per la videosorveglianza costituito da svariate telecamere, monitor di osservazione e sistema di registrazione;
- impianto di allarme antifurto con sensori volumetrici e di movimento asserviti ad una centrale elettronica;
- rete trasmissione dati con interfacciamento dei vari terminali costituiti dalle casse di pagamento con i server centralizzati;
- impianto antincendio costituito da tubazioni dedicate e n° 4 manichette Uni 45 e n° 1 manichetta UNI 70 (con attacco per i VVF) posizionate internamente nei pressi delle porte di ingresso principali e lungo il viale condominiale esterno sempre in corrispondenza delle porte del supermercato nonché nel piazzale esterno.



n° 9 estintori portatili da 6 kg a polvere posizionati internamente all'area vendita.

Per l'attività di esposizione e vendita è in corso di validità il Certificato di Prevenzione Incendi - pratica n° 114446 - rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di Napoli in data 16/11/2007 e con validità dal 8/11/2007 fino al 18/5/2013.

Per lo stesso attualmente è stata presentata richiesta di voltura nei confronti della AL.PA. S.r.L. in data 7/12/2009 (allegato n° B-3i).

Piazzali esterni pertinenziali di parcheggio

Costituisce pertinenza di proprietà tutta l'area di parcheggio esterno prospiciente la zona di ingresso. La stessa, per come già innanzi detto, risulta direttamente accessibile dalla via Giustiniano tramite n° 2 varchi carrabili, è pavimentata in conglomerato bituminoso in normali condizioni d'uso con presenza di alcune tracce e scavi realizzati nel passato "rattoppate" con riporti in calcestruzzo (allegato n° B-1 - foto n° 4 e 5).

È presente l'impianto di illuminazione esterna dei piazzali costituito da n° 2 proiettori del tipo a joduri metallici installati sul un palo h = 9 m installato centralmente ai piazzali e da n° 2 pali per illuminazione pubblica h = 7 m ciascuno dotato di una plafoniera posizionati rispettivamente in corrispondenza dei varchi di accesso ed uscita dalla via Giustiniano.

La superficie totale disponibile è pari a 793,00 m² circa.

Locali appartamento al Piano Primo

Al piano primo ritroviamo un appartamento direttamente sovrastante la zona di ingresso ai locali vendita. Lo stesso risulta costituito da n° 5 vani, n° 2 ripostigli, n° 2 bagni, un disimpegno ed un corridoio. Attualmente non risulta

accessibile con facilità da nessun punto poiché è stata eliminata la scala di accesso, originariamente esistente, utilizzata per entrare nello stesso sfociante in un magazzino al piano terra al civico 148°, così come riportato sulla planimetria catastale di cui all'allegato n° B-4d.

Non è stato possibile visionare dall'interno tale appartamento vista la mancanza di una scala diretta di accesso: per ovviare sono state rilevate le quote esterne della porzione di immobile accedendo sul terrazzo di copertura del fabbricato stesso ed osservando l'interno dello stesso dalle svariate finestre e balconi sfocianti su tale terrazzo. Non è stato possibile accedere all'interno da tali aperture per la presenza di robuste grate innanzi alle stesse. Sostanzialmente però è lecito affermare una quasi perfetta corrispondenza con quanto riportato sulla planimetria catastale allegato B-4d. La planimetria da me rilevata è riportata come allegato n° B - 2c.

Attualmente tale appartamento viene in pratica utilizzato come passaggio delle tubazioni in rame ed in acciaio che interconnettono le unità trattamento aria (dell'impianto di aria condizionata) posizionate sul terrazzo, con gli elementi diffusori presenti internamente all'area vendita. Vi è passaggio anche di tubazioni alimentati il circuito freddo degli svariati frigoriferi presenti nell'area vendita. Allo scopo è stato realizzato nel solaio di calpestio di tale appartamento un ampio foro, nella verticale in corrispondenza del box clienti nella zona a sx delle casse; attraverso tale foro cui passano anche le tubazioni per gli impianti frigoriferi.

La superficie netta di tale appartamento è pari a 229,00 m², con un'altezza interna pari a circa 2,70 m².

Lo stesso si presenta in uno stato di quasi completo abbandono con pre-



senza di tubazioni di interconnessione dei vari impianti transitanti a pavimento o a parete posizionate in maniera tale da rendere di fatto inutilizzabile lo stesso appartamento (**allegato n° B-1** foto n° 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30); tali tubazioni sfociano poi all'esterno anche attraversando le finestre stesse (**allegato n° B-1** foto n° 25).

Su tale terrazzo di copertura ritroviamo i seguenti impianti tecnologici a servizio del sottostante locale esposizione e vendita:

- n° 9 unità esterne del tipo dual (cioè idonee ciascuna per n° 2 elementi del tipo split interni) costituenti l'unità di scambio esterno ad elevata potenza del sistema di aria condizionata (**allegato n° B-1** foto n° 22 - 26 - 27 - 28);
- n° 1 unità di scambio esterno del sistema dei gruppi frigo (**allegato n° B-1** foto n° 28);

La pavimentazione dei locali è realizzata con pavimenti in ceramica in cattive condizioni; le pareti si presentano intonacate con intonaco civile ed originariamente tinteggiate. Sono attualmente in pessime condizioni di manutenzione.

I bagni presentano l'originaria pavimentazione e rivestimento alle pareti. I pezzi igienici, ove ancora presenti, sono quelli dell'epoca e si presentano in pessime condizioni.

Locali tecnologici al Piano Interrato

Al piano interrato troviamo un unico locale accessibile tramite una botola di dimensioni di circa 0,90 x 0,90 m accessibile dal 1° magazzino sulla dx osservando il complesso dalla via Giustiniano (**allegato n° B-1** foto n° 72 - 73). È necessario utilizzare una scaletta a pioli in ferro ivi presente. All'interno di tale

locale ritroviamo n° 2 gruppi di motori per i sistemi di raffreddamento di ban-
chi frigo posizionati al piano superiore nella zona vendita (**allegato n° B-1** foto
n° 74 - 75 - 76 - 77 - 78).

La superficie di tale livello è pari a circa 106 m² con un'altezza utile di
2,07 m. L'intera consistenza è stata divisa in due parti tramite una semplice
parete in cartongesso (**allegato n° B-1** foto n° 76). Nella zona retrostante tale
parete in pratica non vi è nulla (**allegato n° B-1** foto n° 79); risulta di fatto
inaccessibile anche se dotata di illuminazione. È stato possibile effettuare tale
foto n° 79 infilando il braccio con la fotocamera in un foro presente nella stes-
sa parete.

Risulta pavimentata con battuto di cemento. Le pareti furono, all'epoca
della realizzazione, ricoperte con intonaco civile ormai alquanto degradato e
deteriorato.

È presente l'impianto di illuminazione realizzato con plafoniere a neon
nonché impianto di alimentazione elettrica dei gruppi frigo costituito da cavi
installati in apposite passerelle sospese a soffitto nonché appositi quadri elet-
trici di distribuzione e protezione.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile fu edificato con licenza n° 520 del 6/6/1963 rilasciata dal
comune di Napoli, pratica n° 345/963, all'allora richiedente sig. omissis. Tale
licenza prevedeva la realizzazione un complesso edificatorio di maggior consi-
stenza rispetto agli immobili oggetto di stima, costituito da un fabbricato a 5
piani oltre il piano terra, con annessa stazione di servizio esterna nonché offi-
cina (**allegato n° B-3a**).

Lo omissis provvedeva in un primo momento alla realizzazione di parte



del piano terra adibendolo ad officina e stazione di servizio esterna; successivamente con atto a rogito del Notaio Raffaele Giusti di Napoli del 13/5/1964, rep. n° 70029 registrato a Napoli il 15/5/1964 al n° 26769 - ivi trascritto il 19/5/1964 ai nn. 24446/18494, trasferiva alla Società ICAR Costruzioni S.r.l. con sede in Napoli alla Piazza dei Martiri n°30, la licenza edilizia affinché questa completasse la costruzione delle opere con la costruzione degli ulteriori piani in elevazione, mantenendo per se la proprietà del già realizzato piano terra.

Successivamente fu richiesta al comune di Napoli la voltura della licenza nei confronti della ICAR Costruzioni S.r.l.; in forza di tale licenza la stessa Società realizzò il completamento dell'opera conformemente ai grafici allegati alla richiesta di voltura. In data 8/1/1968 la Società ICAR provvedeva a proprio nome a richiedere al Sindaco l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare.

In data 22/12/1965, con atto n° 261 rep. 82403 per Notaio Raffaele Giusti di Napoli, registrato in data 30/12/1965 al n° 62494 (**allegato n° B-3b**), i germani omissis acquistavano parte del fabbricato costruito dalla ICAR Costruzioni costituito da due locali al piano terra rispettivamente di circa 113 m² e 180 m² all'epoca non ancora riportati in catasto. Tali locali avrebbero avuto accesso diretto dall'esterno, cioè dalla contigua proprietà omissis e dalla strada privata latistante, senza alcuna comunicazione con l'androne del fabbricato.

In data 2/5/1986 il sig. omissis presentava al comune di Napoli domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge n° 47/85 (**allegato n° B-3c**). Tale pratica riguardava la realizzazione di un soppalco di circa 100 m² successivamente poi eliminato dopo l'acquisto da parte ALVI e pertanto oggi non più

presente ed in virtù di tale eliminazione non più da condonare.

In data 4/10/1999 il sig. omissis e gli eredi dei germani, vendevano alla società LEASINGROMA S.p.A. l'intero complesso, mediante atto per notaio Gustavo Trotta, rep. 64510, raccolta n° 23370 (**allegato n° B-3d**). La stessa società lo concedeva in locazione finanziaria alla ALVI S.p.A.

In data 6/12/1999, con pratica n° 529/2000, la società Alvi S.p.A. presentava richiesta al comune di Napoli per la modifica della destinazione d'uso dei locali e per l'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria (**allegato n° B-3e**).

In data 4/6/2001 veniva espresso parere negativo dal presidente della Commissione Edilizia vista la non coincidenza tra la planimetria dello stato attuale rispetto a quella del manufatto autorizzato con concessione edilizia n° 520/63 (**allegato n° B-3f**).

A questa seguiva in data 14/12/2001 disposizione dirigenziale n° 956 di diniego (**allegato n° B-3g**).

A questa seguiva ancora ricorso esperito presso il T.A.R. n° 1694/2002. La relativa ordinanza veniva emessa in data 8/5/2002; con questa veniva assentito quanto richiesto dalla Alvi S.p.A. accogliendo la sospensiva dell'esecuzione del provvedimento (**allegato n° B-3h**).

Determinazione del valore di stima

Il complesso immobiliare ricade nella zona centrale del quartiere di Soccavo del comune di Napoli, zona questa ad alta densità abitativa con presenza in zona di numerosissimi fabbricati a 6 piani nonché di abitazioni ex IACP. Per effettuare la valutazione del complesso ritengo necessario procedere utilizzando il metodo della stima sintetica. È possibile pertanto trattare il com-



plesso come un bene stimabile per confronto in modo da attribuirgli il giusto valore di mercato secondo la legge della domanda e dell'offerta in quanto, anche se di valore complessivamente elevato, risulta oggi di facile appetibilità vista l'assoluta mancanza di suoli e/o di manufatti allo scopo destinabili, terminati e funzionalmente completi. Non è inoltre da sottovalutare che nella Municipalità 9 - Soccavo - Pianura, secondo i dati di cui all'ultimo censimento dell'anno 2001, la popolazione residente, costituita dalle persone aventi dimora abituale nella stessa municipalità, ammontava a 106.299 unità. In considerazione dell'incremento demografico generale avutosi nel comune di Napoli dal 2001 ad oggi, è lecito affermare che in tale quartiere dimora una popolazione di circa 107.000 unità. Nella sola zona di Soccavo (non considerando così la zona di Pianura) la popolazione residente, da dati forniti dall'Ufficio statistica del Comune di Napoli al 2008, è pari a circa 47.800 abitanti che di fatto rappresentano i potenziali clienti del supermercato. Inoltre è da considerare che non vi sono analoghi supermercati di superficie comparabile, anche aderenti ad altre catene di distribuzione, nella stessa zona; bisogna giungere sino al quartiere Fuorigrotta per ritrovarne alcuni.

Nel caso dei beni oggetto di stima, non ritengo dover effettuare un'analisi dettagliata degli elementi che compongono le singole parti attribuendo a ciascuna di esse un valore intrinseco ricavabile da considerazioni oggettive (ad esempio prendendo come base il costo di costruzione anche in funzione della classificazione urbanistica della zona). Procederò pertanto mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (mediocre stato di conservazione, alto grado di funzionalità, vici-

nanza con la tangenziale, prospicenza al principale asse viario dell'agglomerato urbano, facile raggiungibilità tramite il raccordo con la tangenziale di Napoli e possibilità di risultare interconnesso facilmente con l'asse autostradale italiano, linee di mezzi pubblici con fermate nei pressi, presenza di impianti di servizi generali riutilizzabili anche in un utilizzo diverso da quello attuale, presenza in una zona ad elevatissima densità abitativa tale da godere un bacino di potenziali clienti, tale da far scaturire il valore corrente in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza anche alla luce di una diversa fruibilità e destinazione del bene ovvero alla stessa tipologia di utilizzo quale supermercato.

Dopo aver effettuato indagini di mercato sui valori che vengono attribuiti dai proprietari di complessi immobiliari similari siti nelle vicinanze, i quali potrebbero intravedere nel bene oggetto di stima la possibilità anche di una diversa destinazione (ad esempio depositi o officine), nonché sulle transazioni avvenute negli ultimi ventiquattro - trentasei mesi relativamente a immobili similari in aree assimilabili per tipologia e posizionamento logistico con l'area ove sorge il complesso della ALVI S.p.A., sono giunto alle seguenti considerazioni e conclusioni:

- La zona va classificata come Periferica, rientrando nella zona Soccavo - Rione Traiano, con codice di zona D8, microzona catastale n° 25, e con tipologia prevalente di costruzioni Abitazioni Civili;
- Nella zona non sono più reperibili né aree edificabili di tali superfici - sempre a destinazione commerciale - né beni similari funzionanti e/o direttamente utilizzabili come locali commerciali;
- L'appartamento al 1° piano potrebbe essere riadattato con facilità per cre-



are uffici asserviti alla vendita nonché per creare un'eventuale piccola abitazione per un ipotetico custode qualora se ne ravvedesse la necessità, ovvero per adibirla come area di deposito e/o stoccaggio per prodotti;

Oltre agli spazi per attività di vendita, il complesso presenta aree a diversa destinazione quali parcheggi o aree di movimentazione nella proprietà interna;

Il complesso nel suo insieme si presenta in mediocri condizioni di manutenzione;

È direttamente prospiciente il principale asse viario del quartiere di Soccavo nonché il capolinea degli autobus e la poco distante ferrovia Circumflegrea;

Risulta distante poco più di un chilometro dall'ingresso del raccordo verso la Tangenziale di Napoli;

Il complesso nella sua interezza può considerarsi diviso in due parti in funzione della tipologia realizzativa della struttura (zona vendita al piano terra ed appartamento al 1° piano) a cui obbligatoriamente corrispondono diversi valori in €/m² da utilizzare per la valorizzazione della stessa;

La parte adibita ad esposizione e vendita presenta un'altezza compresa tra 3,40 m circa e 4,60 m circa (misurata tenendo conto della parte nascosta dal controsoffitto); l'appartamento al 1° piano ha un'altezza interna pari a 2,70 m circa.

Dalla complessiva analisi di quanto innanzi espresso, sono giunto alla conclusione che per la valorizzazione della struttura prenderò in considerazione i seguenti valori:

- zona destinata ad esposizione e vendita al piano terra - costo in € rapportato al m² di superficie relativo a magazzini e negozi adibiti ad attività commerciali moltiplicato per un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00;
- appartamento al 1° piano - costo in € rapportato al m² di superficie relativo a magazzini e negozi adibiti ad attività commerciali moltiplicato per un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00;
- Locali tecnici al piano Interrato - costo in € rapportato al m² di superficie relativo a magazzini e negozi adibiti ad attività commerciali moltiplicato per un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50;
- Area esterna di parcheggio - costo in € rapportato al m² di superficie relativo a magazzini e negozi adibiti ad attività commerciali moltiplicato per un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25;

Stima

Dall'analisi effettuata, possono applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) alle singole tipologie di elementi costituenti la massa dei beni oggetto di stima:

- Magazzini €/m² 720,00 ÷ €/m² 1.450,00

Per assicurare una sicura occasione di vendita già sin dalle prime battute, anche in considerazione delle condizioni attuali di manutenzione in cui si trovano gli immobili, ritengo opportuno utilizzare il valore medio della fascia innanzi riportata corrispondente a **€/m² 1.085,00**.

Con riferimento all'allegato n° B-6, si ottiene il seguente quadro di stima:

✚ Piano Terra - m ² 1.452 x 1,00 x €/m ² 1.085,00	€ 1.575.420,00
✚ Piano 1° - m ² 229 x 1,00 x €/m ² 1.085,00	€ 248.465,00



✚ Piano interrato - $m^2 106 \times 0,50 \times \text{€}/m^2 1.085,00$ € 57.505,00

✚ Area esterna scoperta - $m^2 793 \times 0,25 \times \text{€}/m^2 1.085,00$ € 927.180,00

TOTALE COMPLESSIVO € **2.096.491,25**

In cifra tonda € 2.096.491,00 (euro duemilioni novantaseimila quattrocen-tonovantuno/00).

Stima degli Impianti

È inoltre da considerare la presenza di tutti gli impianti tecnologici esistenti a servizio della struttura. Molti di essi potrebbero tranquillamente essere riutilizzati anche nel caso di un diverso utilizzo dell'immobile in quanto impianti di servizi generali. In questi possiamo far ricadere gli impianti elettrici di distribuzione primaria (cavidotti e quadri elettrici di distribuzione primaria nonché di comando e controllo), l'impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza, l'impianto di condizionamento, la rete idrica antincendio costituita da n° 4 idranti a cassetta UNI45 + attacco UNI70 per automezzi VVF + n° 9 estintori a polvere da 6 kg, l'impianto di telecamere a circuito chiuso, l'impianto anti-furto, l'impianto di diffusione sonora centralizzato con funzione ricerca persone, l'impianto telefonico interno e di trasmissione dati, impianto di illuminazione esterna dei piazzali costituito da n° 2 proiettori del tipo a joduri metallici installati sul un palo h = 9 m installato centralmente ai piazzali e da n° 2 pali per illuminazione pubblica h = 7 m ciascuno dotato di una plafoniera posizionati rispettivamente in corrispondenza dei varchi di accesso ed uscita dalla via Giustiniano.

Effettuando una stima a corpo di tali impianti, qualora il sig. G.D. ritenesse opportuno considerare il loro valore aggiunto su quello degli immobili,

posso affermare che allo stato attuale gli stessi valgono circa € 403.700,00.

Tale valore andrebbe pertanto da aggiungersi ai valori stimati in precedenza (allegato B-6).

Il valore complessivo di stima risulterà pertanto così modificato:

Immobili	€	2.096.491,00
----------	---	--------------

Impianti	€	<u>403.700,00</u>
----------	---	-------------------

TOTALE COMPLESSIVO	€	2.500.191,00
---------------------------	----------	---------------------

In cifra tonda € 2.500.191,00 (euro duemilioni cinquecentomila centonovantuno/00).

C - Benevento via Enrico Cocchia - fg. 95, p.lla 159, sub 5

INQUADRAMENTO DI ZONA

L'intero complesso è ubicato nel comune di Benevento con accesso dalla via Enrico Cocchia n° 2 - 4 - 6. Tale strada è una di quelle da percorrere per giungere al vicino stadio uscendo dalla Tangenziale di Benevento. I locali difatti distano dallo svincolo della Tangenziale di Benevento circa 500 m e sono direttamente raggiungibili tramite una strada comunale di ampio respiro ed a scorrimento veloce. Il complesso immobiliare di via Cocchia è in pratica la seconda costruzione che si incontra sulla destra giungendo dalla Tangenziale. Il fabbricato dista all'incirca 1,5 km dal centro della cittadina sannita.

La via Cocchia è una strada a doppio di circolazione ed è una delle strade da percorrere per raggiungere gli impianti sportivi di Benevento, infatti, poco distanti si trovano il campo di calcio comunale ed il campo di atletica.

In pratica la zona ove sorge l'immobile oggetto di stima risulta molto ben interconnessa con l'asse viario costituito dalla Tangenziale di Benevento, con gli autobus delle linee urbane e con il centro cittadino.



Dalla tavola **allegato n° C-2a** facilmente si evince la semplicità con cui è possibile raggiungere in auto la zona in questione.

L'immobile confina a N-E con fabbricato stesso mappale sub 154, a est con via Cocchia, A S-E ed a Sud con beni dr.ssa omissis ed a ovest con via Benedetto Bonazzi.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il fabbricato in cui risulta posizionato l'immobile oggetto di stima è sito in Benevento alla via Enrico Cocchia n° 2 - 4 - 6. Trattasi di parte del piano terra di un fabbricato che dal lato del supermercato è a 2 piani fuori terra (**allegato C - 1** foto n° 1) mentre dal lato della confinante farmacia Saviano è a 5 piani fuori terra (**allegato C - 1** foto n° 4). Il corpo a 5 piani è accessibile dalla via Bonazzi mentre il corpo a 2 piani sopra il supermercato è accessibile sia dalle già citate scale che dal terrazzo di proprietà presente al di sopra del supermercato stesso raggiungibile tramite una rampa in acciaio dal cortile interno comune accessibile dalla stessa via Bonazzi.

Completano i locali oggetto di stima un piccolo deposito al primo piano situato immediatamente al di sopra dei locali adibiti a servizi del supermercato al piano terra.

Completano ancora i locali oggetto di stima il terrazzo di copertura di quasi tutto l'intero supermercato corrispondente al primo piano e posizionato immediatamente al di sopra dei locali adibiti a supermercato al piano terra. Tale terrazzo è raggiungibile anche con mezzi meccanici (autovetture) vista la presenza di una rampa in acciaio posizionata nella zona Sud-Ovest del complesso, originantesi dal piazzale sud comune con la proprietà omissis.

Dalle fotografie riportate dall'allegato n° C-1 foto n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 8 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 meglio si comprende la consistenza immobiliare dell'intero complesso.

L'unità immobiliare originariamente era stata realizzata per essere adibita a concessionaria Renault per la vendita autovetture con annessa autofficina.

L'intera unità immobiliare è oggi adibita a supermercato per la vendita di generi alimentari ed assibilabili. È costituita da:

- Locale esposizione e vendita sita al piano terra, con accesso dalla via Cocchia n° 4 - 6 nonché dal piazzale laterale adibito a parcheggio, di proprietà, di cui al civico n° 2 di via Cocchia. La superficie complessiva netta di tali locali è pari a 800 m² circa a cui occorre aggiungere la superficie adibita a lavorazione e scorte di circa 129 m² posizionata sotto un'originaria tettoia o porticato nella parte retrostante dei locali. Completano i locali esposizione e vendita i servizi al piano terra per complessivi 41 m² circa nonché l'area di deposito sovrastante gli stessi per complessivi 57 m² circa.
- L'area di parcheggio di proprietà, prospiciente gli stessi locali al P.T., ha un'estensione pari a circa 458 m² + 113 m² + 54 m² per totali 625 m²; è direttamente accessibile dalla via Cocchia tramite un varco carrabile di ampie dimensioni, tale da consentire l'accesso anche ad autocarri per le operazioni di carico - scarico.

Il tutto risulta essere identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati catastali:

- **N.C.E.U.** - Comune di Benevento, Fg. 95, p.lla 159, sub 5 - Z.C. 2, cat. D/8, R.C. € 7.251,05 - via Enrico Cocchia piano T - 1 (visura allegato n° C-4b).

Occorre precisare che la predetta identificazione catastale risulta al catasto dal 5/8/2004; fino a tale data l'immobile era identificato come fg.



56, p.lla 390, sub 19 per come desumibile dall'allegata visura storica (visura allegato n° C-4b).

Occorre precisare che all'atto dell'estrazione delle planimetrie catastali degli immobili, così come oggi identificati (Fg. 95, p.lla 159, sub 5), risulta essere presente anche il terrazzo di copertura sovrastante parte del locale vendita (planimetria allegato n° C-4d). La stessa è stata da me rilevata e la relativa planimetria è riportata come allegato n° C-2d.

Urbanisticamente il sito ricade nella zona del P.U.C. segnalata come zona territoriale omogenea del tipo B, costituito da parte edificata consolidata confermativa o di modificazione conservazione, zone elementari, spazi edificati a prevalente uso residenziale.

Locale esposizione e vendita Piano Terra

Trattasi di locali posizionati al piano terra nei quali viene svolta l'attività di supermercato.

Sono accessibili dalla via Cocchia tramite due porte dotate di vetrine e di un'ulteriore porta dotata di elementi scorrevoli nonché dal piazzale laterale di proprietà direttamente prospicienti gli stessi; a sua volta tale piazzale è direttamente accessibile dalla via Cocchia sia con automezzi che con autocarri.

Sul prospetto principale ritroviamo n° 2 aperture tramite le quali è possibile accedere all'interno dei locali; osservando l'allegato n° C-1 - foto n° 1 - 2 - 3 è possibile vedere la parte prospiciente via Cocchia.

Tutte tali aperture sono dotate di serrande metalliche azionate da motore elettrico.

Osservando la planimetria del piano terra allegato n° C-2c (percorren-

dola in senso antiorario), possiamo osservare che vi sono aperture sfocianti sul

piazzale laterale di proprietà costituite da:

- Varco dotato di porta metallica (**allegato n° C-1** - foto n° 5 - 6 - 7);
- Porta di emergenza (**allegato n° C-1** - foto n° 8);
- Porta di emergenza (**allegato n° C-1** - foto n° 8);
- Vetrata in ferro, a chiusura della ex tettoia (**allegato n° C-1** - foto n° 9 - 10 - 11);
- Porta metallica sfociante nel locale passaggio carni del reparto macelleria (**allegato n° C-1** - foto n° 71);
- Porta di emergenza a 1 battente (**allegato n° C-1** - foto n° 15 - 71).

I locali sono suddivisi nella parte per esposizione e vendita, con possibilità di accesso diretto al pubblico, e nella parte non accessibile al pubblico in cui ritroviamo i seguenti ambienti:

- Zona lavorazione e scorte con presenza di celle frigorifero e zona passaggio carni per il carico-scarico;
- Zona spogliatoi maestranze, WC, depositi al PT ed al P1.

Tutta la zona adibita ad esposizione e vendita viene di fatto a ricadere al di sotto di:

- Appartamento di proprietà terza sito al 1° piano sovrastante la zona ingresso, ricadente al di sotto del fabbricato originario;
- Terrazzo di copertura del tipo piano calpestabile e carrabile costituito da solaio in cls gettato in opera (**allegato n° C-1** - foto n° 18 - 19 - 20).
L'impermeabilizzazione di tale copertura è stata realizzata mediante guaina bituminosa apposta a caldo ricoperta da conglomerato bituminoso.

La superficie netta della zona adibita ad esposizione e vendita è pari a



800,40 m².

La pavimentazione dei locali è realizzata con piastrelle di varia tipologia:

- Piastrelle in cotto nella zona prospiciente direttamente l'ingresso;
- marmettoni in graniglia di cemento 30 x 30 cm nella parte originaria, quella sottostante il fabbricato;
- in ceramica di colore chiaro di dimensioni 15 x 30 cm nella parte sottostante la terrazza;
- piastrelle in ceramica di colore vario e dimensione varia nei punti oggetto in passato di azioni di risistemazione del pavimento.

Si presentano in mediocri condizioni d'uso e di usura mostrando tutti i segni dell'età; in particolare in svariati punti ove qualcuna risulta essere rotta o divelta, sono presenti "rattoppi" fantasiosi realizzati con i sistemi più disparati (scotch - cartone - cemento). In svariati punti le parti rotte sono state sostituite con elementi similari in ceramica (ma non uguali) (allegato n° C-1 - foto n° 26 - 27 - 31 - 32 - 60 - 61 - 62 - 63).

Tutti gli ambienti destinati alle lavorazioni interne (zona macelleria e lavorazione carni, zona salumi) presentano rivestimenti in maiolica, di svariati colori, estendentesi a tutta altezza.

Sono presenti locali deposito, spogliatoi e WC in una zona dedicata sulla destra delle casse (allegato n° C-2c - zone colorate in verde). In tale zona è presente anche una scala in legno necessaria per accedere ai locali deposito al piano ammezzato più innanzi descritti. I locali al piano terra si presentano in mediocri condizioni d'uso con pavimentazione in marmettoni o in maiolica, servizi igienici dotati di lavabo, bidet e WC ma non accessibili a disabili per la presenza

di scalini sul percorso pavimentati e con rivestimenti in maiolica. In un piccolo ambiente è presente il quadro elettrico generale. La superficie di tali locali è pari a circa 41 m².

In tutta la zona esposizione e vendita risulta presente il controsoffitto realizzato con elementi portanti in profilati di acciaio ed alluminio preverniciato bianco atti a sostenere apposita pannellatura del tipo leggero (polistirolo o lana di roccia trattata sulla faccia esterna). Il controsoffitto è presente nella zona ricadente al di sotto del fabbricato ad altezza maggiore mentre non vi è alcuna controsoffittatura nella parte ricadente sotto la terrazza. La pannellatura è posizionata a quota inferiore (3,35 m) rispetto all'altezza massima disponibile (3,60 m) permettendo così di mascherare completamente tutte le tubazioni e gli impianti tecnologici presenti al di sopra della stessa. Di fatto viene anche a nascondersi la tipologia di copertura realizzata al di sopra della zona vendita. Nella zona non controsoffittata l'altezza utile è pari a circa 3,60 m. Al di sotto del controsoffitto innanzi descritto, in alcuni punti, sono presenti macchie di umido imputabili ad infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura (**allegato n° C-1** foto n° 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59). In particolare i punti con maggiore infiltrazione sono quelli posti in corrispondenza del giunto tecnico presente tra il fabbricato originario (cioè quello a maggiore altezza) rispetto alla parte di fabbricato con terrazza (**allegato n° C-2c** planimetria - in corrispondenza della linea tratteggiata quasi al centro dei locali vendita). Molto probabilmente le infiltrazioni sono imputabili ad un deterioramento per vetustà o per mancanza di manutenzione proprio del giunto tecnico, atteso anche che il terrazzo di copertura è scoperto e percorribile con veicoli.

All'interno dell'area esposizione e vendita è presente l'impianto di illumi-



nazione dell'area realizzato con plafoniere a neon con doppia lampada a vista, installate al di sotto della innanzi descritta controsoffittatura, tali da costituire una fila continua ovvero al di sotto del soffitto tramite elementi di sospensione del tipo cavi in acciaio facendo sì che le svariate file siano distribuite in maniera tale da illuminare i percorsi tra gli scaffali vendita. Nelle zone interne di lavorazione, non aperte al pubblico, le plafoniere sono del tipo stagno a doppia lampada. È presente anche l'impianto di illuminazione di emergenza realizzato con corpi illuminanti a neon del tipo autoalimentati, installati in corrispondenza delle porte di emergenza e lungo i percorsi di fuga verso l'esterno.

Tutti gli ambienti risultano climatizzati con impianti ad aria calda/fredda alimentati dai sistemi a pompa di calore con unità esterne ed aerotermi interni del tipo split a controsoffitto. Le unità esterne di tale impianto sono posizionate sul piccolo terrazzo laterale o lungo le pareti esterne perimetrali (**allegato n° C-1 foto n° 15 - 50 - 51**). Su tale terrazzo ed anche, in perfetta corrispondenza anche sul terrazzo di copertura, sono presenti svariate unità esterne costituenti i gruppi di pompaggio del freddo per tutti i vari frigoriferi o banchi refrigerati presenti nel locale (**allegato n° C-1 foto n° 18**).

All'interno dell'area esposizione e vendita sono presenti anche gli ulteriori impianti di:

- diffusione sonora per musica e parole con posto di comando centralizzato presso il box casse;
- impianto di allarme antifurto con sensori volumetrici e di movimento asserviti ad una centrale elettronica;
- rete trasmissione dati con interfacciamento dei vari terminali costituiti

dalle casse di pagamento con i server centralizzati;

- impianto antincendio costituito da tubazioni dedicate e n° 3 manichette Uni 45 e n° 1 manichetta UNI 70 (con attacco per i VVF) posizionate internamente nei pressi delle porte di ingresso principali e lungo il viale laterale esterno.
- n° 10 estintori portatili da 6 kg a polvere posizionati internamente all'area vendita.

Devo far presente che durante gli accessi ho rilevato che i pilastri posizionati in corrispondenza delle casse nella zona di ingresso presentano vistose lesioni longitudinali ed oblique che attraversano lo stesso da parte a parte. Osservando le planimetrie catastali e gli altri pilastri presenti, ho potuto riscontrare che, forse, tali pilastri in passato siano stati oggetto di riquadrature che hanno interessato la loro forma e dimensione; difatti tutti gli altri pilastri presentano ai lati una struttura di rinforzo e contrafforte mentre i pilastri in oggetto non presentano più tali rinforzi laterali anche se nella pianta originaria gli stessi sono ben riportati. I pilastri non interessati da tali lesionature sono visibili nella foto n° 74 dell'allegato n° C-1. I pilastri con lesioni sono visibili sulle foto n° 75 - 76 - 77 - 78 dell'allegato n° C-1.

Sarebbe auspicabile prevedere interventi di messa in sicurezza degli stessi a breve termine.

Piazzali esterni pertinentenziali di parcheggio

Costituisce pertinenza di proprietà tutta l'area di parcheggio esterno prospiciente la zona di ingresso, sul lato destro rispetto all'ingresso principale da via Cocchia. La stessa risulta direttamente accessibile dalla stessa via Cocchia tramite n° 1 varco carrabile; è parzialmente pavimentata in conglomerato



cementizio in mediocri condizioni d'uso mentre per la restante parte è ricoperta da semplice brecciolino. Sono presenti svariati punti con vegetazione, efflorescenze e parti ricoperte di muschio (**allegato n° C-1 - foto n° 5 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12**).

Tale piazzale laterale prosegue anche dietro la struttura, sin sotto la rampa semicircolare che porta al terrazzo di copertura. Dall'analisi dell'atto di proprietà nonché dallo stralcio di Elaborato Planimetrico recuperato (**allegato n° C-4e**), sono arrivato alla conclusione che tale piazzale è di proprietà esclusiva sino in corrispondenza dello spigolo posto sotto la rampa semicircolare (**allegato n° C-2c - tratto colorato in blu - azzurro**). Tale tratto però sicuramente è gravato di una servitù di passaggio nei confronti di immobili del vicino fabbricato in quanto vi è un piccolo muro $h=1,50$ m, distaccato di circa 1,60 m da tale fabbricato, atto a far sì che vi sia una fascia di "sicuro" rispetto nel citato piazzale (**allegato n° C-2c - tratto in blu - azzurro - sup. 54 m^2 e allegato n° C-1 - foto n° 8 - 9**). Vi è un'ulteriore servitù costituita dal tratto di circa 113 m^2 (**allegato n° C-2c - tratto in blu - azzurro - e allegato n° C-1 - foto n° 8 - 9**) costituente una rampa discendente per accedere ad un garage posto al di sotto del limitrofo fabbricato di cui innanzi.

La superficie totale disponibile di tali piazzali laterali è pari a:

- $458,00 \text{ m}^2$ circa (piazzale a parcheggio)
- $113,00 \text{ m}^2$ circa (rampa di accesso al garage altro fabbricato)
- $54,00 \text{ m}^2$ circa (zona di rispetto altro fabbricato)

Per complessivi 625 m^2 circa.

Vi è un'ulteriore superficie esterna costituita dall'area comune di circa

207 m² presente in corrispondenza dell'ingresso posteriore delle merci, nei pressi della rampa semicircolare per l'accesso al terrazzo di copertura (**allegato n° C-2c** ed **allegato C-1** foto n° 14 - 15 - 16). Tale parte di piazzale è direttamente accessibile tramite ampio cancello scorrevole dalla traversa laterale di via Cocchia (via Benedetto Bonazzi). Dall'elaborato planimetrico (**allegato n° C-4e**) la particella è chiamata sub 20 emergendo così che non rientra nello stesso subalterno del locale in oggetto (sub 19) ma è comune tra i locali ALVI e la vicina proprietà sub 18.

In corrispondenza di tale piazzale posteriore è presente una rampa in acciaio, alquanto datata, ma perfettamente percorribile anche con autovetture, per accedere al terrazzo di copertura del supermercato.

Tale terrazzo, ricoperto da conglomerato bituminoso e delimitato su tutti i lati da muretti in muratura, costituisce anche via di uscita per i locali del 1° piano del fabbricato a maggiore altezza ricadente sulla parte del supermercato prospiciente via Cocchia. Tali locali, per come riferitomi, oggi sono inutilizzati ma in precedenza erano adibiti a scuola e fittati alla provincia di Benevento.

Tale terrazzo, a livello catastale, è identificato dallo stesso subalterno attribuito alla sottostante proprietà ALVI. Sull'**allegato n° C-4d** - planimetria catastale, è presente il seguente identificativo: fg. 56, p.lla 390 sub 19 che in pratica corrisponde all'identificazione catastale della proprietà ALVI sino alla variazione d'Ufficio (da parte dell'Agenzia del Territorio) del 5/8/2004.

Circa la proprietà della stessa posso solo riferire quanto presente nell'atto di provenienza ALVI (**allegato n° C-3e**) con il quale veniva trasferito il locale commerciale con annessi depositi al piano terra per circa 850 m², i



depositi al piano ammezzato per circa 60 m², il portico (ora chiuso e fatto diventare zona scorte) per circa 140 m² e l'area scoperta adibita a verde pubblico soprastante i locali al PT, con accesso da una rampa metallica, per circa 570 m².

Da ciò emerge la piena proprietà del terrazzo sia pur con le limitazioni derivanti dal citato atto d'obbligo.

Dalla planimetria del rilievo da me redatto (**allegato n° C-2d**) tale terrazzo ha una superficie di circa 574 m².

Locali deposito al Piano rialzato

Al piano rialzato ritroviamo n° 3 locali adibiti a deposito; sono direttamente sovrastante la zona ove sono ubicati i servizi igienici e gli spogliatoi per le maestranze. Lo stesso risulta costituito da n° 5 vani, n° 2 ripostigli, n° 2 bagni, un disimpegno ed un corridoio. Attualmente non risulta accessibile con facilità da nessun punto poiché è stata eliminata la scala di accesso, originariamente esistente, utilizzata per l'accesso allo stesso sfociante in un magazzino al piano terra al civico 148°, così come riportato sulla planimetria catastale di cui all'**allegato n° B-4d**. Tali ambienti sono accessibili tramite una scala in legno originantesi dai locali sottostanti adibiti a spogliatoio e servizi. L'altezza media di tali locali è circa 2,13 m. Sono dotati di finestre apribili direttamente sfocianti nella traversa laterale di proprietà adibita a parcheggio.

Si presentano in stato di quasi completo abbandono con masserizie depositate. La pavimentazione è in maiolica alquanto usurata, le pareti sono intonacate ma sporche, l'impianto elettrico e di illuminazione è fatiscente.

La superficie di tale piano ammezzato è pari a circa 57 m².

CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile fu edificato con licenza n° 24926 del 8/12/1958 rilasciata dal comune di Benevento all'allora richiedente ing. omissis. Tale licenza prevedeva la realizzazione un fabbricato per civili abitazioni per complessivi n° 2 piani PT e P1 da sorgere al rione Libertà - 4.a traversa via Napoli (l'attuale via Cocchia). Copia di tale licenza è riportata come **allegato n° C-3a**).

In data 4/9/1961, con licenza n° 19717, il richiedente veniva autorizzato a variare e a completare l'edificio (**allegato n° C-3b**).

Il data 16/11/1987 veniva rilasciata alla Sannio Car la Concessione edilizia n° 1672 per la realizzazione dell'ampliamento dei locali sede della concessionaria (**allegato n° C-3c**).

In data 25/3/1988 il dr. omissis, presidente della Sannio Car, con atto unilaterale d'obbligo (**allegato n° C-3d**) si impegnava per se e per i suoi aventi causa, nei confronti del comune di Benevento, a realizzare al di sopra dell'ampliamento di cui innanzi un'area da destinare a verde attrezzato.

In data 7/12/1994 la società "La Supercandida S.p.A." acquistava dalla Nuova Sannio Car gli immobili, mediante atto per notaio Vito Antonio Sangiuolo, rep. 26027, raccolta n° 5969 (**allegato n° C-3e**).

La chiusura dell'originaria tettoia posizionata sul fondo del locale, con elementi in muratura ed infissi in metallo e vetro, non è risultata essere stata in alcun modo autorizzata né tantomeno per la stessa risulta essere stata presentata qualche domanda di condono edilizio. In tale zona oggi sono presenti i reparti lavorazione carni, lavorazione salumi e scorte (**allegato n° C-3c** - tratto colorato in grigio). Ritengo pertanto che la chiusura di tale superficie di circa 129 m² non sia stata assentita da alcun atto autorizzativo e pertanto da



ritenersi abusiva.

Determinazione del valore di stima

Il complesso immobiliare ricade nella zona centrale del quartiere di Libertà del comune di Benevento, zona questa ad elevata densità abitativa con presenza in zona di numerosissimi fabbricati anche a 6 piani f.t. Per effettuare la valutazione del complesso ritengo necessario procedere utilizzando il metodo della stima sintetica. È possibile pertanto trattare il complesso come un bene stimabile per confronto in modo da attribuirgli il giusto valore di mercato secondo la legge della domanda e dell'offerta in quanto, anche se di valore complessivamente elevato, risulta oggi di facile appetibilità vista l'assoluta mancanza di suoli e/o di manufatti allo scopo destinabili, terminati e funzionalmente completi. Inoltre è da considerare che non vi sono analoghi supermercati di superficie comparabile, anche aderenti ad altre catene di distribuzione, nella stessa zona; bisogna giungere sino alla via Napoli (circa 600 ÷ 700 m) per ritrovarne alcuni.

Nel caso dei beni oggetto di stima, non ritengo dover effettuare un'analisi dettagliata degli elementi che compongono le singole parti attribuendo a ciascuna di esse un valore intrinseco ricavabile da considerazioni oggettive (ad esempio prendendo come base il costo di costruzione anche in funzione della classificazione urbanistica della zona). Procederò pertanto mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (mediocre stato di conservazione, alto grado di funzionalità, vicinanza con la tangenziale, prospicienza al principale asse viario dell'agglomerato urbano, facile raggiungibilità tramite la tangenziale di Benevento e possibilità di

risultare interconnesso facilmente con l'asse autostradale italiano, linee di mezzi pubblici con fermate nei pressi, presenza di impianti di servizi generali riutilizzabili anche in un utilizzo diverso da quello attuale, presenza in una zona ad elevata densità abitativa tale da godere un bacino di potenziali clienti, in modo tale da far scaturire il valore corrente in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza anche alla luce di una diversa fruibilità e destinazione del bene ovvero alla stessa tipologia di utilizzo quale supermercato.

Dopo aver effettuato indagini di mercato sui valori che vengono attribuiti dai proprietari di complessi immobiliari similari siti nelle vicinanze, i quali potrebbero intravedere nel bene oggetto di stima la possibilità anche di una diversa destinazione (ad esempio depositi o officine), nonché sulle transazioni avvenute negli ultimi ventiquattro - trentasei mesi relativamente a immobili similari in aree assimilabili per tipologia e posizionamento logistico con l'area ove sorge il complesso della ALVI S.p.A., sono giunto alle seguenti considerazioni e conclusioni:

- La zona va classificata come semicentrale, rientrante nella zona Rione Libertà - via Napoli, con codice di zona C2, microzona catastale n° 4, e con tipologia prevalente di costruzioni Abitazioni di tipo economico;
- Nella zona non sono più reperibili né aree edificabili di tali superfici - sempre a destinazione commerciale - né beni similari funzionanti e/o direttamente utilizzabili come locali commerciali;
- I depositi al piano rialzato potrebbero essere riadattati con facilità per creare uffici asserviti alla vendita;
- Oltre agli spazi per attività di vendita, il complesso presenta aree a diversa



destinazione quali parcheggi o aree di movimentazione nella proprietà interna;

- Il complesso nel suo insieme si presenta in mediocri condizioni di manutenzione;

- Risulta distante poco più di un 500 m dall'ingresso del raccordo verso la Tangenziale di Benevento;

- La parte adibita ad esposizione e vendita presenta un'altezza compresa tra 3,35 m circa e 3,60 m circa; l'appartamento/deposito al piano rialzato ha un'altezza interna pari a 2,13 m circa.

Dalla complessiva analisi di quanto innanzi espresso, sono giunto alla conclusione che per la valorizzazione della struttura prenderò in considerazione i seguenti valori:

- zona destinata ad esposizione e vendita al piano terra - costo in € rapportato al m² di superficie relativo a magazzini e negozi adibiti ad attività commerciali moltiplicato per un coefficiente di ragguglio pari a 1,00;

- Tettoia chiusa da pareti ed infisso in metallo e vetro - costo in € rapportato al m² di superficie relativo a magazzini e negozi adibiti ad attività commerciali moltiplicato per un coefficiente di ragguglio pari a 0,75 atteso che per tale superficie andrebbe perfezionata una soluzione di condono edilizio nei 120 gg successivi all'assegnazione ovvero da verificarne la condonabilità. Il coefficiente di ragguglio pari a 0,75 serve a considerare tale zona non come superficie analoga a quella di vendita bensì come superficie solo coperta da tettoia aperta su tre lati, così come originariamente assentita.

- Servizi e depositi al piano terra - costo in € rapportato al m² di superficie

relativo a magazzini e negozi adibiti ad attività commerciali moltiplicato

per un coefficiente di ragguglio pari a 0,60;

- deposito al piano rialzato - costo in € rapportato al m² di superficie relati-

vo a magazzini e negozi adibiti ad attività commerciali moltiplicato per un

coefficiente di ragguglio pari a 0,50;

- Area esterna di parcheggio al piano terra ed in copertura - costo in € rap-

portato al m² di superficie relativo a magazzini e negozi adibiti ad attività

commerciali moltiplicato per un coefficiente di ragguglio pari a:

○ 0,25 per le aree di proprietà direttamente utilizzabili al PT qua-

le parcheggio;

○ 0,20 per le aree di proprietà direttamente utilizzabili al P1 qua-

le parcheggio viste le maggiori difficoltà di movimentazione per

l'accesso;

○ 0,125 per le aree in comproprietà al PT con il fabbricato vicino;

○ 0,10 per la porzione al PT adibita a rampa di accesso per il fab-

bricato vicino;

○ 0,05 per la porzione al PT adibita a zona di rispetto per il fab-

bricato vicino;

○ 0,20 per le aree di proprietà direttamente utilizzabili al PT qua-

le terrazza con posizionamento gruppi frigo.

Stima

Dall'analisi effettuata, possono applicarsi i seguenti prezzi unitari (mini e massimi) alle singole tipologie di elementi costituenti la massa dei beni oggetto di stima:



- Magazzini €/m² 1.050,00 ÷ €/m² 1.300,00

Per assicurare una sicura occasione di vendita già sin dalle prime battute, anche in considerazione delle condizioni attuali di manutenzione in cui si trovano gli immobili, ritengo opportuno utilizzare il valore minimo della fascia innanzi riportata corrispondente a **€/m² 1.050,00**.

Con riferimento all'**allegato n° C-5**, si ottiene il seguente quadro di stima:

✚	Locale Esposizione PT - m ² 800,40 x 1,00 x €/m ² 1.050,00	€ 840.420,00
✚	Deposito Piano Rialzato - m ² 57,00 x 0,50 x €/m ² 1.050,00	€ 29.925,00
✚	Area esterna scoperta	
○	Zona PT di proprietà - m ² 458 x 0,25 x €/m ² 1.050,00	€ 120.225,00
○	Zona PT area comune - m ² 207 x 0,125 x €/m ² 1.050,00	€ 27.168,75
○	Zona PT rampa garage - m ² 113 x 0,10 x €/m ² 1.050,00	€ 11.865,00
○	Zona PT zona rispetto - m ² 54 x 0,05 x €/m ² 1.050,00	€ 2.835,00
○	Zona P1 copertura - m ² 574,37 x 0,20 x €/m ² 1.050,00	€ 120.617,70
○	Zona Terrazza 1 - m ² 49,47 x 0,20 x €/m ² 1.050,00	€ <u>10.388,70</u>

TOTALE COMPLESSIVO € 1.163.445,15

In cifra tonda **€ 1.163.445,00** (euro un milione centosessantatre quattrocentoquarantacinque/00).

Stima degli Impianti

È inoltre da considerare la presenza di tutti gli impianti tecnologici esistenti a servizio della struttura. Molti di essi potrebbero tranquillamente essere riutilizzati anche nel caso di un diverso utilizzo dell'immobile in quanto impianti di servizi generali. In questi possiamo far ricadere gli impianti elettrici di

distribuzione primaria (cavidotti e quadri elettrici di distribuzione primaria nonché di comando e controllo), l'impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza, l'impianto di condizionamento, la rete idrica antincendio costituita da n° 3 idranti a cassetta UNI45 + attacco UNI70 per automezzi VVF + n° 10 estintori a polvere da 6 kg, l'impianto antifurto, l'impianto di diffusione sonora centralizzato con funzione ricerca persone, l'impianto telefonico interno e di trasmissione dati.

Effettuando una stima a corpo di tali impianti, qualora il sig. G.D. ritenesse opportuno considerare il loro valore aggiunto su quello degli immobili, posso affermare che allo stato attuale gli stessi valgono circa € 187.000,00. Tale valore andrebbe pertanto da aggiungersi ai valori stimati in precedenza (allegato C-5).

Il valore complessivo di stima risulterà pertanto così modificato:

Immobili	€	1.163.445,00
Impianti	€	<u>187.000,00</u>
TOTALE COMPLESSIVO	€	1.350.445,00

In cifra tonda € 1.350.445,00 (euro unmilione trecentocinquantamila quattrocentoquarantacinque/00).

Si vengono pertanto a creare i seguenti lotti:

LOTTO n° 1

Locale adibito a supermercato sito in Torre del Greco al Corso Vittorio Emanuele n° 75, identificato in catasto al fg. 11, p.lla 382, sub 101, piano S1, cat. D/8, costituito dalle seguenti parti:

- Locale esposizione e vendita sita al piano seminterrato, con accesso dalla stradina sottostante il complesso immobiliare su cui la Alvi ha diritto di



passaggio a piedi e con mezzi meccanici nonché diritto di parcheggio per i clienti. Tale stradina, ancorché privata per come desumibile dagli atti di acquisto, viene usualmente indicata come Corso Vittorio Emanuele. La superficie complessiva netta di tali locali è pari a 1.264 m² circa.

- Area di parcheggio di proprietà, posizionata sul terrazzo di copertura degli stessi locali, corrispondente al piano rialzato ma complanare con la prospiciente via Vittorio Emanuele. Ha un'estensione pari a circa 832 m²; è direttamente accessibile dal Corso Vittorio Emanuele tramite un vialetto condominiale usato per accedere a tale area ed al portone di accesso al fabbricato stesso. Da tale vialetto condominiale tramite un ulteriore cancello carrabile di dimensioni tali da consentire l'accesso anche ad autovetture, si accede all'area di parcheggio.

L'immobile confina a Nord con Corso Vittorio Emanuele e con altra costruzione, a est con il fabbricato condominiale sotto cui in parte ricade, ad ovest con traversa denominata sempre corso Vittorio Emanuele ed a Sud con il prosieguo della traversa Corso Vittorio Emanuele e con il fabbricato condominiale.

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianti elettrici di distribuzione primaria (cavidotti e quadri elettrici di distribuzione primaria nonché di comando e controllo)
- impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza
- impianto di condizionamento
- rete idrica antincendio costituita da n° 3 idranti a cassetta UNI45 + attacco UNI70 per automezzi VVF + estintori a polvere da 6 kg

- impianto di rilevazione incendi
- impianto antifurto
- impianto di diffusione sonora centralizzato con funzione ricerca persone
- impianto telefonico interno e di trasmissione dati.

VALORE DI STIMA € 1.949.405,00

In cifra tonda € 1.949.405,00 (euro unmilione noventoquarantanovemila quattrocentocinque/00).

LOTTO n° 2

Locale adibito a supermercato sito in Napoli alla via Giustiniano n° 150, identificato in catasto al fg. 6, sez. Soccavo, p.lla 326, sub 102, piani T-1-S1, cat. D/8, costituito dalle seguenti parti:

- Locale esposizione e vendita sita al piano terra, con accesso dai piazzali adibiti a parcheggio, di proprietà, di cui al civico n° 150 di via Giustiniano. La superficie complessiva netta di tali locali è pari a 1.390 m² circa. L'area di parcheggio di proprietà, prospiciente gli stessi locali, ha un'estensione pari a circa 793 m²; è direttamente accessibile dalla via Giustiniano tramite due varchi carrabili di ampie dimensioni, tali da consentire l'accesso anche ad autocarri per le operazioni di carico - scarico. L'accesso tramite tali varchi usualmente avviene tramite il primo passaggio che risulta direttamente di mano per chi percorre la stessa via Giustiniano in direzione N - E; il secondo viene usualmente utilizzato quale uscita da tale area di parcheggio consentendo di ritrovarsi direttamente nel flusso veicolare di via Giustiniano in direzione N - E.
- Appartamento sito al 1° piano, direttamente sovrastante la zona di ingresso ai locali vendita, costituito da n° 5 vani, n° 2 ripostigli, n° 2 bagni, un disim-



pegno ed un corridoio. Attualmente non risulta accessibile con facilità da nessun punto poiché è stata eliminata l'unica scala di accesso, originariamente esistente, utilizzata per l'accesso allo stesso sfociante in un magazzino al piano terra, civico 148A (la 1.a serranda sulla dx visibile sul prospetto principale). Attualmente è presente un ampio foro nel solaio in corrispondenza del box clienti (a sx delle casse) attraverso cui passano tubazioni per gli impianti frigoriferi e per l'impianto di aria condizionata.

- Deposito al piano interrato accessibile attraverso una botola nel solaio di calpestio del magazzino al piano terra, civico 148A (la 1.a serranda sulla dx visibile sul prospetto principale). È suddiviso in due ambienti separati da una parete in cartongesso. In esso trovano posto i motori dei gruppi frigo di rispettivi banchi vendita posti al piano superiore.

L'immobile confina a sud con la via Giustiniano, a est ed a nord con il viale condominiale di accesso al civico n° 148, ad ovest con zona alberata di un parco pubblico comunale.

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianti elettrici di distribuzione primaria (cavidotti e quadri elettrici di distribuzione primaria nonché di comando e controllo)
- impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza
- impianto di condizionamento
- diffusione sonora per musica e parole con posto di comando centralizzato presso il box casse;
- impianto di TV a circuito chiuso in bianco e nero per la videosorveglianza costituito da svariate telecamere, monitor di osservazione e sistema di re-

gistrazione;

- impianto di allarme antifurto con sensori volumetrici e di movimento asser-
viti ad una centrale elettronica;

- rete trasmissione dati con interfacciamento dei vari terminali costituiti
dalle casse di pagamento con i server centralizzati;

- impianto antincendio costituito da tubazioni dedicate e n° 4 manichette Uni
45 e n° 1 manichetta UNI 70 (con attacco per i VVF) posizionate interna-
mente nei pressi delle porte di ingresso principali e lungo il viale condomi-
niale esterno sempre in corrispondenza delle porte del supermercato non-
ché nel piazzale esterno.

- n° 9 estintori portatili da 6 kg a polvere posizionati internamente all'area
vendita.

- impianto di illuminazione esterna dei piazzali costituito da n° 2 proiettori
del tipo a joduri metallici installati sul un palo h = 9 m installato central-
mente ai piazzali e da n° 2 pali per illuminazione pubblica h = 7 m ciascuno
dotato di una plafoniera posizionati rispettivamente in corrispondenza dei
varchi di accesso ed uscita dalla via Giustiniano.

VALORE DI STIMA € 2.500.191,00

**In cifra tonda € 2.500.191,00 (euro duemilioni cinquecentomila centono-
vantuno/00).**

LOTTO n° 3

Locale adibito a supermercato sito in Benevento alla via Enrico Cocchia, identi-
ficato in catasto al fg. 95, p.lla 159, sub 5, piani T-1, cat. D/8, già fg. 19, p.lla
390, sub 19, piani T-Amm.-1, cat. D/8, giusta denuncia di variazione n° 9232 del
5/8/2004, costituito dalle seguenti parti:



- Locale esposizione e vendita sita al piano terra, con accesso dalla via Cocchia n° 4 - 6 nonché dal piazzale laterale adibito a parcheggio, di proprietà, di cui al civico n° 2 di via Cocchia. La superficie complessiva netta di tali locali è pari a 800 m² circa a cui occorre aggiungere la superficie adibita a lavorazione e scorte di circa 129 m² posizionata sotto un'originaria tettoia o porticato nella parte retrostante dei locali. Completano i locali esposizione e vendita i servizi al piano terra per complessivi 41 m² circa nonché l'area di deposito sovrastante gli stessi per complessivi 57 m² circa e il terrazzo a livello si circa 49 m².
- L'area di parcheggio di proprietà, prospiciente gli stessi locali, ha un'estensione pari a circa 458 m² + 113 m² + 54 m² per totali 625 m²; è direttamente accessibile dalla via Cocchia tramite un varco carrabile di ampie dimensioni, tale da consentire l'accesso anche ad autocarri per le operazioni di carico - scarico.

L'immobile confina a N-E con fabbricato stesso mappale sub 154, a est con via Cocchia, A S-E ed a Sud con beni dr.ssa omissis ed a ovest con via Benedetto Bonazzi.

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianti elettrici di distribuzione primaria (cavidotti e quadri elettrici di distribuzione primaria nonché di comando e controllo)
- impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza
- impianto di condizionamento
- diffusione sonora per musica e parole con posto di comando centralizzato presso il box casse;

- impianto di allarme antifurto con sensori volumetrici e di movimento asser-
viti ad una centrale elettronica;
- rete trasmissione dati con interfacciamento dei vari terminali costituiti
dalle casse di pagamento con i server centralizzati;
- impianto antincendio costituito da tubazioni dedicate e n° 3 manichette Uni
45 e n° 1 manichetta UNI 70 (con attacco per i VVF) posizionate interna-
mente nei pressi delle porte di ingresso principali e lungo il viale laterale
esterno.
- n° 10 estintori portatili da 6 kg a polvere posizionati internamente all'area
vendita.

VALORE DI STIMA € 1.350.445,00

**In cifra tonda € 1.350.445,00 (euro un milione trecentocinquantamila quat-
trocentoquarantacinque/00).**

Il tutto come dal seguente prospetto riepilogativo:

• Immobili - Torre del Greco - Corso Vittorio Emanuele n° 75

LOCALE ESPOSIZIONE E VENDITA AL PIANO TERRA € 1.567.360,00

AREE ESTERNE SCOPERTE € 154.845,00

TOTALE STRUTTURE E AREE ESTERNE € 1.722.205,00

IMPIANTI TECNOLOGICI FISSI € 227.200,00

TOTALE COMPLESSIVO € 1.949.405,00

TOTALE COMPLESSIVO IN CIFRA TONDA € 1.949.405,00

• Immobili - Napoli via Giustiniano n° 150

LOCALE ESPOSIZIONE E VENDITA AL PIANO TERRA € 1.575.420,00

LOCALI UFFICIO 1° P € 248.465,00

LOCALE TECNICO PIANO INTERRATO € 57.505,00



AREE ESTERNE SCOPERTE € 215.101,25

TOTALE STRUTTURE E AREE ESTERNE € 2.096.491,25

IMPIANTI TECNOLOGICI FISSI € 403.700,00

TOTALE COMPLESSIVO € 2.500.191,25

TOTALE COMPLESSIVO IN CIFRA TONDA € 2.500.191,00

• Immobili - Benevento - via Enrico Cocchia n° 2

LOCALE ESPOSIZIONE E VENDITA AL PIANO TERRA € 840.420,00

LOCALI DEPOSITO PIANO RIALZATO € 29.925,00

AREE ESTERNE SCOPERTE € 293.100,15

TOTALE STRUTTURE E AREE ESTERNE € 1.163.445,15

IMPIANTI TECNOLOGICI FISSI € 187.000,00

TOTALE COMPLESSIVO € 1.350.445,15

TOTALE COMPLESSIVO IN CIFRA TONDA € 1.350.445,00

RIEPILOGO

Immobili - Torre del Greco - Corso Vittorio Emanuele n° 75 € 1.949.405,00

Immobili - Napoli via Giustiniano n° 150 € 2.500.191,00

Immobili - Benevento - via Enrico Cocchia n° 2 € 1.350.445,00

TOTALE COMPLESSIVO € 5.800.041,00

Si riportano come allegato:

A - Torre del Greco Corso Vittorio Emanuele - fg. 11, p.lla 382, sub 101

A-1) Elaborato fotografico

A-2) Planimetrie dei luoghi

a) Vista panoramica di Inquadramento - Strade del Quartiere

b) Vista aerea di Inquadramento Lotto

c) Planimetria Piano Terra e Copertura

A-3) Atti Autorizzativi alla costruzione

a) Copia Atto Notarile di acquisto del dante causa alla Alvi - Atto notaio Olimpio

Marino del 21/8/69

b) Copia Atto Notarile di acquisto Alvi - Atto notaio Gustavo Trotta del 28/1/1998

- compresa pratica di condono edilizio presentata dal dante causa

A-4) Documentazione Catastale

a) Estratto di mappa

b) Visura Agenzia del Territorio N.C.E.U.

c) Visura Agenzia del Territorio N.C.T.

d) Planimetria Catastale

A-5) Prospetto di calcolo Valutazione Immobili

B - Napoli via Giustiniano - fg. 6, sez. Socc., p.lla 326, sub 102

B-1) Elaborato fotografico

B-2) Planimetrie dei luoghi

a) Vista panoramica di Inquadramento - Strade del quartiere

b) Vista aerea di Inquadramento Lotto

c) Planimetrie Piano Terra - Piano 1° - Piano Interrato

B-3) Atti Autorizzativi alla costruzione

a) Licenza n° 520 del 6/6/1963

b) Atto notarile del 22/12/1965, n° 261 rep. 82403 per Notaio Raffaele Giusti di

Napoli

c) Copia domanda di condono edilizio del 2/5/1986 di sanatoria per gli abusi edilizi

di cui alla legge n° 47/85

d) Copia atto del 4/10/1999 per notaio Gustavo Trotta, rep. 64510, raccolta n°



23370

e) ~~Copia denuncia Inizio attività di manutenzione straordinaria e cambio destinazione d'uso del 6/12/1999~~

f) ~~Copia verbale istruttoria comune di Napoli del 4/6/2001~~

g) ~~Copia disposizione dirigenziale del comune di Napoli del 14/12/2001 prot. n°~~

3460

h) ~~Copia Ordinanza TAR n° 1694/2002 RG del 8/5/2002~~

i) ~~Copia Certificato Prevenzione Incendi pratica n° 114446 con scadenza 18/5/2013~~

B-4) Documentazione Catastale

a) Estratto di mappa

b) Visura Agenzia del Territorio N.C.E.U.

c) Visura Agenzia del Territorio N.C.T.

d) Planimetria Catastale

e) Mod. D1 e planimetria immobile

f) Stralcio mappa catastale anno 1996

g) Stralcio di PRG

B-5) Dati Statistici sulla popolazione residente in zona - dati del comune di Napoli, censimento 2001

B-6) Prospetto di calcolo Valutazione Immobili

C - Benevento via Enrico Cocchia - fg. 95, p.lla 159, sub 5

C-1) Elaborato fotografico

C-2) Planimetrie dei luoghi

a) Vista panoramica di Inquadramento

b) Vista aerea di Inquadramento Lotto

c) Planimetrie Piano Terra

d) Pianta Terrazzo copertura

C-3) Atti Autorizzativi alla costruzione

a) Autorizzazione alla costruzione del fabbricato n° 24926 del 8/12/1959;

b) Autorizzazione alla costruzione del fabbricato n° 19717 del 4/9/1961 - variante;

c) Copia Concessione edilizia n° 1772 del 16/11/1987 per ampliamento locali concessionaria;

d) Copia Impegno unilaterale per la destinazione dell'area sovrastante la copertura a verde pubblico nei confronti del comune di Benevento - atto registrato a Benevento il 15/3/1988 al n° 554;

e) Copia Atto di acquisto rep. 26027 racc. 5969 del 7/12/1994 per notaio Sangiulio;

f) Copia Certificato Prevenzione Incendi pratica n° 8559 con scadenza 3/2/2010

C-4) Documentazione Catastale

a) Estratto di mappa

b) Visura Agenzia del Territorio N.C.E.U.

c) Planimetria Catastale fg. 95, p.lla 159, sub 5 - locale supermercato

d) Planimetria Catastale fg. 56, p.lla 390, sub 19 - Terrazzo di Copertura

e) Stralcio Elaborato Planimetrico

f) Stralcio P.U.C.

g) Copia Estratto di mappa del 1996

C-5) Prospetto di calcolo Valutazione Immobili

D - Allegati Comuni

D-1) Prospetto Riepilogativo Valorizzazione Immobili



D-2) Copia convocazioni accessi

D-3) CD-ROM contenente l'intera Relazione di consulenza Tecnico comprensiva degli allegati sia in formato Word che Adobe

La presente relazione viene allegata anche in formato digitale del tipo Word per Windows. Nell'allegato CD-ROM si trovano, oltre agli allegati di editing, anche copia delle planimetrie da me redatte, riportate in formato PDF.

A tal punto ritengo di aver risposto in maniera completa ed esauriente ai quesiti postimi.

Salerno, 30/3/2010

Il C.T.U.

dott. ing. Rosario Autuori



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Terza Sezione Civile - Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Jachia

Fallimento "ALVI S.p.A." n° 81/2009

Curatore: dr. Tommaso Nigro

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio per stima compendio immobiliare

VERBALE DI DEPOSITO

Il giorno _____, nella Cancelleria della III Sezione Civile del Tribunale di Salerno, è comparso l'ing. Rosario AUTUORI c.f. TRA RSR 58E24 H703U, via S.Margherita n° 86 Salerno 84129, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale ha chiesto di depositare, come in effetti deposita, la relazione di consulenza tecnica con gli allegati:

A - Torre del Greco Corso Vittorio Emanuele - fg. 11, p.lla 382, sub 101

A-1) Elaborato fotografico

A-2) Planimetrie dei luoghi

a) Vista panoramica di Inquadramento - Strade del Quartiere

b) Vista aerea di Inquadramento Lotto

c) Planimetria Piano Terra e Copertura

A-3) Atti Autorizzativi alla costruzione

a) Copia Atto Notarile di acquisto del dante causa alla Alvi - Atto notaio Olimpio

Marino del 21/8/69

b) Copia Atto Notarile di acquisto Alvi - Atto notaio Gustavo Trotta del 28/1/1998

- compresa pratica di condono edilizio presentata dal dante causa

A-4) Documentazione Catastale

a) Estratto di mappa



b) Visura Agenzia del Territorio N.C.E.U.

c) Visura Agenzia del Territorio N.C.T.

d) Planimetria Catastale

A-5) Prospetto di calcolo Valutazione Immobili

B - Napoli via Giustiniano - fg. 6, sez. Socc., p.lla 326, sub 102

B-1) Elaborato fotografico

B-2) Planimetrie dei luoghi

a) Vista panoramica di Inquadramento - Strade del quartiere

b) Vista aerea di Inquadramento Lotto

c) Planimetrie Piano Terra - Piano 1° - Piano Interrato

B-3) Atti Autorizzativi alla costruzione

a) Licenza n° 520 del 6/6/1963

b) Atto notarile del 22/12/1965, n° 261 rep. 82403 per Notaio Raffaele Giusti di Napoli

c) Copia domanda di condono edilizio del 2/5/1986 di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge n° 47/85

d) Copia atto del 4/10/1999 per notaio Gustavo Trotta, rep. 64510, raccolta n° 23370

e) Copia denuncia Inizio attività di manutenzione straordinaria e cambio destinazione d'uso del 6/12/1999

f) Copia verbale istruttoria comune di Napoli del 4/6/2001

g) Copia disposizione dirigenziale del comune di Napoli del 14/12/2001 prot. n° 3460

h) Copia Ordinanza TAR n° 1694/2002 RG del 8/5/2002

i) Copia Certificato Prevenzione Incendi pratica n° 114446 con scadenza

18/5/2013

B-4) Documentazione Catastale

a) Estratto di mappa

b) Visura Agenzia del Territorio N.C.E.U.

c) Visura Agenzia del Territorio N.C.T.

d) Planimetria Catastale

e) Mod. D1 e planimetria immobile

f) Stralcio mappa catastale anno 1996

g) Stralcio di PRG

B-5) Dati Statistici sulla popolazione residente in zona - dati del comune di Napoli, censimento

2001

B-6) Prospetto di calcolo Valutazione Immobili

C - Benevento via Enrico Cocchia- fg. 95, p.lla 159, sub 5

C-1) Elaborato fotografico

C-2) Planimetrie dei luoghi

a) Vista panoramica di Inquadramento

b) Vista aerea di Inquadramento Lotto

c) Planimetrie Piano Terra

d) Pianta Terrazzo copertura

C-3) Atti Autorizzativi alla costruzione

a) Autorizzazione alla costruzione del fabbricato n° 24926 del 8/12/1959;

b) Autorizzazione alla costruzione del fabbricato n° 19717 del 4/9/1961 - variante;

c) Copia Concessione edilizia n° 1772 del 16/11/1987 per ampliamento locali concessionaria;



- d) Copia Impegno unilaterale per la destinazione dell'area sovrastante la copertura a verde pubblico nei confronti del comune di Benevento - atto registrato a Benevento il 15/3/1988 al n° 554;
- e) Copia Atto di acquisto rep. 26027 racc. 5969 del 7/12/1994 per notaio Sangiulio;
- f) Copia Certificato Prevenzione Incendi pratica n° 8559 con scadenza 3/2/2010

C-4) Documentazione Catastale

- a) Estratto di mappa
- b) Visura Agenzia del Territorio N.C.E.U.
- c) Planimetria Catastale fg. 95, p.lla 159, sub 5 - locale supermercato
- d) Planimetria Catastale fg. 56, p.lla 390, sub 19 - Terrazzo di Copertura
- e) Stralcio Elaborato Planimetrico
- f) Stralcio P.U.C.
- g) Copia Estratto di mappa del 1996

C-5) Prospetto di calcolo Valutazione Immobili

D - Allegati Comuni

- D-1) Prospetto Riepilogativo Valorizzazione Immobili
- D-2) Copia convocazioni accessi
- D-3) CD-ROM contenente l'intera Relazione di consulenza Tecnico comprensiva degli allegati sia in formato Word che Adobe

Del che è verbale. L.C.S.

Salerno, _____

Il C.T.U.

dott. ing. Rosario Au-

dott. ing. Rosario Autuori

via S.Margherita, 86-84129 Salerno ☎ 3358040323

tuori