

TRIBUNALE DI SALERNO – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.47/92 ex-IDAFF ,EBI, ICG.

Ill.mo sig.Giudice Delegato
dott.Giorgio JACHIA

Ill.mo sig.Curatore Fallimentare
dott.Mario SANTAMARIA

Il sottoscritto ing.Paolo Tabacco ha avuto incarico dalla SV di stimare ai correnti prezzi di mercato il patrimonio immobiliare invenduto di pertinenza del Fallimento.

Allo scopo dopo sopralluoghi ed indagini è possibile redigere la seguente relazione di perizia.

(A) IMMOBILI OGGETTO DI STIMA. Individuazione e descrizione.

Gli immobili attualmente invenduti sono i seguenti :

- Area SUD

- Palazzina Uffici (n.7) individuata come Lotto E (ex n.5) ;
- Torre di atomizzazione (nn.9,10,11,12) individuata come Lotto G (ex n.7) ;
- Capannoni (n.18 e n.19) individuati come Lotto L (ex n.10).

- Area NORD

- Capannone (n.20) individuato come Lotto M (ex n.11) ;
- Capannone (n.22) individuato come Lotto O (ex n.13) ;
- Capannone (n.23) individuato come Lotto P (ex n.14) ;
- Capannone (n.24) individuato come Lotto Q (ex n.15).

(V.Planimetria allegata)

Passando alla descrizione dettagliata e ricordando che TUTTI gli immobili sono catastalmente individuati in categoria D/7 - opifici industriali , si ha :

AREA SUD

1) Palazzina Uffici (Immobile n.7 – Lotto E ex n.5)

Si tratta dell'edificio "direzionale" (Immobile n.7) del complesso produttivo, sito al margine meridionale dell'Area Sud, in prossimità del cancello principale d'ingresso sulla via Ponte don Melillo, catastalmente individuato dalla part.698 sub.16 del fol.6 di Fisciano.

Ha configurazione rettangolare regolare e confina a Nord con la tettoia che è parte integrante del limitrofo Lotto F (Lotto ex n.6 – tettoia di pertinenza del capannone n.8 – part.698 sub.17) e a Sud, Est ed Ovest con l'area di pertinenza comune (part.698 sub.12 del fol.6 di Fisciano).

Vi sono accessi su tutti e tre i fronti liberi (Est, Sud ed Ovest) ma può considerarsi come ingresso principale quello prospiciente il fronte Sud.

Risulta altresì accessibile, attraverso alcuni varchi, anche dalla tettoia a Nord che collega la palazzina al Lotto F (Capannone n.8) adiacente : è evidente che tali porte di collegamento vanno chiuse (murate) per rendere la palazzina (ed il Lotto F) autonoma.

Per finire va osservato che al piano terra, in pratica alla estremità NE del fabbricato si trova, all'interno della muratura perimetrale della palazzina, un piccolo locale di circa 7,00 mq (deposito-caldaia) al quale si può accedere esclusivamente dalla tettoia limitrofa a Nord : questo minuscolo locale è pertanto, a tutti gli effetti, parte integrante del Lotto F (ex n.6).

L'immobile è formato da due corpi di fabbrica a forma di parallelepipedi sovrapposti l'uno all'altro : il primo si compone di piano terra, primo e secondo piano, ognuno delle medesime dimensioni in pianta (800 mq) mentre il secondo è composto di tre piani : il terzo ed il quarto piano di 288 mq ciascuno ed infine il quinto piano, ancora più piccolo (88 mq), con sovrastante solaio di copertura piano, praticabile.

La superficie utile complessiva – detratti i 7,00 mq del piccolo vano al piano terra di cui in precedenza - sarà pertanto di 3.057 mq ed il volume complessivo è di circa 10.500 mc.

L'area compresa tra le murature perimetrali del secondo piano e le murature perimetrali del terzo individua una vasta terrazza (512 mq ca.) pavimentata in cotto che circonda per tutti e quattro i lati il

corpo di fabbrica superiore ed è corredata da numerose aiuole con piante di piccolo e medio fusto.

La terrazza del piano di copertura è semplicemente piastrellata.

L'edificio ha strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., murature perimetrali di compagno rivestite all'esterno per tre lati (S,E,O) e per i primi tre livelli (PT,PP,SP) con lastre di travertino e, per il resto, intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione degli interni è mista : in marmo e in piastrelle ceramiche 33x33 cm ; le pareti intonacate e tinteggiate o rivestite di parati di buona qualità e fattura. Gli infissi esterni sono del tipo a "nastro continuo" con struttura in alluminio anodizzato e vetri atermici. I servizi igienici sono dotati di accessori in vitreous-china in buone condizioni (laddove presenti).

Il corpo scale di collegamento verticale, rivestito con pannelli di legno, è completato da due vani ascensori (non funzionanti).

Le condizioni esterne dell'edificio sono – salvo talune lesioni di lieve entità delle lastre di travertino – generalmente buone, ad eccezione del fronte settentrionale che presenta grave ammaloramento dell'intonaco su area vasta.

Altro ammaloramento d'intonaco è visibile sulla parete perimetrale occidentale all'altezza del terzo piano a ridosso della terrazza.

Mancano poi gli infissi esterni per la quasi totalità del "nastro" dell'ultimo piano : infissi che sono precipitati sul piano di calpestio della terrazza sottostante arrecando lesioni e fessure alla pavimentazione in cotto di quest' ultima.

Fessure che ,aggiunte alle altre lesioni delle piastrelle in cotto della pavimentazione e delle aiuole dovute all'assenza di manutenzione, provocano una serie di infiltrazioni umide nei piani sottostanti rilevanti per numero di aree interessate, per estensione e per entità delle stesse.

Una tale persistente umidità arreca danni non solo ai solai di interpiano ed alle pareti interne ma anche alle pavimentazioni : infatti in numerosi ambienti i pavimenti sono "saltati" rendendo pericoloso (scivoloso) il percorrerli.

La terrazza calpestabile di copertura si trova in mediocri ma accettabili condizioni mentre invece la copertura del torrino scale versa in precarie condizioni talchè le infiltrazioni umide da questa provenienti arrecano danni rilevanti nel corpo scale sia ai pannelli lignei di rivestimento (numerosi imbibiti ed irrecuperabili o addirittura saltati) ed agli intonaci.

Insomma,in conclusione,le condizioni della palazzina sono decisamente mediocri e,per consentirne l'agibilità sono necessari interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino.

2) Torre di atomizzazione (Immobili nn.9,10,11,12 - Lotto G ex n.7)

Si tratta di un edificio composto da quattro corpi di fabbrica (Immobili nn.9,10,11 e 12) tra loro connessi, posto immediatamente ad oriente della palazzina uffici di cui in precedenza, caratterizzato dalla presenza di due torri di atomizzazione per la produzione di detersivo in polvere sul fronte meridionale.

Il complesso edilizio si trova a ridosso dell'area di parcheggio in prossimità del cancello d'ingresso principale dello stabilimento,sulla via Ponte don Melillo e con le sue dimensioni (è alto oltre 40 ml) e con le due torri metalliche sul fronte principale (Sud) era (ed è) l'elemento fisicamente caratterizzante il complesso industriale e lo skyline del territorio.

Nel suo insieme è catastalmente individuato con la part.698 sub.18 del fol.6 NCT di Fisciano.

Ha configurazione approssimativamente rettangolare e confina a Nord con il Capannone n.15 (Lotto H ex n.8) part.698 sub.19 e per gli altri lati con l'area di pertinenza comune ,part.698 sub.12.

Su ogni lato vi sono varchi d'accesso e,in effetti,allo stato attuale delle cose ,la separazione fisica reale della parte settentrionale dell'edificio (Immobile n.12) col capannone limitrofo a Nord (Immobile n.15) non coincide con quella teorica : ovvero il muro di separazione tra i due immobili è solo parzialmente in essere ed al fine di ripristinare la separazione tra i due Lotti è necessario ricostruirlo.

L'immobile n.9,alla estremità occidentale del complesso,è un corpo monopiano perfettamente rettangolare (disposto in verso Nord-Sud) della sup.86 mq aperto sul lato meridionale,verso il piazzale,nel quale era allocata (adesso è vuoto) la centrale termica dell'impianto di produzione dei detersivi (torre Ovest). Presenta strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a. e muri perimetrali in blocchi di cemento vibrocompresso ed il pavimento è in cls.E' addossato per il lato Est all'immobile n.10.

Le condizioni di finitura e lo stato d'uso sono molto mediocri.

L'immobile n.10 è il corpo principale del complesso. Ha configurazione ad "L" rovesciata (col lato corto ad Est) ed occupa in pianta una superficie di 626 mq.

Rappresentava il cuore del processo produttivo e si eleva per sette livelli ,con copertura piana praticabile sino ad una altezza di oltre 40 ml ,all'interno dei quali si trovavano le apparecchiature ed i silos di stoccaggio delle materie prime e dei prodotti : apparati fatiscenti ed inquinanti (all'interno dei silos persistevano solidificate le materie prime del processo) che sono stati in massima parte eliminati nel corso dei lavori di bonifica talchè oggi l'interno è praticamente vuoto di apparecchiature e di elementi inquinanti.

A rappresentare le antiche funzioni dell'impianto sono rimaste le due torri di atomizzazione esterne (enormi silos d'acciaio alti oltre 25 ml) che si affacciano sul piazzale meridionale e sono ben visibili da tutta la parte meridionale della Valle dell'Irno.

L'immobile presenta strutture orizzontali e verticali in c.a.,solai in cls gettato in opera e murature di tompagno e tramezzi in blocchi di cemento vibrocompresso con pavimentazione in cls.I vari piani hanno superfici diverse tra loro (la superficie complessiva è di 1.926 mq) e sono collegati verticalmente da un corpo scale in c.a. e da un montacarichi (non funzionante) entrambi posti in prossimità del fronte meridionale dell'edificio e da scala di servizio con struttura metallica posizionata allo spigolo NE del corpo di fabbrica,a ridosso della parete orientale.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono decisamente mediocri (in particolare quelle dell'area orientale dei livelli III e IV nei quali si è sviluppato, in tempi recenti, un principio d'incendio immediatamente sedato dai VV.FF., che non ha arrecato danni alle strutture ma ha annerito gli ambienti).

L'immobile n.11,alla estremità occidentale del complesso, è un corpo monopiano perfettamente rettangolare (disposto in verso Est-Ovest) della superficie di 86 mq ,aperto sui lati Sud ed Est verso il piazzale ed addossato per i lati Nord ed Ovest all'immobile n.10.Vi era allocata (adesso è vuoto) la centrale termica dell'impianto per la produzione di detersivi (torre Est).

Presenta strutture verticali ed orizzontali in c.a. e muri perimetrali in blocchi di cemento vibrocompresso.

Le condizioni di finitura e lo stato d'uso sono molto mediocri.

L'immobile n.12 è un piccolo capannone di forma rettangolare regolare con giacitura in verso Est-Ovest, della superficie di circa 316 mq ed una altezza di 5,50 ml.

Presenta strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., murature perimetrali in blocchi di cemento vibrocompresso, pavimentazione in cls gettata in opera e la copertura è costituita da travi in c.a. precompresso con sovrastanti tegole in fibrocemento (amianto) piane all'intradosso e curvilinee all'estradosso. Risulta addossato per i lati meridionale ed orientale all'immobile n.10 ed è accessibile autonomamente dal lato Ovest con un ampio portone metallico carrabile che si affaccia sul piazzale e dal lato meridionale per mezzo di una porta di collegamento con l'immobile n.10.

Allo stato attuale il muro di separazione settentrionale con il limitrofo Capannone n.15 è solo parzialmente esistente e va ripristinato per ricreare l'autonomia dei due lotti. È dotato di impianti idrico ed elettrico e di smaltimento delle acque bianche.

Le condizioni di finitura e lo stato d'uso sono mediocri.

3) Capannoni (Immobili nn.18 e 19 – Lotto L ex n.10)

Si tratta di un Lotto composto da due capannoni industriali praticamente addossati l'uno all'altro per un lato.

L'insieme è allocato in prossimità dell'ingresso dell'Area Sud del complesso industriale dalla via Cupa Cervito ed è catastalmente individuato con la part.698 sub.11 del fol.6 di Fisciano.

Ha configurazione perfettamente rettangolare e confina per tre lati, Nord, Est ed Ovest con l'area comune e per il lato Sud con il Lotto H (capannone n.15) ed il Lotto I (capannoni n.16 e 17).

L'insieme è caratterizzato dal fatto che il capannone n.19 non ha ingressi carrabili, tranne un piccolo ingresso pedonale sul lato Nord per cui, per accedervi con veicoli, è necessario passare attraverso i varchi del capannone n.18.

L'immobile n.18 è un capannone monopiano a configurazione rettangolare regolare e giacitura Est-Ovest della superficie di 900 mq con altezza 4,30 ml.

Presenta strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a. autonomi ed una copertura laterocementizia con inseriti pannelli di metacrilato per l'illuminazione naturale. La pavimentazione è in asfalto.

Si tratta in pratica del corridoio compreso tra i capannoni n.15,16 e 17 a Sud ed il capannone n.19 a Nord che è stato recuperato ai fini edilizi dotandolo di una idonea copertura sorretta da adeguata struttura in c.a.

E' dotato di ampio ingresso carrabile sul fronte occidentale, prospiciente il viale occidentale dell'area comune e, sul fronte orientale opposto, di un piccolo ingresso, anch'esso carrabile ma per veicoli di più ridotte dimensioni, prospiciente il viale orientale dell'area comune recentemente liberato dai detriti e dalle scorie che lo rendevano inutilizzabile.

In buona sostanza questi rappresentano gli ingressi anche al capannone n.19.

Vi è poi (a Sud) una porticina pedonale che lo collega al capannone n.15 (Lotto H ex n.5) ma attualmente non praticabile e murata per impedire la connessione tra i due lotti limitrofi.

Le condizioni di finitura e lo stato d'uso sono mediocri.

L'immobile n.19 è un capannone monopiano a configurazione perfettamente rettangolare regolare e giacitura Est-Ovest addossato, per la parete meridionale, al capannone n.18. Ha superficie di 3.600 mq con una altezza di 6,20 ml.

Presenta strutture verticali ed orizzontali in c.a. e copertura con tegole in fibrocemento (amianto) piane all'intradosso e curvilinee all'estradosso sorrette da strutture in c.a. precompresso. La pavimentazione è in cls e leOMPagnature ed i tramezzi sono in blocchi di cemento vibrocompresso. L'illuminazione naturale è garantita dai finestroni a nastro di altezza 1,40 ml posti in testa alle pareti perimetrali per i tre lati liberi.

E' sostanzialmente privo di ingressi autonomi tranne il piccolo accesso pedonale che si apre sul fronte settentrionale. Come già detto in precedenza l'accesso carrabile avviene attraverso il capannone n.18

Le condizioni di finitura e lo stato d'uso sono buoni.

AREA NORD

1) Capannone (Immobile n.20 - Lotto M ex n.11)

Si tratta di un capannone industriale monopiano a configurazione planimetrica perfettamente rettangolare regolare e giacitura Nord-Sud della superficie di 10.010 mq con altezza di 6,00 ml, posto ad immediato ridosso dell'ingresso orientale dell'Area Nord dalla via Cupa Cervito.

Presenta strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a. precompresso e prefabbricato con copertura costituita da travi tipo "Aliant" in c.a.p. prefabbricato con lucernari in metacrilato per l'illuminazione naturale.

Le tramezzature sono in pannelli prefabbricati mentre le tramezzature interne sono in blocchi di cemento vibrocompresso con cordoli intermedi e di testa.

La pavimentazione è in cls gettato in opera.

Il lotto si compone del capannone industriale di cui in precedenza catastalmente individuato con la part.122 sub.4 del foglio 6 di Fisciano e di un terreno della superficie di 2.872 mq che lo circonda per i lati Nord, Sud ed Ovest catastalmente individuato con la part.122 sub.22 del fol.6 di Fisciano.

Nel suo complesso pertanto il Lotto M confina a Nord col Lotto O (part.122 sub.6 + part.122 sub.23), area comune ai lotti M,N,O (part.122 sub.15) e part.908 ; a Sud con la via Cupa Cervito ed area comune ai lotti M,N,O ; ad Est con area comune ai lotti M,N,O ed infine ad Ovest col Lotto P (part.122 sub.3 + part.122 sub.21).

Gli ingressi carrabili si aprono sui fronti occidentale ed orientale mentre quello pedonale per gli uffici si apre sul fronte Sud, prospiciente

ciente l'ampio piazzale meridionale. Gli uffici ,realizzati con strutture portanti in c.a.,occupano quasi per intero,per due livelli,il fronte meridionale dell'edificio all'interno del quale è stata realizzata anche una cabina elettrica di servizio.

Nel corso di un recente sopralluogo si è constatato che taluni pilastri sono stati "incamiciati" ma non è stata riscontrata alcuna lesione o vulnus strutturale all'edificio le cui condizioni e lo stato d'uso sono,per tanto, buoni.

E' stato altresì constatato che dal capannone sono state asportate le linee elettriche e gli apparecchi di illuminazione e gli uffici sono stati vandalizzati con l'asportazione di talune parti della controsoffittatura,degli infissi interni,delle linee elettriche,degli apparecchi di illuminazione e delle relative placchette di regolazione/commutazione.

2) Capannone (Immobile n.22 – Lotto O ex n.13)

Si tratta di un capannone industriale monopiano a configurazione planimetrica perfettamente rettangolare regolare e giacitura Nord-Sud della superficie di 4.200 mq con altezza di 8,50 ml all'intradosso e 10,50 ml all'estradosso con luce libera di 12,00 ml, adibito originariamente ad hangar per il ricovero di elicotteri.

E' posto all'estremo limite NE del complesso industriale e l'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso l'ingresso orientale dell'Area Nord da via Cupa Cervito costeggiando il confine orientale del complesso ed attraversando l'area comune ai lotti M,N ed O di 4.237 mq catastalmente individuata con la part.122 sub.15.

Le strutture portanti verticali,per un edificio di così ampie dimensioni (84 x 50 ml) sono rappresentate da tre sole file di quattro pilastri in acciaio zincato (otto,accoppiati a due a due,nella fila centrale) e la copertura è realizzata con travi reticolari e controventature in acciaio zincato. La copertura è a quattro falde inclinate lungo l'asse Nord-Sud ed è costituita,come le tompagnature perimetrali,da pannelli isolanti sandwich composti da poliuretano segregato tra due lamine metalliche.L'illuminazione naturale è garantita da lucernari in plastica traslucida posti ordinatamente in

testa e da ampie finestre continue poste lungo tutto il lato orientale .

La pavimentazione è in cls con rete metallica annegata al suo interno.

I pannelli di compagnatura sul fronte Ovest – prospicienti un ampio piazzale - sono scorrevoli con ruote metalliche su binari così da potersi aprire ad ampiezza variabile a seconda delle esigenze.

Lungo il lato meridionale si trova una struttura in muratura mono piano che racchiude gli uffici ed i servizi del capannone.

Le condizioni di finiture dell'immobile e lo stato d'uso sono buone.

Il Lotto si compone del capannone industriale di cui in precedenza catastalmente individuato con la part.122 sub.6 del fol.6 di Fisciano e di un terreno della superficie di 7.750 mq che lo circonda per i lati Nord,Est ed Ovest catastalmente individuato con la part.122 sub.23 del fol.6 di Fisciano.

Nel suo complesso pertanto il Lotto O confina a Nord con le partt.841 e 847 (propr. De Juliis) ; a Sud con il Lotto M (part.122 sub.4 + part.122 sub.22) ed area comune ai Lotti M,N ed O (part.122 sub.15) ; ad Est con la part.11 e ad Ovest con la part.908.

3) Capannone (Immobile n.23 - Lotto P ex n.14)

Si tratta di un capannone industriale monopiano a configurazione planimetrica perfettamente rettangolare regolare allungata (ovvero con i lati corti molto piccoli rispetto ai lati lunghi) e giacitura Nord-Sud della superficie di 3.312 mq con altezza di 5,70 ml e luce libera di 12,00 ml.

E' posto in prossimità dell'ingresso occidentale dell'Area Nord da via Cupa Cervito e si trova ad una quota di -4,00 ml rispetto la zona orientale della stessa Area (la rampa carrabile di collegamento tra le due zone : Lotto P ad Ovest e Lotto M ad Est ,si trova immediatamente ad Est dell'ingresso occidentale dell'Area Nord,in pratica nell'area di pertinenza del Lotto P,ma non è praticabile perché impedita dalla recinzione metallica del Lotto M sovrastante).

Il Lotto si compone del capannone industriale di cui in precedenza catastalmente individuato con la part.122 sub.3 del fol.6 di Fisciano e di un terreno che lo circonda per i lati N,E,S della superficie di 813 mq catastalmente individuato con la part.122 sub.21 del fol.6 di Fisciano. (In effetti sul lato orientale il terreno di pertinenza è rappresentato da una stretta intercapedine, a stento pedonale, di separazione col muro di sostegno del soprastante Lotto M posto ad una quota di +4,00 ml).

Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono in c.a. con copertura a solaio latero-cementizio. La pavimentazione è in cls .

E' dotato di infissi metallici a nastro in testa per l'illuminazione naturale ed in effetti presenta una suddivisione longitudinale (lungo l'asse Nord-Sud) : l'ala orientale comprende la ex-cabina elettrica di circa 50 mq e un'area di circa 409 mq entrambe dotate di accesso autonomo (la seconda anche carrabile) sul fronte meridionale prospicienti il piazzale.

Sempre sul fronte Sud si apre l'accesso carrabile all'ala occidentale del capannone che si estende per circa 2.333 mq sino all'estremità settentrionale dello stesso. Quest'ala è dotata di accessi (pedonali e carrabili) autonomi anche sul fronte Ovest.

Nella parte mediana dell'ala occidentale è inserita un'area rettangolare regolare autonoma di circa 520 mq delimitata per tre lati da murature in blocchi di cemento con accessi, pedonale e carrabile, sul fronte occidentale dell'immobile.

Ognuna delle tre parti in cui è diviso l'intero è dotata dei propri servizi ed uffici autonomi e le condizioni delle tre parti sono diverse per le lavorazioni succedutesi nel tempo e per gli interventi di manutenzione interna effettuati.

Così l'area di minori dimensioni è decisamente in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione mentre l'area più vasta (che comprende anche l'area della ex-cabina elettrica) nella quale gli interventi manutentivi sono stati sopportati dal locatario, le condizioni sono decisamente buone sia per le finiture che per lo stato d'uso. In condizioni dignitose sia per l'uso che per la manutenzione si trova l'area di dimensioni intermedie.

Nel suo complesso il Lotto P confina a Nord con la part.908, a Sud con la via Cupa Cervito e l'area comune ai Lotti P e Q (part.122 sub.20) ,ad Est con il Lotto M (part.122 sub.4 + part.122 sub.22) e ad Ovest con l'area comune ai Lotti P e Q (part.122 sub.20).

4) Capannone (Immobile n.24 - Lotto Q ex n.15)

Si tratta di un capannone bipiano a configurazione perfettamente rettangolare regolare e giacitura Nord-Sud della superficie di 9.204 mq e dell'altezza di 6,00 ml per piano.

E' posto all'estremo limite Ovest dell'Area Nord e vi si accede dall'ingresso occidentale su via Cupa Cervito.

Il lotto si compone del capannone di cui in precedenza catastalmente individuato dalla part.122 sub.2 del fol.6 di Fisciano,di un terreno che lo circonda per tre lati (N,S,O) della superficie di 5.543 mq catastalmente individuato dalla part.122 sub.19 del fol.6 di Fisciano e di un terreno isolato poco distante ad occidente,catastralmente individuato dalla part.906 del fol.6 di Fisciano della sup. di 570 mq.

Le strutture portanti verticali sono in c.a. e quelle orizzontali sono in c.a.p. con solaio di primo livello realizzato con tegole a "pi greco" con sovrastante soletta in cls armata con rete elettrosaldata e solaio di copertura realizzato con travi in c.a.p. e tipo "Aliant".

Le tompagnature sono in pannelli di lamiera grecata con telaio in profilati metallici scatolari.La pavimentazione è in cls.

L'illuminazione naturale è assicurata da alte finestre verticali poste in maniera regolare lungo le pareti perimetrali del capannone.

Il piano terra del capannone è diviso in due parti autonome con una parete in blocchi di cemento in senso Est-Ovest e la parte meridionale,di circa 7.404 mq al PT dalla quale si accede, con una scala metallica a più rampe,all'intero primo piano di 9.204 mq,presenta, addossata alla parete perimetrale occidentale, una struttura rettangolare di circa 204 mq realizzata in c.a. con pilastri,travi,solette e

piattaforme con alloggiamenti per silos e serbatoi che, invece, da tempo è stata riconvertita ad area per uffici e servizi.

La parte settentrionale del capannone, di circa 1.800 mq solo al PT, ha ovviamente le medesime caratteristiche costruttive dell'altra parte e presenta i servizi addossati alla parete settentrionale e gli uffici a quella orientale.

Numerose aperture carrabili si aprono sui fronti Sud, Est ed Ovest mentre, sul fronte Nord si apre solo una porticina pedonale.

Le condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato d'uso di entrambe le parti del capannone sono decisamente buone.

Il Lotto Q nel suo complesso confina a Nord con la part.908 e l'area comune ai Lotti P e Q (part.122 sub.20) ; a Sud con la via Cupa Cervito e l'area comune ai Lotti P e Q ; ad Est con l'area comune ai Lotti P e Q ed infine ad Ovest con la part.908.

Il terreno, part.906, che è parte integrante del Lotto è praticamente intercluso e confina ad Est con la part.908, ad Ovest con la part.887 ed a Sud con la part.842.

(B) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il valore di mercato degli edifici industriali scaturisce, generalmente, da considerazioni statistiche legate alla capitalizzazione del reddito medio netto annuo prodotto dall'opificio in un arco di tempo considerato (n-anni con n di almeno tre-cinque anni).

Tali considerazioni sono valide ,evidentemente, per complessi o edifici industriali operativi ovvero per immobili attivi per la funzione per la quale vennero edificati.

Nel caso in specie, venuta da tempo meno l'attività originaria, gli immobili di cui alla presente trattazione sono (o sono stati) da tempi più o meno lunghi concessi in locazione a più soggetti esercenti varie attività.

Venuta meno l'unicità del complesso industriale e quindi la unicità dell'attività produttiva, viene meno la metodica di stima di cui in precedenza per cui è gioco forza necessario, tra i vari metodi di stima esistenti, scegliere quello che meglio degli altri consente di ottenere il valore di mercato più probabile.

Il metodo di stima più corretto e più congeniale per un tale stato di cose è quello comunemente definito "Metodo sintetico per comparazione" ovvero scaturente dalla comparazione degli immobili da stimare con quelli simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nella zona.

La comparazione è ovviamente possibile allorché sono noti i prezzi di mercato corrente per gli immobili nuovi e/o in corso di realizzazione e da ciò, apportando i correttivi necessari per tener conto della vetustà, delle condizioni di manutenzione e conservazione e degli interventi necessari per la perfetta fruizione degli immobili, pervenire al corretto valore di mercato degli immobili in oggetti di analisi.

I coefficienti correttivi tengono conto delle caratteristiche intrinseche (le caratteristiche statiche, le caratteristiche architettoniche e le dimensioni degli immobili, le caratteristiche costruttive, l'ubicazione e lo stato di manutenzione e conservazione) ed estrinseche (le caratteristiche climatiche, igieniche e sociali, le caratteristiche urbanistiche e la destinazione urbanistica territoriale, la distanza dalle grandi vie di comunicazione su gomma e su ferro, le distanze dai centri economici ed infine le caratteristiche economiche della zona dell'insediamento) e pertanto ne regolano il valore effettivo.

A tali considerazioni estimative sfugge uno degli immobili (Immobile 2 dell'Area Sud : Torre di atomizzazione, Lotto G ex n.7) per le caratteristiche specifiche del corpo centrale (n.10) la cui configurazione tipologica lo rende unico e quindi non paragonabile con alcuno immobile del circondario. Esso sarà pertanto stimato secondo il "Metodo a valore di ricostruzione" : ovvero il valore dell'immobile calcolato in base alla somma che si spenderebbe per ricostruirlo ex-novo come struttura bruta, privo delle apparecchiature ed impianti - che, tra l'altro, sono stati in buona parte eliminati nel corso dei lavori di bonifica ambientale del sito - e depurato dei coefficienti riduttivi che tengono conto dell'età e delle condizioni dello stesso.

Per quanto concerne il valore delle aree connesse a taluni degli immobili in oggetto d'analisi (lotti composti da immobili e terreno di esclusiva pertinenza), terreni già urbanizzati ed urbanisticamente privi di suscettività edificatoria, il valore preso in considerazione è quello scaturito dalle procedure ablativo che si sono succedute (o sono in corso) per i medesimi terreni che, si ricorda, sono parte integrante della Zona industriale del comune di Fisciano e ricompresi sotto la tutela del Consorzio di Sviluppo dell'Area Industriale (ASI) di Salerno.

Atteso che il mercato dei capannoni industriali/commerciali nell'area in oggetto d'analisi è piuttosto vivace e che il complesso ex-IDAFF gode dell'innegabile vantaggio di essere servito da una eccellente rete stradale ed autostradale nonché di essere a breve distanza dalla linea ferroviaria e dal porto di Salerno, le indagini di mercato nel territorio del comprensorio Fisciano/Mercato San Severino corroborate dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio e dalla rivista specializzata "Consulente Immobiliare" per il 2° semestre del 2006, hanno portato alla assunzione dei seguenti valori unitari (€/mq) per capannoni industriali e per edifici direzionali nuovi, recenti e/o in corso d'opera :

- Capannoni industriali : €/mq 600 - 1.000
- Edifici direzionali : €/mq 1.500 - 2.000
- Terreni urbanizzati : €/mq 25 - 30

Occorre precisare che ,per ovvi motivi di congruenza con gli immobili (Lotti) già alienati ,non verrà variato in questa sede il peso millesimale già attribuito in precedenza ai Lotti che si andranno a stimare.

Sulla scorta di ciò e delle considerazioni in precedenza effettuate è possibile procedere alla stima degli immobili individuati secondo l'ordine in cui sono stati elencati.

(C) STIMA DEGLI IMMOBILI

Area Sud

1) Lotto E (ex n.5) – Palazzina Uffici (immobile n.7)

Il Lotto, composto dall'immobile n.7, è individuato con la part.698 sub.16 del fol.6 di Fisciano e confina a Nord con il Lotto F (ex n.5) catastralmente individuato dalla part.698 sub.17 e a Sud, Est ed Ovest con l'area comune catastralmente individuata dalla part.698 sub.12.

La Palazzina Uffici, realizzata sulla scorta della CE n.55 del 12.7.1982, ha un'età di approssimativamente 24 anni (cui compete un coeff.di degrado di 0,86) e si compone di PT e cinque vani in elevazione con una superficie utile di 3.057 mq.

E' dotata di servizi, linee elettrica, idrica, telefonica e si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. In particolare sono necessari numerosi interventi di ripristino per garantirne l'uso attualmente compromesso dalle infiltrazioni umide, così come specificato, descritto e quantizzato (€.65.000,00) nella relazione ad hoc redatta dallo scrivente nel Gennaio u.s., nonché consistenti interventi di ripristino degli ammaloramenti di vario ordine e grado riscontrati ai vari livelli dell'edificio (pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, servizi, impianti.....) che incidono almeno per il 30% del valore dell'immobile.

A queste considerazioni di carattere manutentivo vanno aggiunte quelle di carattere urbanistico già rappresentate dallo scrivente nella relazione a sua firma del Dicembre 2006.

Infatti l'immobile, correttamente accatastato in Categoria D/7, è ormai scorporato da qualsiasi apparato produttivo dell'insediamento talchè appare oggi privo della sua antica destinazione per cui può pacificamente definirsi privo del requisito di conformità urbanistica.

Per recuperarlo l'acquirente dovrà frazionare il Lotto e per sanare l'illegittimità urbanistica dovrà richiedere all'amministrazione comunale di Fisciano entro 120 gg. dal decreto di trasferimento il condono ai sensi e per gli effetti dell'art.46 co 5° TU 380/01.

Tale intervento ha un costo presumibile di €.355.424,00 che dev'essere detratto dal prezzo di vendita del Lotto.

Tanto necessariamente premesso si ha :

Valore di mercato attuale :

2.000 €/mq x 88 mq x 0,86 x 0,70 = €.105.952
1.500 €/mq x 576 mq x 0,86 x 0,70 = €.520.128
1.000 €/mq x 2393 mq x 0,86 x 0,70 = €.1.440.586

€.2.066.666
- €.65.000
- €.355.424

€.1.646.200,00 (ct)

(unmilionesecentoquarantaseimiladuecento)

Millesimi attribuiti : 193,80

2) Lotto G (ex n.7) – Torre di atomizzazione (immobili nn.9,10,11 e 12).

Il Lotto,composto dagli immobili nn.9,10,11 e 12,è individuato con la part.698 sub.18 del fol.6 di Fisciano e confina a Nord con il Lotto H (ex n.8) catastralmente individuato dalla part.698 sub.19 ed a Sud,Est ed Ovest con l'area comune individuata dalla part.698 sub.12.

Il lotto,composito,realizzato sulla scorta della CE n.947 dell'11.3.77 ha una età approssimativa di circa 30 anni (cui compete un coeff. di degrado di 0,80) e si compone di quattro corpi di fabbrica.

I nn.9 ed 11 rappresentano due locali,di 86 mq ognuno, aperti sul piazzale meridionale del complesso industriale, originariamente adibiti a centrali termiche della torre di atomizzazione ed oggi vuoti. Le condizioni sono decisamente scadenti (coeff. di degrado 0,60).

Il n.10 è l'edificio Torre di atomizzazione che caratterizza lo stabilimento ed in certa qual misura, con le sue imponenti dimensioni, anche il territorio circostante.

Si tratta di un edificio pluripiano che occupa in pianta una superficie di 612 mq e, nel complesso, una superficie utile di 1.926 mq

Il problema estimativo – attesa l'unicità delle caratteristiche dell'edificio – non può essere affrontato col metodo sintetico comparativo ma solo col costo di ricostruzione opportunamente deprezzato per tener conto dell'età, delle condizioni di manutenzione e conservazione molto mediocri (0,60) e del depauperamento aggiuntivo dovuto all'incendio dei III e IV piano di qualche settimana fa (0,70).

Il n.12 è un piccolo capannone industriale di 316 mq che è posto sul retro dell'edificio Torre. È caratterizzato da condizioni molto mediocri di manutenzione e conservazione (0,60) , dal fatto che bisogna ri/costruire la parete di separazione con il limitrofo Lotto H (costo approssimativo €5.000,00 da sopportarsi al 50% col Lotto H confinante), per cui ne risulterà un capannone praticamente privo di illuminazione naturale tranne che dal portone carrabile d'ingresso ed infine dal fatto che la copertura è in tegole di fibrocemento (amianto) e quindi va segregata (costo approssimativo di €5.500,00).

Tanto necessariamente premesso si ha :

Valore di mercato attuale

600 €/mq	x 172 mq	x 0,80	x 0,60	= €49.536
120 €/mc	x 14.144 mc	x 0,80	x 0,60	x 0,70 = €570.286
700 €/mq	x 316 mq	x 0,80	x 0,60	= €106.176
				- €5.500
				- €2.500

				€718.000,00 (ct)
				(settecentodiciottomila)

Millesimi attribuiti : 69,25

3) Lotto L (ex n.10) – Capannoni (immobili n.18 e 19).

Il lotto, composto dai capannoni n.18 e n.19, è individuato con la part.698 sub.11 del fol.6 di Fisciano e confina a Nord, Est ed Ovest con area comune catastalmente individuata con la part.698 sub 12 ed a Sud col Lotto H (ex n.8 – immobile n.15) e Lotto I (ex n.9 – immobili n.16 e n.17) rispettivamente individuati con la part.698 sub.19 il primo e la part.698 sub.20 il secondo.

Il Lotto realizzato sulla scorta della CE n.947 dell'11.3.1977 (n.19) e della CE n.71 del 6.8.1980 (n.18) si compone di due capannoni di circa trent'anni il primo (0,80) e poco meno il secondo (0,78) aventi dimensioni e caratteristiche strutturali diverse ma indissolubilmente legati l'uno all'altro per il semplice motivo che il primo non ha un accesso carrabile autonomo e vi si accede dal secondo.

Il n.19, quello prospiciente il piazzale Nord, ad immediato ridosso dell'accesso all'Area Sud da via Cupa Cervito ha configurazione rettangolare in verso Est-Ovest, ha una superficie di circa 3.600 mq e si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Un unico neo è rappresentato dal manto di copertura che è in tegole di fibrocemento e che va quindi segregato (per un costo di €55.000,00 come da Relazione tecnica già presentata).

Presenta una piccola apertura, solo pedonale, sul fronte settentrionale, prospiciente il piazzale d'ingresso da via Cupa Cervito.

Il n.18 è ricompreso tra il precedente a Nord ed i Lotti H ed I a Sud. Ha struttura autonoma e configurazione rettangolare allungata (con i lati corti Est ed Ovest di dimensioni molto minori rispetto quelli longitudinali) ed altezza sensibilmente inferiore al capannone n.19. Presenta sul fronte Ovest l'accesso carrabile che consente di raggiungere l'adiacente capannone n.19 ed una apertura anche sul fronte orientale, prospiciente il corridoio orientale dell'Area Sud, recentemente ripristinato alle condizioni di agibilità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono molto mediocri, decisamente diverse da quelle del capannone precedente.

Tanto necessariamente premesso si ha :

Valore di mercato attuale :

$$\begin{array}{r} 700 \text{ €/mq} \times 3.600 \text{ mq} \times 0,80 \times 0,80 = \text{€}1.612.800 \\ - \text{€}55.000 \\ 600 \text{ €/mq} \times 900 \text{ mq} \times 0,78 \times 0,60 = \text{€}252.720 \\ \hline \text{€}1.810.500,00 \text{ (ct)} \end{array}$$

(**unmilioneottocentodiecimilacinquecento**) **

Millesimi attribuiti : 151,90

**** valore ridotto ad € 1.288.500 (provv.G.D. 1/12/2009)**

>>><<<

Non sono stati stimati autonomamente gli immobili individuati coi numeri : n.6 Vasche ; n.13 Cabina gas metano ; n.14 Casotto del portiere e n.14/bis Cabina Enel perché tutti ricompresi nell'area comune dell'Area Sud,catastalmente individuata con la part.698 sub.12.

Area Nord

1) Lotto M (ex n.11) – Capannone (immobile n.20 e terreno circostante)

Il Lotto composto da un capannone,immobile n.20 catastralmente individuato dalla part.122 sub.4 del fol.6 di Fisciano,e da una superficie di 2.872 mq di piazzali che lo circondano per i lati Nord,Ovest e Sud catastralmente individuata con la part.122 sub.22 del fol.6 di Fisciano, confina a Nord col Lotto O (ex n.13) catastralmente individuato con le part.122 sub.6 + part.122 sub.23, con l'area comune ai Lotti M,N ed O della superficie di 4.237 mq catastralmente individuata con la part.122 sub.15 e con la part.908; a Sud con la via Cupa Cervito ; ad Ovest con il Lotto P (ex n.14) catastralmente individuato con le part. 122 sub.3 + part.122 sub.21 e ad Est con l'area comune ai Lotti M,N ed O di cui in precedenza.

Il capannone della superficie di 10.010 mq è il più vasto di tutto l'insediamento industriale.E' anche felicemente posizionato in pross

mità dell'ingresso orientale all'area Nord da via Cupa Cervito ed usufruisce di un ampio piazzale per il movimento mezzi sul fronte meridionale e di un'area di manovra sui fronti Nord ed Ovest.

Allo spigolo Sud-Ovest del terreno (piazzale meridionale) di sua pertinenza si apre la rampa in discesa – il cui accesso è comunque impedito da una ringhiera metallica infissa al suolo – che lo collega al limitrofo (sottostante) Lotto P ad occidente che, per le caratteristiche orografiche del terreno è sottoposto di circa 4.00 ml al piano di calpestio del piazzale del Lotto M.

Il capannone, realizzato alla metà degli anni '80 sulla scorta della CE n.93 del 20.10.82 e successiva variante n.59 del 10.11.86 ha un'età di circa 20 anni (0,85) è, cioè ,uno dei "più giovani" edifici dell'intero complesso industriale e ,tranne gli atti di vandalismo riscontrati in un recente sopralluogo (asportazione delle linee elettriche del capannone e delle controsoffittature, degli infissi e delle linee elettriche degli uffici che comporta una riduzione del 30%) si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli episodi di cerchiaggio di taluni pilastri – segno di riparazione di lesioni presumibilmente causate da urti traumatici, anch'essi già evidenziati in recenti sopralluoghi - non destano alcuna preoccupazione per la statica del complesso.

Si tratta di un capannone che mantiene, per dimensioni e consistenza, caratteristiche di buona edificazione ed è perfettamente allineato con quelli di più recente e moderna concezione.

Tanto necessariamente premesso si ha :

Valore di mercato attuale

$$800 \text{ €/mq} \times 10.010 \text{ mq} \times 0,85 \times 0,70 = \text{€} .4.764.760$$

$$27,5 \text{ €/mq} \times 2.872 \text{ mq} = \text{€} .78.980$$

$$\begin{array}{r} \text{-----} \\ \text{€} .4.843.700 \text{ (ct)} \end{array}$$

(quattromilioniottocentoquarantatremilasettecento)

Millesimi attribuiti : 620,14

2) Lotto O (ex n.13) – Capannone (immobile n.22 e terreno circostante)

Il lotto, composto da un capannone (immobile n.22) catastalmente individuato con la part.122 sub.6 del fol.6 di Fisciano e da una superficie di 7.750 mq di piazzali che lo circondano per i lati Nord, Est ed Ovest catastalmente individuata con la part.122 sub.23, confina a Nord con la propr. ~~██████████~~ macchine (partt.841 e 847); a Sud con l'area comune ai Lotti M,N ed O catastalmente individuata con la part.122 sub.15 ed il Lotto M catastalmente individuato dalle part.122 sub.4 + part.122 sub.22 ; ad Est con propr. aliena (part.11) ed infine ad Ovest con la part.908

Il capannone, della superficie di 4.200 mq è l'unico, di tutto il complesso industriale, ad avere una struttura portante metallica ed è quello che presenta la maggiore altezza libera ed il minor numero di pilastri (con conseguente minor ingombro)

Per accedere a detto Lotto, posto all'estremità NE dell'Area Nord, dall'accesso orientale da via Cupa Cervito è necessario attraversare per tutta la sua lunghezza (in verso Sud-Nord) l'area comune ai Lotti M,N ed O (part.122 sub.15).

Realizzato sulla scorta della CE n.59 del 10.11.1986 ha una età ultratrentennale (0,80) ma non manifesta particolari segni di "senescenza" per cui le condizioni di manutenzione e conservazione possono considerarsi circa sufficienti (0,80).

Tanto necessariamente premesso si ha :

Valore di mercato attuale

$$800 \text{ €/mq} \times 4.200 \text{ mq} \times 0,80 \times 0,80 = \text{€} .2.150.400$$

$$\begin{array}{r} 27,5 \text{ €/mq} \times 7.750 \text{ mq} = \\ \text{€} .213.125 \\ \text{-----} \\ \text{€} .2.363.500 \text{ (ct)} \end{array}$$

(duemilionitrecentosessantatremilacinquecento)

Millesimi attribuiti : 304,10

3) Lotto P (ex n.14) – Capannone (immobile n.23 e terreno circostante)

Il Lotto, composto da un capannone (immobile n.23) catastalmente individuato con la part.122 sub.3 del fol.6 di Fisciano e da una superficie di 813 mq di piazzali che lo circondano per i lati Nord, Est e Sud catastalmente individuata dalla part.122 sub 21 del fol.6 di Fisciano, confina a Nord con la part.908 ; a Sud con la via Cupa Cervito ; ad Est con il Lotto M catastalmente individuato con le part.122 sub.4 + part.122 sub.22 ed infine ad Ovest con l'area di 2.682 mq comune ai Lotti P e Q.

Il capannone, della superficie di 3.312 mq, è stato realizzato sulla scorta della CE n.59 del 10.11.1986 e quindi ha un arco di vita circa ventennale (0,85) e può essere ben distinto in tre parti : la parte occidentale (409 mq) in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione cui compete un coefficiente di degrado avanzato (0,65) ; la parte centrale (520 mq) in accettabili condizioni (0,75) ed infine l'area orientale (2.383 mq) in quasi sufficienti condizioni nella quale gli interventi di manutenzione e conservazione sono stati sostenuti dall'utente talchè al valore di stima va detratto un costo di ristrutturazione di 200 €/mq per tener conto di tali interventi operati nel tempo.

Ne scende, quindi una valutazione differenziata che tiene conto delle specificità surriportate.

Tanto necessariamente premesso si ha :

Valore di mercato attuale

$$409 \text{ mq} \times \text{€/mq } 600 \times 0,85 \times 0,65 = \text{€} .135.583$$

$$520 \text{ mq} \times \text{€/mq } 700 \times 0,85 \times 0,75 = \text{€} .232.050$$

$$2.383 \text{ mq} \times (\text{€/mq } 800 - \text{€/mq } 200) \times 0,85 \times 0,80 = \text{€} .972.264$$

$$27,5 \text{ €/mq} \times 813 \text{ mq} = \text{€} .22.357$$

€ .1.362.400 (ct)

(unmillionetrecentosessantaduemilaquattrocento)

Millesimi attribuiti : 152,68

4) Lotto Q (ex n.15) – Capannone (immobile n.24 e terreno circostante)

Il Lotto è composto da un capannone (immobile n.24) catastalmente individuato dalla part.122 sub.2 del fol.6 di Fisciano ; da una superficie di 5.543 mq di piazzali che lo circondano per i lati Nord,Sud ed Ovest catastalmente individuata dalla part.122 sub.19 del fol.6 di Fisciano ed infine da una piccola areola isolata,a circa 60 ml ad Ovest dello spigolo NO del terreno,della superficie di 570 mq catastalmente individuata con la part.906 del fol.6 di Fisciano.

Esso confina,nel suo insieme (tranne l'areola isolata) a Nord con la part.908 e l'area comune ai Lotti P e Q della superficie di 2.682 mq catastalmente individuata con la part.122 sub.20 ; a Sud con la via Cupa Cervito e con l'area comune ai Lotti P e Q di cui in precedenza ; ad Est con l'area comune di cui in precedenza ed infine ad Ovest con la part.908.

Il capannone,della superficie di 9.204 mq è l'unico a due piani dell'area industriale ed è stato realizzato sulla scorta della CE n.43 del 12.12.1985 e successiva variante n.59 del 10.11.1986 ed è quindi tra i più recenti dell'intera area industriale,circa vent'anni, cui compete un coeff. di degrado 0,85.

E' distinto in due parti : quella meridionale,la maggiore,della estensione di 7.404 mq ,di cui 204 mq rappresentano l'area uffici e servizi con struttura autonoma,da cui è possibile accedere al piano soprastante dell'ampiezza di 9.204 mq e quella settentrionale,della superficie di 1.800 mq solo al piano terra,ricavata con una separazione Est-Ovest.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono all'incirca sufficienti (0,80).

Tanto necessariamente premesso si ha :

Valore di mercato attuale

$$1.800 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 700 \times 0,85 \times 0,80 = \text{€}.856.800$$

7.404 mq x €/mq 800 x 0,85 x 0,80 = €.4.027.776
9.204 mq x €/mq 400 x 0,85 x 0,80 = €.2.503.488

27,5 €/mq x 5.543 mq = €.152.432
27,5 €/mq x 570 mq = €.15.675

€.7.556.100 (ct)

(settemilionicinquecentocinquantaseimilacento)

Millesimi attribuiti : 847,32

In conclusione è da osservare che le aree comuni sia dell'Area Sud che dell'Area Nord (rispettivamente part.698 sub.12 comune a tutti gli immobili dell'Area Sud e la part.122 sub.15 comune ai Lotti M,N ed O e la part.122 sub.20 comune ai Lotti P e Q dell'Area Nord) non sono state oggetto di valutazione autonoma in quanto considerate pertinenze necessarie ed indispensabili all'uso ed al godimento degli immobili a cui sono aggregate.

Salerno,Maggio 2007

(ing.Paolo TABACCO)

QUADRO SINTETICO (Maggio 2007)

Area Sud	Valore di stima	Millesimi
1) Lotto E (ex n.5) Immobile n.7	€.1.646.200	193,80
2) Lotto G (ex n.7) Immobili nn.9,10,11,12	€.799.500	69,25
3) Lotto L (ex n.10) Immobili nn.18,19	€.1.810.500 *	145,86
* valore ridotto ad € 1.288.500		

Area Nord

1) Lotto M (ex n.11) Immobile n.20 e terreno	€.4.843.700	620,14
2) Lotto O (ex n.13) Immobile n.22 e terreno	€.2.363.500	304,10
3) Lotto P (ex n.14) Immobile n.23 e terreno	€.1.362.400	152,68
4) Lotto Q (ex n.15) Immobile n.24 e terreno	€.7.556.100	847,32

VALORE TOTALE : €.20.381.900,00.=

(ventimilionitrecentoottantunomilanovecento)

RIEPILOGO

- **Lotto E (ex n.5) Immobile n.7 – Palazzina uffici**

Composto dalla part.698 sub.16 Fol.6 Fisciano, edificio pluripiano , della superficie utile di 3.057 mq.

Confini : NORD : Lotto F (ex n.5 – immobile n.8 e tettoia individuato con part.698 sub.17) ;
SUD,EST ed OVEST : Area comune individuata con part.698 sub.12.

Valore di stima : €.1.646.200

Millesimi attribuiti : 193,80

- **Lotto G (ex n.7) Immobili n.9,10,11,12 – Torre di atom.**

Individuato dalla part.698 sub. 18 Fol. 6 Fisciano composta dai locali terranei n.9 e n.11,dal l'edificio torre pluripiano n.10 e dal capannone n.12 della superficie utile rispettivamente di 86 mq (n.9) - 1.926 mq (n.10) - 86 mq (n.11) - 316 mq (n.12).

Confini : NORD : Lotto H (ex n.8 - immobile n.15 individuato con part.698 sub.19) ;
SUD,EST ed OVEST : Area comune individuata con part.698 sub.12 .

Valore di stima : €.799.500

Millesimi attribuiti : 69,25

- **Lotto L (ex n.10) Immobili n.18 e 19 – Capannoni**

Individuato dalla part.698 sub.11 Fol.6 di Fisciano composta da due capannoni della superficie utile rispettivamente di 900 mq (n.18) e 3.600 mq (n.19).

Confini : NORD,EST ed OVEST : Area comune individuata con part.698 sub.12

SUD : Lotto H (ex n.8 – immobile n.15 - part.698 sub.19) e Lotto I (ex n.9 – immobili n.16 e n.17 - part.698 sub.20).

Valore di stima : €.1.810.500

Millesimi attribuiti : 145,86

- **Lotto M (ex n.11) Immobile n.20 - Capannone e terreno**

Individuato dalla part.122 sub 4 del Fol. Fisciano composta da un capannone della superficie utile di 10.010 mq e da un terreno che lo circonda per i lati N,O e S della superficie di 2.872 mq individuato con part.122 sub.22.

Vanta diritti sull'area comune ai Lotti M,N ed O individuata catastalmente da part.122 sub.15

Confini : NORD : Lotto O (ex n.13 – part.122 sub.6 + part.122 sub.23) , area comune ai Lotti M,N ed O (part.122 sub.15) e part.908 ;

SUD : Via Cupa Cervito ed area comune ai Lotti M,N ed O di cui in precedenza

EST : Area comune ai Lotti M,N ed O di cui in precedenza ;

OVEST : Lotto P (ex n.14 – part.122 sub.3 + part.122 sub.21).

Valore di stima : €.4.843.700

Millesimi attribuiti : 620,14

- **Lotto O (ex n.13) Immobile n.22 – Capannone e terreno**

Individuato dalla part.122 sub.6 del Fol.6 di Fisciano composta da un capannone della superficie utile di 4.200 mq e da un terreno che lo circonda per i lati N,S ed O della sup.di 7.750 mq individuato con part.122 sub.23.

Vanta diritti sull'area comune ai Lotti M,N ed O individuata catastalmente da part.122 sub.15

Confini : NORD : Partt.841 e 847 (De Jullis macchine) ;

SUD : Lotto M (ex n.11 – part.122 sub.4 + part.122 sub.22) ed area comune ai Lotti M,N ed O di cui in precedenza ;

EST : Terzi (part.11) ;

OVEST : part.908.

Valore di stima : €.2.363.500

Millesimi attribuiti : 304,10

- Lotto P (ex n.14) Immobile n.23 – Capannone e terreno

Individuato dalla part.122 sub.3 del Fol.6 di Fisciano composto da un capannone della superficie utile di 3.312 mq e da un terreno che lo circonda per i lati N,S ed E della sup.di 813 mq individuato con part.122 sub.21.

Vanta diritti sull'area comune ai Lotti P e Q individuata catastalmente con part.122 sub.20.

Confini : NORD : Part.908 e Area comune ai Lotti P e Q catastalmente individuata con part.122 sub.20 ;

SUD : Via Cupa Cervito ed area comune di cui in precedenza ;

EST : Lotto M (ex n.11- part.122 sub.4 + part.122 sub.22) ;

OVEST : Area comune di cui in precedenza.

Valore di stima : €.1.362.400

Millesimi attribuiti : 152,68

- Lotto Q (ex n.15) Immobile n.24 – Capannone e terreni

Individuato dalla part .122 sub.2 del Fol.6 di Fisciano,capannone a due piani della superficie utile di 9.204 mq per piano ; da un terreno di 5.543 mq che lo circonda per i lati N,S ed O individuato con la part.122 sub.19 ed infine dalla part.906 di 570 mq isolata a circa 60 ml a occidente dello spigolo NO del terreno.

Vanta diritti sull'area comune ai Lotti P e Q individuata catastalmente con part.122 sub.20.

Confini : NORD : Part.908 ;

SUD : Via Cupa Cervito ed Area comune ai Lotti P e Q catastalmente individuata con part.122 sub.20 ;

EST : Area comune di cui in precedenza ;

OVEST : Part.908.

Valore di stima : €.7.556.000

Millesimi attribuiti : 847,32.

>>>><<<<