



Elenco elaborati :

- 1) Relazione tecnica estimativa;
- 2) Rilievi fotografici;
- 3) Estratto N.T.A. del P.R.G. di Caivano con relativa Legenda ;
- 4) Stralcio Piano Regolatore Generale scala 1/2000;
- 5) Stralcio catastale scala 1/2000;
- 6) Aereofotogrammetria Zona Asi Caivano Scala 1/2000;
- 7) Planimetria capannone con piazzali : scala 1/500;



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Oggetto: Fabbricato industriale con annessa corte in Caivano zona ASI Pascarola
Proprieta': (Officine Partonepee) Vendita con Incanto Ordinanza Giudice
Dott.ssa Papa V sez. Tribunale di Tribunale di Napoli

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi , Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4390 , in adempimento all'incarico affidatomi dal Sig. Liotti Mario , inerente la stima dell'immobile sito nel Comune di Caivano Na zona ASI Pascarola ed a seguito di mio sopralluogo effettuato sul posto il giorno 17 e il 21-02-2007 , espone quanto segue :

Descrizione generale immobile

L'immobile e composto da un appezzamento di terreno industriale di circa mq 9347,00 , su cui sorge un capannone industriale , ivi compreso una cabina enel posta su di un lato sul fronte strada consortile. L'impianto industriale e' costituito essenzialmente da un ampia zona per la lavorazione del ciclo produttivo a forma di un rettangolo , e poi da un altro corpo di fabbrica posto sul fronte della strada consortile per la funzione della direzione amm.va, servizi operai e sorveglianza.

Tra i principali ambienti che costituiscono il capannone industriale, figurano : la zona lavorazione per il ciclo produttivo, altre pertinenze ubicate nei piazzali esterni quali cabina enel, tettoia aperta, locale in muratura , tettoia con carpenteria metallica e deposito; poi gli altri ambienti lato zona uffici, fra cui vari locali per uffici ,sala computer , sala metrologica, spogliatoio , servizi igienici , sala mensa , atrio (hall) reception nonche' due casse scale che portano al primo piano dove vi sono altri uffici , per la direzione amm.va e contabile , di cui si dettaglierà piu' avanti per le singole superfici e le singole destinazioni per ogni ambiente (vedi foto n.17,18,19,e 21).

L'intero lotto e posto ad angolo tra due strade consortili su cui ha due ampi accessi carrabili, ed e' completamente recintato con muretto di h.= 0,70 ml con sovrastante barriera in moduli in acciaio zincati.

I vari accessi della struttura prefabbricata sono n.6 con porte scorrevoli che danno nella zona ciclo produttiva (vedi foto n.1,4,13); un ingresso principale con atrio hall (vedi foto n.9 , 11) con annessa scala che porta al piano superiore e un varco al piano terra, che accede direttamente alla zona lavorazione. Poi vi e' una seconda scala che porta al piano superiore che sbocca in un corridoio che immette nei vari ambienti presenti al piano e dal quale e' possibile vedere tutta la zona di lavorazione (vedi foto n. 16).

Adiacente la zona lavorazione ed ai lati estremi della zona uffici , vi sono i servizi per gli operai quali spogliatoi, e servizi igienici .



Si elencano le superfici delle varie attività del complesso industriale:

Superficie lotto e particella catastale	mq	9347,00 ;
Superfici scoperte a viali e cortili	mq	5213,00;
Superficie coperta capannone e pertinenze	mq	4134,00 ;

A) Superficie per attività produttive mq 3470,00 ;

C) Altre aree coperte esterne al Capannone principale :

1) Cabina enel	mq	--,--
2) Tettoia	mq	49,50
3) Locale in muratura	mq	22,30
4) Tettoia con carp. metallica	mq	20,00
5) Deposito	mq	86,60

totale superfici mq 178,40

B) Superfici Uffici e servizi : - Piano terra -

1) Servizi igienici	mq	28,32
2) Locale	mq	60,35
3) Locale	mq	28,65
4) Scala accesso 1° p.	mq	8,30
5) Uff. tecnico sala computer	mq	53,75
6) Sala metrologica e collaudo	mq	43,90
7) Ingresso Hall (Reception) con scala acc. 1°p.	mq	52,41
8) Sala mensa	mq	41,90
9) Spogliatoio	mq	27,50
10) Servizi igienici	mq	30,62

totale superfici mq 375,70

- Piano primo -

1) Sala riunioni	mq	67,00
2) Locale uffici	mq	67,00
3) Vano scala 1	mq	8,30
4) Servizi igienici	mq	24,70
5) Locale 2	mq	25,00
6) Locale 3	mq	27,12
7) Ristoro	mq	15,80
8) Locale 4	mq	27,00
9) Ristoro	mq	11,70
10) Vano scala 2	mq	8,30
11) servizi igienici	mq	14,00
12) Locale 5	mq	17,10
13) Servizi igienici	mq	13,20
14) Locale 6	mq	50,20

totale superfici mq 376,54



Inquadramento urbanistico, catastale, e titoli concessori edilizi

La società proprietaria dell'immobile, ottenne l'assegnazione dal Consorzio ASI, con Rogito Notaio Elio Bellecca del 25-7-1983 con rep. 6989 racc.1772/ia trascritto a Napoli il 3-8-1983 al n.24486/20986. L'immobile non risulta censito al catasto fabbricati.

L'intero immobile, e' riportato e al Catasto Terreni del Comune di Caivano al foglio 5

particella n. 103	sem arb irr cl 2	are 01,09	r.d. 2,76	r.a. 0,62;
particella n. 299	sem arb irr cl 2	are 47,02	r.d. 154,64	r.a. 36,82;
particella n. 591	sem arb irr cl 2	are 7,30	r.d. 22,66	r.a. 5,28;
particella n. 592	sem arb irr cl 2	are 3,80	r.d. 9,64	r.a. 2,16;
particella n. 593	sem arb irr cl 2	are 35,40	r.d. 89,77	r.a. 20,11;
particella n. 594	sem arb irr cl 2	are 0,16	r.d. 0,41	r.a. 0,09;
particella n. 596	sem arb irr cl 2	are 0,02	r.d. 0,05	r.a. 0,09;

totali are 94,79

IL capannone industriale, ricade interamente in **Zona "D2" industriali di espansione in corso di attuazione art.45 N.T.A.** nel vigente Piano Regolatore Generale di Caivano, di cui vi e' documentazione a corredo della presente.

Edificato con le Concessioni Edilizie n.72/1984 e variante n.62/1988 poi C. e. n.200/1991, e C. e. n.30/1999 tutte rilasciate dal Comune di Caivano.

L'immobile industriale confina a NORD con strada consortile, ad OVEST con strada consortile, a SUD con prop. Italblok e ad EST con prop. COM. FER..

Descrizione caratteristiche costruttive fabbricato

Trattasi di un manufatto realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato prefabbricato, con una maglia di pilastri regolare posti sia perimetralmente che al centro del capannone. Le fondazioni si presume sono state realizzate con plinti e travi di collegamento in c.a. in opera.

A copertura della zona ciclo produttiva vi sono le travi-solaio con varie campate di ml 10,00 / 11,00 circa, nella sezione trasversale sono formate da travi prefabbricate, mentre l'altezza utile interna e' di circa ml 6,50 / 7,00; le tompagnature sono formate da pannellature di conglomerato cementizio armato prefabbricato, mentre come pavimentazione vi e' un massetto di c.l.s. tipo industriale.

Sia gli accessi delle porte scorrevoli, che immettono nella zona lavorazione e ciclo produttivo, che le finestre sono poste in vari lati del capannone, mentre nella copertura vi sono dei materiali traslucidi-opachi che danno luce alla zona di lavorazione - ciclo produttivo -.



La parte di capannone dove sono ubicati gli uffici e servizi , sono formati da solai realizzati in c.a. misti a laterizi incastrati alle travi di portata e di collegamento ai vari lati del fabbricato . Le tramezzature interne sono in blocchi di lapil cemento , mentre gli intonaci sono del tipo civile . La pavimentazione all'interno della zona uffici, mensa, spogliatoio, alloggio custode e direzione amm.va e' realizzato con piastelle di gres ceramico e di maiolica con sottostante massetto di sabbia e cemento.

Il manufatto e' provvisto di impianto elettrico, idrico ,e fognario collegato a quello consortile. Le pertinenze, a servizio del plesso industriale, sono poste tutte sul confine est fra cui la cabina enel a partire sul fronte strada, a seguire una tettoia ,un locale muratura e tettoia con carpenteria metallica ed infine un deposito. Infine lo stabile industriale nel suo complesso risulta i discreto stato di manutenzione. Attualmente risulta in locazione, in attesa dell'espletamento dell'incanto.

Stima dell'immobile al valore di mercato

Nella valutazione dei corpi di fabbrica ed aree annesse , si e' tenuto conto dei vari fattori che entrano in gioco,quali estrinseci ed intrinseci , quali livello di piano , ubicazione, l'accessibilita', la vetusta'e le caratteristiche similari dei singoli cespiti da valutare.

La determinazione del valore puo' scaturire da vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilita' della richiesta rispetto all'offerta e viceversa, non ultima l'imposizione delle tasse ed oneri da parte delle Leggi Nazionali sugli immobili in genere.

Comparando i vari criteri in un'unica valutazione discrezionale si puo' ricavare il reale Valore di Mercato della zona oggetto di stima.

Quindi per la determinazione del più probabile valore dei beni sopra descritti si adotta come parametro tecnico il valore medio a mq di superficie virtuale per locali a destinazione industriale, lo stesso che viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita degli immobili simili a quelli oggetto di stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, tenuto conto delle sue condizioni di stabilità, di manutenzione, della sua posizione , della sua vetustà e dei coefficienti correttivi per ogni parametro descritto, si ha il seguente valore:

Valore a mq = Superficie Virtuale x Vetustà x Esposizione x manutenzione =



Capannone industriale con uffici e servizi di mq 4134,00

Superficie Virtuale = Sup. utile 4134,00 = **mq 4134,00**

Valore = Euro/mq 500,00 x mq 4134,00 x 0.95 x 1.00 x 0.95 = **Euro 1.865.467**

che si arrotonda a **Euro 1.865.500**

Il valore di mercato del capannone e' pari ad Euro 1865.500

Avendo espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica di stima.

AFRAGOLA lì 21 gennaio 2007

Il Tecnico

Geom. Gennaro Rossi

