

DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD  
OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON  
PARTI CORRELATE

---



---

Redatto ai sensi dell’art. 5 e in conformità allo schema di cui all’Allegato 4 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, nonché dell’articolo 9.2 della procedura relativa alle operazioni con parti correlate (“*Procedura OPC*”) di Nusco S.p.A. (“*Nusco*” o la “*Società*”) approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 giugno 2021.

14 gennaio 2026

*Documento Informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Nusco S.p.A (Nola (NA), Strata Statale km 50.500, 7-bis), sul sito internet di Nusco S.p.A. ([www.nuscospa.com](http://www.nuscospa.com)), nonché sul sito internet di Borsa Italiana nella sezione “Azioni/Documenti”.*

## Sommario

<b>DEFINIZIONI</b> .....	3
<b>PREMESSA</b> .....	5
<b>1. AVVERTENZE</b> .....	6
1.1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione.....	6
<b>2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE</b> .....	7
2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.....	7
2.1.1. Struttura dell'Operazione.....	7
2.2. Parti Correlate coinvolte nell'Operazione, natura della correlazione e natura e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.....	8
2.3. Motivazioni economiche e convenienza dell'Operazione .....	8
2.4. Modalità di determinazione del Corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto a valori di mercato di operazioni similari .....	10
2.4.1. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni da parte del Consiglio di Amministrazione della Società circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari .....	10
2.4.2. Parere del Comitato .....	13
2.5. Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione.....	13
2.6. Incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di Società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione.....	13
2.7. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti dell'emittente nell'Operazione.....	13
2.8. <i>Iter</i> di approvazione dell'Operazione .....	14
2.9. Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'art. 5, comma 2, di più operazioni compiute con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni.....	14
<b>Allegato A</b> .....	16

## **DEFINIZIONI**

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini impiegati all'interno del presente documento informativo. Ove il contesto lo richieda, i termini definiti al singolare mantengono il medesimo significato anche al plurale e viceversa.

### ***Aumento di capitale***

Si intende la proposta all'assemblea di Nusco di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via inscindibile, pari ad Euro 17.999.999,60, incluso il sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, c.c., mediante emissione di nuove n. 13.333.333 azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale, da offrire in sottoscrizione a Nusco Invest, mediante il conferimento in natura della Partecipazione.

### ***Borsa Italiana***

Indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.

### ***Comitato***

Indica il comitato composto da l'amministratore indipendente di Nusco Raffaele Cercola, dal Presidente del collegio sindacale Rosario Bifulco e, infine, dal sindaco effettivo Gennaro Peluso.

### ***Consob***

Indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.

### ***Documento Informativo***

Indica il presente documento informativo.

### ***Imobiliaria***

Indica Nusco Imobiliara S.A. società di diritto rumeno, con sede in Bucarest Sectorul 2, Sos. Pipera, n. 48, Padiglione amministrativo, stanza n. 20, secondo piano, Romania, iscritta al competente Registro delle Imprese con numero di serie J40/10478/1997

### ***MAR***

Indica Regolamento (UE) n. 596/2014 (Market Abuse Regulation).

### ***Nusco o Società***

Indica Nusco S.p.A. con sede legale in Nola (NA), Strada Statale Km 50.500, 7 bis, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Napoli, REA n. NA – 844279, codice fiscale e partita IVA 06861021217, attiva nel settore della produzione e commercializzazione di porte e finestre.

### ***Nusco II o NII***

Indica Nusco Immobili Industriali S.r.l., società di diritto italiano, con sede legale in Nola (NA), Strada Statale Km 50.500, n. 7-bis, 80035, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli, numero REA NA- 847336, operante nel settore dello sviluppo immobiliare.

### ***Nusco Invest***

Indica Nusco Invest S.r.l., società di diritto italiano, con sede legale in Nola (NA), Strada Statale Km 50.500, n. 7-bis, 80035,

iscritta al Registro delle Imprese di Napoli, numero REA NA – 843146, codice fiscale e partita IVA n. 06844601218.

<b><i>Operazione</i></b>	Indica l’acquisizione, da parte di Nusco, di una quota pari al 99,94% del capitale sociale di Nusco II di titolarità di Nusco Invest, tramite l’approvazione dell’Aumento di Capitale.
<b><i>Parere</i></b>	Indica il motivato parere favorevole sull’interesse di Nusco al compimento dell’Operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale e procedurale delle relative condizioni, rilasciato in data 02 gennaio 2026 dal Comitato ai sensi del Regolamento Consob e della Procedura.
<b><i>Partecipazione</i></b>	Indica il 99,94% delle quote di Nusco II, di titolarità di Nusco Invest.
<b><i>Procedura o Procedura Parti Correlate</i></b>	Indica la Procedura relativa alle operazioni con parti correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 giugno 2021.
<b><i>Regolamento Consob</i></b>	Indica il Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, in vigore alla data del presente Documento Informativo.

## **PREMESSA**

Il presente documento informativo (il **Documento Informativo**) è stato predisposto da Nusco S.p.A. (**Nusco** o la **Società**) ai sensi dell'art. 5 e in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del Regolamento adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 vigente alla data del presente Documento Informativo (il **Regolamento Consob**), nonché ai sensi dell'art. 12 della Procedura relativa alle operazioni con parti correlate adottata dalla Società in data 11 giugno 2021 (la **Procedura**), con riferimento all'operazione di acquisizione, da parte di Nusco, di una quota pari al 99,94% (la **Partecipazione**) del capitale sociale di Nusco Immobili Industriali S.r.l., con sede legale in Nola (NA), Strada Statale Km 50.500, n. 7-bis, 80035, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli, numero REA NA- 847336 (di seguito, **Nusco II**), di titolarità di Nusco Invest S.r.l., con sede legale in Nola (NA), Strada Statale Km 50.500, n. 7-bis, 80035, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli, numero REA NA – 843146, codice fiscale e partita IVA n. 06844601218 (**Nusco Invest**), tramite l'approvazione di un aumento di capitale sociale, a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, primo periodo, c.c., in via inscindibile, dagli attuali Euro 22.503.265 ad Euro 40.503.264,60 e per un ammontare complessivo di Euro 17.999.999,60, incluso il sovrapprezzo, da liberarsi da parte di Nusco Invest mediante il conferimento in natura della Partecipazione, a fronte dell'emissione di n. 13.333.333 azioni, per un prezzo di sottoscrizione unitario pari a Euro 1,35 (di seguito, l'**Aumento di Capitale** e l'**Operazione**).

L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di amministrazione di Nusco in data 09 gennaio 2026. Nella stessa data, l'Operazione è stata resa nota al mercato dalla Società mediante la diffusione ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Emissenti Euronext Growth Milan di un comunicato stampa.

L'Operazione è stata sottoposta ai presidi di cui al Regolamento Consob e alla Procedura come meglio descritto ai successivi par. 1.1 e 2.2.

Inoltre, in considerazione del superamento degli indici previsti dall'Allegato 3 del Regolamento Consob ai fini dell'individuazione delle "operazioni di maggiore rilevanza" (cfr. i successivi par. 1.1 e 2.2), (i) l'Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società previo motivato parere favorevole del comitato parti correlate della Società (il **Comitato**) ai sensi dell'art. 8, comma 1, del Regolamento Consob e degli art. 5 e 9.2 della Procedura, rilasciato in data 02 gennaio 2026 (il **Parere**); (ii) Nusco ha provveduto a predisporre e a mettere a disposizione del pubblico il presente Documento Informativo, in conformità all'art. 5 del Regolamento Consob e all'art. 9.2 della Procedura.

Il presente Documento Informativo è messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Nusco S.p.A. (Nola (NA), Strada Statale Km 50.500, 7 bis), sul sito *internet* di Nusco S.p.A. ([www.nuscospa.com](http://www.nuscospa.com)) nonché sul sito *internet* di Borsa Italiana nella sezione "Azioni/Documenti".

## **1. AVVERTENZE**

### **1.1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall’Operazione**

Quanto riportato nel presente Documento Informativo si intende riferito unicamente all’Operazione.

Alla data di approvazione dell’Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione, i.e. 09 gennaio 2026, Nusco II è una società facente parte del gruppo riconducibile alla famiglia Nusco, attiva nel settore dello sviluppo immobiliare e il cui intero capitale sociale è detenuto (i) per il 99,94% da Nusco Invest e (ii) il rimanente 0,06% da Nusco Imobiliara S.A. (*Imobiliara*).

In forza di quanto sopra, risulta che Nusco II sia una società controllata congiuntamente dal medesimo soggetto, ovvero la famiglia Nusco, che controlla la Società, ancorché in entrambi i casi indirettamente per il tramite di Golden Share SA.

Al riguardo, si ricorda che in data 02 gennaio 2026 il Comitato (il *Comitato*) – in quanto organo deputato ai sensi dell’articolo 5 della Procedura a rilasciare un parere motivato sull’interesse di Nusco al compimento di operazioni con parti correlate di “maggiore rilevanza”, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale e procedurale delle relative condizioni – ha espresso all’unanimità il Parere favorevole, allegato al presente Documento Informativo come **Allegato “A”**.

In data 09 gennaio 2026, il Consiglio di Amministrazione di Nusco, preso atto del Parere del Comitato, ha deliberato di approvare l’Operazione e, in particolare, di proporre all’Assemblea degli azionisti di deliberare l’Aumento di Capitale (cfr. par. 2.8 del presente Documento Informativo).

Nella stessa data, l’Operazione è stata resa nota al mercato dalla Società mediante la diffusione ai sensi dell’art. 17 del Regolamento Emissori Euronext Growth Milan di un comunicato stampa.

Fermo quanto precede e il fatto che le condizioni dell’Operazione avrebbero potuto in astratto essere negativamente influenzate dalla qualifica di parte correlata della controparte, si rappresenta che, ad avviso della Società, questa non presenta particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni tra parti correlate, né rischi diversi da quelli tipicamente inerenti a operazioni di analoga natura.

## 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

### 2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

#### 2.1.1. Struttura dell'Operazione

Come anticipato in Premessa, l'Operazione sottoposta all'esame del Comitato consiste nell'acquisizione, da parte di Nusco, di una quota pari al 99,94% del capitale sociale di Nusco II, tramite l'approvazione dell'Aumento di Capitale, come sopra descritto.

Al fine di valutare l'opportunità di perfezionare l'Operazione, sono stati individuati alcuni consulenti (in particolare, Studio Farina Briamonte & Associati s.s.t.p. e LCA Studio Legale) a cui è stato affidato l'incarico di svolgere, rispettivamente, una due diligence fiscale e legale su Nusco II. I suddetti consulenti non hanno rilevato, a valle delle loro attività di verifica, criticità ostative per il compimento dell'Operazione.

Anche ai fini della proposta da sottoporre all'Assemblea circa l'approvazione dell'Aumento di Capitale, è stato inoltre dato incarico ad un esperto indipendente di redigere una perizia, ai sensi dell'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), c.c., sul valore di Nusco II (la *Perizia*), ivi allegata sub **Allegato "B"**.

In particolare, tale incarico è stato affidato al Prof. Massimiliano Farina Briamonte che ha emesso, in data 20 novembre 2025, la Perizia nella quale il valore di Nusco II, al 31 luglio 2025, è stato determinato in Euro 33.608.580 (il "**Valore**"). Con riferimento al requisito dell'indipendenza, il Prof. Massimiliano Farina Briamonte ha confermato di essere indipendente da chi effettua il conferimento (i.e. Nusco Invest) e dalla Società, e anche dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sul soggetto conferente o sulla società conferitaria.

In aggiunta a quanto sopra, il Comitato OPC, ai fini di una prudenziale valutazione degli interessi economici sottesi all'Operazione, nonché della convenienza e alla correttezza sostanziale al completamento dell'Operazione della Società, ha provveduto a richiedere la redazione di una seconda perizia a cura del Dott. Antonio Bottone esperto indipendente, ai sensi dell'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), c.c. (la *Seconda Perizia*), ivi allegata sub **Allegato "C"**.

Con riferimento al requisito dell'indipendenza, il Dott. Antonio Bottone ha confermato di essere indipendente da chi effettua il conferimento (i.e. Nusco Invest) e dalla Società, e anche dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sul soggetto conferente o sulla società conferitaria. A tal proposito, si segnala che il valore di Nusco II è stato ulteriormente riconfermato dalla Seconda Perizia, emessa in data 29 dicembre 2025, la quale, applicando il medesimo metodo, ha determinato tale valore al 31 luglio 2025 in Euro 33.791.700.

È stato sottoscritto l'accordo quadro, tra la Società, in qualità di parte acquirente, e Nusco Invest, come parte venditrice, contenente, *inter alia*, le dichiarazioni e garanzie che sono di prassi per operazioni di questo tipo, oltre all'impegno di *lock-up*, a carico di Nusco Invest, per un periodo di 12 (dodici) mesi successivi all'emissione delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

## **2.2. Parti Correlate coinvolte nell’Operazione, natura della correlazione e natura e portata degli interessi di tali parti nell’Operazione**

Si precisa che l’Operazione configura una cd. “Operazione con Parti Correlate” ai sensi della Procedura OPC. L’Operazione rientra infatti nell’art. 1, lett. b) punto (vi), della definizione di “Parte Correlata”, dato che Nusco II è controllata congiuntamente dal medesimo soggetto, ovvero la famiglia Nusco, che controlla la Società, ancorché in entrambi i casi indirettamente per il tramite di Golden Share SA.

## **2.3. Motivazioni economiche e convenienza dell’Operazione**

L’Operazione, nel suo complesso, è finalizzata a realizzare l’integrazione del *business* di Nusco II a quello della Società.

L’Operazione persegue importanti obiettivi strategici e industriali per la Società, di cui di seguito si illustrano i principali elementi di valore:

### **(i) integrazione industriale e commerciale**

L’Operazione persegue importanti obiettivi strategici e industriali per la crescita della Società e per il rafforzamento della sua posizione competitiva sul mercato di riferimento. In particolare, l’integrazione con NII non si esaurisce nel mero apporto patrimoniale, ma configura un progetto industriale di filiera, finalizzato a creare un ecosistema integrato tra lo sviluppo immobiliare e la produzione manifatturiera di Nusco. L’Operazione consente di connettere in modo strutturato la domanda generata dai progetti edilizi di NII con la capacità produttiva e l’expertise tecnica di Nusco nel settore dei serramenti e degli infissi di alta gamma.

NII è attualmente impegnata in iniziative immobiliari di rilievo strategico, tra cui l’ultimazione di un centro polifunzionale commerciale/direzionale di nuova generazione a Nola, un complesso residenziale in Cicciano di circa 45 unità abitative e un centro commerciale al loro servizio con un parco verde destinato a diventare il polmone della cittadina e un ulteriore sviluppo misto residenziale-direzionale, destinati a diventare poli di riferimento nei rispettivi territori.

Questi interventi rappresentano una pipeline stabile e captive di domanda per le forniture di porte e infissi Nusco, consentendo alla Società di pianificare i volumi produttivi su un orizzonte pluriennale e di operare con margini prevedibili e in larga parte garantiti.

Ogni nuovo cantiere si traduce, quindi, in un doppio vantaggio strategico:

- da un lato, genera ordini certi e ricavi ricorrenti, riducendo l’esposizione della Società alla volatilità della domanda nel mercato *retail* e *wholesale*;
- dall’altro, offre una vetrina permanente per il *brand* Nusco, che consolida il proprio posizionamento come fornitore qualificato e partner industriale di progetti immobiliari di ampia scala.

In prospettiva, l’integrazione tra Nusco e NII costituisce un modello di sinergia verticale in grado di coniugare capacità produttiva, stabilità commerciale e visibilità del marchio, rafforzando la resilienza economico-industriale della Società e ampliando le opportunità di crescita in segmenti adiacenti al core business, come le forniture per edilizia sostenibile e le soluzioni architettoniche integrate.

*(ii) Rafforzamento patrimoniale e incremento della capitalizzazione*

L'integrazione degli asset di NII comporta un rafforzamento patrimoniale di rilievo per la Società, traducendosi in un sensibile incremento del patrimonio netto consolidato e in un miglioramento dei principali indicatori di leverage e solidità finanziaria. L'operazione, strutturata senza ricorso a nuovo indebitamento, consente di accrescere la base patrimoniale e, al contempo, di potenziare la capacità di investimento e di autofinanziamento del Gruppo, offrendo nuove risorse per sostenere i piani di sviluppo industriale e le strategie di crescita organica e per linee esterne.

Pur determinando una temporanea concentrazione della partecipazione di controllo, tale configurazione non rappresenta un arretramento strutturale del flottante, ma un passaggio intermedio nell'ambito di una strategia di valorizzazione graduale del capitale sociale. È, infatti, previsto di sottoporre all'approvazione dei soci, entro il 31 dicembre 2026, un aumento di capitale in opzione, con l'obiettivo di incrementare la base azionaria, ampliare il flottante e accrescere la liquidità del titolo.

Questa dinamica favorirà un rafforzamento della presenza di investitori istituzionali, una maggiore stabilità del corso azionario e, in ultima analisi, una più efficiente valorizzazione della Società sul mercato dei capitali. In tale contesto, la diluizione apparente delle minoranze viene ampiamente compensata dall'aumento del valore patrimoniale, dalla crescita dimensionale e dal potenziale di sviluppo industriale del Gruppo, trasformandosi in una leva di creazione di valore condiviso a beneficio dell'intera compagnia azionaria.

*Creazione di valore duraturo per gli azionisti*

La combinazione tra il business manifatturiero di Nusco e le attività immobiliari di NII rappresenta un passaggio strategico nella costruzione di un modello industriale integrato, in grado di coniugare produzione, sviluppo immobiliare e valorizzazione patrimoniale. L'Operazione dà vita a un Gruppo più diversificato e resiliente, capace di generare valore stabile e sostenibile nel tempo, mitigando la ciclicità dei singoli settori e ampliando le leve di redditività complessiva.

Da un lato, Nusco potrà contare su flussi di domanda diretti, programmabili e di lungo periodo provenienti dalla pipeline immobiliare di NII, con effetti positivi sulla visibilità dei ricavi industriali, sulla saturazione della capacità produttiva e sulla stabilità dei margini operativi. Dall'altro, il portafoglio immobiliare di NII introduce nel perimetro del Gruppo nuove fonti di redditività e di cash flow, derivanti sia da entrate ricorrenti da locazione, sia da plusvalenze su operazioni di valorizzazione e dismissione selettiva degli asset.

Si delinea così un modello duale di creazione di valore, fondato sull'equilibrio tra stabilità e crescita:

- stabilità, poiché i ricavi immobiliari tendono a essere meno esposti alla ciclicità economica tipica del comparto manifatturiero;
- crescita, poiché ogni nuovo sviluppo edilizio genera ordini certi per Nusco, rafforzando al contempo la reputazione e la visibilità del brand nei principali mercati di riferimento.

In questa prospettiva, tutti gli azionisti – inclusi quelli di minoranza – beneficiano di un profilo di rischio-rendimento più bilanciato e sostenibile, fondato su sinergie industriali concrete, solidità

patrimoniale e generazione di flussi economici ricorrenti, a conferma della capacità del Gruppo di creare valore nel medio-lungo periodo.

#### Allineamento ESG e rafforzamento competitivo

I progetti immobiliari sviluppati da NII sono concepiti secondo principi di edilizia sostenibile, orientati all'efficienza energetica, alla riduzione dell'impatto ambientale e all'utilizzo di materiali green, in linea con le più avanzate normative europee e con le aspettative del mercato finanziario in materia ESG. Tale approccio si integra pienamente con il percorso già intrapreso da Nusco, che nel maggio 2025 ha conseguito la certificazione CAM (Criteri Ambientali Minimi) per i propri prodotti, attestando l'impegno dell'azienda verso modelli produttivi a basso impatto e circolarità delle risorse.

L'Operazione consente dunque al Gruppo di evolvere da produttore di infissi certificati a operatore integrato dell'abitare sostenibile, capace di coniugare innovazione tecnologica, manifattura di qualità e sviluppo immobiliare eco-compatibile. In questo nuovo assetto, la sostenibilità non è soltanto un elemento di conformità regolatoria, ma diventa un driver strategico di creazione di valore, in grado di generare vantaggi competitivi, reputazionali e finanziari.

Grazie a questo posizionamento distintivo, il Gruppo rafforza la propria credibilità sul mercato, amplia l'attrattività nei confronti di investitori istituzionali e fondi ESG-oriented e consolida la propria traiettoria di crescita di lungo periodo, fondata su principi di responsabilità ambientale, innovazione e valore condiviso.

#### **2.4. Modalità di determinazione del Corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto a valori di mercato di operazioni similari**

##### **2.4.1. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni da parte del Consiglio di Amministrazione della Società circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari**

#### Determinazione del valore della Partecipazione

Le condizioni economiche dell'Operazione, con riferimento alla valorizzazione di Nusco II e quindi della Partecipazione, si basano sulle risultanze delle Perizia. Ai fini della Perizia, è stato adottato un approccio valutativo di tipo patrimoniale–reddituale, individuando quale metodo principale il metodo patrimoniale complesso, ritenuto il più idoneo in relazione alla natura dell'azienda oggetto di valutazione e alle finalità dell'operazione di conferimento. Tale metodologia consente di determinare il valore economico della società attraverso la rettifica del patrimonio netto contabile ai valori correnti di mercato, integrata dalla valorizzazione della componente reddituale connessa alla gestione operativa, espressiva della capacità dell'impresa di generare risultati economici sostenibili nel tempo. L'adozione del metodo patrimoniale complesso risulta particolarmente appropriata nel caso di specie, in considerazione della rilevante consistenza patrimoniale della società, della natura immobiliare–operativa degli asset detenuti e delle finalità di garanzia proprie delle valutazioni effettuate in ambito civilistico ai sensi dell'art. 2343-ter del Codice civile. A supporto e riscontro della congruità delle risultanze ottenute mediante il metodo principale, è stato altresì applicato un metodo di controllo basato sull'analisi dei multipli di mercato, con riferimento a società operanti in settori comparabili, pur tenendo conto delle limitazioni derivanti dall'eterogeneità dei modelli operativi e

dalla ridotta disponibilità di benchmark pienamente omogenei. L'approccio complessivamente adottato consente di pervenire a una stima prudente, razionale e dimostrabile del valore economico della società, coerente con i Principi Italiani di Valutazione e con le finalità di tutela dei soci e dei terzi proprie delle operazioni di conferimento.

Il Valore dell'intero capitale sociale di Nusco II determinato nella Perizia, alla data del 31 luglio 2025, è pari a Euro 33.608.580.

A tal proposito, si segnala che il valore di Nusco II è stato ulteriormente riconfermato dalla Seconda Perizia, la quale, applicando il medesimo metodo, ha determinato tale valore alla data del 31 luglio 2025, in Euro 33.791.700.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi in data 09 gennaio 2026, ha *inter alia* deliberato, tenendo conto che la Partecipazione non rappresenta, seppur di poco, l'intero capitale sociale di Nusco II, di quantificare il valore della stessa in Euro 17.999.999,60 anche in ragione di quanto previsto dall'art. 2343-ter, comma 2, lett. a), c.c.

Si precisa che la valorizzazione della Partecipazione è stata così quantificata, in via prudenziale, anche al fine di scongiurare eventuali rettifiche in negativo derivanti dai risultati dell'impairment test da eseguirsi in occasione della redazione del bilancio d'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2026.

#### Determinazione del prezzo di esercizio delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale

Con riferimento alla determinazione del prezzo di esercizio delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, in virtù dell'art. 2441, comma 6, c.c., il prezzo di emissione delle azioni deve essere determinato in base al valore del patrimonio netto (da intendersi come valore "economico" della Società).

Per gli emittenti le cui azioni siano ammesse a quotazione su sistemi multilaterali di negoziazione, è prassi tuttavia utilizzare quale metodo valutativo quello delle quotazioni di borsa, in quanto ritenuto maggiormente idoneo a fornire un'indicazione del reale valore economico del capitale della Società.

In forza di quanto sopra, come criterio per la determinazione del prezzo, è stata utilizzata la media ponderata (VWAP) del valore di mercato delle azioni nei 90 giorni precedenti la data della riunione consiliare di approvazione dell'Operazione, ovvero pari ad Euro 0,81 aumentata del 67% circa e dunque pari ad Euro 1,35, al fine di tenere in considerazione il maggior valore patrimoniale del Gruppo Nusco rispetto all'attuale capitalizzazione di Borsa e una riduzione del profilo di rischio complessivo della Società.

Il successivo grafico espone l'andamento dei prezzi e dei volumi scambiati nel periodo di riferimento.



Tale intervallo di tempo consente di prendere a riferimento un periodo di tempo sufficientemente prossimo al momento effettivo di esecuzione dell'Aumento di Capitale, riflettendo così il valore effettivo che il mercato attribuisce al titolo della Società.

In ogni caso, sempre ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle azioni, si precisa che il patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2025 (ultima situazione patrimoniale pubblicata dalla Società) è pari a Euro 26.761.548 e che quindi, considerato che alla data odierna sono state emesse n. 19.945.325 azioni, il valore del patrimonio netto contabile per azione si attesta a circa Euro 1,34.

Il Consiglio di Amministrazione ha dunque proposto all'Assemblea degli azionisti, in sede straordinaria, di approvare l'Aumento di Capitale.

Il Comitato, preso atto del metodo valutativo adottato nella Perizia e del criterio di determinazione del prezzo delle azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale, si è espresso valutando tali condizioni economiche in linea e congrue con quelle di mercato, ritenendo verosimile che le medesime

sarebbero state applicate anche qualora l’Operazione fosse stata conclusa con un soggetto diverso da una parte correlata.

#### **2.4.2. Parere del Comitato**

Il Comitato, all’esito della propria attività di analisi e alla luce delle valutazioni effettuate con riferimento all’Operazione, in data 02 gennaio 2026, ha espresso il proprio parere favorevole sull’interesse della Società al compimento dell’Operazione (e, in particolare, alla sottoscrizione dell’Accordo Quadro), nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale e procedurale delle relative condizioni.

Si rinvia al Parere allegato al presente Documento Informativo come **Allegato “A”** per una descrizione della fase istruttoria, nonché per una illustrazione delle analisi e valutazione del Comitato.

#### **2.5. Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell’Operazione**

L’Operazione si qualifica come “Operazione di Maggiore Rilevanza”, come definita nella Procedura, dal momento che l’indice di rilevanza applicabile, come infra meglio descritto, supera la soglia del 5%.

Ai sensi della Procedura, nel contesto di operazioni di Aumento di Capitale in natura, il valore dell’indice di rilevanza dell’“attivo” è calcolato come il rapporto fra il totale attivo dell’entità oggetto dell’operazione (i.e. Nusco II) e il totale attivo della Società tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato (i.e. 30 giugno 2025).

##### **Indice di rilevanza dell’attivo:**

Attivo Nusco II	$\times 100 \longrightarrow$	Euro 43.997.746	$\times 100 \longrightarrow > 5\%$
Attivo della Società <sup>1</sup>		Euro 61.812.942	

#### **2.6. Incidenza sui compensi dei componenti dell’organo di amministrazione della Società e/o di Società da questa controllate in conseguenza dell’Operazione**

L’Operazione non comporta alcuna variazione dei compensi dei componenti fissi dell’organo di amministrazione di Nusco, né delle società da questa controllate.

#### **2.7. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti dell’emittente nell’Operazione**

Fatto salvo quanto precisato ai precedenti par. 1.1 e 2.2., l’Operazione non coinvolge, in qualità di parti correlate, i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e/o dirigenti di Nusco.

---

<sup>1</sup> Tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato (i.e. 30 giugno 2025)

## **2.8. Iter di approvazione dell’Operazione**

Come illustrato nei precedenti paragrafi del presente Documento Informativo, l’Operazione è stata sottoposta ai presidi previsti dal Regolamento Consob e dalla Procedura per le operazioni con parti correlate di “maggiore rilevanza” e, dunque, all’iter di approvazione prescritto dall’art. 5 della Procedura nel rispetto del Regolamento Consob.

In particolare, l’art. 5 della Procedura prevede che l’Operazione sia sottoposta esclusivamente all’approvazione del Consiglio di Amministrazione che delibera al riguardo nel rispetto della Procedura, del Regolamento Consob e della normativa di tempo in tempo vigente, previo parere motivato e non vincolante del Comitato sull’interesse della Società al compimento dell’Operazione.

In particolare, l’Operazione è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Società con il parere favorevole del Comitato, in applicazione del seguente *iter* procedimentale:

- (a) in occasione del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 12 dicembre 2025, al Comitato e al Consiglio di Amministrazione della Società sono state fornite, con congruo anticipo, informazioni complete e adeguate sull’Operazione, consentendo loro di effettuare un approfondito e documentato esame, nella fase istruttoria e nella fase deliberativa, delle ragioni dell’Operazione, nonché della convenienza e della correttezza sostanziale delle sue condizioni;
- (b) in data 02 gennaio 2026, il Comitato si è riunito al fine di esaminare le principali caratteristiche dell’Operazione, a valle della quale espresso il proprio parere favorevole sull’interesse della Società al compimento della stessa, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle sue condizioni;
- (c) in data 09 gennaio 2026, il Consiglio di Amministrazione della Società, dopo aver esaminato il parere favorevole del Comitato, ha deliberato di procedere all’Operazione e, di conseguenza, alla sottoscrizione dell’Accordo Quadro e approvato il presente Documento Informativo;
- (d) nella medesima data, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di convocare l’Assemblea degli azionisti, in sede straordinaria, per approvare l’Aumento di Capitale.

In conformità con l’art. 5 del Regolamento Consob, il parere rilasciato dal Comitato è allegato al presente Documento Informativo.

## **2.9. Se la rilevanza dell’Operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell’art. 5, comma 2, di più operazioni compiute con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest’ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni.**

La fattispecie descritta non è applicabile all’Operazione.

Nola, 14 gennaio 2026

Nusco S.p.A.

Elenco Allegati:

Allegato A: "Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di Nusco S.p.A." del 02 gennaio 2026

Allegato B: "Perizia sul valore della Partecipazione" redatta dal Prof. Massimiliano Farina Briamonte del 20 novembre 2025

Allegato C: "Perizia sul valore della Partecipazione" redatta dal dott. Antonio Bottone del 29 dicembre 2025

PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE  
DI NUSCO S.P.A.

---



---

Redatto ai sensi della procedura relativa alle operazioni con parti correlate ("Procedura OPC") di Nusco S.p.A. ("Nusco" o la "Società") approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 giugno 2021.

## PREMESSA

Il presente parere è redatto ai sensi dell'art. 4 della Procedura OPC di Nusco, la quale disciplina la gestione delle operazioni con parti correlate effettuate dalla Società, direttamente o per il tramite delle società controllate, al fine di assicurarne la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale, in seguito all'ammissione degli strumenti finanziari della Società su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

La Procedura OPC prevede che, in caso di individuazione di un'operazione con parti correlate, il comitato parti correlate, composto dal dott. Raffaele Cercola, dott. Rosario Bifulco e dott. Gennaro Peluso (il *Comitato OPC*), dovrà rilasciare in tempo utile per l'approvazione dell'operazione con parti correlate il proprio parere e dovrà fornire tempestivamente all'organo competente a decidere l'approvazione dell'OPC un'adeguata informativa in merito all'istruttoria condotta sull'OPC da approvare.

## ACQUISIZIONE DATI E INFORMAZIONI

In data 12 dicembre 2025, il Comitato OPC ha ricevuto specifica informativa, secondo le modalità previste dalla Procedura OPC, circa la prospettata acquisizione, da parte della Società, di una quota pari al 99,94% del capitale sociale di Nusco Immobili Industriali S.r.l., società di diritto italiano, con sede legale in Nola (NA), Strada Statale Km 50.500, n. 7-bis, 80035, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli, numero REA NA- 847336 (di seguito, *Nusco II o NII e l'Operazione*) e in particolare (i) la perizia redatta, in data 20 novembre 2025, dal Prof. Massimiliano Farina Briamonte quale esperto indipendente, nonché (ii) la bozza di Accordo Quadro, come *infra* descritto.

Il Comitato OPC, ai fini di una prudenziale valutazione degli interessi economici sottesi all'Operazione, nonché della convenienza e alla correttezza sostanziale al completamento dell'Operazione della Società, ha provveduto a richiedere la redazione di una seconda perizia a cura del Dott. Antonio Bottone esperto indipendente, ai sensi dell'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), c.c. (la *Seconda Perizia*).

## DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

Nusco II è una società facente parte del gruppo riconducibile alla famiglia Nusco, attiva nel settore dello sviluppo immobiliare e il cui intero capitale sociale è detenuto (i) per il 99,94% da Nusco Invest S.r.l. società di diritto italiano, con sede legale in Nola (NA), Strada Statale Km 50.500, n. 7-bis, 80035, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli, numero REA NA – 843146, codice fiscale e partita IVA n. 06844601218 (*Nusco Invest*) e (ii) per il rimanente da Nusco Imobiliaria S.A. (*Nusco Imobiliaria*).

L'Operazione consiste nell'acquisizione da parte della Società della quota di titolarità di Nusco Invest (la *Partecipazione*), tramite l'approvazione di un aumento di capitale sociale, a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, c.c., da sottoscriversi da parte di Nusco Invest, mediante il conferimento in natura della Partecipazione (di seguito, l'*Aumento di Capitale in Natura*).

Il valore della Partecipazione e, quindi, l'importo dell'Aumento di Capitale in Natura è stato calcolato tenendo conto del valore di Nusco II, alla data del 31 luglio 2025, come risultante dalla Perizia (e cioè pari a circa Euro 33.608.580).

Ai fini della Perizia, è stato adottato un approccio valutativo di tipo patrimoniale–reddituale, individuando quale metodo principale il metodo patrimoniale complesso, ritenuto il più idoneo in relazione alla natura dell'azienda oggetto di valutazione e alle finalità dell'operazione di conferimento. Tale metodologia consente di determinare il valore economico della società attraverso la rettifica del patrimonio netto contabile ai valori correnti di mercato, integrata dalla valorizzazione della componente reddituale connessa alla gestione operativa, espressiva della capacità dell'impresa di generare risultati economici sostenibili nel tempo. L'adozione del metodo patrimoniale complesso risulta particolarmente appropriata nel caso di specie, in considerazione della rilevante consistenza patrimoniale della società, della natura immobiliare–operativa degli asset detenuti e delle finalità di garanzia proprie delle valutazioni effettuate in ambito civilistico ai sensi dell'art. 2343-ter del Codice civile. A supporto e riscontro della congruità delle risultanze ottenute mediante il metodo principale, è stato altresì applicato un metodo di controllo basato sull'analisi dei multipli di mercato, con riferimento a società operanti in settori comparabili, pur tenendo conto delle limitazioni derivanti dall'eterogeneità dei modelli operativi e dalla ridotta disponibilità di benchmark pienamente omogenei. L'approccio complessivamente adottato consente di pervenire a una stima prudente, razionale e dimostrabile del valore economico della società, coerente con i Principi Italiani di Valutazione e con le finalità di tutela dei soci e dei terzi proprie delle operazioni di conferimento.

A tal proposito, si segnala che il valore di Nusco II è stato ulteriormente riconfermato dalla Seconda Perizia, emessa in data 16 dicembre 2025, la quale, applicando il medesimo metodo, ha determinato tale valore al 31 luglio 2025 in Euro 33.791.700.

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha valutato, in via prudenziale, di fissare il valore della Partecipazione in Euro 17.999.999,60. In particolare, la Perizia individua il valore economico delle Quote quale valore massimo attribuibile ai fini della disciplina civilistica dei conferimenti, sulla base di criteri estimativi e valutativi coerenti con i Principi Italiani di Valutazione e con le finalità proprie dell'art. 2343-ter c.c.. Il Consiglio di Amministrazione, nel determinare la Valorizzazione della Quota rilevante ai fini dell'operazione, ha pertanto ritenuto legittimo e opportuno, nell'esercizio della propria discrezionalità e in un'ottica di prudenza rafforzata, assumere un valore inferiore rispetto a quello risultante dalla Perizia, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2343-ter, comma 2, lett. a), c.c., secondo cui il valore di conferimento non può in ogni caso eccedere quello risultante dalla relazione dell'esperto indipendente. Tale impostazione consente di assicurare il pieno rispetto delle finalità di tutela del capitale sociale e dei terzi sottese alla normativa applicabile, nonché la coerenza complessiva dell'operazione con i principi di correttezza, ragionevolezza e sana gestione societaria. Il valore di Euro 17.999.999,60 è stato quindi individuato quale valore prudenziale, significativo e coerente con le finalità dell'operazione, tale da collocarsi in modo ampiamente conservativo rispetto al valore massimo risultante dalla Perizia, nel pieno rispetto dei limiti e delle facoltà attribuite al Consiglio di Amministrazione dall'art. 2343-ter c.c.

Sono inoltre tutt'ora in corso le trattative finalizzate alla sottoscrizione di un accordo quadro tra la Società, in qualità di parte acquirente, e Nusco Invest, come parte venditrice, contenente, *inter alia*,

le dichiarazioni e garanzie che sono di prassi per operazioni di questo tipo (“l’*Accordo Quadro*”). L’Accordo Quadro prevede, inoltre, a carico di Nusco Invest, l’impegno - per un periodo non superiore a 12 (dodici) mesi dal perfezionamento dell’Operazione, a non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni in vendita, trasferimento, atti di disposizione delle azioni rivenienti dall’Aumento di Capitale in Natura.

Con riferimento alla determinazione del prezzo di esercizio delle azioni rivenienti dall’Aumento di Capitale in Natura, in virtù dell’art. 2441, comma 6, c.c., si precisa che il prezzo di emissione delle azioni deve essere determinato in base al valore del patrimonio netto (da intendersi come valore “economico” della Società).

Per gli emittenti le cui azioni siano ammesse a quotazione su sistemi multilaterali di negoziazione, è prassi utilizzare quale metodo valutativo quello delle quotazioni di borsa, in quanto ritenuto maggiormente idoneo a fornire un’indicazione del reale valore economico del capitale della Società.

Sul punto, si segnala, quindi, che, come criterio per la determinazione del prezzo, verrà utilizzata la media ponderata (VWAP) del valore di mercato delle azioni nei 90 giorni precedenti la data della riunione consiliare di approvazione dell’Operazione, ovvero pari ad Euro 0,81 aumentata del 67% circa e dunque pari ad Euro 1,35.

Il Consiglio di Amministrazione ha infatti ritenuto che tale intervallo di tempo consenta di prendere a riferimento un periodo di tempo sufficientemente prossimo al momento effettivo di esecuzione dell’Aumento di Capitale in Natura, riflettendo così il valore effettivo che il mercato attribuisce al titolo della Società.

L’Operazione configura una cd. “Operazione con Parti Correlate” ai sensi della Procedura OPC. L’Operazione rientra infatti nell’art. 1, lett. b) punto (vi), della definizione di “Parte Correlata”, dato che Nusco è controllata congiuntamente dal medesimo soggetto, ovvero la famiglia Nusco, che controlla la Società, ancorché in entrambi i casi indirettamente per il tramite di Golden Share SA.

Quanto agli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell’Operazione, l’Operazione andrà ad integrare un’“Operazione di Maggiore Rilevanza”, come definita nella Procedura OPC, dal momento che l’indice di rilevanza applicabile, come infra meglio descritto, supera la soglia del 5%.

Ai sensi della Procedura OPC, nel contesto di operazioni di Aumento di Capitale in Natura, il valore dell’indice di rilevanza dell’“attivo” è calcolato come il rapporto fra il totale attivo dell’entità oggetto dell’operazione (i.e. Nusco II) e il totale attivo della Società tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato (i.e. 30 giugno 2025).

#### Indice di rilevanza dell’attivo:

Attivo Nusco II	x 100 →	Euro 43.997.746	x 100 → > 71%
Attivo della Società <sup>1</sup>		Euro 61.812.942	

Il superamento della soglia del 5% dell’indice di rilevanza applicabile comporta la predisposizione da parte della Società di un documento informativo redatto secondo i termini e le modalità indicate

<sup>1</sup> Tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato

dall'art. 5 del Regolamento "Operazioni con Parti Correlate", emanato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato dalla delibera n. 21624 del 10 dicembre 2020 (il "**Regolamento**") e redatto in conformità all'Allegato 4 del Regolamento stesso (il "**Documento Informativo**").

L'Operazione, la cui approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione è prevista per il prossimo 9 gennaio 2026, persegue importanti obiettivi strategici e industriali per la crescita della Società e per il rafforzamento della sua posizione competitiva sul mercato di riferimento. In particolare, l'Operazione persegue importanti obiettivi strategici e industriali per la Società, di cui di seguito si illustrano i principali elementi di valore:

(i) integrazione industriale e commerciale

L'Operazione persegue importanti obiettivi strategici e industriali per la crescita della Società e per il rafforzamento della sua posizione competitiva sul mercato di riferimento. In particolare, l'integrazione con NII non si esaurisce nel mero apporto patrimoniale, ma configura un progetto industriale di filiera, finalizzato a creare un ecosistema integrato tra lo sviluppo immobiliare e la produzione manifatturiera di Nusco. L'Operazione consente di connettere in modo strutturato la domanda generata dai progetti edilizi di NII con la capacità produttiva e l'expertise tecnica di Nusco nel settore dei serramenti e degli infissi di alta gamma.

NII è attualmente impegnata in iniziative immobiliari di rilievo strategico, tra cui l'ultimazione di un centro polifunzionale commerciale/direzionale di nuova generazione a Nola, un complesso residenziale in Cicciiano di circa 45 unità abitative e un centro commerciale al loro servizio con un parco verde destinato a diventare il polmone della cittadina e un ulteriore sviluppo misto residenziale-direzionale, destinati a diventare poli di riferimento nei rispettivi territori.

Questi interventi rappresentano una *pipeline* stabile e captive di domanda per le forniture di porte e infissi Nusco, consentendo alla Società di pianificare i volumi produttivi su un orizzonte pluriennale e di operare con margini prevedibili e in larga parte garantiti.

Ogni nuovo cantiere si traduce, quindi, in un doppio vantaggio strategico:

- da un lato, genera ordini certi e ricavi ricorrenti, riducendo l'esposizione della Società alla volatilità della domanda nel mercato *retail* e *wholesale*;
- dall'altro, offre una vetrina permanente per il *brand* Nusco, che consolida il proprio posizionamento come fornitore qualificato e partner industriale di progetti immobiliari di ampia scala.

In prospettiva, l'integrazione tra Nusco e NII costituisce un modello di sinergia verticale in grado di coniugare capacità produttiva, stabilità commerciale e visibilità del marchio, rafforzando la resilienza economico-industriale della Società e ampliando le opportunità di crescita in segmenti adiacenti al core business, come le forniture per edilizia sostenibile e le soluzioni architettoniche integrate.

(ii) Rafforzamento patrimoniale e incremento della capitalizzazione

L'integrazione degli asset di NII comporta un rafforzamento patrimoniale di rilievo per la Società, traducendosi in un sensibile incremento del patrimonio netto consolidato e in un miglioramento dei

principali indicatori di leverage e solidità finanziaria. L'Operazione, strutturata senza ricorso a nuovo indebitamento, consente di accrescere la base patrimoniale e, al contempo, di potenziare la capacità di investimento e di autofinanziamento del Gruppo, offrendo nuove risorse per sostenere i piani di sviluppo industriale e le strategie di crescita organica e per linee esterne.

Parallelamente, l'emissione di nuove azioni ordinarie, interamente sottoscritte da Nusco Invest S.r.l., determina un significativo ampliamento del capitale sociale e un incremento della capitalizzazione di Borsa, con effetti positivi sulla percezione di solidità e attrattività del titolo sul mercato.

Pur determinando una temporanea concentrazione della partecipazione di controllo, tale configurazione non rappresenta un arretramento strutturale del flottante, ma un passaggio intermedio nell'ambito di una strategia di valorizzazione graduale del capitale sociale. È, infatti, previsto di sottoporre all'approvazione dei soci, entro il 31 dicembre 2026, un aumento di capitale in opzione, con l'obiettivo di incrementare la base azionaria, ampliare il flottante e accrescere la liquidità del titolo.

In tale contesto, la diluizione apparente delle minoranze viene ampiamente compensata dall'aumento del valore patrimoniale, dalla crescita dimensionale e dal potenziale di sviluppo industriale del Gruppo, trasformandosi in una leva di creazione di valore condiviso a beneficio dell'intera compagnia azionaria.

*(iii) Creazione di valore duraturo per gli azionisti*

La combinazione tra il business manifatturiero di Nusco e le attività immobiliari di NII rappresenta un passaggio strategico nella costruzione di un modello industriale integrato, in grado di coniugare produzione, sviluppo immobiliare e valorizzazione patrimoniale. L'Operazione dà vita a un Gruppo più diversificato e resiliente, capace di generare valore stabile e sostenibile nel tempo, mitigando la ciclicità dei singoli settori e ampliando le leve di redditività complessiva.

Da un lato, Nusco potrà contare su flussi di domanda diretti, programmabili e di lungo periodo provenienti dalla pipeline immobiliare di NII, con effetti positivi sulla visibilità dei ricavi industriali, sulla saturazione della capacità produttiva e sulla stabilità dei margini operativi. Dall'altro, il portafoglio immobiliare di NII introduce nel perimetro del Gruppo nuove fonti di redditività e di cash flow, derivanti sia da entrate ricorrenti da locazione, sia da plusvalenze su operazioni di valorizzazione e dismissione selettiva degli asset.

Si delinea così un modello duale di creazione di valore, fondato sull'equilibrio tra stabilità e crescita:

- stabilità, poiché i ricavi immobiliari tendono a essere meno esposti alla ciclicità economica tipica del comparto manifatturiero;
- crescita, poiché ogni nuovo sviluppo edilizio genera ordini certi per Nusco, rafforzando al contempo la reputazione e la visibilità del brand nei principali mercati di riferimento.

In questa prospettiva, tutti gli azionisti – inclusi quelli di minoranza – beneficiano di un profilo di rischio-rendimento più bilanciato e sostenibile, fondato su sinergie industriali concrete, solidità patrimoniale e generazione di flussi economici ricorrenti, a conferma della capacità del Gruppo di creare valore nel medio-lungo periodo.

(iv) Allineamento ESG e rafforzamento competitivo

I progetti immobiliari sviluppati da NII sono concepiti secondo principi di edilizia sostenibile, orientati all'efficienza energetica, alla riduzione dell'impatto ambientale e all'utilizzo di materiali green, in linea con le più avanzate normative europee e con le aspettative del mercato finanziario in materia ESG. Tale approccio si integra pienamente con il percorso già intrapreso da Nusco, che nel maggio 2025 ha conseguito la certificazione CAM (Criteri Ambientali Minimi) per i propri prodotti, attestando l'impegno dell'azienda verso modelli produttivi a basso impatto e circolarità delle risorse.

L'Operazione consente dunque al Gruppo di evolvere da produttore di infissi certificati a operatore integrato dell'abitare sostenibile, capace di coniugare innovazione tecnologica, manifattura di qualità e sviluppo immobiliare eco-compatibile. In questo nuovo assetto, la sostenibilità non è soltanto un elemento di conformità regolatoria, ma diventa un driver strategico di creazione di valore, in grado di generare vantaggi competitivi, reputazionali e finanziari.

Grazie a questo posizionamento distintivo, il Gruppo rafforza la propria credibilità sul mercato, amplia l'attrattività nei confronti di investitori istituzionali e fondi ESG-oriented e consolida la propria traiettoria di crescita di lungo periodo, fondata su principi di responsabilità ambientale, innovazione e valore condiviso.

Il Presidente segnala, inoltre, che l'Operazione non rientra nei casi di *reverse takeover* previsti ai sensi dell'articolo 14 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, dato che il calcolo degli indici di rilevanza di cui alla Scheda 3 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan (gli *Indici di Rilevanza*) non supera la soglia del 100%, né si determina un sostanziale cambiamento del business svolto dall'Emittente.

Di seguito, si riporta il calcolo degli Indici di Rilevanza:

Indice di rilevanza dell'attivo

Si intende il rapporto tra il totale attivo di NII e quello dell'Emittente. I dati da utilizzare devono essere tratti dal più recente stato patrimoniale pubblicato (consolidato, se redatto) dalla Società (i.e. 30 giugno 2025); ove possibile, analoghi dati devono essere utilizzati per la determinazione del totale dell'attivo dell'entità oggetto dell'Operazione, cioè NII.

Attivo NII	x 100	Euro 43.997.746	x 100 → 71%
Attivo della Società		Euro 61.812.942	

Indice di rilevanza del fatturato

Si intende il rapporto tra i ricavi di NII e quelli dell'Emittente, derivanti dall'ultimo bilancio di esercizio consolidato pubblicato (i.e. 30 giugno 2025).

Fatturato NII	x 100	Euro 1.180.964	x 100 → 2%
Fatturato della Società		Euro 55.866.381	

Indice di rilevanza dell'EBITDA

Si intende il rapporto tra l'EBITDA di NII e l'EBITDA della Società, calcolato sulla base dell'utile operativo al lordo degli ammortamenti e delle svalutazioni delle attività materiali ed immateriali derivanti dall'ultimo bilancio di esercizio consolidato pubblicato (i.e. 30 giugno 2025).

EBITDA NII	x 100	Euro 1.795.285	x 100 → 26%
EBITDA Società		Euro 6.819.999*	

\*Ebitda Adj. pari a Euro 6.920.772.

#### Indice di rilevanza del controvalore

Si intende il rapporto tra il controvalore dell'Operazione e la capitalizzazione della Società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato (i.e. 30 giugno 2025).

Controvalore Operazione	x 100	Euro 17.999.999,60	x 100 → 82,80%
Capitalizzazione Società		Euro 21.740.404	

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE E PARERE

#### Interesse al compimento dell'Operazione

Premesso quanto sopra, il Comitato OPC osserva che sussiste l'interesse di Nusco al compimento dell'Operazione poiché essa:

- a) è coerente con i piani e le strategie imprenditoriali perseguiti da Nusco sino a questo momento;
- b) è sorretta da concrete esigenze imprenditoriali;
- c) accresce il valore della Società, consentendole espansione e rafforzamento sul mercato.

#### Convenienza economica dell'Operazione

Inoltre, il Comitato OPC ritiene che le condizioni dell'Operazione siano congrue e ragionevoli per la Società e che appare fondato affermare la sussistenza della convenienza economica dell'Operazione in quanto i termini economici dell'Operazione sono stati definiti tenuto conto del valore di Nusco II, come risultante dalla Perizia e dalla Seconda Perizia, per il cui calcolo sono stati utilizzati criteri valutativi in linea con quelli che sarebbero stati applicati anche qualora l'Operazione fosse stata conclusa con un soggetto diverso da una parte correlata.

Ai fini della Perizia, è stato adottato un approccio valutativo di tipo patrimoniale–reddituale, individuando quale metodo principale il metodo patrimoniale complesso, ritenuto il più idoneo in relazione alla natura dell'azienda oggetto di valutazione e alle finalità dell'operazione di conferimento. Tale metodologia consente di determinare il valore economico della società attraverso la rettifica del patrimonio netto contabile ai valori correnti di mercato, integrata dalla valorizzazione della componente reddituale connessa alla gestione operativa, espressiva della capacità dell'impresa

di generare risultati economici sostenibili nel tempo. L'adozione del metodo patrimoniale complesso risulta particolarmente appropriata nel caso di specie, in considerazione della rilevante consistenza patrimoniale della società, della natura immobiliare–operativa degli asset detenuti e delle finalità di garanzia proprie delle valutazioni effettuate in ambito civilistico ai sensi dell'art. 2343-ter del Codice civile. A supporto e riscontro della congruità delle risultanze ottenute mediante il metodo principale, è stato altresì applicato un metodo di controllo basato sull'analisi dei multipli di mercato, con riferimento a società operanti in settori comparabili, pur tenendo conto delle limitazioni derivanti dall'eterogeneità dei modelli operativi e dalla ridotta disponibilità di benchmark pienamente omogenei. L'approccio complessivamente adottato consente di pervenire a una stima prudente, razionale e dimostrabile del valore economico della società, coerente con i Principi Italiani di Valutazione e con le finalità di tutela dei soci e dei terzi proprie delle operazioni di conferimento.

La Seconda Perizia, applicando il medesimo metodo, ha determinato il valore della partecipazione di Nusco II, al 31 luglio 2025, in Euro 33.791.700.

L'utilizzo di tali metodi di valutazione è condiviso e ritenuto congruo anche dallo scrivente Comitato OPC.

#### Correttezza sostanziale e procedimentale

Il Comitato OPC ritiene di poter confermare l'avvenuto rispetto dei criteri di correttezza sostanziale e procedimentale in quanto:

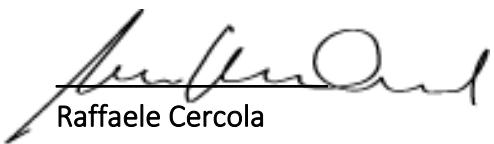
- a) la correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione appare confermata in quanto i termini economici della stessa sono stati definiti in base alla Perizia e alla Seconda Perizia;
- b) la correttezza procedimentale dell'Operazione appare confermata, poiché, secondo quanto previsto dalla Procedura OPC, è stata assicurata la necessaria informativa ai membri del Comitato OPC, i quali sono stati resi edotti dell'Operazione, sin dalle sue prime fasi, e sono stati destinatari di flussi informativi completi, costanti e aggiornati.

\*\*\*

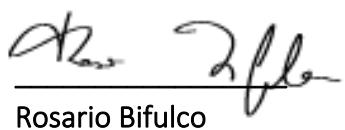
Tutto quanto sopra considerato, il Comitato OPC esprime, ai sensi dell'art. 4 della Procedura OPC, il proprio parere positivo in ordine all'interesse di Nusco S.p.A. al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza economica e sulla correttezza sostanziale e procedimentale dell'Operazione stessa.

Nola, 02 gennaio 2026

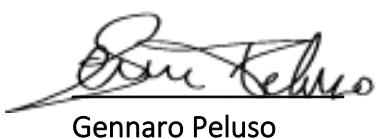
Il Comitato OPC



Raffaele Cercola



Rosario Bifulco



Gennaro Peluso



## **NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.R.L.**

S.S. 7 Bis KM.50,500 SNC, 80035 Nola (NA)

Partita Iva e numero iscrizione Registro imprese 069047791214

Numero REA NA - 847336

Valutazione quota di partecipazione oggetto di conferimento  
in Società per Azioni

- resa ai sensi dell'art. 2343 ter cc 2° comma lett. b -

## **Sommario**

1. Natura e finalità dell'incarico .....	2
2. Identificazione dell'azienda oggetto di conferimento e contesto dell'operazione	12
3. L'approccio valutativo adottato.....	21
3.1.Il metodo principale di valutazione - Metodo Patrimoniale Complesso .....	26
3.2.Il metodo di controllo - Metodo dei Multipli di Mercato .....	65
Conclusioni .....	67

Allegato 1 - Situazione Contabile Nusco Immobili Industriali S.r.l. 31/07/2025

Allegato 2 - Perizia Valutazione Patrimonio Immobiliare

Scheda Professionista

## **1. Natura e finalità dell'incarico**

Il sottoscritto Prof. Massimiliano Farina Briamonte, Professore Associato di Economia e Gestione delle Imprese presso l'Università degli Studi Roma Tre, Revisore Legale, iscritto al Registro dei Revisori Contabili al numero 144510 con D.M. 30/05/2007, Equity Partner dello Studio Farina Briamonte & Associati, con sedi in Caserta, Napoli e Milano, componente della Commissione Valutazione d'Azienda del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ha ricevuto dalla **NUSCO INVEST Srl**, con sede in Nola (NA), S.S. 7 Bis KM.50,500 SNC, iscritta al RI di Napoli al numero 06844601218, Legale Rappresentante Vassalluzzo Guerino Luciano, Codice Fiscale VSSGNL64L28I073O, Società titolare del 99,94% del capitale sociale della **NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI SRL** come di seguito identificata, incarico per giungere alla stima del valore della propria quota di partecipazione ai sensi dell'Art. 2343 ter comma 2 lett. b del Codice civile alla **data di riferimento del 31/07/2025**, ai fini di una operazione di conferimento in società per azioni, nel contesto di una operazione di riorganizzazione interna al gruppo.

In particolare, l'operazione in cui si inquadra la presente perizia, consiste nel conferimento, da parte della società **NUSCO INVEST S.r.l.**, della partecipazione detenuta nella società **NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l.**, pari al **99,94% del capitale sociale** della società, in favore della società **NUSCO S.p.A.**, già partecipata dalla stessa conferente nella misura del **52,76%**.

In linea generale, in tema di conferimenti in natura il Codice civile disciplina il conferimento di singoli beni, mentre la disciplina del conferimento d'azienda deve ricavarsi dall'applicazione combinata di 2 discipline civilistiche: quella che regola in generale i conferimenti societari (artt. 2342, 2343, 2440, 2464, 2465 c.c.); quella della disciplina del trasferimento dell'azienda (artt. 2112, 2556, 2560 c.c.).

Nel caso di specie l'oggetto del conferimento è riferito alle quote di partecipazione rappresentative del capitale sociale di una società a responsabilità limitata **NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l.**. Tale operazione si inserisce in un più ampio progetto di razionalizzazione e consolidamento delle partecipazioni societarie del gruppo, con l'obiettivo di concentrare in **NUSCO S.p.A.** il controllo diretto su asset strategici immobiliari e industriali, precedentemente detenuti indirettamente tramite Nusco Invest S.r.l.

L'operazione di conferimento non comporta alcun esborso monetario, bensì l'assegnazione di nuove azioni della società conferitaria (Nusco S.p.A.) a favore della conferente, in misura proporzionale al valore attribuito al conferimento, secondo quanto previsto dall'art. 2343 c.c. e dalla normativa civilistica e fiscale vigente.

Richiamando gli aspetti normativi che definiscono il legal framework dell'operazione, preliminarmente, l'art. 2343 del Codice civile prevede che *"Chi conferisce beni in natura deve presentare la relazione giurata di un esperto designato dal presidente del tribunale, contenente la descrizione dei beni conferiti, il valore a ciascuno di essi attribuito ed i criteri di valutazione seguiti. La relazione deve essere allegata all'atto costitutivo."*

*L'esperto risponde dei danni causati alla società, ai soci e ai terzi. Si applicano le disposizioni dell'articolo 64 del Codice di procedura civile".*

L'art. 2343 ter del Codice civile prevede che: *"Nel caso di conferimento di valori mobiliari ovvero di strumenti del mercato monetario non è richiesta la relazione di cui all'articolo 2343, primo comma, se il valore ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo è pari o inferiore al prezzo medio ponderato al quale sono stati negoziati su uno o più mercati regolamentati nei sei mesi precedenti il conferimento".*

*Fuori dai casi in cui è applicabile il primo comma, non è altresì richiesta la relazione di cui all'articolo 2343, primo comma, qualora il valore attribuito, ai fini della*

*determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, ai beni in natura o crediti conferiti sia pari o inferiore:*

- a) *al fair value iscritto nel bilancio dell'esercizio precedente quello nel quale è effettuato il conferimento a condizione che il bilancio sia sottoposto a revisione legale e la relazione del revisore non esprima rilievi in ordine alla valutazione dei beni oggetto del conferimento, ovvero;*
- b) *al valore risultante da una valutazione riferita ad una data precedente di non oltre sei mesi il conferimento e conforme ai principi e criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni in oggetto del conferimento, a condizione che essa provenga da un esperto indipendente da chi effettua il conferimento, dalla società e dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sul soggetto conferente o sulla società medesima, dotato di adeguata e comprovata professionalità.*

In tal senso, per quanto previsto dalle norme esposte, il valore determinato sulla base della perizia giurata di stima, a cui si applica l'articolo 64 del Codice di procedura civile<sup>1</sup>, redatta da soggetti iscritti all'albo dei Dottori Commercialisti, dei Ragionieri e Periti Commerciali, nonché nell'elenco dei Revisori Contabili, può essere assunto come valore delle quote oggetto di conferimento alla data di riferimento della valutazione.

L'iscrizione nel bilancio della conferitaria avverrà prudenzialmente per valori inferiori o, al più, uguali a quelli risultanti dalla perizia, mentre l'iscrizione a valori superiori non è ammissibile in quanto creerebbe pregiudizi di natura civilistica in capo ai creditori sociali.

In relazione alla classificazione dell'incarico rispetto alla nomenclatura stabilita dai Principi Italiani di Valutazione (PIV), la presente determinazione assume la natura di Valutazione riferito al capitale economico della società (PIV paragrafo 1.4.2.).

---

<sup>1</sup> L'articolo 64 del c.p.c. in tema di responsabilità del consulente tecnico vi estende l'applicazione delle disposizioni del Codice penale relative ai periti.

Come previsto dai Principi Italiani di Valutazione una valutazione è costituita da un documento che contiene un giudizio sul valore di un'attività fondato su uno svolgimento completo del processo valutativo che si sviluppa attraverso le seguenti cinque (5) fasi:

- 1) La formazione l'apprezzamento della base informativa;
- 2) L'applicazione dell'analisi fondamentale e la selezione della metodologia o delle metodologie di stima più idonee agli scopi della valutazione;
- 3) L'apprezzamento dei principali fattori di rischio;
- 4) La costruzione di una razionale sintesi valutativa.

Oltre all'osservanza generale dei Principi Nazionali (PIV) ed Internazionali di Valutazione (IVS), il sottoscritto esperto dichiara di aderire al codice etico per i valutatori professionali (*code of ethical principles for professional valuers*) emanato dall'IVSC e recepito dall'OIV.

Il sottoscritto esperto dichiara di possedere le competenze e l'esperienza necessaria ai fini dello svolgimento dell'incarico di valutazione, in considerazione dell'azienda oggetto di valutazione e le finalità della stima.

Preliminarmente, in considerazione delle caratteristiche della società oggetto di valutazione, gli elementi di maggior rilievo economico per la determinazione del valore della partecipazione conferita sono pertanto rappresentati dal patrimonio immobiliare direttamente posseduto dalla società stessa.

Scopo della presente relazione è determinare, con criteri oggettivi e tecnicamente fondati, il valore economico della partecipazione detenuta nella NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI Srl alla data di riferimento del 31/07/2025, e verificarne l'adeguatezza rispetto al valore attribuito ai fini del conferimento.

La presente perizia di stima assume in tal senso la finalità di determinare il valore della NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI Srl (oggetto del conferimento) ai sensi della normativa civilistica ai fini del conferimento nella NUSCO Spa (Società conferitaria).

In relazione alla classificazione dell'incarico rispetto alla nomenclatura stabilita dai Principi Italiani di Valutazione (PIV), la presente determinazione assume la natura di Valutazione riferito al capitale economico della società (PIV paragrafo 1.4.2.).

Come previsto dai Principi Italiani di Valutazione, una valutazione è costituita da un documento che contiene un giudizio sul valore di un'attività fondato su uno svolgimento completo del processo valutativo che si sviluppa attraverso le seguenti quattro (4) fasi:

- 5) la formazione e l'apprezzamento della base informativa;
- 6) l'applicazione dell'analisi fondamentale e la selezione della metodologia o delle metodologie di stima più idonee agli scopi della valutazione;
- 7) l'apprezzamento dei principali fattori di rischio;
- 8) la costruzione di una razionale sintesi valutativa.

Oltre all'osservanza generale dei Principi Nazionali (PIV) ed Internazionali di Valutazione (IVS), il sottoscritto esperto osserva il codice etico per i valutatori professionali (*code of ethical principles for professional valuers*) emanato dall'IVSC e recepito dall'OIV.

Il sottoscritto esperto dichiara di possedere le competenze e l'esperienza necessaria ai fini dello svolgimento dell'incarico di valutazione, in considerazione dell'azienda oggetto di valutazione e le finalità della stima.

## **1.1. La funzione della Perizia di conferimento e le configurazioni di valore assunte**

Nel contesto delle operazioni di conferimento in una società di capitali è necessaria la redazione di una perizia di stima, onde garantire l'integrità del capitale sociale ed evitare sopravvalutazioni dei beni conferiti a danno dei creditori sociali, i quali, possono confidare esclusivamente sul patrimonio sociale in considerazione della personalità giuridica e della responsabilità limitata che caratterizza le stesse. Conseguentemente, come indicato, ai sensi dell'art. 2343 cc, per i conferimenti in S.p.A. e dell'art. 2465 cc in materia di S.r.l., i beni oggetto del conferimento devono essere accompagnati da una relazione di stima giurata da un esperto iscritto all'Albo dei Revisori Contabili (o da una Società di Revisione iscritta nell'apposito albo).

Nell'ambito dell'operazione di conferimento, la funzione della perizia di valutazione è pertanto finalizzata a garantire l'integrità del capitale sociale, attesa la responsabilità limitata della S.p.A. e della S.r.l., e la determinazione del rapporto partecipativo conseguente il conferimento.

A tali fini, come indicato, la relazione di stima deve obbligatoriamente contenere:

1. la descrizione dei beni o dei crediti conferiti;
2. la data di riferimento della valutazione;
3. l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo; e
4. i criteri di valutazione seguiti.

In materia di **valutazioni in contesti di carattere legale**, sia in linea generale che con successivo specifico riferimento alle operazioni di conferimento, i Principi Italiani di Valutazione (PIV) al paragrafo IV.2 orientano in maniera "particolare" le valutazioni di natura legale come nel caso di una perizia di conferimento prevista dal Codice civile.

I Principi Italiani di Valutazione con il termine valutazioni legali intendono fare riferimento alle valutazioni disciplinate dal Codice civile per le quali valori oggetto di stima sono in certa misura valori convenzionali giacché in molti casi il legislatore usa il termine valore in senso atecnico e l'esperto è chiamato ad interpretare il disposto di legge sulla base dei principi di razionalità e coerenza economica, richiamando criteri valutativi maggiormente coerenti con la funzione che il disposto normativo intende attribuire alla valutazione stessa. In particolare, le valutazioni legali rispondono allo scopo di garanzia societaria con particolare riferimento alla tutela dei soci minoritari e degli stakeholders estranei al controllo della società. Per tale ragione le valutazioni compiute devono essere controllabili e ripercorribili nelle scelte compiute in termini di assunzioni, di unità di valutazione, configurazione di valore e criteri di valutazione adottati e nei loro limiti, da parte di soggetti terzi quali organi di controllo, società di revisione e regulator. È sempre necessario ai fini di una valutazione legale altresì identificare la sostanza economica dell'operazione in quanto operazioni con diversa forma giuridica possono avere uguale sostanza economica.

Le valutazioni legali presuppongono un'adeguata conoscenza da parte dell'esperto della disciplina legislativa di riferimento così come l'esperto deve dichiarare nella relazione di valutazione di possedere le competenze e l'esperienza necessaria a svolgere l'incarico considerato l'oggetto della valutazione e la finalità della stima.

L'esperto deve comprendere le responsabilità ed il ruolo che riveste nelle valutazioni per scopi di garanzia societaria. Tali valutazioni hanno difatti una funzione pubblica di tutela degli interessi dei terzi oltre che delle parti coinvolte.

Le valutazioni legali devono essere sempre delle valutazioni e non dei pareri valutativi. L'esperto deve essere consapevole che gli organi amministrativi della società o soggetti terzi debbono essere in grado di seguire l'intero sviluppo del processo valutativo e di riproporre calcoli effettuati nelle stime. La relazione di valutazione deve fornire tutti gli elementi che consentono di apprezzare la base informativa utilizzata, le

scelte di metodi e criteri di valutazione, il peso attribuito ai risultati di ciascun metodo e il risultato finale. Le valutazioni di carattere legale devono inoltre escludere ipotesi speciali che un partecipante al mercato non formulerà. L'esperto deve considerare tutta l'informazione rilevante ai fini dell'espletamento del proprio incarico assegnando maggiore peso all'informazione di fonte esterna e indipendente, la base informativa e le ipotesi alla base della valutazione devono essere ragionevolmente obiettive.

L'esperto deve indicare le eventuali difficoltà incontrate nella valutazione quando appropriato in relazione agli specifici fatti o circostanze e nel rispetto delle norme di legge. È usualmente opportuno che l'esperto adotti criteri che si rifanno ad una pluralità di metodologie di valutazione in relazione a cui l'esperto deve comprendere le cause delle differenze nei risultati dei diversi criteri e deve attribuire a ciascuno di essi un maggiore o minor peso in relazione alla affidabilità degli input o più semplicemente identificare quale risultato è più rappresentativo della peculiare configurazione di valore ricercata. Particolare attenzione deve essere dedicata nelle valutazioni legali ai fattori di rischio. I Principi Italiani di Valutazione richiamano esplicitamente l'ipotesi del **conferimento** che sotto il profilo della sostanza economica viene distinto in due principali categorie in relazione alle caratteristiche della società beneficiaria a seconda che sia neocostituita o sia già operativa. In entrambi i casi la valutazione di conferimento è finalizzata a garantire i creditori e i terzi dell'effettiva sussistenza del capitale della conferitaria, tuttavia, nel caso di conferitarie già operative il conferimento richiede anche che sia garantito nella valutazione un equilibrio negoziale tra valore del conferimento e valore delle nuove azioni emesse a servizio del conferimento.

La valutazione di conferimento non può considerare valori potenziali ma solo valori in atto e sotto il profilo logico la garanzia nei confronti dei creditori e dei terzi si fonda sul fatto che il valore di ciò che è stato conferito non sia superiore al suo valore di mercato rappresentato dal valore presumibile di cessione degli stessi beni purché tale valore sia un valore normale.

Sotto il profilo valutativo, è importante anche distinguere fra conferimenti che hanno per oggetto un insieme non organizzato di beni o piuttosto un'azienda o un ramo d'azienda ove la principale differenza tra singoli beni e aziende o rami, anche rappresentate dai relativi titoli di proprietà, attiene al fatto che solo alle aziende o ai rami d'azienda può essere eventualmente associato un avviamento.

L'unità di valutazione nel caso di valutazione ai fini di conferimento è rappresentata dai beni oggetto di conferimento in relazione a cui l'esperto è chiamato a verificare preliminarmente l'esistenza di beni e processi preordinati per la generazione di benefici economici futuri riconducibili al bene oggetto di valutazione.

La configurazione di valore nel caso delle valutazioni di conferimento è rappresentata da una configurazione di valore che tiene conto dei "fondamentali" dell'azienda in relazione alla capacità di generare flussi di risultato futuri (valore intrinseco) congiuntamente ad un riscontro di mercato che tiene conto del possibile prezzo di vendita, valore normale di mercato, dei beni oggetto di conferimento (valore normale di mercato).

Il valore assunto nel caso di **conferimento di un insieme organizzato di beni** è di **norma rappresentato dal minore tra il valore intrinseco e il valore normale di mercato**. In casi particolari l'esperto potrà adottare anche più di una configurazione di valore che tenga conto della logica dell'operazione di conferimento nel più ampio contesto dell'operazione acquisitiva (PIV par.IV.5.2).

In particolare, il **valore intrinseco** (PIV par.I.6.8) esprime l'apprezzamento che qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli ed in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi. Esso è denominato anche valore economico del capitale, richiede la stima dei benefici economici e l'apprezzamento dei rischi associati essendo funzione della capacità di reddito corrente

esprimendo il valore recuperabile per un ipotetico investitore attraverso i flussi di risultato prospettici.

**Il valore di mercato**, Market Value per IVS, (PIV par.I.6.3) rappresenta il prezzo a cui un'attività reale o finanziaria o una passività verosimilmente potrebbe essere negoziata ad una certa data di riferimento fra soggetti indipendenti dopo un periodo di commercializzazione. Si presuppone che gli operatori usino tutte le informazioni disponibili, agendo in modo consapevole e prudente in modo che il valore di mercato sia in grado di riflettere le aspettative degli stessi relative al massimo e migliore uso dell'attività.

Secondo i Principi Italiani di Valutazione le finalità della stima in un contesto di conferimento pertanto sono da identificarsi nel valore dei beni conferiti come riconoscibile dal mercato in condizioni normali di funzionamento. Deve, cioè, essere un valore di mercato dotato di una certa stabilità poiché il valore normale di mercato differisce dal valore intrinseco in quanto assume la prospettiva del massimo e miglior uso *"High and best use"* dell'attività da parte del partecipante al mercato e riflette premi e sconti, mentre il valore intrinseco assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività. Come detto, il valore di conferimento normalmente è il minore tra il valore intrinseco ed il valore di mercato e cioè il valore recuperabile.

Il valore ai fini del conferimento deve esprimere il valore dei beni conferiti nelle loro condizioni correnti al netto delle risorse eventualmente necessarie a renderli idonei ad un'autonoma generazione di reddito e normalmente non riflette i benefici attesi dalla beneficiaria a seguito della gestione integrata dei propri beni con quello oggetto di conferimento (PIV par.IV.5.3.).

Venendo al caso in esame, come descritto in precedenza, oggetto della presente perizia è riferito alle quote di partecipazione detenute nella NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI Srl.

La **data di riferimento** della stima definisce il momento temporale a cui la stessa si riferisce e che di norma va individuata nelle assunzioni valutative conseguenti le informazioni disponibili in relazione al metodo di valutazione adottato.

Nel caso di specie, la data di riferimento va individuata nel **31/07/2025** considerando la data della Situazione Patrimoniale di riferimento assunta ai fini della valutazione.

## **2. Identificazione dell'azienda oggetto di conferimento e contesto dell'operazione**

Come indicato in premessa, la presente perizia ha l'obiettivo di determinare il valore delle quote di partecipazione detenute nella NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l. che, in prima istanza, costituisce l'oggetto della presente valutazione.

Le quote di partecipazione **oggetto di conferimento** si riferiscono alla NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l., società che si caratterizza per una vocazione immobiliare, ponendo in essere attività di gestione immobiliare e edilizia, con la titolarità di un portafoglio immobiliare di valore significativo sia in riferimento ad immobili ultimati che in corso di realizzazione.

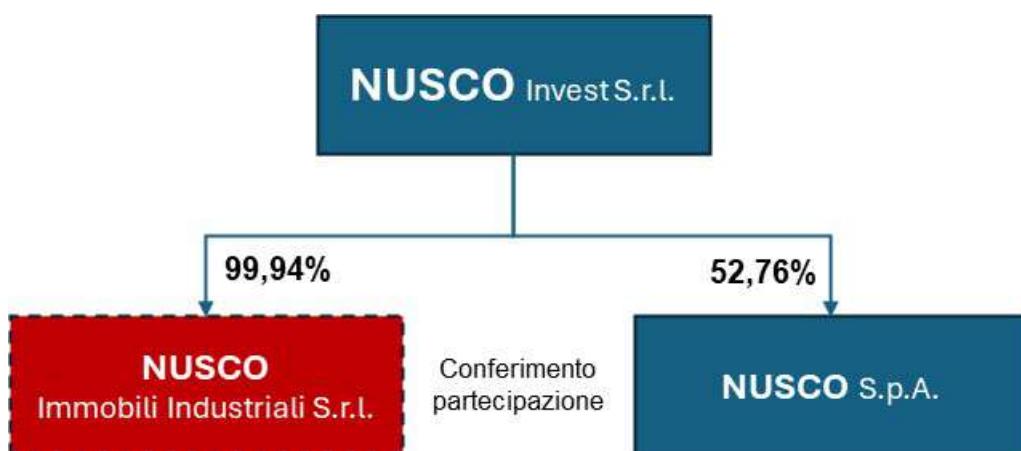
In particolare, la società opera nel settore immobiliare, con un orientamento prevalente verso la costruzione, la gestione e la valorizzazione di edifici destinati all'uso industriale e commerciale dove l'attività esercitata si articola nella realizzazione e ristrutturazione di immobili, loro successiva vendita o locazione, e nella gestione diretta di un portafoglio immobiliare. Il modello operativo si colloca in una posizione intermedia tra la classica gestione patrimoniale e l'attività di impresa commerciale focalizzata sulla compravendita immobiliare.

L'operazione di conferimento si inserisce in una più ampia strategia di efficientamento della struttura societaria del gruppo, finalizzata al rafforzamento patrimoniale e industriale della Nusco S.p.A., operante nel settore della produzione e commercializzazione di porte in legno e complementi d'arredo.

La Nusco Immobili Industriali S.r.l., oggetto del conferimento, detiene un patrimonio immobiliare rilevante costituito in prevalenza da immobili strumentali e beni-merce, funzionali sia alla produzione che alla logistica e distribuzione. Il conferimento delle relative partecipazioni alla Nusco S.p.A. consente di integrare direttamente nella capogruppo industriale la disponibilità e il controllo strategico degli asset immobiliari, riducendo le asimmetrie gestionali e favorendo la valorizzazione sinergica degli spazi e degli investimenti.

L'operazione tende altresì verso benefici in termini di governance, semplificazione della catena di controllo e maggiore trasparenza contabile e gestionale. In prospettiva, essa consente alla società conferitaria di rafforzare il proprio patrimonio netto, incrementando la leva operativa e migliorando l'accesso a strumenti di finanziamento e sviluppo industriale. Lo schema che segue rappresenta la struttura dell'operazione:

#### **La struttura dell'operazione - il conferimento di partecipazioni**



Sotto il profilo operativo, i lavori peritali sono iniziati nel mese di marzo 2025 attraverso una serie di richieste formulate dal sottoscritto ai Responsabili amministrativi della NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l. per definire la documentazione necessaria per poter portare a termine l'incarico conferito.

In particolare, con riferimento alla società conferente ed alla società conferitaria sono stati richiesti e visionati i seguenti documenti e informazioni riferite alla NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l.:

- Copia dell'Atto Costitutivo e dello Statuto Sociale;
- Visure camerali aggiornate delle società coinvolte nel conferimento;
- Situazione di Bilancio al 31/07/2025;
- Bilanci ufficiali al 31/12/2024, 31/12/2023 e 31/12/2022;
- Valutazione di mercato beni immobili Perizia Ing. Letizia;
- Altre informazioni pubblicamente disponibili.

Con riguardo alla Società le cui quote sono oggetto di conferimento, NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l., nel seguito si riportano i principali dati istitutivi e identificativi:

- **Compagine Sociale**

Socio	Codice Fiscale	Quota (€)	Quota (%)
Nusco Invest S.r.l.	6844601218	28.556.470,49	99,94%
Nusco Imobiliara S.A.	9522170635	17.102,47	0,06%
<b>Total</b>		<b>28.573.572,96</b>	<b>100,00%</b>

- Ragione sociale: NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l..
- Codice fiscale e P.IVA: 06904791214
- Numero REA: NA - 847336
- Forma giuridica: Società a responsabilità limitata
- Sede legale: Nola (NA), S.S. 7 BIS km 50,500 SNC – CAP 80035
- PEC: nuscoii@pec.it
- Data costituzione: 14/04/2011
- Data iscrizione al Registro Imprese: 22/04/2011
- Capitale sociale sottoscritto e versato: € 28.573.572,96

## Oggetto sociale

L'**oggetto sociale** della Nusco Immobili Industriali S.r.l., come da statuto, comprende un ampio spettro di attività nel settore immobiliare e finanziario, tra cui:

- Acquisto, costruzione, trasformazione, ripristino, valorizzazione, permuta, vendita e locazione non finanziaria di beni immobili, in particolare edifici a destinazione civile, commerciale e industriale;
- Conduzione e gestione di beni immobili propri;
- Assunzione, cessione, amministrazione e gestione di partecipazioni in altre società di capitali, a scopo di stabile investimento e non di collocamento;
- Finanziamento e coordinamento tecnico-finanziario delle partecipate;
- Compravendita, possesso e gestione in proprio di titoli pubblici o privati, italiani o esteri, con esclusione di qualsiasi attività verso il pubblico.

L'impresa può inoltre esercitare ogni altra attività accessoria, connessa o strumentale al proprio oggetto sociale, purché non prevalente rispetto all'attività principale.

**Codici ATECO attivi:** 41.00.00 – Costruzione di edifici residenziali e non residenziali (attività primaria); 68.20.01 – Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (attività secondaria).

## Organo Amministrativo

I dati dell'**Amministratore Unico** della società Nusco Immobili Industriali S.r.l. sono i seguenti:

- Nome e Cognome: Nicola Napolitano
- Codice Fiscale: NPLNCL72D23A509H
- Luogo e data di nascita: Avellino, 23 aprile 1972
- Domicilio: Avellino (AV), Via Madonna de La Salette 51 – CAP 83100
- PEC personale: nicola.napolitano@archiworldpec.it
- Data nomina: 25 settembre 2023

- Durata in carica: a tempo indeterminato
- Ruolo: Amministratore Unico con rappresentanza generale della società.

### **Organo di controllo - Revisore Unico**

Ecco i dati completi del **Revisore Unico** della società **Nusco Immobili Industriali S.r.l.:**

- Nome e Cognome: Marco Nardi
- Codice Fiscale: NRDMRC91A22F839O
- Luogo e data di nascita: Napoli, 22 gennaio 1991
- Domicilio: Portici (NA), Via Gaetano Poli 76/1 – CAP 80055
- Carica: Revisore Unico
- Data di nomina: 21 giugno 2023
- Durata in carica: fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025
- Data iscrizione Registro Imprese: 31 luglio 2023
- Numero Registro Revisori Legali: 181726
- Data iscrizione al Registro: 9 dicembre 2019
- Ente di iscrizione: Ministero dell'Economia e delle Finanze

### **Garanzie**

Si rileva l'esistenza di iscrizione ipotecaria volontaria sull'immobile a favore di Banca della Campania per il debito "mutuo fondiario" inizialmente contratto di 4 milioni, l'ipoteca iscritta il 23/12/2009 con numero di repertorio al registro generale n. 56303 e registro particolare n. 12146, durata di 10 anni, ma ancora in essere, risulta di € 7,2 milioni. Il debito garantito, il cui valore residuo nominale da contabilità è pari a €416.073, non richiede una correzione dei valori presentati nella stima, in quanto oltre ad essere di natura trascurabile rispetto alla patrimonializzazione della società, tale da ritenere che sia molto improbabile (prossimo a zero) la manifestazione del rischio.

## **Situazione di bilancio 2022 - 31/07/2025 Nusco Immobili Industriali S.r.l.:**

Al fine di acquisire un adeguata base informativa in merito alle condizioni economiche, finanziarie e patrimoniale dell'azienda oggetto di valutazione, sia in senso statico che dinamico, nel seguito si riporta il bilancio della società target riferito al periodo 2022 - 31/07/2025.

## **Stato Patrimoniale 2022 - 31/07/2025 Nusco Immobili Industriali S.r.l.:**

ATTIVO PATRIMONIALE	31/07/2025	% attivo	2024	% attivo	2023	% attivo	2022	% attivo
Immobilizzazioni Immateriali	21.705	0,05%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Immobilizzazioni materiali	26.532.768	63,74%	26.133.360	59,40%	26.987.758	64,15%	27.779.062	78,01%
Immobilizzazioni finanziarie	2.485.319	5,97%	10.844.952	24,65%	8.102.811	19,26%	5.897.522	16,56%
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>29.039.792</b>	<b>69,77%</b>	<b>36.978.312</b>	<b>84,05%</b>	<b>35.090.569</b>	<b>83,41%</b>	<b>33.676.584</b>	<b>94,58%</b>
Rimanenze finali	10.978.892	26,38%	6.145.351	13,97%	3.589.537	8,53%	1.513.767	4,25%
Crediti	1.238.635	2,98%	793.764	1,80%	873.447	2,08%	377.810	1,06%
Disponibilità liquide	334.716	0,80%	48.865	0,11%	2.484.236	5,91%	35.441	0,10%
RATEI E RISCONTI	32.005	0,08%	31.454	0,07%	30.992	0,07%	4.238	0,01%
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>12.584.248</b>	<b>30,23%</b>	<b>7.019.434</b>	<b>15,95%</b>	<b>6.978.212</b>	<b>16,59%</b>	<b>1.931.256</b>	<b>5,42%</b>
<b>TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE</b>	<b>41.624.040</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.997.746</b>	<b>100,00%</b>	<b>42.068.781</b>	<b>100,00%</b>	<b>35.607.840</b>	<b>100,00%</b>
PASSIVO PATRIMONIALE	31/07/2025	%passivo	2024	%passivo	2023	%passivo	2022	%passivo
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>26.644.167</b>	<b>64,01%</b>	<b>30.203.844</b>	<b>68,65%</b>	<b>29.863.406</b>	<b>70,99%</b>	<b>29.753.916</b>	<b>83,56%</b>
Debiti finanziari LT	4.736.351	11,38%	3.923.128	8,92%	4.807.307	11,43%	1.452.482	4,08%
Debiti correnti LT	968.005	2,33%	6.907.248	15,70%	4.757.373	11,31%	2.503.963	7,03%
Fondo T.F.R.	12.669	0,03%	872	0,00%	735	0,00%	1.336	0,00%
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>32.361.192</b>	<b>77,75%</b>	<b>41.035.092</b>	<b>93,27%</b>	<b>39.428.821</b>	<b>93,72%</b>	<b>33.711.697</b>	<b>94,67%</b>
Debiti Bancari BT	7.800	0,02%	899.526	2,04%	660.401	1,57%	477.212	1,34%
Debiti correnti BT	8.895.048	21,37%	1.583.128	3,60%	1.259.559	2,99%	458.931	1,29%
Ratei passivi	360.000	0,86%	480.000	1,09%	720.000	1,71%	960.000	2,70%
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>9.262.848</b>	<b>22,25%</b>	<b>2.962.654</b>	<b>6,73%</b>	<b>2.639.960</b>	<b>6,28%</b>	<b>1.896.143</b>	<b>5,33%</b>
<b>TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>41.624.040</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.997.746</b>	<b>100,00%</b>	<b>42.068.781</b>	<b>100,00%</b>	<b>35.607.840</b>	<b>100,00%</b>

Come si evince dalla tavola esposta, nel periodo considerato, lo stato patrimoniale attivo della società evidenzia una progressiva evoluzione strutturale, segnata da un riequilibrio tra le componenti dell'attivo immobilizzato e quelle dell'attivo corrente. Alla data del 31 luglio 2025, il totale dell'attivo patrimoniale ammonta a circa 41,6 milioni di euro, in aumento rispetto al valore registrato a fine 2024 (43,9 milioni) e superiore rispetto ai livelli del 2023 e soprattutto del 2022.

La dinamica più rilevante è rappresentata dalla contrazione del peso relativo delle immobilizzazioni, che passano da oltre il 94% dell'attivo totale nel 2022 a circa il 70% nei primi sette mesi del 2025. Tale riduzione non è riconducibile a un disinvestimento dagli asset materiali – che anzi si mantengono stabili su valori prossimi ai 27 milioni di euro – ma piuttosto alla riduzione delle immobilizzazioni finanziarie, passate da circa 10,8 milioni nel 2024 a 2,48 milioni nel 2025. Tale contrazione appare coerente con una possibile operazione straordinaria di conferimento o riorganizzazione del portafoglio partecipativo, in linea con le strategie di razionalizzazione societaria e semplificazione della catena di controllo. Parallelamente, l'attivo corrente ha assunto un peso crescente, trainato in particolare dall'aumento delle rimanenze, che raggiungono un valore di oltre 10 milioni al 31 luglio 2025, rappresentando poco più del 30% dell'attivo. I crediti commerciali e le disponibilità liquide restano su livelli contenuti, coerenti con una gestione prudente del circolante. Nel complesso, l'evoluzione dell'attivo riflette un passaggio da una struttura patrimoniale fortemente rigida e concentrata su beni durevoli a una configurazione più bilanciata, in cui emerge una maggiore incidenza delle attività operative e di breve termine. Tale tendenza suggerisce l'avvio di una nuova fase di sviluppo operativo o immobiliare, potenzialmente propedeutica a operazioni di valorizzazione industriale, finanziaria o straordinaria, come il conferimento di partecipazioni e beni strategici tra società del gruppo.

Osservando le fonti di finanziamento, nel quadriennio considerato, la struttura del passivo patrimoniale evidenzia un andamento articolato, caratterizzato da una iniziale solidità patrimoniale, con un elevato livello di capitalizzazione, seguita da una progressiva contrazione del patrimonio netto e un conseguente incremento della componente debitoria, specialmente nella sua parte corrente.

Nel 2022 il patrimonio netto rappresentava l'83,56% del totale passivo, configurando una posizione di netta prevalenza dei mezzi propri rispetto all'indebitamento, tipica di

una situazione patrimoniale particolarmente solida. Tuttavia, a partire dal 2023 si osserva una progressiva erosione del peso relativo del capitale proprio: esso scende al 70,99% nel 2023, al 68,65% nel 2024 e si attesta al 64,01% al 31 luglio 2025.

Parallelamente, si registra un incremento significativo delle **passività correnti**, che nel 2022 rappresentavano appena il 5,33% del totale passivo, mentre al 31 luglio 2025 salgono al 22,25%. Questo incremento è trainato soprattutto dalla voce “debiti correnti a lungo termine” (verosimilmente debiti commerciali scaduti o rate di finanziamenti), che ammontano a circa 8,8 milioni nel 2025 rispetto a meno di mezzo milione nel 2022. Tale crescita potrebbe indicare un aumento delle esposizioni operative o l'utilizzo di strumenti di finanziamento a breve termine, forse per sostenere l'espansione produttiva o immobiliare già evidenziata nella parte attiva dello stato patrimoniale.

Sul fronte dei debiti finanziari a medio-lungo termine, la società evidenzia una dinamica variabile: dopo un picco nel 2023 (4,8 milioni), la posizione si riduce nel 2024 (3,9 milioni) ma torna a crescere nel 2025, superando nuovamente i 4,7 milioni. Questo profilo suggerisce un utilizzo selettivo della leva finanziaria, potenzialmente in relazione a investimenti immobiliari o acquisizioni. I debiti bancari a breve termine, al contrario, risultano pressoché azzerati nel 2025, a conferma di una gestione prudente delle linee di credito a breve.

Complessivamente, la società mantiene al 31 luglio 2025 una struttura patrimoniale ancora equilibrata, con una prevalenza dei capitali permanenti (oltre 77%) e un indebitamento che, pur in crescita, risulta ancora sostenibile in rapporto alla consistenza patrimoniale e agli asset sottostanti. Tuttavia, il progressivo incremento del passivo corrente rappresenta un segnale da monitorare attentamente, specie in relazione a operazioni straordinarie in corso o previste, come conferimenti, riorganizzazioni o investimenti immobiliari.

Sotto il profilo operativo, si rileva una dinamica attiva nelle vendite immobiliari, supportata da contratti con incassi anticipati, come confermato dalla presenza di

acconti rilevanti da parte della clientela. La struttura finanziaria è fortemente capitalizzata, con un'elevata incidenza di mezzi propri sul totale delle fonti e una contenuta esposizione debitoria, soprattutto nel breve termine.

Nel complesso, la società presenta un profilo bilanciato tra sviluppo commerciale e valorizzazione immobiliare, confermando un approccio integrato e strategico alla gestione del patrimonio e alla generazione di ricavi. La coerenza tra l'attività svolta, la composizione del bilancio e le risultanze contabili evidenzia una governance orientata alla crescita e alla solidità patrimoniale.

#### **Conto Economico 2022 – 31/07/2025 Nusco Immobili Industriali S.r.l.:**

CONTO ECONOMICO	31/07/2025	%	2024	%	2023	%	2022	%
Ricavi	1.446.416	13,10%	1.077.256	38,91%	1.099.850	39,46%	1.093.878	84,75%
Variazione rimanenze	9.587.457	86,84%	1.587.782	57,35%	1.666.160	59,78%	196.782	15,25%
Altri ricavi	6.875	0,06%	103.708	3,75%	21.119	0,76%	24	0,00%
<b>Valore della Produzione</b>	<b>11.040.748</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.768.746</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.787.129</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.290.684</b>	<b>100,00%</b>
Acquisti di materie	268.470	2,43%	303.262	10,95%	772.413	27,71%	19.876	1,54%
Variazione rimanenze	8.781.827	79,54%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>Gross Margin</b>	<b>1.990.452</b>	<b>18,03%</b>	<b>2.465.484</b>	<b>89,05%</b>	<b>2.014.716</b>	<b>72,29%</b>	<b>1.270.808</b>	<b>98,46%</b>
Personale	108.302	0,98%	7.816	0,28%	94.393	3,39%	25.733	1,99%
Servizi	542.731	4,92%	204.093	7,37%	261.943	9,40%	275.652	21,36%
Godimento beni di terzi	28.256	0,26%	33.193	1,20%	17.454	0,63%	30.066	2,33%
Odg	311.672	2,82%	425.097	15,35%	384.942	13,81%	63.220	4,90%
<b>EBITDA</b>	<b>999.491</b>	<b>9,05%</b>	<b>1.795.285</b>	<b>64,84%</b>	<b>1.255.984</b>	<b>45,06%</b>	<b>876.137</b>	<b>67,88%</b>
Ammortamenti	504.771	4,57%	865.322	31,25%	864.755	31,03%	629.967	48,81%
Accantonamenti e svalutazioni	0	0,00%	3.649	0,13%	0	0,00%	0	0,00%
<b>EBIT</b>	<b>494.720</b>	<b>4,48%</b>	<b>926.314</b>	<b>33,46%</b>	<b>391.229</b>	<b>14,04%</b>	<b>246.170</b>	<b>19,07%</b>
Gestione finanziaria	-225.354	-2,04%	-487.563	-17,61%	-278.033	-9,98%	-90.301	-7,00%
<b>EBT</b>	<b>269.366</b>	<b>2,44%</b>	<b>438.751</b>	<b>15,85%</b>	<b>113.196</b>	<b>4,06%</b>	<b>155.869</b>	<b>12,08%</b>
Gestione fiscale	0	0,00%	-98.312	-3,55%	-137.906	-4,95%	-37.500	-2,91%
<b>Utile netto (E)</b>	<b>269.366</b>	<b>2,44%</b>	<b>340.439</b>	<b>12,30%</b>	<b>-24.710</b>	<b>-0,89%</b>	<b>118.369</b>	<b>9,17%</b>

L'andamento economico della Nusco Immobili Industriali S.r.l., osservato nel periodo compreso tra il 2022 e i primi sette mesi del 2025, evidenzia una progressiva crescita dei volumi produttivi, accompagnata da un generale equilibrio economico-gestionale. La dinamica del valore della produzione, in costante aumento fino al 2024, riflette

un'attività caratterizzata da regolarità operativa e capacità di generare ricavi in linea con la dimensione e la struttura della società.

Tuttavia, pur in presenza di risultati positivi in alcuni esercizi, i livelli di redditività netta si mantengono contenuti, con utili moderati o in alcuni casi negativi (come nel 2023), a conferma di un'impostazione gestionale focalizzata più sulla sostenibilità del modello economico-produttivo che sul conseguimento di marginalità elevate. Nel complesso, il profilo economico risulta coerente con le caratteristiche di un'impresa attiva nel settore immobiliare, in cui la ciclicità delle vendite e il peso degli investimenti strutturali influenzano direttamente la performance reddituale annuale.

### **3. L'approccio valutativo adottato**

Come descritto in precedenza, nel procedere nel nostro intento peritale, nello sviluppo della valutazione si procede nell'orientamento dei Principi stabiliti dal Codice civile e le tecniche previste dalla dottrina aziendaleistica, dalla tecnica professionale e dai Principi di Valutazione Nazionali (PIV) ed Internazionali (IVSC).

In tal senso, le metodologie per valutare un'azienda sono molteplici, potendosi basare, in linea generale, su criteri che tengano conto sia dei flussi finanziari, sia del reddito, sia del patrimonio ovvero su altri criteri, cosiddetti misti, che danno rilevanza a un'opportuna combinazione di carattere patrimoniale e reddituale. Nel panorama dei criteri di valutazione d'azienda esiste un *trade – off* tra la **razionalità** e la **dimostrabilità** della metodologia di valutazione<sup>2</sup>. Per dimostrabilità s'intende la realtà e la verificabilità fisica del valore determinato mentre per razionalità la correttezza dell'algoritmo matematico alla base del calcolo e l'attitudine dello stesso ad esprimere un valore coerente con l'ambiente esterno e le caratteristiche aziendali. Accanto a tali metodologie esistono metodi c.d. sintetici (es. multipli e regole del pollice) e metodi basati sulla crescita prospettica e sulla strategia aziendale (es. opzioni reali).

---

<sup>2</sup> L. Guatri, *Trattato sulla valutazione delle aziende* E.G.E.A., Milano 1998.

L'applicazione della metodologia dipende dalla fattispecie oggetto di valutazione. Difatti, in alcune ipotesi, tipicamente legate alle operazioni strategiche sul capitale d'impresa (acquisizioni, fusioni, operazioni di *leverage*) vengono applicate metodologie, tipiche della scuola anglosassone, orientate alla razionalità ed ai valori correnti e basate sull'attualizzazione dei flussi finanziari (*Discounted cash flow analysis - DCF*) o sulla creazione del valore (*Economic value added - EVA*); in altre ipotesi, ove è necessaria maggiore cautela, tipiche dell'approccio europeo, in particolare nelle operazioni in cui è richiesta la perizia obbligatoria ai sensi di legge, vengono privilegiate la prudenza e la dimostrabilità (trasformazioni, conferimenti, cessioni).

È noto come nell'ambito di un'operazione di conferimento in natura la preoccupazione del legislatore riguarda l'effettiva sussistenza del capitale della società conferitaria, nell'interesse soprattutto dei creditori e dei terzi.

In tal senso, le stime devono essere redatte con prudenza, badando soprattutto all'accertamento dei valori e limitando ai casi di maggiore concretezza il riconoscimento di componenti di valore potenziale. L'obiettivo perseguito non si riferisce alla determinazione di un valore corrente di cessione ma di attestare l'esistenza di un capitale sociale conferito in natura eliminando fattori di incertezza e variabilità.

Ciò non vuol dire che per esigenze di prudenza debba allontanarsi dal concetto della razionalità economica per orientarsi esclusivamente verso la dimostrabilità e la certezza del valore.

A tal fine, passando alla disamina dei metodi di valutazione individuati dalla dottrina, è necessario preliminarmente considerare come, nonostante il riferimento a valutazioni di carattere analitico patrimoniale sia stato eliminato dall'art. 2343 cc (e non riproposto nel neo introdotto articolo 2464 cc) rimane il fatto che una valutazione analitica del patrimonio aziendale conferito rappresenta in ogni caso almeno l'elemento di partenza nella determinazione del valore d'azienda; successivamente, ove del caso, tale stima

potrà anche definire il valore se confortata da metodologie espressive della capacità di reddito dell'impresa o fungere da elemento di partenza per ulteriori metodologie maggiormente razionali.

Il metodo patrimoniale analitico è inoltre necessario per permettere la rilevazione nella contabilità della società conferitaria dei singoli elementi conferiti e per il fatto che ai sensi del Codice civile il perito deve descrivere i beni ed i crediti conferiti.

Il perito ha il dovere di descrivere i beni e gli elementi patrimoniali oggetto del conferimento il che induce a ritenere che si debba adottare, almeno come valore di base, il metodo analitico patrimoniale che rappresenta l'unico metodo che perviene alla determinazione del valore d'azienda attraverso la somma dei suoi elementi componenti, diversamente da quei criteri (cd sintetici), quali quello reddituale e quello finanziario, che giungono ad attribuire all'azienda un valore unico.

C'è da tenere ulteriormente conto che, in maniera asimmetrica, seppur viene impiegato un metodo di valutazione orientato alla dimostrabilità (metodo patrimoniale), ai fini della conferma del valore così determinato, considerando che trattasi di elementi strumentali ed aventi natura operativa, è necessario comprendere se la redditività conseguibile attraverso tale patrimonio sia sufficientemente positiva o è necessario rettificare il valore patrimoniale in quanto la relativa redditività non è da considerarsi sufficiente (ipotesi di avviamento negativo – *badwill*).

Tali principi devono orientare il perito nella funzione di attestazione legale prevista dal Codice civile.

Al fine di tradurre operativamente le considerazioni esposte, lo schema valutativo adottato prevede l'applicazione di una metodologia di valutazione che assuma nella configurazione gli elementi riferiti sia al patrimonio immobiliare che al valore corrente delle società operative operanti nel settore dei servizi sanitari.

Il presente lavoro di valutazione si basa sull'applicazione del **metodo patrimoniale rettificato**, uno dei criteri tradizionali riconosciuti per la stima del valore economico di

un'impresa. Tale approccio è particolarmente appropriato nei casi in cui il valore dell'azienda sia strettamente legato alla consistenza e alla valorizzazione delle sue attività patrimoniali.

In considerazione della natura dell'attività svolta dalla Nusco Immobili Industriali S.r.l., caratterizzata da un modello operativo integrato che combina lo sviluppo immobiliare con la gestione diretta di beni propri e la partecipazione in società collegate, la determinazione del valore aziendale non può prescindere da una valutazione complessiva che integri sia la componente patrimoniale sia quella reddituale. In particolare, la struttura dell'oggetto sociale – che include attività di realizzazione, acquisto, valorizzazione e locazione di immobili, oltre alla gestione di partecipazioni e investimenti finanziari – configura l'impresa come un'entità operativa a tutti gli effetti, e non meramente patrimoniale. Pertanto, si ritiene appropriato adottare quale criterio principale il metodo patrimoniale complesso, che consente di cogliere pienamente la duplice natura dell'azienda, valorizzando sia il capitale investito netto rettificato per riflettere i valori correnti di mercato degli attivi e delle passività, sia la capacità dell'impresa di generare redditi futuri attraverso l'esercizio delle attività operative descritte nello statuto. Tale approccio consente una rappresentazione coerente e completa della realtà economica della società, in linea con i principi di best practice in materia di valutazione aziendale.

Il metodo patrimoniale complesso adottato prevede, quale primo passaggio, la rettifica del patrimonio netto contabile risultante dall'ultimo bilancio approvato, al fine di riflettere la reale consistenza patrimoniale della società. Tale rettifica si attua mediante l'individuazione e la valorizzazione dei plusvalori latenti sugli elementi dell'attivo e del passivo, ottenuti attraverso il confronto tra i valori contabili netti e le stime aggiornate dei corrispondenti valori di mercato. In secondo luogo, si procede alla determinazione del valore della componente operativa, riconducibile alla gestione caratteristica della società, che viene valutata assumendo come riferimento la redditività media

normalizzata, espressione della capacità dell'impresa di generare risultati economici sostenibili nel tempo in condizioni ordinarie. L'integrazione di tali due componenti – valore netto rettificato e valore della gestione operativa – consente di pervenire a una stima complessiva del valore economico dell'impresa coerente con la sua natura di società operativa a forte contenuto patrimoniale.

Come raccomandato dalla letteratura e dalla prassi professionale in materia di valutazioni, con specifico riferimento alle operazioni di conferimento, al fine di effettuare un riscontro critico delle risultanze ottenute mediante il metodo principale adottato, sarà applicato un metodo empirico di controllo fondato sull'analisi comparativa dei multipli di mercato di società operanti in settori analoghi. Sebbene tale approccio presenti limiti connessi all'eterogeneità dei dati disponibili e alla specificità del contesto societario, esso rappresenta uno strumento utile per verificare la coerenza e la plausibilità del valore stimato, fornendo un ulteriore elemento di validazione dell'analisi svolta (cfr. Damodaran A., *Investment Valuation*, Wiley; Koller T. et al., *Valuation: Measuring and Managing the Value of Companies*, McKinsey & Company; "Valuation Multiples: Accuracy and Drivers", ResearchGate).

**Il valore dell'impresa sarà pertanto determinato mediante il metodo patrimoniale complesso, integrando la consistenza patrimoniale, rettificata ai valori di mercato, con la componente reddituale derivante dalla gestione operativa, valorizzata sulla base della redditività media normalizzata. Il risultato costituirà una stima oggettiva e coerente del valore economico complessivo dell'azienda alla data della valutazione.**

**A sostegno e riscontro della congruità delle risultanze ottenute, sarà applicato un metodo empirico di controllo basato sull'analisi comparativa dei multipli di mercato.**

### **3.1. Il metodo principale di valutazione - Metodo Patrimoniale Complesso**

Il metodo patrimoniale complesso rappresenta un'evoluzione del tradizionale metodo patrimoniale puro, ed è particolarmente indicato per la valutazione di società caratterizzate da una rilevante struttura patrimoniale, ma al contempo dotate di un'attività operativa significativa. Si configura come un approccio misto, in quanto combina elementi patrimoniali e reddituali, con l'obiettivo di cogliere in modo più completo la realtà economica dell'impresa.

A differenza del metodo patrimoniale semplice, che si limita alla valorizzazione delle attività e passività sulla base dei loro valori correnti, il metodo patrimoniale complesso si articola in due componenti:

1. **Rettifica del patrimonio netto contabile:** si procede alla determinazione del patrimonio netto rettificato, aggiornando gli elementi dell'attivo e del passivo sulla base di valutazioni a valori di mercato. Questo processo consente di evidenziare eventuali plusvalori o minusvalori latenti non rilevati contabilmente, in particolare su immobilizzazioni materiali, partecipazioni, e altre attività non correnti.
2. **Valorizzazione della gestione operativa:** al patrimonio netto rettificato si aggiunge il valore economico della gestione operativa, inteso come la capacità dell'azienda di generare redditi futuri. Tale componente viene generalmente determinata sulla base della redditività media normale, ovvero una stima sostenibile della performance economica futura, depurata da componenti straordinarie o non ricorrenti, e capitalizzata mediante l'applicazione di un tasso coerente con il rischio operativo della società.

Il metodo patrimoniale complesso risulta particolarmente appropriato in contesti in cui la valorizzazione degli asset non sia sufficiente a rappresentare il valore dell'impresa, come nel caso di società immobiliari operative, holding industriali o società con asset strategici non pienamente riflessi nei valori contabili. Tale metodologia è ampiamente

riconosciuta dalla dottrina economico-aziendale (cfr. G. Ferrero, A. Amaduzzi, S. Zanda) e adottata nella prassi valutativa nazionale e internazionale, specialmente nelle operazioni straordinarie quali conferimenti, fusioni e trasformazioni, dove è richiesta una rappresentazione equilibrata tra solidità patrimoniale e capacità reddituale.

Inoltre, in linea con i principi di buona tecnica valutativa, i risultati ottenuti attraverso questo metodo possono essere oggetto di un riscontro mediante l'applicazione di metodi empirici di controllo, come l'analisi comparativa dei multipli di mercato.

Il metodo patrimoniale complesso si contempla nel seguente algoritmo di calcolo:

$$K^* = \Sigma Ac - \Sigma P_c + IA$$

Dove :

**K\*** = Patrimonio netto rettificato;

**Ac** = Attività correnti;

**P<sub>c</sub>** = Passività correnti;

**Σ** = Simbolo matematico di sommatoria.

**IA**: Beni Immateriali

Ai fini della prima componente, patrimonio netto rettificato (**K\***), traendo origine dalla situazione patrimoniale relativa alla società le cui quote sono oggetto di conferimento, si sono individuati gli elementi costitutivi del patrimonio netto alla data del **31/07/2025**, procedendo in successione :

1. Alla revisione contabile degli elementi attivi e passivi;
2. Alla verifica dei valori correnti degli elementi attivi non monetari.

L'**attività di revisione** in tale ambito applicativo comporterà le seguenti attività di controllo :

- verifica della completezza dello stanziamento contabile delle attività e delle passività;
- che le poste attive siano fondate su validi documenti inventariali;
- che gli accantonamenti del passivo corrispondano a quanto effettivamente o probabilmente maturato;

- che le poste attive e passive calcolate in proporzione al tempo siano analiticamente determinate.

L'adeguamento dei valori contabili ai valori correnti richiederà l'applicazione dei principi previsti dall'art. 2426 c.c. e dai principi contabili di seguito sintetizzati per le diverse aree di bilancio:

In riferimento all'attivo patrimoniale :

- **Immobilizzazioni immateriali:** come prescritto dai principi contabili e dall'art. 2426 cc, la valutazione delle immobilizzazioni immateriali avviene attraverso la determinazione del costo, d'acquisto o di produzione, non ancora ammortizzato e secondo i principi di revisione lo stesso valore può permanere in bilancio solo se le immobilizzazioni immateriali inscritte esprimono utilità economica futura.
- **Immobilizzazioni materiali:** analogamente alle immobilizzazioni immateriali il criterio base prescritto dal Codice civile e dai principi contabili è il costo non ancora ammortizzato. La necessità di adeguare detto valore al valore attuale implica la determinazione del valore di mercato delle immobilizzazioni stesse. Considerando che nella maggior parte dei casi trattasi di ben già in uso e non nuovi, è necessario partire dal valore residuo da ammortizzare determinato secondo i criteri civilistici (2426 c.c.) e verificarne la coerenza rispetto ai valori di mercato. Come riferimento dei valori di mercato si considera il valore come prezzo sul mercato dell'usato e quando non esiste un mercato dell'usato per la tipologia di bene in esame è necessario adottare dei criteri alternativi rispetto al prezzo è applicato il costo di ricostruzione o costo di sostituzione.
- **Disponibilità liquide:** le liquidità indicate sono quelle derivanti dagli estratti conti bancari riconciliati con i saldi contabili.

In riferimento al passivo patrimoniale:

- Le **passività** sono generalmente assunte per il loro valore nominale verificato attraverso l'attività di revisione; i fondi ammortamento sono assorbiti nel valore attribuito alle immobilizzazioni tecniche e verificati attraverso il loro ricalcolo (cd *overall*).

Si rileva come nel corso del primo semestre dell'esercizio 2025, la società Nusco Immobili Industriali S.r.l. ha perfezionato due operazioni di **fusioni per incorporazione**, in regime semplificato ex art. 2505 c.c., con le società interamente controllate Maluan S.r.l. a socio unico e Nusco Residential Park S.r.l.. Le fusioni, deliberate a fine 2024, sono divenute efficaci sotto il profilo civilistico e contabile ai sensi dell'art. 2504 c.c., con effetti contabili e fiscali retroattivi al 1° gennaio 2025. Nel recepire gli impatti contabili delle operazioni, la società ha provveduto all'integrazione e alla riesposizione di talune poste patrimoniali secondo quanto previsto dal principio contabile nazionale OIC 29, in materia di **correzione di errori rilevanti**, al fine di assicurare la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica. A supporto del processo sono stati verificati sia gli atti societari di fusione sia le scritture contabili, incluse quelle relative alla correzione degli errori rilevanti, riscontrando la coerenza e la corretta contabilizzazione delle rettifiche apportate. Tali operazioni non hanno comportato modifiche statutarie né alterazioni nella struttura del capitale sociale della società risultante.

Ai fini implementativi si riporta la situazione patrimoniale di NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l. al 31/07/2025 redatta in forma sintetica rinviando all'allegato bilancio di verifica per le rappresentazioni di dettaglio.

## Situazione Patrimoniale NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l. 31/07/2025

<b>ATTIVO PATRIMONIALE</b>	<b>31/07/2025</b>
Immobilizzazioni Immateriali	21.705
Immobilizzazioni materiali	26.532.768
Immobilizzazioni finanziarie	2.485.319
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>29.039.792</b>
Rimanenze finali	10.978.892
Crediti	1.238.635
Disponibilità liquide	334.716
RATEI E RISCONTI	32.005
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>12.584.248</b>
<b>TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE</b>	<b>41.624.040</b>
<b>PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>31/07/2025</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>26.644.167</b>
Debiti finanziari LT	4.736.351
Debiti correnti LT	968.005
<b>Fondo T.F.R.</b>	<b>12.669</b>
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>32.361.192</b>
Debiti Bancari BT	7.800
Debiti correnti BT	8.895.048
Ratei passivi	360.000
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>9.262.848</b>
<b>TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>41.624.040</b>

Preliminarmente, dalle verifiche ed analisi condotte sui sistemi amministrativo-contabile e sull'assetto organizzativo della società, è emersa una struttura gestionale pienamente affidabile, caratterizzata da una tenuta ordinata, coerente e conforme alle disposizioni normative di riferimento. La documentazione esaminata risulta completa e puntualmente aggiornata, a testimonianza di un'amministrazione aziendale che adotta criteri di trasparenza, regolarità e adeguatezza operativa.

Dalle analisi svolte sui saldi patrimoniali della NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l. al 31/07/2025, l'attivo di bilancio presenta una struttura fortemente caratterizzata dalla natura dell'attività esercitata, ossia lo sviluppo, la gestione e la valorizzazione di patrimoni immobiliari a destinazione industriale e commerciale. La prevalenza di valori patrimoniali durevoli, a fronte di una componente corrente più limitata ma significativa, riflette un modello economico fondato su investimenti immobiliari strutturati e su

.operazioni di valorizzazione immobiliare a ciclo lungo. La componente delle **immobilizzazioni materiali** rappresenta la quota più consistente dell'attivo, con un valore che si attesta oltre i 26 milioni di euro. Questa è quasi integralmente imputabile a **terreni e fabbricati**, con numerose unità immobiliari dettagliatamente identificate: si citano, tra gli altri, il "Nuovo Show Room", il "Nuovo Fabbricato Industriale" e il "Palazzo Uffici", che costituiscono parte rilevante del portafoglio immobiliare della società. La presenza di fondi di ammortamento analitici per ciascun bene attesta una gestione contabile strutturata e in linea con la vita utile stimata dei beni. Sono inoltre inclusi nel patrimonio immobiliare anche fabbricati civili e altre costruzioni minori, tra cui capannoni in ferro e costruzioni leggere, che rivestono tuttavia un ruolo marginale nel computo totale. Si rileva anche la presenza di **immobilizzazioni in corso** e di **conti a fornitori**, che evidenziano l'esistenza di cantieri attivi o di impegni per opere future. Tali elementi sono coerenti con un'attività in costante sviluppo immobiliare, in cui le fasi di progettazione, costruzione e rifinitura si sovrappongono temporalmente con quelle di vendita. Sul piano delle **immobilizzazioni finanziarie**, la società detiene partecipazioni in diverse realtà riconducibili al gruppo, tra cui **Nusco Invest S.r.l.**, **Nusco Trade S.r.l.** e **Nusco Mario Immobiliare**, per un valore complessivo di oltre 270 mila euro. A queste si aggiungono **crediti finanziari a lungo termine** che superano i 2 milioni di euro, principalmente verso società collegate, e che indicano una logica di supporto finanziario intra-gruppo o correlata a operazioni immobiliari interconnesse. L'intero blocco delle immobilizzazioni (materiali e finanziarie) supera i 29 milioni di euro e costituisce il 70% dell'attivo totale, confermando la vocazione capital intensive dell'impresa.

Di rilievo anche la voce **rimanenze**, che ammonta a oltre dieci milioni di euro. Questa cifra è prevalentemente riferibile a **immobili merce** – cioè, beni immobili costruiti per essere venduti – distribuiti su diverse località strategiche, tra cui **Camposano**, **Cicciano e Cimitile**. Le rimanenze comprendono immobili già completati, beni in corso

di lavorazione e terreni destinati a futuri sviluppi. Tale aggregato testimonia il peso della componente commerciale dell'attività, in quanto rappresenta lo stock disponibile per la vendita nell'ambito dell'attività d'impresa.

All'interno dell'attivo corrente si segnala una voce significativa di **crediti**, pari a oltre un milione di euro, articolati in **crediti verso clienti, crediti tributari, acconti d'imposta e crediti per bonus fiscali**. In particolare, risultano esposti in bilancio crediti relativi al **Bonus Facciate** e al **Superbonus 110%**, segnale evidente della partecipazione della società a interventi edilizi agevolati e del ricorso ai meccanismi di cessione o compensazione dei crediti d'imposta previsti dalla normativa vigente. Tali poste contabili confermano il radicamento della società nelle dinamiche economico-fiscali attive nel settore immobiliare degli ultimi anni.

Le **disponibilità liquide**, pari a circa 335 mila euro, risultano suddivise su più conti correnti bancari e poste di cassa. Pur non rappresentando una voce preponderante, tale livello di liquidità appare coerente con la natura dell'attività, in cui i flussi finanziari sono fortemente legati alle dinamiche di avanzamento lavori, stato di vendita e riscossione acconti.

Come detto in precedenza, nel complesso, la struttura dell'attivo della Nusco Immobili Industriali S.r.l. rispecchia un modello aziendale orientato alla gestione integrata del patrimonio immobiliare, con una forte capitalizzazione in beni materiali e una componente corrente composta prevalentemente da rimanenze immobiliari in vendita, crediti operativi e strumenti fiscali. Questa composizione conferma la solidità e l'orientamento strategico della società nel settore di riferimento.

La **struttura del passivo** patrimoniale della società riflette un equilibrio finanziario complessivamente solido, con una **prevalenza marcata di mezzi propri** e un'esposizione verso terzi concentrata principalmente su strumenti di finanziamento a medio-lungo termine e su poste operative di natura commerciale e fiscale. Il **patrimonio netto**, che ammonta a poco più di 26,6 milioni di euro, costituisce la

componente principale del passivo e rappresenta una base patrimoniale molto robusta. Tale consistenza è dovuta non tanto al capitale sociale nominale, che risulta contenuto (10.000 euro), quanto piuttosto alle **importanti riserve accantonate** nel tempo. Tra queste spiccano le **altre riserve**, per oltre 28 milioni, che comprendono il capitale effettivamente versato dai soci e accantonamenti effettuati nel corso degli anni. È inoltre presente una riserva legale e un utile di esercizio positivo, mentre sono riportate perdite residue degli esercizi precedenti portate a nuovo per un importo limitato, il che suggerisce una gestione reddituale tendenzialmente positiva e in fase di progressivo rafforzamento. Passando all'**indebitamento finanziario**, la società espone **debiti verso banche** per circa 4,30 milioni di euro, relativi esclusivamente a **mutui ipotecari a lungo termine**, a conferma della strategia di finanziamento degli investimenti immobiliari con strumenti di natura ipotecaria. A ciò si aggiungono **debiti verso altri finanziatori** per poco meno di 430 mila euro, anch'essi in larga parte riferiti a scadenze oltre i 12 mesi, con controparti riconducibili a soggetti correlati o operazioni di finanziamento a supporto di iniziative specifiche. La composizione di questi debiti evidenzia che il ricorso al debito è stato contenuto e mirato, privilegiando forme strutturate e compatibili con la durata del ciclo immobiliare. Un'ulteriore voce di rilievo è rappresentata dagli **conti da clienti**, pari a oltre otto (8) milioni di euro, che confermano la prassi commerciale della società di ricevere anticipazioni significative nell'ambito di compravendite immobiliari o progetti su commessa. Questo elemento assume un valore strategico nella gestione finanziaria dell'impresa, poiché consente un autofinanziamento operativo legato alla fase di sviluppo e consegna dei beni. Sul piano dei **debiti operativi**, si registrano **debiti verso fornitori** per circa 565 mila euro, importo ordinario per una realtà di queste dimensioni. I **debiti tributari**, che superano i 690 mila euro, includono imposte correnti e rateizzate, tra cui si segnala la presenza di **rateizzi IMU e ravvedimenti operosi IVA**, nonché debiti connessi alla "rottamazione quater", a testimonianza di una gestione fiscale puntuale ma anche flessibile rispetto

agli strumenti di agevolazione e rateizzazione previsti dalla normativa. I **debiti verso enti previdenziali e altri debiti correnti** sono contenuti nei valori assoluti, mentre si osserva una quota significativa di **altri debiti a lungo termine**, tra cui spiccano 366 mila euro riferiti a debiti verso soggetti legati a progetti immobiliari localizzati (es. "Cicciano 2" e "Camposano"), a conferma dell'esistenza di obbligazioni contrattuali connesse al ciclo di sviluppo dei cantieri. Sono inoltre presenti **ratei e risconti passivi** per 360 mila euro, relativi a componenti economiche di competenza differita, verosimilmente legate a canoni, premi assicurativi o ricavi anticipati da contratti. Infine, il fondo per **trattamento di fine rapporto** evidenzia un ammontare modesto (circa 12 mila euro), coerente con una struttura del personale limitata o con rapporti di lavoro flessibili, probabilmente marginali rispetto alla dimensione patrimoniale della società.

Nel complesso, il passivo dell'impresa denota una **elevata solidità patrimoniale**, un **livello di indebitamento sostenibile e ben strutturato**, e una **gestione attenta dei flussi finanziari operativi**, supportata da una base di capitale proprio molto ampia e da una strategia orientata alla stabilità finanziaria di lungo periodo.

In tal senso, **traendo origine dal Patrimonio Netto Contabile, la valutazione prevede in particolare il riscontro in termini di valore corrente dei beni aziendali iscritti nel patrimonio della società**.

In sintesi, dalla lettura del prospetto di bilancio resta evidente come la società presenti una patrimonialità pari a euro 26.644.167, robusta e solida, frutto di una struttura finanziaria equilibrata e fortemente capitalizzata. Tale consistenza patrimoniale, già significativa sulla base dei valori contabili, risulterebbe ulteriormente rafforzata qualora si procedesse alla riespressione dei beni aziendali ai valori correnti. L'adeguamento ai valori di mercato, infatti, condurrebbe a una maggiore determinazione del patrimonio netto, rispetto a quanto espresso secondo il criterio del costo storico, al netto degli eventuali

effetti fiscali. Questo conferma non solo la solidità dell'impresa, ma anche il potenziale valore economico latente non riflesso integralmente nei dati contabili.

Il metodo patrimoniale analitico, adottato ai fini della presente valutazione, **prevede la duplice verifica della rappresentazione contabile e della congruità in termini di valore corrente** degli elementi che compongono il patrimonio aziendale. In primo luogo, è stata effettuata una **ricognizione analitica delle voci di bilancio**, finalizzata ad accertare la corretta rappresentazione contabile delle attività e passività, nonché a identificare eventuali componenti non riflettenti la reale situazione patrimoniale dell'impresa (es. beni non più funzionali, crediti non esigibili, passività potenziali non iscritte). Successivamente, si è proceduto alla **rivalutazione delle singole poste patrimoniali** ai fini di stimarne il valore corrente, con l'obiettivo di ottenere una rappresentazione aggiornata e realistica del patrimonio netto. Le attività sono state valorizzate secondo criteri coerenti con il principio del fair value (quali valore di mercato, valore d'uso o costo di sostituzione), mentre le passività sono state rettificate considerando eventuali rischi latenti, obbligazioni fuori bilancio e, ove appropriato, l'attualizzazione dei flussi futuri. Il patrimonio netto così rettificato rappresenta il valore economico dell'azienda secondo il metodo patrimoniale analitico, che, pur non incorporando la capacità reddituale futura, risulta particolarmente indicato per società a prevalente contenuto patrimoniale, per holding o in contesti in cui si voglia isolare il valore netto delle componenti patrimoniali.

Si procede per area di bilancio alle attività indicate.

#### **Immobilizzazioni Immateriali (Euro)**

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	31/07/2025
Diritti di brevetto industr. e utilizzo opere di ingegno	2.437
Software	2.437
Software	3.481
Fondo di amm.to software	-1.044
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>19.268</b>
Acconti a fornitori	19.268
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>21.705</b>

Al 31 luglio 2025, la voce **immobilizzazioni immateriali** presenta un valore complessivo pari a **€ 21.705**, composto principalmente da **software** e da **immobilizzazioni in corso e acconti a fornitori**. Nel dettaglio, tra le immobilizzazioni immateriali figurano **licenze software** per un valore lordo complessivo di **€ .3.481**, riferito alla voce generica di “Software”, verosimilmente trattasi di licenze d’uso di programmi informatici necessari per l’operatività dell’impresa.

A fronte di tali beni immateriali è stato iscritto un **fondo di ammortamento** pari a **€ 1.044**, corrispondente agli ammortamenti già contabilizzati sugli stessi beni. Il valore netto contabile del software risulta pertanto pari a **€ 2.437**.

La componente prevalente delle immobilizzazioni immateriali è costituita da **immobilizzazioni in corso e acconti a fornitori**, pari a **€ 19.268**. Tali importi rappresentano pagamenti anticipati per beni immateriali non ancora completati o consegnati (come, ad esempio, progetti software in fase di sviluppo o implementazione di sistemi gestionali). È opportuno segnalare che la voce “Acconti a fornitori” appare duplicata in tabella per lo stesso importo di **€ 19.268**, fatto che lascia presumere una possibile ripetizione contabile o una diversa classificazione del medesimo importo.

Nel complesso, la struttura della voce riflette un’azienda che ha già in uso parte dei propri asset immateriali (software operativo, seppur parzialmente ammortizzato) e che sta contemporaneamente investendo in nuovi progetti digitali o informatici, come evidenziato dall’elevato ammontare di acconti e immobilizzazioni in corso.

### **Verifiche sulle immobilizzazioni immateriali**

Nell’ambito delle attività di analisi e verifica contabile, è stata condotta una revisione puntuale delle immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio alla data del 31/07/2025.

Le verifiche hanno riguardato, in particolare:

- la titolarità giuridica e la funzionalità economica dei beni;

- la corretta applicazione dei criteri di capitalizzazione e ammortamento, in conformità ai principi contabili di riferimento;
- la documentazione a supporto delle immobilizzazioni in corso e degli acconti versati;
- l'eventuale presenza di obsolescenze, svalutazioni o perdite durevoli di valore.

A seguito delle suddette analisi, non sono emerse criticità tali da determinare rettifiche ai dati contabili esposti, né per errori nella rappresentazione contabile né per necessità di adeguamento dei valori iscritti rispetto al valore economico corrente.

Pertanto, le immobilizzazioni immateriali risultano correttamente rappresentate in bilancio, sia in termini di esistenza e titolarità, sia sotto il profilo della valutazione economica, e non si ritiene necessario procedere ad alcun intervento correttivo ai fini della presente analisi.

### **Immobilizzazioni Materiali (Euro)**

Le immobilizzazioni materiali al 31 luglio 2025 ammontano a complessivi € 26.532.768 e risultano costituite prevalentemente da terreni e fabbricati di proprietà, inclusi immobili industriali, un nuovo showroom, un nuovo fabbricato industriale e un palazzo uffici, per un valore lordo complessivo di oltre € 27 milioni. I relativi fondi ammortamento, correttamente separati per categoria, risultano coerenti con la vita utile stimata dei beni. Si rilevano inoltre fabbricati civili, costruzioni leggere, un capannone in ferro e beni accessori (mobili, macchine d'ufficio e attrezzature elettroniche), generalmente di modesto valore unitario e in parte già completamente ammortizzati. Le voci relative a impianti, attrezzature e mezzi di trasporto interni risultano interamente ammortizzate, con valore contabile netto pari a zero.

Si riportano le classi di bilancio a cui segue il dettaglio per categoria al 31/07/2025.

## **Immobilizzazioni Materiali 31/07/2025**

<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>31/07/2025</b>
Terreni e fabbricati	26.506.445
Altri Beni	26.322
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>26.532.768</b>

### **Verifiche sulle immobilizzazioni materiali**

Nell'ambito delle attività di analisi e verifica contabile, è stata condotta una revisione puntuale delle immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio alla data del 31/07/2025.

Le verifiche hanno riguardato, in particolare:

- la titolarità giuridica
- la funzionalità economica dei beni,
- la corretta applicazione dei criteri di capitalizzazione e ammortamento in conformità ai principi contabili di riferimento,
- l'esame della documentazione a supporto delle immobilizzazioni in corso e degli acconti versati.

A seguito delle suddette analisi, non sono emerse criticità tali da determinare rettifiche ai dati contabili esposti, né per errori nella rappresentazione contabile né per necessità di adeguamento dei valori iscritti rispetto al valore economico corrente.

## Terreni e fabbricati 31/07/2025

Terreni e fabbricati	31/07/2025
Terreni	2.752.891
Fabbricati industriali	29.564.785
Fabbricati industriali	16.364.028
Nuovo Show Room	2.279.157
Nuovo Fabbricato Industriale	8.001.000
Palazzo Uffici	2.920.600
Fondo di amm.to fabbricati industriali	-2.716.709
Fondo di amm.to nuovo show room	-632.466
Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale	-2.220.278
Fondo di amm.to palazzo uffici	-766.657
Fondo ammortamento pro tempore al 31.07.2025	-504.771
Fabbricati civili	1.022.082
Costruzioni leggere	22.992
Costruzioni leggere	2.809
Capannone in ferro	20.183
Fondo di amm.to costruzioni leggere	-2.809
Fondo di amm.to capannoni in ferro	-12.615
<b>Totale Terreni e fabbricati</b>	<b>26.506.445</b>

Alla data del 31 luglio 2025, la voce “Terreni e fabbricati” presenta un valore complessivo di € 26.506.445, risultando la componente principale delle immobilizzazioni materiali dell’azienda. Nel dettaglio, i terreni sono iscritti per € 2.752.891 e, in quanto non soggetti ad ammortamento, conservano il loro valore storico. I fabbricati industriali ammontano complessivamente a € 29.564.785, suddivisi in più unità: fabbricati industriali storici (€ 16.364.028), un nuovo show room (€ 2.279.157), un nuovo fabbricato industriale (€ 8.001.000) e un palazzo uffici (€ 2.920.600). A fronte di tali cespiti sono iscritti fondi ammortamento distinti, che riflettono correttamente la vita utile residua dei beni, per un totale di € 6.840.881, così articolato: fabbricati industriali (€ 2.716.709), show room (€ 632.466), nuovo fabbricato (€ 2.220.278) e palazzo uffici (€ 766.657). Sono inoltre presenti fabbricati civili per un totale di € 1.022.082, indicati due volte ma riferibili con ogni probabilità alla stessa unità immobiliare. Questi potrebbero rappresentare immobili non direttamente strumentali all’attività produttiva, come foresterie o residenze di servizio. Le costruzioni leggere, iscritte per € 7.569, comprendono strutture temporanee o amovibili, come tettoie,

pensiline o manufatti accessori. La presenza di un fondo ammortamento di € 2.809 indica che tali cespiti sono in parte già ammortizzati. A ciò si aggiunge un capannone in ferro del valore di € 20.183, anch'esso parzialmente ammortizzato per € 12.615, evidenziando un utilizzo operativo ancora in corso. Nel complesso, la categoria risulta coerentemente strutturata e rappresenta correttamente il patrimonio immobiliare strumentale dell'azienda. La suddivisione dettagliata delle voci e dei relativi ammortamenti consente una chiara lettura della composizione e della vita utile residua dei beni. A seguito delle verifiche effettuate, non emergono rilievi in merito alla corretta rappresentazione contabile delle immobilizzazioni materiali, che risultano iscritte secondo criteri conformi ai principi contabili applicabili e coerenti con la natura e la destinazione economica dei cespiti. Con riferimento alla verifica del valore corrente del patrimonio immobiliare della società, si è ritenuto opportuno acquisire una perizia tecnica esterna, in considerazione dell'incidenza rilevante degli immobili sul bilancio aziendale. A tal fine, è stato incaricato l'**Ing. Giuseppe Letizia, nato a Latina (LT) il 22/08/1953, residente in Caserta, Via De Cillis 19 – CAP 81100, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta dal 23/01/1979 con il numero 744, e in possesso di tutti i requisiti di abilitazione professionale**. La stima è stata condotta con criteri prudenziali, utilizzando come base di riferimento le quotazioni OMI, integrate da correttivi in aumento rispetto al valore medio-alto di zona, per tenere conto delle effettive caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione. La perizia tecnica, regolarmente allegata alla presente relazione (Allegato 2), è stata acquisita e considerata ai fini della rettifica patrimoniale prevista nel metodo patrimoniale complesso. Il valore netto contabile del gruppo omogeneo "Terreni e fabbricati", pari a € 26.506.445, è stato aggiornato a un valore corrente stimato pari a € 31.553.958,66, con un plusvalore patrimoniale di € 5.047.513 recepito nella determinazione del valore economico complessivo della società.

La tavola che segue riporta le rettifiche per categoria di bene immobile:

### Rettifiche Valore Terreni e fabbricati 31/07/2025

	Valore contabile	Valore corrente	Plusvalore
Terreni	2.752.891	2.814.873	61.981,77
Fabbricati industriali	22.723.904	27.649.257	4.925.353
Fabbricati civili	1.022.082	1.079.829	57.747,34
Costruzioni leggere	7.569	10.000	2.431,39
<b>Totale</b>	<b>26.506.445</b>	<b>31.553.959</b>	<b>5.047.513</b>

Come si evince dalla tabella riportata, il confronto tra i valori contabili storici e i corrispondenti valori correnti di mercato delle immobilizzazioni materiali evidenzia un plusvalore complessivo pari a € 5.047.513. Tale differenziale è ascrivibile in larga parte alla voce "Fabbricati industriali", per i quali si rileva un incremento di oltre € 4,9 milioni, a conferma del significativo apprezzamento di tali asset sul mercato. La rivalutazione risulta positiva anche per le altre categorie (terreni, fabbricati civili e costruzioni leggere), sebbene con incidenza più contenuta. Complessivamente, tale analisi supporta l'ipotesi di una sottovalutazione contabile delle immobilizzazioni rispetto ai valori effettivi di mercato e consente di definire con maggiore precisione il patrimonio netto rettificato dell'impresa.

Tali determinazioni saranno pertanto assunte ai fini della determinazione del patrimonio netto rettificato.

## Impianti e macchinari/Attrezzi/Altri beni 31/07/2025

<b>Impianti e macchinario</b>	<b>0</b>
Impianto	0
Impianti generici e specifici	6.500
Fondo di amm.to impianti generici e specifici	-6.500
<b>Attrezzi industriali e commerciali</b>	<b>0</b>
Attrezzi di officina: stampi modelli, ...	0
Attrezzi da lavorazione	978
Fondo di amm.to attrezzi da lavorazione	-978
<b>Altri Beni</b>	<b>26.322</b>
Mobili, arredi e dotazioni	11.908
Mobili, arredi e dotazioni	984
Mobili e macchine d'ufficio	10.924
Fondo di amm.to mobili e macchine d'ufficio	-655
Macchine di ufficio	26.599
Macchine elettroniche d'ufficio	25.157
Macchine elettroniche d'ufficio amm.ese	1.402
Fondo di amm.to macchine elettroniche d'ufficio	-10.086
Fondo di amm.to macchine elettroniche d'ufficio amm.ese	-1.402
Automezzi	0
Mezzi di trasp. interni	15.124
Fondo di amm.to mezzi di trasp. Interni	-15.124

Alla data del 31 luglio 2025, le voci relative a **impianti, macchinari e attrezzi** presentano valori contabili netti complessivamente **pari a zero**, a seguito del completo ammortamento dei cespiti iscritti negli esercizi precedenti. Gli **impianti generici e specifici**, originariamente pari a € 6.500, risultano interamente ammortizzati, così come le **attrezzi da lavorazione**, per un valore lordo di € 978, anch'esse completamente ammortizzate. Ciò evidenzia l'assenza di nuovi investimenti significativi in tali categorie nel periodo recente e la necessità di valutare, in prospettiva, eventuali interventi di rinnovo del parco impiantistico e produttivo. La voce “**Altri beni**”, pari complessivamente a € **26.322**, comprende beni mobili e dotazioni d'ufficio di natura accessoria (mobili, arredi, macchine e apparecchiature elettroniche). Tali cespiti, seppur di modesto valore unitario, risultano correttamente ammortizzati e in uso operativo. Il dettaglio comprende mobili e arredi per € 12.892, macchine e attrezzi d'ufficio per € 10.924 e apparecchiature elettroniche per un valore lordo di € 26.559, a fronte di fondi ammortamento pari a € 11.488. Infine, la categoria “**Automezzi e mezzi**

**di trasporto interni”** non presenta valori residui, in quanto i mezzi interni, iscritti per € 15.124, risultano completamente ammortizzati e tuttora in uso operativo.

Con riferimento alla verifica del valore corrente delle immobilizzazioni materiali appartenenti alle categorie “impianti”, “attrezzature” e “altri beni”, non si è ritenuto necessario procedere a un riscontro estimativo esterno, anche sulla base delle indicazioni fornite dal management, in quanto le eventuali differenze rispetto ai valori contabili iscritti non risulterebbero significative né tali da incidere in modo rilevante sulla rappresentazione complessiva del patrimonio aziendale.

Le verifiche effettuate non hanno evidenziato anomalie o errori di rappresentazione contabile. Le immobilizzazioni materiali risultano coerentemente iscritte e ammortizzate in conformità ai principi contabili applicabili. Non emergono pertanto rettifiche né per errori contabili, mentre emergono necessità di adeguamento dei valori iscritti rispetto al valore corrente per euro 5.047.513.

## Immobilizzazioni Finanziarie 31/07/2025

<b>Partecipazioni</b>	<b>271.600</b>
Partecipazioni in imprese controllate	7.800
Partecipazioni in imprese controllate	7.800
<b>Partecipazioni in imprese collegate</b>	<b>63.800</b>
Partecipazioni Nusco Mario Immobiliare	13.000
Partecipazioni Modo srl	26.800
Partecipazioni Nusco Invest srl	24.000
<b>Partecipazioni in imprese controllanti</b>	<b>200.000</b>
Partecipazioni Nusco Trade srl	200.000
<b>Crediti</b>	<b>2.087.201</b>
Crediti verso imprese collegate oltre 12 mesi	2.030.127
Crediti v/collegate (OE)	19.498
Crediti v/Agorà srl preliminare Parco Ago	2.010.629
Crediti verso altri entro 12 mesi	20.049
Crediti verso altri (EE)	20.032
Depositi cauzionali in denaro (EE)	18
Crediti verso altri oltre 12 mesi	37.024
Depositi cauzionali	1.024
Crediti v/Nusco Immobiliare preliminare via Cimitile	36.000
<b>Totale Immobilizzazioni Finanziarie</b>	<b>2.358.801</b>

Alla data del 31 luglio 2025, le immobilizzazioni finanziarie ammontano complessivamente a € 2.358.801, comprendendo partecipazioni per € 271.600 e crediti finanziari per € 2.087.201.

Le partecipazioni riguardano interessenze detenute in società controllate, collegate e controllanti. In particolare, le partecipazioni in imprese controllate ammontano a € 7.800, mentre quelle in imprese collegate totalizzano € 63.800, riferibili principalmente alle società Nusco Mario Immobiliare (€ 13.000)<sup>3</sup>, Modo S.r.l. (€ 26.800)<sup>4</sup> e Nusco Invest S.r.l. (€ 24.000)<sup>5</sup>. È inoltre iscritta una partecipazione in impresa controllante (Nusco Trade S.r.l.) per un valore di € 200.000. Tali partecipazioni sono mantenute al costo di acquisto, in assenza di indicatori di perdita durevole di valore.

I crediti finanziari ammontano a complessivi € 2.087.201 e sono composti prevalentemente da crediti verso imprese collegate di natura infragruppo, di cui € 2.030.127 con scadenza oltre 12 mesi. Tra questi si evidenziano: un credito di €

<sup>3</sup> Patrimonio netto 31/12/2024 473.783 euro.

<sup>4</sup> Patrimonio netto 31/12/2023 2.620.137 euro.

<sup>5</sup> Patrimonio netto 31/12/2024 28.472.381 euro.

2.010.629 verso Agorà S.r.l. relativo a un preliminare di compravendita per il “Parco Ago” e un credito di € 19.498 verso altre imprese collegate. Sono inoltre presenti crediti verso altri soggetti per complessivi € 57.091, tra cui depositi cauzionali per € 1.024 e un credito verso Nusco Immobiliare (€ 36.000) connesso a un preliminare per l’immobile di Via Cimitile.

#### **Verifiche sulle immobilizzazioni Finanziaria**

Nell’ambito delle attività di analisi e verifica contabile, è stata condotta una revisione delle immobilizzazioni finanziarie iscritte in bilancio alla data del 31 luglio 2025, comprendenti partecipazioni e crediti finanziari verso imprese controllate, collegate e altri soggetti. Le verifiche hanno riguardato la titolarità giuridica e l’esistenza delle partecipazioni, la coerenza con i bilanci e la situazione patrimoniale delle società partecipate, nonché la corretta applicazione dei criteri di valutazione previsti dai principi contabili di riferimento (OIC 21 e OIC 15). Per i crediti finanziari, sono stati esaminati la natura dei rapporti infragruppo, le condizioni contrattuali, la classificazione per scadenza e la recuperabilità dei saldi.

A seguito delle analisi svolte e della documentazione esaminata, non sono emerse criticità o irregolarità tali da richiedere rettifiche ai valori contabili esposti. Le immobilizzazioni finanziarie risultano correttamente rappresentate in bilancio, sia sotto il profilo della classificazione contabile che della valutazione economica, e coerenti con la struttura e le finalità operative dell’impresa.

## Rimanenze Finali 31/07/2025

<b>RIMANENZE</b>	<b>10.978.892</b>
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	<b>5.128.612</b>
Rimanenze	4.966.664
Terreno Camposano FG.6 part.889	161.949
<b>Prodotti in corso di lavorazione</b>	<b>4.133.835</b>
Immobili merce CAMPOSANO	3.560.781
Terreni merce CICCIANO 2	573.055
<b>Prodotti finiti e merci</b>	<b>486.958</b>
Immobili merce MOLINO SAN FELICE CIMITILE	486.958
<b>Acconti</b>	<b>1.229.486</b>
Fornitori c/Anticipi	1.229.486

Alla data del 31 luglio 2025, le rimanenze di magazzino ammontano complessivamente a € 10.978.892, rappresentando una componente significativa dell'attivo circolante. La loro composizione evidenzia la presenza di materie prime, prodotti in corso di lavorazione, immobili destinati alla vendita e acconti a fornitori. Le materie prime, sussidiarie e di consumo ammontano a € 5.128.612, comprendendo principalmente materiali destinati alla produzione e rimanenze di magazzino per € 4.966.664, oltre a un terreno in Camposano iscritto tra le rimanenze per € 161.949, presumibilmente destinato a sviluppo immobiliare o edilizio. I prodotti in corso di lavorazione ammontano a € 4.133.835, riferiti in larga parte a progetti immobiliari in corso, tra cui immobili merce in Camposano (€ 3.560.781) e terreni merce in Cicciano 2 (€ 573.055). Questi valori riflettono investimenti immobiliari in fase di completamento, capitalizzati secondo lo stato di avanzamento dei lavori e le spese direttamente imputabili ai progetti. La voce prodotti finiti e merci, pari a € 486.958, riguarda immobili ultimati e pronti per la vendita (progetto "Molino San Felice – Cimitile"), iscritti al presumibile valore di realizzo netto, in linea con i criteri previsti dai principi contabili nazionali e internazionali per gli immobili destinati alla vendita.

Gli acconti a fornitori, pari a € 1.229.486, rappresentano anticipi corrisposti per l'acquisto di materiali o servizi collegati a progetti immobiliari in corso e risultano coerentemente classificati tra le rimanenze.

## **Verifiche sulle Rimanenze di magazzino**

Le rimanenze di manufatti e lavori in corso su ordinazione, come da prassi contabile civilistica, risultano iscritte in bilancio al costo sostenuto, secondo quanto previsto dall'OIC 23. Tuttavia, ai fini della presente valutazione economica e in coerenza con il principio della rappresentazione sostanziale della realtà aziendale, si è ritenuto opportuno riesprimere tali rimanenze al valore corrente, applicando il criterio della percentuale di completamento, che meglio riflette l'effettivo stato di avanzamento economico delle commesse. A seguito di tale riespressione, il valore delle rimanenze finali relative ai lavori in corso risulta rettificato da € 10.978.892 a € 11.018.174, con un incremento di € 39.283, recepito nella determinazione del patrimonio netto rettificato nell'ambito del metodo patrimoniale complesso.

## **Crediti 31/07/2025**

<b>CREDITI</b>	<b>1.238.635</b>
Crediti verso clienti	-203.716
Clienti (EE)	-203.716
Crediti verso altri	956.925
Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi	956.925
Crediti v/ NUSCO IMOBILIARA SRL	5.111
Crediti diversi (EE)	10.002
Acconti di imposta IRES	73.420
Acconti di imposta IRAP	53.072
Erario c/Iva	122.940
Erario c/Riten.su Interessi attivi	1
Credito trat. integrativo reddito DL2/2020	1.486
Crediti v/ NUSCO IMMOBILIARE SRL	92.130
Bonus facciate art.121 DL.34/2020 trib.6925	88.873
Superbonus 110 art.119 DL.34/2020 trib.7718	351.295
Superbonus 110 art.119 DL.34/2020 trib.7719	31.187
Crediti v/IMTL	114.415
Crediti Inail	4.600
Depositi cauzionali in denaro	-137

Alla data del 31 luglio 2025, i crediti ammontano complessivamente a € 1.238.635 e risultano costituiti principalmente da crediti verso altri soggetti per € 956.925 e da crediti tributari per €485.426.

I crediti verso altri includono prevalentemente:

- crediti fiscali per imposte dirette e IVA (acconti IRES e IRAP per complessivi € 126.492, credito IVA € 122.940, ritenute su interessi € 1);
- crediti per agevolazioni fiscali derivanti da bonus edilizi e Superbonus 110%, iscritti per complessivi € 382.482, in linea con la documentazione tributaria e le comunicazioni all'Agenzia delle Entrate;
- crediti verso imprese collegate (Nusco Immobiliare S.r.l. e IMTL) per complessivi € 181.003, riconducibili a rapporti infragruppo di natura commerciale e gestionale;
- depositi cauzionali e altri crediti minori di importo non rilevante.

### **Verifiche sui crediti**

Le verifiche hanno riguardato la coerenza dei saldi contabili con la documentazione di supporto (estratti conto, quietanze, prospetti fiscali), la corretta classificazione temporale (entro o oltre 12 mesi), nonché la recuperabilità dei crediti esposti.

A seguito delle analisi effettuate, non sono emerse criticità tali da richiedere rettifiche ai valori iscritti in bilancio. I crediti risultano correttamente rappresentati sotto il profilo contabile, valutati secondo il principio della prudenza e coerenti con i criteri previsti dai principi contabili di riferimento (OIC 15 / IFRS 9).

Pertanto, le verifiche hanno avuto esito positivo, confermando la congruità e la ragionevolezza dei valori esposti.

## **Disponibilità liquide 31/07/2025**

DISPONIBILITA' LIQUIDE		334.716
<b>Depositi bancari e postali</b>		<b>280.735</b>
Banche c/c attivi		280.735
Unicredit c/c 106705099		282
UNICREDIT BANCA SPA C/C 105900032		659
Banca Popolare Commerciale S.p.A. c/c 2306		274.573
Banca Pop. Emilia-Romagna c/c 1384621		1.668
Banca Popolare Commerciale S.p.A. c/c 20279 ex NRP		3.534
banca popolare di bari c/c 1004128 ex maluan srl		18
<b>Denaro e valori in cassa</b>		<b>53.981</b>
Cassa Contante		1.981
Cassa Assegni		52.000

Alla data del 31 luglio 2025, le disponibilità liquide ammontano complessivamente a euro 334.716 e sono costituite da depositi bancari e postali per euro 280.735 e da denaro e valori in cassa per euro 53.981. I depositi bancari risultano distribuiti su diversi conti correnti ordinari intestati alla società, tra cui Banca Popolare Commerciale S.p.A. per complessivi euro 274.573 (conti n. 2306 e n. 20279 ex NRP), Banca Popolare Emilia-Romagna c/c n. 1384621 per euro 1.668, Unicredit S.p.A. c/c n. 106705099 per euro 659 e c/c n. 105900032 per euro 664, nonché Banca Popolare di Bari c/c n. 1004128 (ex Maluan S.r.l.) per euro 18. La voce “denaro e valori in cassa”, pari a euro 53.981, include la cassa contante per euro 1.981 e la cassa assegni per euro 52.000.

### **Verifiche sulle disponibilità liquide**

Le verifiche effettuate hanno riguardato la riconciliazione dei saldi contabili con gli estratti conto bancari alla data di riferimento, nonché la verifica dell'effettiva esistenza delle disponibilità liquide e della loro corretta imputazione contabile. A seguito delle analisi svolte, non sono emerse discrepanze né elementi tali da richiedere rettifiche ai valori iscritti. Le disponibilità liquide risultano correttamente rappresentate in bilancio, pienamente disponibili e coerenti con le evidenze documentali e bancarie esaminate.

## Debiti verso banche e verso altri finanziatori

<b>DEBITI VERSO BANCHE</b>	<b>4.307.551</b>
Debiti verso banche oltre 12 mesi	4.307.551
Mutui ipotecari oltre 12 mesi	4.307.551
Mutuo Banca della Campania	391.213
Mutuo Banca Progetto	302.075
Mutuo Banca Progetto mcc 2023/2031	3.614.263
<b>DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI</b>	<b>436.600</b>
Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi	7.800
Debiti verso altri soggetti entro 12 mesi	7.800
Debiti verso altri soggetti (EE)	7.800
Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi	428.800
Debiti verso altri soggetti oltre 12 mesi	428.800
Debiti v/PANTELIMON RES.PARK SRL (OE)	305.000
Debiti v/NUSCO S.P.A.	121.689
Debiti v/NUSCO IMOBILIARA S.A.	2.111

La società presenta una posizione debitoria complessiva articolata principalmente in debiti verso banche e debiti verso altri finanziatori. I debiti verso banche, pari a complessivi € 4.307.551 sono interamente a medio-lungo termine (oltre 12 mesi) e riferibili a mutui ipotecari in essere con diversi istituti: in particolare, risultano un mutuo acceso con Banca della Campania per € 391.213, due mutui con Banca Progetto rispettivamente per € 302.075 e per € 3.614.263. A tali esposizioni si affiancano debiti verso altri finanziatori per un totale di € 436.600, di cui € 7.800 con scadenza entro 12 mesi e € 428.800 oltre i 12 mesi. Questi ultimi comprendono importi dovuti a soggetti terzi e società collegate o del gruppo, tra cui Pantelimon Res. Park Srl per € 305.000, Nusco S.p.A. per € 121.689 e Nusco Imobiliara S.A. per un importo indicato in € 2.111, presumibilmente da verificare o rettificare per incompletezza. La struttura del debito evidenzia una prevalenza di passività a lungo termine, coerente con il profilo di investimento immobiliare dell'impresa.

## Verifiche sui debiti bancari e finanziari

Nel corso della valutazione sono state condotte specifiche verifiche volte a garantire la correttezza, esistenza e completezza delle esposizioni finanziarie verso banche ed altri

finanziatori. Tali attività hanno incluso l'esame dei mutui ipotecari e dei finanziamenti a medio-lungo termine iscritti in bilancio, con verifica delle condizioni contrattuali (scadenza, tasso, garanzie) e riconciliazione tra saldi contabili, estratti conto bancari e documentazione sottostante. È stato inoltre proceduto con la conferma esterna (lettere di conferma) dei saldi creditori verso banche e altri soggetti, al fine di accertare l'effettiva sussistenza delle passività e la correttezza dell'importo registrato, conformemente agli standard internazionali di revisione. È stata altresì valutata la classificazione temporale (entro/oltre 12 mesi), la coerenza con le politiche contabili adottate nonché la completezza delle registrazioni, per escludere eventuali omissioni o errori di iscrizione nei conti di debito. Queste procedure di riscontro costituiscono elementi fondamentali per assicurare la attendibilità del dato di indebitamento finanziario utilizzato nella stima del valore dell'impresa.

Dalle verifiche effettuate non emergono eccezioni.

### **Debiti commerciali**

<b>ACCONTI</b>	<b>8.153.266</b>
Acconti entro 12 mesi	8.153.266
Acconti entro 12 mesi	8.153.266
Clienti c/Anticipi	7.826.966
C.F.R.srl c/Dep.cauzionale	2.000
Ruoppo Gaetano c/Dep.cauzionale	900
Twins spa c/Dep.cauzionale	27.000
C.L.G. srls c/Dep.cauzionale	133.200
Forte srls c/Dep.cauzionale	163.200
<b>DEBITI VERSO FORNITORI</b>	<b>613.906</b>
Debiti verso fornitori entro 12 mesi	565.106
Debiti verso fornitori entro 12 mesi	565.106
Fornitori di beni e servizi (EE)	565.106
Debiti verso fornitori oltre 12 mesi	48.800
Debiti verso fornitori oltre 12 mesi	48.800
Fornitori Italia Promesse pagamento	48.800

Alla data di riferimento, la società presenta acconti passivi complessivi pari a € 8.153.266, interamente con scadenza entro i 12 mesi. Tali importi rappresentano

principalmente anticipazioni ricevute da clienti, tra cui si evidenziano € 7.826.966 iscritti come "Clienti c/Anticipi", a cui si aggiungono depositi cauzionali ricevuti da soggetti terzi, quali Twins S.p.A. (€ 27.000), C.L.G. Srls (€ 133.200), Forte Srls (€ 163.200), nonché da privati o entità minori. Questi valori evidenziano un significativo volume di attività contrattualizzate in corso di esecuzione, coerente con la natura operativa dell'impresa.

I debiti verso fornitori ammontano a complessivi € 613.906, di cui € 565.106 con scadenza entro l'esercizio e € 48.800 oltre i 12 mesi. La componente a breve include debiti ordinari verso fornitori italiani ed esteri per forniture di beni e servizi, nonché fatture da ricevere. La componente a lungo termine si riferisce a fornitori italiani con accordi di promesse di pagamento dilazionato. Nel complesso, la posizione debitoria commerciale risulta fisiologica rispetto al ciclo operativo aziendale e coerente con l'attività di costruzione e sviluppo immobiliare condotta dalla società.

### **Verifiche sui debiti commerciali**

Nell'ambito dell'attività di revisione contabile, con riferimento alle voci di bilancio relative agli acconti ricevuti e ai debiti verso fornitori, sono state eseguite specifiche procedure di verifica finalizzate a garantire la correttezza, esistenza e completezza delle registrazioni. Per gli acconti, è stato effettuato il riscontro tra i saldi contabili e i contratti o ordini clienti sottostanti, nonché la riconciliazione con l'estratto conto clienti e la documentazione bancaria, al fine di confermare l'effettiva esistenza dei versamenti anticipati. Sono inoltre stati esaminati i depositi cauzionali ricevuti, con verifica dei contratti stipulati e della loro corretta classificazione temporale. Per quanto concerne i debiti verso fornitori, sono stati confrontati i saldi contabili con i documenti giustificativi (fatture ricevute, DDT, contratti), e svolti controlli di cut-off per assicurare la corretta imputazione temporale dei costi. È stata inoltre verificata la distinzione tra debiti esigibili a breve e a lungo termine, in particolare per i fornitori con accordi di

pagamento dilazionato. Tali verifiche assicurano la ragionevole attendibilità delle passività commerciali iscritte in bilancio e la loro coerenza con la realtà operativa dell'impresa.

Dalle verifiche effettuate non emergono eccezioni.

### **Debiti tributari, previdenziali, altri debiti**

<b>DEBITI TRIBUTARI</b>	<b>672.998</b>
Debiti tributari entro 12 mesi	120.428
Addizionale comunale	149
IRES (EE)	36.466
IRAP (EE)	64.735
Erario IRPEF 1001-1012	1.531
Erario c/Riten.1040	17.199
Erario Imp. Sostitutiva	-73
Addizionale regionale	348
Debiti tributari oltre 12 mesi	552.643
Debiti tributari oltre 12 mesi	552.643
Debiti Rottamazione Quater	56.613
Debiti Iva ravvedimento operoso II trimestre 2024	191.330
Debiti Iva ravvedimento operoso IV trimestre 2022	35.820
Debiti v/Riscossione per rateizzi in corso	85.653
Debiti rateizzi IMU	183.227
<b>DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE</b>	<b>3.364</b>
Debiti verso istit.prev.e sicurezza sociale entro 12 mesi	3.364
INPS (EE)	3.271
INAIL (EE)	92
<b>ALTRI DEBITI</b>	<b>393.670</b>
Altri debiti entro 12 mesi	25.671
Debiti v/Dipendenti per Retribuzioni	16.317
Debiti verso Cassa edile	489
Debiti verso Fondo Sanedil	584
Altre trattenute a dipendenti	56
Debiti v/Altri	8.225
Altri debiti oltre 12 mesi	368.000
Altri debiti oltre 12 mesi	368.000
Debiti v/Altri CAMPOSANO	300.000
Debiti v/Altri CICCIANO 2	68.000
<b>Erario IVA</b>	<b>27.288</b>
Erario IVA	27.288
IVAcquisti	5.815
Credito - Debito IVA precedente	21.473
<b>RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>360.000</b>
Risconti passivi	360.000

La società presenta debiti tributari complessivi pari a € 700.286, distinti in € 147.642 con scadenza entro 12 mesi e € 552.643 oltre i 12 mesi. Le passività tributarie a breve includono imposte correnti quali IRES, IRAP, ritenute IRPEF e addizionali, derivanti da obblighi fiscali periodici, mentre quelle a lungo termine si riferiscono prevalentemente a posizioni rateizzate verso l'Erario, tra cui debiti da ravvedimento operoso IVA per diversi periodi d'imposta (€ 227.151 complessivi), rateizzi IMU (€ 183.227) e somme relative alla cosiddetta "Rottamazione Quater" (€ 56.613). I debiti verso enti previdenziali ammontano a € 3.364 e includono esposizioni verso INPS e INAIL, la cui differenza tra partite attive e passive ha generato un saldo netto. La voce "Altri debiti", pari a complessivi € 393.670, comprende debiti verso dipendenti per retribuzioni maturate ma non ancora liquidate (€ 16.317), debiti verso enti di settore come la Cassa Edile e il Fondo Sanedil, nonché posizioni a lungo termine (€ 368.000) verso soggetti terzi localizzati, tra cui Camposano (€ 300.000) e Cicciano 2 (€ 68.000), probabilmente legati ad obbligazioni contrattuali o oneri urbanistici.

La sezione relativa all'IVA evidenzia un saldo netto negativo per € 27.288, determinato dalla compensazione tra l'IVA su vendite e un credito IVA pregresso non ancora recuperato.

Infine, sono iscritti risconti passivi per € 360.000, riferibili a ricavi anticipati o rateizzati, da imputare ai futuri esercizi, in conformità al principio della competenza economica.

#### **Verifiche su Debiti tributari, previdenziali, altri debiti**

Con riferimento alle voci di bilancio relative ai debiti tributari, previdenziali e ad altri debiti, sono state effettuate specifiche verifiche volte ad accertare la correttezza formale e sostanziale delle passività iscritte. In particolare, per i debiti tributari è stato eseguito il riscontro tra le passività iscritte e le dichiarazioni fiscali, deleghe di pagamento (modelli F24) e piani di rateizzazione in essere con l'Agenzia delle Entrate o con l'agente della riscossione, inclusi gli accordi relativi a misure agevolative come la

Rottamazione Quater. Per i debiti previdenziali, la verifica ha riguardato la corrispondenza tra le scritture contabili e le denunce mensili/periodiche (es. UniEmens), nonché i versamenti effettuati agli enti competenti (INPS, INAIL). Per quanto riguarda gli altri debiti, sono state esaminate le evidenze documentali a supporto, come contratti, buste paga, registri del personale e accordi con terzi, al fine di confermare l'origine dell'obbligazione, la corretta imputazione temporale e la classificazione tra debiti a breve e lungo termine. Le esposizioni relative a retribuzioni e oneri differiti sono state oggetto di controllo anche in ottica di competenza economica, mentre per i risconti passivi è stata verificata la documentazione a supporto del rinvio dei ricavi a esercizi futuri.

Dalle verifiche effettuate non emergono eccezioni.

### Fondo TFR

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	12.669
Fondo Trattamento Fine Rapporto	12.669

Il Trattamento di Fine Rapporto (TFR) iscritto tra le passività patrimoniali della società ammonta complessivamente a €12.669, e rappresenta l'obbligazione maturata nei confronti del personale dipendente per il periodo di lavoro svolto fino alla data di riferimento della valutazione. La posta è stata classificata correttamente tra i fondi per rischi e oneri, in coerenza con i principi contabili nazionali (OIC 31), e riflette un'esposizione limitata, coerente con la dimensione organica ridotta dell'impresa. Il fondo TFR è stato incluso integralmente tra le passività da considerare nel processo di rettifica patrimoniale ai fini della determinazione del patrimonio netto rettificato.

### Verifiche effettuate Fondo TFR

In relazione al Fondo T.F.R., sono state svolte verifiche sui prospetti contabili e sul libro unico del lavoro, al fine di accertare la corretta determinazione del fondo maturato in base alla normativa vigente. È stato riscontrato il rispetto dei criteri previsti dall'art.

2120 del Codice Civile, nonché la corretta applicazione dei coefficienti di rivalutazione.

Il saldo di fine esercizio risulta coerente con la dinamica dell'organico aziendale e con gli importi accantonati, al netto delle eventuali liquidazioni intervenute.

Per quanto riguarda i Fondi per rischi e oneri, le verifiche hanno riguardato:

- la documentazione a supporto delle stime effettuate, inclusi contratti, perizie tecniche e impegni ambientali per il fondo smaltimento;
- la coerenza con le politiche contabili adottate, in base ai criteri stabiliti dall'OIC 31 per le passività potenziali;
- l'assenza di contenziosi o eventi successivi che potessero modificare le valutazioni effettuate.

È stata inoltre verificata la corretta imputazione in bilancio delle imposte differite passive, sulla base delle temporanee differenze tra valore civilistico e fiscale delle poste.

Nel complesso, gli accantonamenti risultano attendibili, supportati da elementi oggettivi e coerenti con la normativa civilistica e i principi contabili nazionali.

### **Il Patrimonio Netto Rettificato (K\*)**

Le rettifiche patrimoniali operate nell'ambito del metodo patrimoniale complesso si riferiscono principalmente all'adeguamento del valore degli immobili ai correnti valori di mercato, sulla base di una perizia tecnica indipendente, e alla riespressione delle rimanenze di lavori in corso su ordinazione secondo il criterio della percentuale di completamento. Tali interventi hanno consentito di rappresentare con maggiore aderenza la reale consistenza economica del patrimonio aziendale, integrando i valori contabili con stime aggiornate e coerenti con la logica valutativa adottata.

Nell'ambito delle rettifiche operate per adeguare il valore corrente del patrimonio immobiliare alla data di valutazione, è stata considerata anche la fiscalità latente derivante dalla differenza tra il valore fiscale degli immobili e il loro valore stimato di

mercato. In particolare, l'incremento patrimoniale riconosciuto a seguito della perizia tecnica è stato assoggettato ad una fiscalità latente applicata al 30 %, al fine di riflettere l'imposta potenziale che si manifesterebbe al momento della realizzazione del plusvalore. Il valore rettificato del patrimonio, al netto della fiscalità latente, viene quindi incorporato nel patrimonio netto rettificato assunto come base nel metodo patrimoniale complesso.

La tavola che segue riporta il Patrimonio Netto Rettificato della NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI Srl alla data del 31/07/2025.

**II Patrimonio Netto Rettificato (K\*) NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI Srl -**

**31/07/2025**

	<b>Valori contabili</b>	<b>Rettifica</b>	<b>Valori correnti</b>
<b>ATTIVO PATRIMONIALE</b>	<b>31/07/2025</b>	<b>Adjustment</b>	<b>31/07/2025*</b>
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>			
Diritti di brevetto etc.	2.437		2.437
Altre immobilizzazioni immateriali	19.268		19.268
<b>Totale</b>	<b>21.705</b>		<b>21.705</b>
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>Valori contabili</b>	<b>Rettifica</b>	<b>Valori correnti</b>
Terreni e fabbricati	26.506.445	5.047.513	31.553.959
Altre immobilizzazioni materiali	26.322		26.322
<b>Totale</b>	<b>26.532.768</b>	<b>5.047.513</b>	<b>31.580.281</b>
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>Valori contabili</b>	<b>Rettifica</b>	<b>Valori correnti</b>
Partecipazioni	271.600		271.600
Altri crediti immobilizzati	2.213.719		2.213.719
<b>Totale</b>	<b>2.485.319</b>	<b>0</b>	<b>2.485.319</b>
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>29.039.792</b>	<b>5.047.513</b>	<b>34.087.305</b>
Rimanenze finali	10.978.892	39.283	11.018.174
Crediti verso clienti	-203.716		<b>-203.716</b>
Crediti Tributari	485.426		485.426
Crediti Verso altri	956.925		956.925
Totale crediti	1.238.635		1.238.635
Disponibilità liquide	334.716		334.716
<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>32.005</b>		<b>32.005</b>
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>12.584.248</b>	<b>39.283</b>	<b>12.623.531</b>
<b>TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE</b>	<b>41.624.040</b>	<b>5.086.796</b>	<b>46.710.836</b>
<b>PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>31/07/2025</b>	<b>Adjustment</b>	<b>31/07/2025*</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>26.644.167</b>	<b>3.560.757</b>	<b>30.204.924</b>
Debiti verso banche oltre 12 mesi	4.307.551		4.307.551
Debiti verso altri finanziatori oltre i 12 mesi	428.800		428.800
<b>Debiti finanziari</b>	<b>4.736.351</b>		<b>4.736.351</b>
Debiti verso fornitori oltre 12 mesi	48.800		48.800
Debiti tributari oltre 12 mesi	552.643	1.526.039	2.078.682
Altri debiti oltre i 12 mesi	366.562		366.562
<b>Fondo T.F.R.</b>	<b>12.669</b>		<b>12.669</b>
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>32.361.192</b>	<b>5.086.796</b>	<b>37.447.987</b>
<b>Debiti finanziari</b>	<b>7.800</b>		<b>7.800</b>
Debiti verso fornitori	565.106		565.106
Debiti tributari	147.642		147.642
Debiti vs INPS	3.363		3.363
Acconti entro i 12 mesi	8.153.266		8.153.266
Altri debiti entro i 12 mesi	25.671		25.671
Ratei passivi	360.000		360.000
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>9.262.848</b>	<b>0</b>	<b>9.262.848</b>
<b>TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>41.624.040</b>	<b>5.086.796</b>	<b>46.710.836</b>

Da quanto esposto si evince come il **Patrimonio Netto Rettificato (K\*) della NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l. sia assumibile in un valore netto di euro 30.204.924** da cui la relativa quota di partecipazione.

Proseguendo l'applicazione del metodo patrimoniale complesso, la componente del valore riferibile ai beni immateriali (**Intangible Assets – IA**), che integra il patrimonio netto rettificato nella configurazione di valore assunta, è stata determinata sulla base della redditività media normalizzata attribuibile all'attività operativa dell'impresa. Tale valore immateriale rappresenta l'eccedenza di valore non riconducibile agli attivi tangibili, ed è stimato capitalizzando la redditività netta media degli ultimi esercizi, depurata da componenti straordinarie e non ricorrenti, in modo da riflettere la capacità dell'impresa di generare risultati economici sostenibili nel tempo. Questo approccio consente di evidenziare in modo oggettivo il contributo economico degli elementi intangibili non iscritti in bilancio, ma rilevanti ai fini della determinazione del valore complessivo dell'azienda.

#### **Reddito medio 2022 - 2025**

	<b>2025<sup>6</sup></b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utile netto (E)	323.239	340.439	-24.710	118.369
<b>Reddito medio</b>	<b>189.334</b>			

Dall'osservazione dei dati economici Il “Reddito Medio Normale” assunto ai fini della valutazione ammonta ad euro 189.334 euro.

In riferimento al **tasso di attualizzazione del reddito medio normale**, se ne sviluppa la costruzione partendo dalla definizione del tasso privo di rischio (*free risk*) ed aggiungendo allo stesso uno *spread* che deriva dalla valutazione del grado di rischiosità che caratterizza la fattispecie aziendale in esame. In riferimento al tasso privo di rischio si prende in considerazione il tasso espressivo del rendimento dei titoli

<sup>6</sup> Il dato deriva dalla proiezione temporale del risultato al 31/07/2025.

di stato e per quanto riguarda il premio per il rischio si tiene considerazione un parametro espressivo della maggiore remunerazione richiesta dall'imprenditore per investire i propri capitali nell'attività di impresa e gestire la stessa.

Il tasso di attualizzazione viene costruito applicando ai fini del Ke del modello del *Capital Asset Pricing Model* che prevede la seguente formula ai fini della determinazione del costo del capitale proprio<sup>7</sup>.

$$(K_e) = R_f + \beta(E(R_m) - R_f)$$

Legenda:

Ke = costo del capitale proprio

Rf = tasso privo di rischio

$\beta$  = coefficiente di rischio sistematico

$E(R_m) - R_f$  = MRP premio per il rischio

Al fine di comprendere le *assumptions* utilizzate per la determinazione del tasso di attualizzazione alla data di riferimento della valutazione, segue la descrizione delle singole assunzioni:

### Il tasso privo di rischio (*risk free rate*)

Il tasso d'interesse privo di rischio (*Risk - free interest rate*) rappresenta il tasso di remunerazione di un'attività priva di rischio. L'assunto teorico si basa sull'evidenza che nei mercati è sempre possibile trovare un titolo che abbia un rendimento (legato al prodotto marginale del capitale senza la componente additiva basata sul premio per il rischio) certo e noto ex ante. Nella prassi questi titoli sono notoriamente titoli di stato i quali vengono considerati investimenti a rischio zero che determinano una redditività certa. Nel caso in esame si è assunto come tasso privo di rischio fonte rendimento Rendistato medio relativo al periodo giugno 2024 - 2025 Fonte Investing (**Rf. 3.54%**).

---

<sup>7</sup> La valorizzazione della componente immateriale è stata effettuata secondo un approccio equity side, capitalizzando la redditività media normalizzata, espressa in termini di utile netto, mediante l'utilizzo del costo del capitale proprio (Ke).

## Il coefficiente Beta

Il coefficiente Beta esprime il rischio sistematico del settore in cui opera l'azienda oggetto di valutazione. Per rischio sistematico si intende la volatilità del titolo al variare dell'andamento generale del mercato. Potremmo dire che esprime il grado di trasferimento degli effetti delle variazioni di mercato sulle variazioni del valore del settore oggetto di indagine<sup>8</sup>. Nel caso in esame la determinazione del parametro beta è avvenuta utilizzando il metodo del *beta book* ossia osservando il parametro per il settore di riferimento pubblicato da banche dati aggiornate ed universalmente riconosciute. Nella nostra valutazione utilizzeremo il beta di settore rinvenuto dal database della Stern Business School a cura del Prof. A Damodaran (New York University) riferito al settore Real Estate Development per l'area geografica West Europe ( $\beta = 0,71$ )<sup>9</sup>.

## Il premio per il rischio (*Market risk premium*)

Il premio per il rischio (MRP) rappresenta la maggiore remunerazione richiesta dall'imprenditore che si sottopone ed affronta il rischio di impresa rispetto al rendimento derivante da investimenti in titoli ed attività prive di rischio. In ambito finanziario può assumersi come la differenza tra il rendimento atteso di una data attività finanziaria e il tasso d'interesse privo di rischio. In termini operativi l'assunzione di un coefficiente a titolo di MRP viene attuata mediante l'impiego di analisi macroeconomiche che attribuiscono un MRP medio al paese o l'area di riferimento. In tal caso il parametro è stato assunto in considerazione di rilevazioni effettuate attraverso analisi e studi internazionali che forniscono indicazioni riguardo ai valori attribuibili al premio per il

<sup>8</sup> Possiamo definire il beta come parametro misuratore dell'elasticità dell'andamento del settore di riferimento rispetto all'andamento economico generale. Il beta è stato introdotto attraverso il modello del CAPM (Capital Asset Pricing Model, un modello di equilibrio dei mercati finanziari, proposto da William Sharpe in uno storico contributo nel 1964 e indipendentemente sviluppato da Lintner (1965) e Mossin (1966). In breve, il CAPM stabilisce una relazione tra il rendimento di un titolo e la sua rischiosità, misurata tramite un unico fattore di rischio, detto beta. Il beta misura quanto il valore del titolo si muova in sintonia col mercato. Matematicamente, il beta è proporzionale alla covarianza tra rendimento del titolo e andamento del mercato. Il CAPM fruttò a Sharpe, insieme con M.M. Miller e H. Markowitz, il Premio della Banca di Svezia per le scienze economiche in memoria di Alfred Nobel (Premio Nobel per l'economia) nel 1990.

<sup>9</sup> La NYU Stern pubblica periodicamente i parametri necessari ai fini delle valutazioni economiche secondo i metodi maggiormente accreditati dal mondo accademico e professionale (DCF, CAPM). La determinazione dei parametri è a cura del Prof. A. Damodaran "Professor of Finance at the Stern School of Business at New York University".

rischio in relazione ai paesi di riferimento. Nel caso di specie, avendo assunto il rischio paese nel tasso “free risk” si assume l'MRP riferito ad un paese AAA USA (**MRP 4,33%<sup>10</sup>**). In dettaglio, con riferimento al rischio paese, secondo i PIV, può essere adeguatamente riflesso nel risk free rate (approccio unconditional) o nell'ERP (approccio conditional) o nel beta (in relazione all'indice di borsa di riferimento).

Si assume altresì un coefficiente di crescita costante (g) pari a 1,00% (**g=1,00%**) in relazione sia della prudente prevedibile evoluzione della continuità aziendale che delle previste dinamiche inflattive e macroeconomiche<sup>11</sup>.

Le tavole che seguono riportano la determinazione del tasso di attualizzazione (Ke) alla data di riferimento della valutazione, definito attraverso le metodologie riconosciute dalla letteratura nazionale ed internazionale riconducibili al CAPM<sup>12</sup>, congiuntamente alla valutazione dei beni immateriali.

#### **Tasso di attualizzazione (Costo capitale proprio Ke)**

Tasso free risk Italy (IESE 2025)	<b>3,54%</b>
Beta settore Real Estate Development (Damodaran 2025)	0,71
MRP USA (Fonte Damodaran 2025)	4,33%
<b>Costo del capitale proprio (Ke)</b>	<b>6,62%</b>

Il tasso di attualizzazione è conseguenzialmente dell' **6,62% (*i = 6,62%*)**.

#### **Valutazione Beni Immateriali - IA (euro)**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utile netto	323.239	340.439	-24.710	118.369
Rmn	<b>189.334</b>			
Ke	6,62%			
<b>Valore redditività (IA)</b>	<b>3.403.657</b>			

<sup>10</sup> Fonte : Damodaran 2025.

<sup>11</sup> Fonte BCE.

<sup>12</sup> Il Capital Asset Pricing Model (brevemente, CAPM) è un modello di equilibrio dei mercati finanziari, proposto da William Sharpe in uno storico contributo nel 1964, e indipendentemente sviluppato da Lintner (1965) e Mossin (1966). Il CAPM fruttò a Sharpe, insieme con M.M. Miller e H. Markowitz, il Premio Nobel per l'economia nel 1990.

Il valore della componente reddituale che integra il patrimonio netto rettificato, rappresentativa dei beni immateriali (IA) non iscritti in bilancio, è stato determinato capitalizzando la redditività media normalizzata (Rmn), pari a € 189.334, mediante l'applicazione di un tasso di rendimento atteso sul capitale proprio (Ke) pari al 6,62%.

Ne deriva un valore della gestione operativa – e quindi della componente immateriale – pari a € 3.403.657, da aggiungersi al patrimonio netto rettificato nell'ambito del metodo patrimoniale complesso.

Determinata la componente immateriale, derivante dalla capitalizzazione della redditività media normalizzata, è stato possibile pervenire alla determinazione del valore complessivo dell'azienda applicando il metodo patrimoniale complesso. Tale valore è ottenuto sommando al patrimonio netto rettificato – che riflette la reale consistenza patrimoniale della società alla data di riferimento – il valore della gestione operativa, espressione della capacità dell'impresa di generare reddito in condizioni di normalità. Il risultato rappresenta una stima unitaria del capitale economico, in grado di cogliere sia la dimensione patrimoniale, adeguatamente rettificata, sia quella reddituale, integrata sotto forma di beni immateriali non iscritti in bilancio.

#### **Valutazione Nusco Immobili Industriali Srl - Metodo Patrimoniale Complesso (euro)**

<b>PNR</b>	<b>30.204.924</b>
Rmn	189.334
Ke	6,62%
<b>Valore redditività (IA)</b>	<b>3.403.657</b>
<b>Valore economico NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI Srl (WA)</b>	<b>33.608.580</b>

Sulla base delle rettifiche apportate al patrimonio netto contabile, il patrimonio netto rettificato (PNR) risulta pari a € 30.204.924. A tale valore è stata aggiunta la componente immateriale, espressione della redditività media normalizzata (Rmn), pari a € 189.334, capitalizzata utilizzando un costo del capitale proprio (Ke) del 6,62% e un tasso di crescita atteso (g) dell'1,00%. L'applicazione della formula del valore terminale

in perpetuità ha condotto a un valore della gestione operativa (IA) pari a € 3.403.657  
Pertanto, il valore economico complessivo dell'impresa, determinato secondo il metodo  
patrimoniale complesso, ammonta a **€ 33.608.580**

**WA: 33.608.580**

### **3.2. Il metodo di controllo - Metodo dei Multipli di Mercato**

Il metodo dei multipli di mercato stima il valore di un'impresa confrontandola con aziende simili, quotate o oggetto di recenti operazioni di compravendita. La valutazione si ottiene applicando **multipli finanziari** (es. EV/EBITDA, E/EBIT, EV/Sales) osservati nel mercato di riferimento ai dati economico-finanziari della società oggetto di stima.

Questo metodo riflette il **valore implicito attribuito dal mercato** a società comparabili e si basa sul presupposto che imprese simili, in condizioni simili, debbano avere valori simili. È particolarmente utilizzato nelle operazioni di M&A e nella valutazione di startup e PMI prive di storici consolidati.

Nel caso di specie, come metodo empirico di controllo delle risultanze ottenute attraverso il metodo patrimoniale complesso, si è ritenuto opportuno applicare un multiplo di mercato al patrimonio netto rettificato. Tale approccio, riconducibile al metodo del Price to Book Value rettificato (P/BV Adjusted), risulta particolarmente idoneo nel caso di specie, trattandosi di una società immobiliare operativa, attiva nello sviluppo e nella valorizzazione di beni immobili. La natura patrimoniale dell'impresa, unita alla presenza di asset rivalutati sulla base di stime aggiornate (immobili, rimanenze di lavori in corso) e alla capacità di generare margini derivanti dall'attività operativa, rende il patrimonio netto rettificato un indicatore attendibile del valore economico dell'equity. L'applicazione di un multiplo empirico desunto da operazioni comparabili nel settore consente di validare la congruità del valore stimato, mantenendo coerenza metodologica con l'approccio equity side adottato nella valutazione principale.

In considerazione della natura patrimoniale e operativa della società, attiva nello sviluppo immobiliare e dotata di una significativa struttura "asset-heavy", si è ritenuto metodologicamente coerente adottare, a fini di controllo, un intervallo prudenziale del multiplo P/BV rettificato compreso tra 1,0 $\times$  e 1,3 $\times$ . Tale scelta riflette la prassi professionale frequentemente adottata nella valutazione di società immobiliari italiane

non quotate, nelle quali il valore economico dipende in misura preponderante dalla valorizzazione corrente degli asset e solo in parte dalla redditività prospettica. L'approccio trova supporto nella dottrina economico-aziendale, in particolare nei lavori di Zanda e Onida sul valore contabile normalizzato, nonché nei contributi di Aswath Damodaran, secondo cui nei settori a forte contenuto patrimoniale i multipli basati sul book value rettificato risultano maggiormente rappresentativi del valore dell'equity (cfr. *Investment Valuation*, Wiley, 2023). Inoltre, evidenze empiriche internazionali riportate da Koller, Goedhart, Wessels – McKinsey & Co. nel volume *Valuation* (6th ed., Wiley, 2020) indicano che il P/BV tende ad avere maggiore significatività in settori a basso capitale intangibile e con alta visibilità sugli asset sottostanti.

Infine, nelle linee guida OIV e nei quaderni IVSC (es. *Market Approach for Real Estate Holding Companies*), si conferma l'uso di multipli moderati su base patrimoniale per società in cui il valore economico risiede principalmente nell'attivo immobilizzato rivalutabile, ma la redditività non giustifica multipli eccessivamente elevati.

#### **Valutazione Nusco Immobili Industriali Srl - Metodo Multipli di Mercato**

Multiplo	1,15
PNR	30.204.924
<b>Valore economico NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI Srl (WB)</b>	<b>34.735.662</b>

**WB: 34.735.662**

Come si evince dalle determinazioni effettuate, il metodo di controllo basato sull'applicazione di un multiplo di mercato al patrimonio netto rettificato conferma e conforta la valutazione principale ottenuta con il metodo patrimoniale complesso. Infatti, a fronte di un valore economico stimato pari a €. 33.608.580 (WA) secondo il metodo principale, l'applicazione di un multiplo prudenziale di 1,15 per il patrimonio netto rettificato di €.30.204.924 restituisce un valore empirico pari a €.34.735.662 (WB).

La superiorità del valore di controllo rispetto alla stima principale rappresenta un elemento di validazione metodologica, rafforzando la solidità e la prudenza dell'approccio adottato e confermando che la valutazione si colloca entro parametri ragionevoli e coerenti con le dinamiche di mercato di riferimento.

## **Conclusioni**

Alla luce delle analisi svolte e delle valutazioni effettuate, il valore economico della società Nusco Immobili Industriali S.r.l. è stato determinato applicando il metodo patrimoniale complesso, ritenuto il più idoneo a rappresentare la realtà economica dell'impresa in considerazione della sua natura operativa e patrimoniale, tipica delle società attive nello sviluppo e nella valorizzazione immobiliare.

Tale metodo ha previsto, da un lato, la rettifica del patrimonio netto contabile per tenere conto dei valori correnti degli elementi patrimoniali, come gli immobili e le rimanenze di lavori in corso, e dall'altro, la valorizzazione della gestione operativa attraverso la capitalizzazione della redditività media normalizzata, con una stima prudente dei flussi reddituali futuri e l'applicazione di un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio della società.

Il valore così ottenuto, pari a €. 33.608.580, è stato successivamente confrontato con un valore di controllo calcolato tramite l'applicazione di un multiplo di mercato (P/BV Adjusted) al patrimonio netto rettificato. Il valore di riscontro ottenuto, pari a €. 34.735.662, si è collocato su un livello superiore, confortando e validando il risultato principale e rafforzando la solidità, prudenza e coerenza metodologica del processo valutativo adottato.

Alla data della valutazione, si ritiene che **il valore economico attribuibile alla società Nusco Immobili Industriali S.r.l., determinato secondo i principi tecnici e dottrinali di riferimento, sia pari a: €.33.608.580**

**Conseguentemente, il valore della quota detenuta dalla NUSCO INVEST Srl pari al 99,94% è pari ad euro 33.588.415.**

Tutto ciò premesso, lo scrivente perito, confidando di aver assolto con la massima diligenza all'incarico professionale affidato,

**ATTESTA**

che il valore complessivamente attribuito alla partecipazione oggetto di conferimento è, sul fondamento dei valori determinati attraverso le metodologie descritte, almeno pari a quello ad esso attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, non è inferiore ad **€.33.588.415**. Sul fondamento dei valori determinati attraverso le metodologie descritte, l'aumento di capitale della società conferitaria al servizio del conferimento deliberato dall'assemblea della stessa, può pertanto essere, tra nominale e sovrapprezzo, pari ad **€. 33.588.415**.

Caserta, 20 novembre 2025

In fede

Prof. Massimiliano Farina Briamonte



**Allegato 1 - Situazione Contabile Nusco Immobili Industriali S.r.l. 31/07/2025**

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	21.705	0,00
Diritti di brevetto industr. e utilizzo opere di ingegno	2.437	0,00
Software	2.437	0,00
Software	3.481	0,00
Fondo di amm.to software	-1.044	0,00
Immobilizzazioni in corso e acconti	19.268	0,00
Acconti a fornitori	19.268	0,00
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	26.532.767	0,00
Terreni e fabbricati	26.506.445	0,00
Terreni	2.752.891	0,00
Terreni	2.752.891	0,00
Fabbricati industriali	29.564.785	0,00
Fabbricati industriali	16.364.028	0,00
Nuovo Show Room	2.279.157	0,00
Nuovo Fabbricato Industriale	8.001.000	0,00
Palazzo Uffici	2.920.600	0,00
Fondo di amm.to fabbricati industriali	-2.716.709	0,00
Fondo di amm.to nuovo show room	-632.466	0,00
Fondo ammortamento immobilizzazioni materiali (aggregato)	-504.771	
Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale	-2.220.278	0,00
Fondo di amm.to palazzo uffici	-766.657	0,00
Fabbricati civili	1.022.082	0,00
Fabbricati civili	1.022.082	0,00
Costruzioni leggere	22.992	0,00
Costruzioni leggere	2.809	0,00
Capannone in ferro	20.183	0,00
Fondo di amm.to costruzioni leggere	-2.809	0,00
Fondo di amm.to capannoni in ferro	-12.615	0,00
Impianti generici e specifici	6.500	0,00
Fondo di amm.to impianti generici e specifici	-6.500	0,00
Attrezzature da lavorazione	978	0,00
Fondo di amm.to attrezzature da lavorazione	-978	0,00
Altri Beni	26.322	0,00
Mobili, arredi e dotazioni	11.908	0,00
Mobili, arredi e dotazioni	984	0,00
Mobili e macchine d'ufficio	10.924	0,00
Fondo di amm.to mobili e macchine d'ufficio	-655	0,00
Macchine di ufficio	26.559	0,00
Macchine elettroniche d'ufficio	25.157	0,00
Macchine elettroniche d'ufficio amm.ese	1.402	0,00
Fondo di amm.to macchine elettroniche d'ufficio	-10.086	0,00
Fondo di amm.to macchine elettroniche d'ufficio amm.ese	-1.402	0,00
Mezzi di trasp. interni	15.124	0,00
Fondo di amm.to mezzi di trasp.interni	-15.124	0,00
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	2.358.801	0,00

Partecipazioni	271.600	0,00
Partecipazioni in imprese controllate	7.800	0,00
Partecipazioni in imprese controllate	7.800	0,00
Partecipazioni in imprese collegate	63.800	0,00
Partecipazioni Nusco Mario Immobiliare	13.000	0,00
Partecipazioni Modo srl	26.800	0,00
Partecipazioni Nusco Invest srl	24.000	0,00
Partecipazioni in imprese controllanti	200.000	0,00
Partecipazioni Nusco Trade srl	200.000	0,00
Crediti	2.087.201	0,00
Crediti verso imprese collegate oltre 12 mesi	2.030.127	0,00
Crediti v/collegate (OE)	19.498	0,00
Crediti v/Agorà srl preliminare Parco Ago	2.010.629	0,00
Crediti verso altri entro 12 mesi	20.049	0,00
Crediti verso altri (EE)	20.032	0,00
Depositi cauzionali in denaro (EE)	18	0,00
Crediti verso altri oltre 12 mesi	37.024	0,00
Depositi cauzionali	1.024	0,00
Crediti v/Nusco Immobiliare preliminare via Cimitile	36.000	0,00
<b>RIMANENZE</b>	<b>10.978.892</b>	<b>0,00</b>
Materie prime, sussidiarie e di consumo	5.128.612	0,00
Materie di produzione	5.128.612	0,00
Rimanenze	4.966.664	0,00
Terreno Camposano FG.6 part.889	161.949	0,00
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4.133.835	0,00
Prodotti in corso di lavorazione	4.133.835	0,00
Immobili merce CAMPOSANO	3.560.781	0,00
Terreni merce CICCIANO 2	573.055	0,00
Prodotti finiti e merci	486.958	0,00
Prodotti finiti	486.958	0,00
Immobili merce MOLINO SAN FELICE CIMITILE	486.958	0,00
Acconti	1.229.486	0,00
Acconti a fornitori	1.229.486	0,00
Fornitori c/Anticipi	1.229.486	0,00
<b>CREDITI</b>	<b>875.127</b>	<b>0,00</b>
Crediti verso clienti	-203.716	0,00
Crediti verso clienti esigibili entro 12 mesi	-203.580	0,00
Clienti (EE)	-203.580	0,00
Crediti verso clienti esigibili oltre 12 mesi	126.518	0,00
<b>EFFETTI ATTIVI</b>	<b>126.518</b>	<b>0,00</b>
Crediti verso altri	952.325	0,00
Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi	952.325	0,00
Crediti v/ NUSCO IMOBILIARA SRL	5.111	0,00
Crediti diversi (EE)	10.002	0,00
Acconti di imposta IRES	73.420	0,00
Acconti di imposta IRAP	53.072	0,00
Erario c/lva	122.940	0,00

Erario c/Riten.su Interessi attivi	1	0,00
Credito trat. integrativo reddito DL2/2020	1.486	0,00
Crediti v/ NUSCO IMMOBILIARE SRL	92.130	0,00
Bonus facciate art.121 DL.34/2020 trib.6925	88.873	0,00
Superbonus 110 art.119 DL.34/2020 trib.7718	351.295	0,00
Superbonus 110 art.119 DL.34/2020 trib.7719	31.187	0,00
Crediti v/altri	8.382	0,00
Crediti v/IMTL	114.415	0,00
Crediti verso altri esigibili oltre 12 mesi	-137	0,00
Depositi cauzionali in denaro	-137	0,00
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>334.716</b>	<b>0,00</b>
Depositi bancari e postali	280.735	0,00
Banche c/c attivi	280.735	0,00
Unicredit c/c 106705099	282	0,00
UNICREDIT BANCA SPA C/C 105900032	659	0,00
Banca Popolare Commerciale SpA c/c 2306	274.573	0,00
Banca Pop. Emilia Romagna c/c 1384621	1.668	0,00
Banca Popolare Commerciale SpA c/c 20279 ex NRP	3.534	0,00
banca popolare di bari c/c 1004128 ex maluan srl	18	0,00
Denaro e valori in cassa	53.981	0,00
Cassa e monete nazionali	53.981	0,00
Cassa Contante	1.981	0,00
Cassa Assegni	52.000	0,00
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>41.624.039,15</b>	
<b>CAPITALE</b>	<b>0,00</b>	<b>10.000,00</b>
Capitale	0,00	10.000,00
Capitale	0,00	10.000,00
Capitale Sociale	0,00	10.000,00
<b>RISERVA LEGALE</b>	<b>0,00</b>	<b>61.052,95</b>
Riserva legale	0,00	61.052,95
Riserva legale	0,00	61.052,95
Riserva Legale/Ordinaria	0,00	22.927,95
Riserva di Scissione	0,00	38.125,00
<b>RISERVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.283.789,79</b>
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0,00	-2.283.789,79
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0,00	-2.283.789,79
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0,00	-2.283.789,79
<b>ALTRÉ RISERVE</b>	<b>0,00</b>	<b>28.563.722,96</b>
Altre riserve	0,00	28.563.722,96
Altre riserve	0,00	28.563.722,96
Versam.Soci c/Capitale Sociale	0,00	150,00
Capitale Conferito	0,00	25.530.905,00
Aumento capitale conferito	0,00	3.032.667,96
<b>UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO</b>	<b>0,00</b>	<b>23.814,59</b>
Utili degli esercizi precedenti	0,00	23.814,59
<b>UTILE (PERDITE) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>0,00</b>	<b>269.365,98</b>
Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	269.365,98

Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	269.365,98
Utile d'esercizio	0,00	269.365,98
<b>DEBITI VERSO BANCHE</b>	<b>0,00</b>	<b>4.307.551</b>
Debiti verso banche oltre 12 mesi	0,00	4.307.551
Mutui ipotecari oltre 12 mesi	0,00	4.307.551
Mutuo Banca della Campania	0,00	391.213
Mutuo Banca Progetto	0,00	302.075
Mutuo Banca Progetto mcc 2023/2031	0,00	3.614.263
<b>DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI</b>	<b>0,00</b>	<b>436.600</b>
Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi	0,00	7.800
Debiti verso altri soggetti (EE)	0,00	7.800
Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi	0,00	428.800
Debiti verso altri soggetti oltre 12 mesi	0,00	428.800
Debiti v/PANTELIMON RES.PARK SRL (OE)	0,00	305.000
Debiti v/NUSCO S.P.A.	0,00	121.689
Debiti v/NUSCO IMOBILIARA S.A.	0,00	2.111
<b>ACCONTI</b>	<b>0,00</b>	<b>8.153.266</b>
Acconti entro 12 mesi	0,00	8.153.266
Clienti c/Anticipi	0,00	7.826.966
C.F.R.srl c/Dep.cauzionale	0,00	2.000
Ruoppo Gaetano c/Dep.cauzionale	0,00	900
Twins spa c/Dep.cauzionale	0,00	27.000
C.L.G. srls c/Dep.cauzionale	0,00	133.200
Forte srls c/Dep.cauzionale	0,00	163.200
<b>DEBITI VERSO FORNITORI</b>	<b>0,00</b>	<b>613.906</b>
Debiti verso fornitori entro 12 mesi	0,00	565.106
Debiti verso fornitori entro 12 mesi	0,00	565.106
Fornitori di beni e servizi (EE)	0,00	565.106
Debiti verso fornitori oltre 12 mesi	0,00	48.800
Debiti verso fornitori oltre 12 mesi	0,00	48.800
Fornitori Italia Promesse pagamento	0,00	48.800
<b>DEBITI VERSO IMPRESE COLLEGATE</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.438</b>
Debiti verso imprese collegate oltre i 12 mesi	0,00	-1.438
Debiti verso imprese collegate oltre i 12 mesi	0,00	-1.438
Debiti verso imprese collegate oltre i 12 mesi	0,00	-1.438
<b>DEBITI TRIBUTARI</b>	<b>0,00</b>	<b>672.998</b>
Debiti tributari entro 12 mesi	0,00	120.355
Debiti tributari entro 12 mesi	0,00	120.428
Addizionale comunale	0,00	149
IRES (EE)	0,00	36.466
IRAP (EE)	0,00	64.735
Erario IRPEF 1001-1012	0,00	1.531
Erario c/Riten.1040	0,00	17.199
Addizionale regionale	0,00	348
Debiti tributari oltre 12 mesi	0,00	552.643
Debiti tributari oltre 12 mesi	0,00	552.643
Debiti Rottamazione Quater	0,00	56.613

Debiti Iva ravvedimento operoso II trimestre 2024	0,00	191.330
Debiti Iva ravvedimento operoso IV trimestre 2022	0,00	35.820
Debiti v/Riscossione per rateizzi in corso	0,00	85.653
Debiti rateizzi IMU	0,00	183.227
<b>DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE</b>	<b>4.600,04</b>	<b>3.363</b>
Debiti verso istit.prev.e sicurezza sociale entro 12 mesi	0,00	3.363
Debiti verso istit.prev.e sicurezza sociale entro 12 mesi	0,00	3.363
INPS (EE)	0,00	3.271
INAIL (EE)	4.600,04	92
<b>ALTRI DEBITI</b>	<b>0,00</b>	<b>393.670</b>
Altri debiti entro 12 mesi	0,00	25.671
Altri debiti entro 12 mesi	0,00	25.671
Debiti v/Dipendenti per Retribuzioni	0,00	16.317
Debiti verso Cassa edile	0,00	489
Debiti verso Fondo Sanedil	0,00	584
Altre trattenute a dipendenti	0,00	56
Debiti v/Altri	0,00	8.225
Altri debiti oltre 12 mesi	0,00	368.000
Altri debiti oltre 12 mesi	0,00	368.000
Debiti v/Altri CAMPOSANO	0,00	300.000
Debiti v/Altri CICCIANO 2	0,00	68.000
<b>Erario IVA</b>	<b>485.426,45</b>	<b>27.288</b>
Erario IVA entro 12 mesi	485.426,45	27.288
Erario IVA	485.426,45	27.288
IVA acquisti	0,00	5.815
IVA erario	0,00	21.473
Credito - Debito IVA precedente	485.426,45	0
<b>RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>32.005,46</b>	<b>0</b>
Ratei e risconti attivi vari	32.005,46	0
Risconti attivi	32.005,46	0
Risconti attivi Assicurazioni	32.005,46	0
<b>RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>0,00</b>	<b>360.000</b>
Ratei e risconti passivi vari	0,00	360.000
Risconti passivi	0,00	360.000
Risconti passivi	0,00	360.000
<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>0,00</b>	<b>12.669</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0,00	12.669
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0,00	12.669
Fondo Trattamento Fine Rapporto	0,00	12.669
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>41.624.039,15</b>
<b>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>	<b>0,00</b>	<b>1.446.416,00</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0,00	1.446.416,00
Cessioni beni e prest. di servizi (attività aziendale)	0,00	1.446.416,00
Vendita beni e prest. di servizi (attività aziendale)	0,00	994.000,00
Fitti attivi	0,00	452.416,00
<b>VARIAZIONE LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE</b>	<b>0,00</b>	<b>9.587.457,34</b>
Variazione lavori in corso su ordinazione	0,00	9.587.457,34

Rimanenze Finali	0,00	9.587.457,34
Rimanenze finali immobili merce Camposano	0,00	3.560.780,59
Rimanenze Finali immobili merce Molino san Felice	0,00	486.958,30
Rimanenze finali terreni merce cicciano	0,00	573.054,50
Rimanenze finali Immobile Nusco	0,00	4.966.663,95
<b>ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	<b>0,00</b>	<b>16,72</b>
Vari	0,00	16,72
Arrotondamenti e abbuoni attivi vari	0,00	16,72
Arrotondamenti e abbuoni attivi vari	0,00	16,72
<b>PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI</b>	<b>268.469,62</b>	<b>0,00</b>
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	268.469,62	0,00
Acquisti di produzione	54.740,64	0,00
Acquisti di produzione	54.740,64	0,00
Materie prime	171.426,60	0,00
Acquisto materie prime	97.636,96	0,00
Materiale Edile	73.789,64	0,00
Prodotti finiti	35.771,47	0,00
Acquisto prodotti finiti	35.771,47	0,00
Materiali di consumo	1.238,61	0,00
Acquisto materiali di consumo	1.238,61	0,00
Indumenti di lavoro	12,30	0,00
Acquisto indumenti di lavoro	12,30	0,00
Trasporti su acquisti	5.280,00	0,00
Trasporti su acquisti	5.280,00	0,00
<b>PER SERVIZI</b>	<b>542.731,00</b>	<b>0,00</b>
Per servizi	542.731,00	0,00
Trasporti	70,00	0,00
Trasporti	70,00	0,00
Lavorazioni esterne	249.096,16	0,00
Lavorazioni esterne	185.865,48	0,00
Prestazioni eseguite da terzi	63.230,68	0,00
Energia elettrica	23.664,57	0,00
Forza Motrice	23.664,57	0,00
Acqua	3.094,67	0,00
Fornitura Acqua	3.094,67	0,00
Consulenze tecniche	221.101,73	0,00
Consulenze tecniche	156.908,61	0,00
Consulenze professionali tecniche a ritenuta	64.193,12	0,00
Compensi agli amministratori	6.251,29	0,00
Compensi agli amministratori	6.251,29	0,00
Ricerca, addestramento e formazione	240,00	0,00
Spese formazione	240,00	0,00
Spese per analisi, prove e laboratorio	120,00	0,00
Spese per analisi, prove e laboratorio	120,00	0,00
Servizi smaltimento rifiuti	17.223,69	0,00
Servizi smaltimento rifiuti	17.223,69	0,00
Servizi amministrativi	120,00	0,00

Servizi amministrativi	120,00	0,00
Canoni di assistenza tecnica (management fees)	880,00	0,00
Canoni di assistenza tecnica (management fees)	440,00	0,00
Canoni licenza software	440,00	0,00
Spese legali e consulenze	14.656,43	0,00
Spese legali e consulenze	5.982,00	0,00
Rimborsi spese lavoratori autonomi	337,00	0,00
Cassa previdenza professionisti	8.337,43	0,00
Spese telefoniche	282,97	0,00
Spese telefoniche	282,97	0,00
Spese postali e di affrancatura	93,28	0,00
Spese postali e di affrancatura	110,38	0,00
Spese servizi bancari	851,35	0,00
Spese servizi bancari	851,35	0,00
Assicurazioni diverse	3.386,00	0,00
Assicurazioni diverse	3.386,00	0,00
Spese di rappresentanza	1.141,76	0,00
Spese di rappresentanza	1.141,76	0,00
<b>PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI</b>	<b>28.256,00</b>	<b>0,00</b>
Per godimento di beni di terzi	28.256,00	0,00
Affitti e locazioni	14.330,00	0,00
Noleggio attezzature	13.785,00	0,00
Noleggio Deducibile	545,00	0,00
Leasing finanziario	13.926,00	0,00
Leasing autovetture	13.926,00	0,00
<b>PER IL PERSONALE</b>	<b>108.302,19</b>	<b>0,00</b>
Salari e stipendi	79.094,00	0,00
Retribuzioni in denaro	79.094,00	0,00
Salari e stipendi	79.094,00	0,00
Oneri sociali	27.929,59	0,00
Oneri previdenziali a carico dell'impresa	22.389,68	0,00
Contrib.previedenziali	20.890,64	0,00
Contrib.previedenziali complementari Prevedi	347,00	0,00
Contrib.previedenziali amministratore	1.152,04	0,00
Altri oneri sociali	5.539,91	0,00
Contrib.Cassa edile	5.407,18	0,00
Contributi Fondo Sanedil	132,73	0,00
Trattamento di fine rapporto	1.278,43	0,00
Trattamento di fine rapporto	1.278,43	0,00
Trattamento di fine rapporto	1.278,43	0,00
<b>VARIAZIONE DI RIMANENZE DI MAT. PRIME SUSS.E MERCI</b>	<b>8.781.826,85</b>	<b>0,00</b>
Rimanenze iniziali	8.781.826,85	0,00
Rimanenze iniziali	8.781.826,85	0,00
Rimanenze iniziali Immobili Camposano	3.228.364,86	0,00
Rimanenze iniziali Ciccianno	561.561,65	0,00
Rimanenze iniziali Molino	486.958,30	0,00
Rimanenze Nusco	4.504.942,04	0,00

<b>ammortamenti immobilizzazioni materiali</b>	<b>504.771,00</b>	0,00
<b>ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>	<b>294.650,85</b>	<b>0,00</b>
Oneri diversi di gestione	294.650,85	0,00
Imposte e tasse non relative al reddito impon.di eserc.	80.084,35	0,00
Sanzioni e interessi indeducibili	80.084,35	0,00
Imposte sostitutive	4.208,50	0,00
Imposte sostitutive	4.208,50	0,00
Imposte di bollo	913,57	0,00
Imposte di bollo	278,57	0,00
Oneri di Urbanizzazione	635,00	0,00
ICI	151.043,44	0,00
IMU	151.043,44	0,00
IVA su acquisti utilizzati per vendite esenti	40.504,72	0,00
IVA su acquisti utilizzati per vendite esenti	40.504,72	0,00
Altre imposte e tasse	2.044,00	0,00
Altre imposte e tasse	583,00	0,00
Oneri istruttoria Genio Civile	1.268,00	0,00
Costi fiscalmente indeducibili	15.834,00	0,00
Costi vari indeducibili	15.834,00	0,00
Arrotondamenti e abbuoni vari passivi	18,27	0,00
Arrotondamenti e abbuoni vari passivi	18,27	0,00
<b>ALTRI PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>0,00</b>	<b>4,58</b>
Proventi diversi dai precedenti	0,00	4,58
Altri	0,00	4,58
Interessi su depositi bancari	0,00	4,58
<b>INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI</b>	<b>225.358,18</b>	<b>0,00</b>
Altri	225.358,18	0,00
Interessi passivi	224.573,17	0,00
Interessi passivi su debiti vs. banche di credito ord.	501,15	0,00
Interessi passivi su mutui	221.592,97	0,00
Interessi passivi su altri debiti (fornit., Erario, enti)	2.479,05	0,00
Spese diverse bancarie	785,01	0,00
Spese diverse bancarie	785,01	0,00
<b>PROVENTI</b>	<b>0,00</b>	<b>6.858,15</b>
Proventi vari	0,00	6.858,15
Sopravvenienze attive	0,00	6.858,15
Sopravvenienze attive non imponibili da fusione	0,00	6.858,15
<b>ONERI</b>	<b>17.021,12</b>	<b>0,00</b>
Imposte di esercizi precedenti	5.403,06	0,00
Imposte di esercizi precedenti	5.403,06	0,00
Oneri vari	11.618,06	0,00
Sopravvenienze passive	11.618,06	0,00
Sopravvenienze passive	5.041,99	0,00
Sopravvenienze passive non deducibili da fusione	6.576,07	0,00

## **Scheda Professionista**

Massimiliano Farina Briamonte è Professore Associato di Economia e Gestione delle Imprese presso il Dipartimento di Economia Aziendale dell'Università degli Studi Roma Tre. Nel triennio 2019–2022 ha ricoperto il ruolo di Ricercatore presso il Dipartimento di Economia e Impresa dell'Università di Sassari. Nell'anno accademico 2018/2019 ha svolto attività come Assegnista di ricerca presso l'Università degli Studi della Campania "L. Vanvitelli" e, tra il 2014 e il 2020, ha insegnato come Professore a contratto presso l'Università degli Studi di Napoli "Parthenope", Sapienza e Link Campus University di Roma. Master in Business Management presso SDA Bocconi, Ha conseguito il Dottorato di Ricerca in Economia Aziendale e Corporate Governance nel 2013 presso l'Università degli Studi di Napoli "Parthenope" e ha svolto attività di Visiting PhD Scholar presso la Washington University in St. Louis (USA). È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e al Registro dei Revisori Legali dei Conti in Italia. Parallelamente alla carriera accademica, vanta oltre vent'anni di esperienza professionale in materia di valutazione d'azienda, consulenza strategica e finanza d'impresa, assistendo aziende nazionali e internazionali in operazioni complesse di analisi economico-finanziaria, business planning, ristrutturazione aziendale e valorizzazione degli asset intangibili. Le sue principali aree di ricerca includono il Knowledge Management, l'imprenditorialità, l'Innovazione Digitale, il Marketing, Valutazione d'azienda e dei beni immateriali. Partecipa regolarmente a seminari e convegni internazionali su queste tematiche. I suoi lavori scientifici sono stati pubblicati in riviste e volumi di rilievo internazionale, tra cui Journal of Business Research, Technological Forecasting and Social Change, Journal of Intellectual Capital e Journal of Knowledge Management. Collabora come reviewer per numerose riviste scientifiche internazionali, tra cui Journal of Business Research (Elsevier), Journal of Knowledge Management (Emerald), Journal of Intellectual Capital (Emerald) ed EUROMED Journal of Business (Emerald). È autore di due monografie scientifiche e contribuisce

attivamente allo sviluppo della conoscenza accademica e professionale in ambito aziendale.

**Allegato 2 – Perizia Tecnica Valore corrente immobili Nusco Immobili Industriali  
S.r.l.**

2025

# Perizia di stima

## Valore degli immobili e dei terreni

Perizia redatta al fine della valutazione delle componenti immobiliari di cui alla voce BII 1) del Bilancio al 31 Luglio 2025 della  
NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.R.L.

Ordine Prov.le di Caserta, n. 744  
Ing. Giuseppe LETIZIA



## SOMMARIO

1. Premessa.....	3
2. Fonti documentali integrate .....	4
3. Metodologia applicata.....	6
4. Sintesi del quadro patrimoniale del Bilancio.....	8
5. Terreni .....	12
5.1 Dipendenza dell'esercizio della prelazione da parte dello stato .....	17
6. Fabbricati industriali.....	20
6.1 Valutazioni OMI delle zone di maggior interesse .....	24
7. Fabbricati civili .....	26
8. Capannone in ferro (struttura) e altre costruzioni leggere.....	29
9. Quadro riepilogativo valore patrimoniale.....	30
10. nota sulle garanzie e gravami di operazioni connesse ai beni fondiari ed immobiliari ...	31
11. Firma del tecnico .....	32

---

# PERIZIA DI STIMA PATRIMONIALE

---

## 1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Letizia, nato a Latina (LT), il 22/05/1953, C.Fiscale: LTZGPP53M22E472G, iscritto all' Albo degli ingegneri della Provincia di Caserta (CE) con il N. 744 decorrenza dal 23.01.1979, con studio in Caserta alla via De Cillis n. 19, è stato incaricato dall'Amministratore Unico della società Nusco Immobili Industriali S.r.l.

Nicola Napolitano

Codice Fiscale: NPLNCL72D23A509H,

Luogo e data di nascita: Avellino, 23 aprile 1972

Domicilio: Avellino (AV), Via Madonna de La Salette 51 CAP 83100

PEC personale: [nicola.napolitano@archiworldpec.it](mailto:nicola.napolitano@archiworldpec.it)

al fine di periziare gli elementi immobiliari e fondiari riepilogati nel bilancio della società NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.R.L. con Unico Socio, codice fiscale 06904791214.

Primariamente, va precisato che la presente perizia non considererà altri valori, compresi sia nell'attivo sia nel passivo, di ulteriori elementi patrimoniali oltre a quelli ricompresi nella voce BII) voce 1) del Bilancio provvisorio al 30 Giugno 2025 redatto secondo le disposizioni dell'art. 2424 c.c. e delle passività latenti ad essi direttamente riconducibili in chiave di garanzie e/o gravami che dovessero esistere; la presente stima, infatti, sarà di supporto specialistico alla più ampia e complessa perizia di valutazione del valore economico del capitale della suddetta società che invece, oltre ad abbracciare la valutazione complessiva del patrimonio della società, terrà conto anche delle stime del maggior attribuibile alle componenti reddituali ed immateriali.

Per quanto esposto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere adottando una metodologia di tipo strettamente patrimoniale piuttosto che considerare anche gli elementi di tipo reddituale che potessero venire direttamente dagli immobili e dai

terreni oggetto di valutazione, in modo da non duplicare una stima o parte di essa dovuta alla successiva valutazione peritale del valore economico del capitale, da un lato, e dall'altro lato, dare maggior spessore alla parte della valutazione che vuole stimare la componente patrimoniale pura.

Inoltre, questo modo di procedere, consente di avere una stima di valore certamente di gran lunga “prudenti” rispetto ad altre che inglobino componenti non strettamente patrimoniali. Tale tipo di valutazione consente di effettuare una stima realistica delle diverse tipologie di beni, diritti ed obblighi, costituenti il patrimonio immobiliare e fondiario della società.

## 2. Fonti documentali integrate

Si è fatto ricorso alla seguente documentazione:

1. *Informazioni relative alle società che redigono il bilancio in forma ordinaria*
  - a. con riferimento alle immobilizzazioni materiali, l'articolo 2427, comma 1, del codice civile richiede di fornire le seguenti informazioni nella nota integrativa: – “i criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio, nelle rettifiche di valore e nella conversione dei valori non espressi all'origine in moneta avente corso legale nello Stato”;
  - b. “i movimenti delle immobilizzazioni, specificando per ciascuna voce: il costo; le precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni; le acquisizioni, gli spostamenti da una ad altra voce, le alienazioni avvenuti nell'esercizio; le rivalutazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nell'esercizio; il totale delle rivalutazioni riguardanti le immobilizzazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio”;
  - c. “la misura e le motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali e immateriali, facendo a tal fine esplicito riferimento al loro concorso alla futura produzione di risultati economici, alla loro prevedibile durata utile e, per quanto rilevante, al loro valore di mercato, segnalando altresì le differenze rispetto a quelle operate negli esercizi precedenti ed evidenziando la loro influenza sui risultati economici dell'esercizio”;
  - d. “l'ammontare degli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, distintamente per ogni voce”;
  - e. “l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate”.
2. Visure attuali sintetica per soggetto della situazione degli atti informatizzati.

3. Perizie precedenti contenuti tecnici e descrittivi e riferimenti ad atti pubblici e rogiti notarili ai fini del trasferimento della proprietà;
4. Inquadramento territoriale dei beni di tipo mappale;
5. Pianta catastale e/o progettuale dello stato dei luoghi.
6. Valori OMI vigenti e valutazioni di mercato (fonti: Agenzia delle Entrate e Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.It, Idealista.it, Annunci privati dal web di agenzie immobiliari)

### 3. Metodologia applicata

La relazione peritale sarà strutturata secondo modalità atte a fornire una descrizione completa e puntuale del patrimonio immobiliare oggetto di valutazione, i cui cespiti sono indicati in modo omogeneo in bilancio ed in inventario analitico ad una data infra annuale dell'anno 2025, il 31/07/2025;

il sottoscritto provvederà:

- all'indicazione dei criteri di valutazione adottati;
- alla descrizione analitica dei beni oggetto di perizia

Il metodo sintetico comparativo è il procedimento di stima prescelto. Esso consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si basa sull'idea che il valore di un immobile possa essere desunto dall'osservazione di transazioni comparabili, applicando successivamente delle correzioni per le differenze intrinseche ed estrinseche tra i beni. In pratica, si moltiplica la superficie commerciale/utile per un valore unitario medio della zona, e si applicano poi dei coefficienti correttivi (aggiustamenti) per personalizzare la valutazione in base alle caratteristiche specifiche del bene. Le fasi della stima passano per i seguenti passi:

1. **Ricerca di dati comparabili:** Si cercano e analizzano gli scambi recenti di immobili con caratteristiche simili (tipologia, destinazione urbanistica, localizzazione) nella stessa zona di mercato.
2. **Determinazione del valore unitario:** Si ricava un valore medio al metro quadrato dai dati raccolti, con l'ausilio di banche dati come quelle dell'Agenzia delle Entrate (OMI) o altre indagini di mercato, in caso di diverse tipologie di dati si cerca di standardizzare le misurazioni attraverso la trasformazione gaussiana o comunque per mezzo di medie tronche in modo da eliminare i valori "outliers" sia nella coda inferiore sia in quella superiore.
3. **Correzioni e aggiustamenti:** Si applicano coefficienti correttivi per tenere conto delle differenze tra l'immobile da stimare e i comparabili. Questi coefficienti riguardano caratteristiche intrinseche (metratura, stato di manutenzione, finiture, presenza di pertinenze) ed estrinseche (posizione geografica, vista, servizi pubblici). In merito a questo punto, occorre puntualizzare quanto segue:
  - Essendo la perizia estimativa che qui si presenta, parte della più ampia perizia del valore di stima del valore economico della società proprietaria degli immobili che si valuteranno, si è optato per valutare

gli immobili come se fossero "stand- alone", ciò pur considerando i correttivi di maggiorazione da applicare ai valori OMI, dovuti ad esempio, al posizionamento ed alla storicità commerciale fisica degli immobili, plus dovuto a spazi ulteriori, ecc... ; pur trattandosi di un complesso di immobili e beni tra loro connessi, come già infra esplicitato, a questi ultimi è attribuito un valore che non tiene conto anche del grado di complementarietà che lega tutti i componenti tra loro e che vengono singolarmente e autonomamente indicati nella Situazione Patrimoniale. Occorre, dunque, precisare che i beni saranno valutati andando ad individuare il loro valore comparativo, ovvero il valore che, al momento della stima, il perito ritiene opportuno attribuire ad ogni singolo cespite, sulla scorta delle risultanze dalle osservazioni del mercato immobiliare geografico e similare rispetto al valore contabile, tralasciando l'analisi materiale della funzionalità pratica dei singoli beni correlata al loro "attuale" valore di mercato che invece sarà ricompreso nell'oggetto di stima della perizia del valore economico del patrimonio dove tali potenzialità sinergiche e di ricettività del valore saranno ancorate alla stima della unica componente immateriale della gestione, non scindibile e non riconducibili a singole unità patrimoniali.

4. **Calcolo del valore finale:** Si moltiplica la superficie commerciale dell'immobile per il valore unitario corretto per ottenere una stima sintetica che riflette il suo più probabile e prudente valore oggettivo.

#### 4. Sintesi del quadro patrimoniale del Bilancio

Individuato, dunque, il criterio generale di valutazione, il sottoscritto, nello svolgimento dell'incarico, ha effettuato una descrizione dei beni che sono stati oggetto di valutazione. I beni da valutare sono stati suddivisi in categorie omogenee e la valutazione degli stessi è riferita alle categorie omogenee del bilancio infra annuale al 31/07/2025.-

Le categorie omogenee oggetto della presente perizia, con i valori di bilancio ad essi riconciliati sono i seguenti:

Immobilizzazioni BII voce1)

0202	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	27.052.538,72
020201	Terreni e fabbricati	27.011.216,32
02020101	Terreni	2.752.890,89
02020101001	<i>Terreni</i>	2.752.890,89
02020102	Fabbricati industriali	23.228.675,16
02020102001	<i>Fabbricati industriali</i>	16.364.028,36
02020102002	<i>Nuovo Show Room</i>	2.279.156,66
02020102003	<i>Nuovo Fabbricato Industriale</i>	8.001.000,00
02020102004	<i>Palazzo Uffici</i>	2.920.600,00
02020102801	<i>Fondo di amm.to fabbricati industriali</i>	-2.716.709,03
02020102802	<i>Fondo di amm.to nuovo show room</i>	-632.465,92
02020102803	<i>Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale</i>	-2.220.277,51
020202102804	<i>Fondo di amm.to palazzo uffici</i>	-766.657,40
02020103	Fabbricati civili	1.022.081,66
02020103001	<i>Fabbricati civili</i>	1.022.081,66
02020104	Costruzioni leggere	7.568,61
02020104001	<i>Costruzioni leggere</i>	2.808,64
02020104002	<i>Capannone in ferro</i>	20.183,11
02020104801	<i>Fondo di amm.to costruzioni leggere</i>	-2.808,64
02020104802	<i>Fondo di amm.to capannoni in ferro</i>	-12.614,50

Secondo l'OIC n. 16 - Le immobilizzazioni materiali sono beni tangibili di uso durevole costituenti parte dell'organizzazione permanente delle società, la cui utilità economica si estende oltre i limiti di un esercizio. Il riferirsi a fattori e condizioni durature non è una caratteristica intrinseca ai beni come tali, bensì alla loro destinazione. Esse sono normalmente impiegate come strumenti di produzione del

reddito della gestione caratteristica e non sono, quindi, destinate alla vendita, né alla trasformazione per l'ottenimento dei prodotti della società. Possono consistere in:

- beni materiali acquistati o realizzati internamente;
- beni materiali in corso di costruzione;
- somme anticipate a fronte del loro acquisto o della loro produzione.

Il *costo d'acquisto* è rappresentato dal prezzo effettivo d'acquisto da corrispondere al fornitore del bene, di solito rilevato dal contratto o dalla fattura. I costi accessori d'acquisto comprendono tutti i costi collegati all'acquisto che la società sostiene affinché l'immobilizzazione possa essere utilizzata e i costi sostenuti per portare il cespote nel luogo e nelle condizioni necessarie perché costituisca un bene duraturo per la società.

Il *costo di produzione* comprende tutti i costi direttamente imputabili al bene. Può comprendere anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile al bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Con gli stessi criteri possono essere aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi.

La vita utile è il periodo di tempo durante il quale la società prevede di poter utilizzare l'immobilizzazione. Può essere determinata anche attraverso il numero complessivo di unità di prodotto (o misura equivalente) che si stima poter ottenere tramite l'uso dell'immobilizzazione.

Il *valore netto contabile* di un'immobilizzazione materiale è il valore al quale il bene è iscritto in bilancio al netto di ammortamenti e svalutazioni dell'esercizio e di esercizi precedenti.

L'*ammortamento* è la ripartizione del costo di un'immobilizzazione nel periodo della sua stimata vita utile con un metodo sistematico e razionale, indipendentemente dai risultati conseguiti nell'esercizio.

Il *valore da ammortizzare* è la differenza tra il costo dell'immobilizzazione, determinato secondo i criteri enunciati nel principio, e, se determinabile, il valore residuo.

Il *valore residuo* di un bene è il presumibile valore realizzabile del bene al termine del periodo di vita utile.

La *svalutazione* è la riduzione del valore contabile di un'immobilizzazione per adeguarla al valore recuperabile a seguito di perdita durevole valore.

Il *valore recuperabile* di un'immobilizzazione è pari al maggiore tra il valore d'uso e il suo valore equo (fair value), al netto dei costi di vendita.

La *manutenzione ordinaria* è costituita dalle manutenzioni e riparazioni di natura ricorrente (ad esempio, pulizia, verniciatura, riparazione, sostituzione di parti deteriorate dall'uso) che vengono effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie.

La *manutenzione straordinaria* si sostanzia in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolunghino la vita utile.

Per *valore desumibile dall'andamento di mercato* si intende il valore netto di realizzazione, ossia il prezzo di vendita nel corso della normale gestione al netto dei costi diretti di vendita e dismissione. Alcuni esempi di costi di vendita e dismissione sono le spese legali connesse alla transazione, imposte, costi di rimozione del bene e costi diretti necessari per rendere il bene pronto per la vendita.

Fatta la precedente esposizione, da glossario, delle nomenclature e termini connessi alle immobilizzazioni, va sottolineato ancora una volta che la presente stima riguarderà soltanto il valore comparabile delle singole componenti immobiliari per addivenire a rettifiche di valore rispetto a quello esposto come valore contabile da bilancio. Giova inoltre evidenziare che non saranno comprese nella valutazione i "Lavori in corso di immobilizzazioni" in quanto gli stessi sono stati classificati come "rimanenze di magazzino", quindi non sono considerati quali elementi immobilizzati "interni" dell'azienda, non sono cioè destinati ad essere componenti patrimoniali di proprietà il cui realizzo è indiretto e connaturato all'impiego pluriennale, ma sono volti ad ottenere un realizzo diretto attraverso il mercato, una volta ultimati.

Sono escluse, quindi, valutazioni di altre poste e valori di bilancio oltre a quelli esposti, vale a dire, che la presente perizia si occuperà dei seguenti gruppi:

- Terreni (ad esempio: pertinenze fondiarie degli stabilimenti, terreni su cui insistono i fabbricati, fondi e terreni agricoli, moli, ormeggi e banchine, cave, terreni estrattivi e minerari, sorgenti);
- Fabbricati Industriali, sono i fabbricati strumentali per natura e/o destinazione atti allo svolgimento anche in astratto ad una attività economica, non necessariamente svolta dalla società proprietaria (ad esempio: fabbricati e stabilimenti con destinazione industriale, opere idrauliche fisse, silos, piazzali e recinzioni, autorimesse, officine, oleodotti,

opere di urbanizzazione, fabbricati ad uso amministrativo, commerciale, uffici, negozi, esposizioni, magazzini ed altre opere murarie).

- Fabbricati Civili, sono fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ma che rappresentano un investimento di mezzi finanziari oppure sono posseduti in ossequio a norme di carattere statutario o previsioni di legge (ad esempio: immobili ad uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico; collegi, colonie, asili nido, scuole materne ed edifici atti allo svolgimento di altre attività accessorie); accoglie inoltre immobili aventi carattere accessorio rispetto agli investimenti strumentali.
- Costruzioni Leggere Le "costruzioni leggere" sono strutture prefabbricate, temporanee o permanenti, costruite con materiali leggeri come acciaio, legno o plastica, e destinate a utilizzi specifici. Vengono considerate tali, ad esempio, tensostrutture, gazebo, box, chioschi, tettoie e baracche.

## 5. Terreni

1. Terreno sito in Nola e riportato nel catasto dei terreni al foglio 14, particelle 110, are 8.52 Tale terreno è stato acquistato mediante atto a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 27/07/2007, rep. 48157,racc. 7267
2. Terreno sito in Nola e riportato nel catasto dei terreni al foglio 14, particelle 111 are 5.19 con rendita pari ad E 15,41. Tale terreno è stato acquistato mediante atto a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 27/07/2007, rep. 48157,racc. 7267;
3. Terreno riportato al catasto dei terreni di Nola, foglio 17, particelle 449, are 13.70, è stato acquistato mediante atto a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 10/09/2007, rep. 48165, racc. 7273.
4. Terreno riportato al catasto dei terreni di Nola, foglio 17, particelle 1617, are 12. Tale terreno è stato acquistato mediante atto a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 10/09/2007, rep. 48165, racc. 7273.
5. Terreno riportato al catasto dei terreni di Nola, foglio 17, particelle 1619, are 2.52 ed è stato acquistato mediante atto a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 10/09/2007, rep. 48165, racc. 7273.
6. Terreno riportato al catasto dei terreni di Nola, foglio 14, particella 176, are 20,40 è stato acquisito mediante atto di fusione di società per incorporazione atto a rogito del Notaio Capuano Nicola 23/04/2012, rep. 129622.
7. Terreno riportato al catasto dei terreni di Nola, foglio 14, particella 177, are 58,76 è stato acquisito mediante atto di fusione di società per incorporazione atto a rogito del Notaio Capuano Nicola 23/04/2012, rep. 129622.
8. Terreno riportato al catasto dei terreni di Nola, foglio 15, particella 1383, are 9,26 è stato acquisito mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Capuano Nicola 09/09/2020, rep. 140690.
9. Terreno riportato al catasto dei terreni di Nola, foglio 15, particella 1385, are 77,34 è stato acquisito mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Capuano Nicola 09/09/2020, rep. 140690.

10. Terreno, della superficie catastale di are 32.67, riportato nel catasto dei terreni del Comune di Nola al foglio 14, particella 103 con rendita pari ad€ 97,02. Tale terreno è stato acquistato mediante atto a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 24/02/2006, rep. 46685, racc. 6858.
11. Terreno riportato al catasto dei terreni del Comune di Nola al foglio 14, part.la 104 are 17. 10 con rendita pari ad € 50,78; Tale terreno è stato acquistato mediante. atto a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 14/09/2007, rep. 48168, racc. 7274.
12. Terreno riportato al catasto dei terreni del Comune di Nola al foglio 14 particella 105, are 18.32 con rendita pari ad E 54.40 Tale terreno è stato acquistato mediante. atto a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 14/09/2007, rep. 48168, racc. 7274.
13. Terreno riportato al catasto dei terreni del Comune di Nola al foglio 14 particella 230, are 18.40 con rendita pari ad € 54,64. Tale terreno è stato acquistato mediante. atto a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 14/09/2007, rep. 48168, racc. 7274.
  - I terreni dal n. 1 al n. 13 - sono stati poi conferiti con atto di conferimento di società nella società attuale con atto del Notaio Capuano Nicola 04/05/2011, rep. 128023.
14. Terreno riportato al catasto dei terreni del Comune di Nola al foglio 15 particella 486, are 45,16 con rendita pari ad € 39,65. Tale terreno è stato acquisito mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Capuano Nicola 09/09/2020, rep. 140690.
15. Terreno riportato al catasto dei terreni del Comune di Nola al foglio 15 particella 487, are 4,34 con rendita pari ad € 3,03 è stato acquisito mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Capuano Nicola 09/09/2020, rep. 140690.
16. Terreno sito in Nola e riportato nel catasto dei terreni al foglio 14, particelle 560 (are 0.19),
17. Terreno sito in Nola e riportato nel catasto dei terreni al foglio 14 particella 562 (are 1.24),
18. Terreno sito in Nola e riportato nel catasto dei terreni al foglio 14, particella 564 (are 0.55).
19. Terreno sito in Nola e riportato nel catasto dei terreni al foglio 14, particella 566 (are 1.05),

20. Terreno sito in Nola e riportato nel catasto dei terreni al foglio 14, particella 568 (are 0.74),
21. Terreno sito in Nola e riportato nel catasto dei terreni al foglio 14, particella 570 (are 3.30).
- I terreni dal n. 16 al n. 21 - sono stati acquistati da Nusco Mario Felice, poi conferiti nella Nusco European Doors s.n.c., poi trasformata, come sopra descritto, nella Nusco Porte SpA, oggi nella "Nusco Property Spa", con atto del Notaio Claudio De Vivo del 13/03/2001 rep. 73184 racc. 6344 poi conferita con atto di fusione di società per incorporazione nella società attuale con atto del Notaio Capuano Nicola 23/04/2012, rep. 129622.
22. Terreno sito in Nola e riportato nel catasto dei terreni al foglio 14, particella 619 (ex 108), are 27.85 con rendita pari ad E 82,70. Tale terreno è stato acquistato mediante atto a rogito del Notaio Carmela De Meo del 10/09/1997, rep. 6294, racc. 2110 dalla Nusco European S.n.c., poi trasformata con atto del Notaio Claudio Dc Vivo del 13/03/2001 in Nusco Porte SpA, poi "Nusco Property Spa" rep. 73184 racc. 6344 poi conferita con atto di fusione di società per incorporazione nella società attuale con atto del Notaio Capuano Nicola 23/04/2012, rep. 129622.
23. Terreno sito in Nola e riportato nel catasto dei terreni al foglio 14 particella 623 (ex 311), are 27.58 con rendita di E 81,90. Tale terreno è stato acquistato mediante atto a rogito del Notaio Carmela De Meo del 10/09/1997, rep. 6294, racc. 2110 dalla Nusco European S.n.c., poi trasformata con atto del Notaio Claudio Dc Vivo del 13/03/2001 in Nusco Porte SpA, poi "Nusco Property Spa" rep. 73184 racc. 6344 poi conferita con atto del Notaio Capuano Nicola 04/05/2011, rep. 128023.

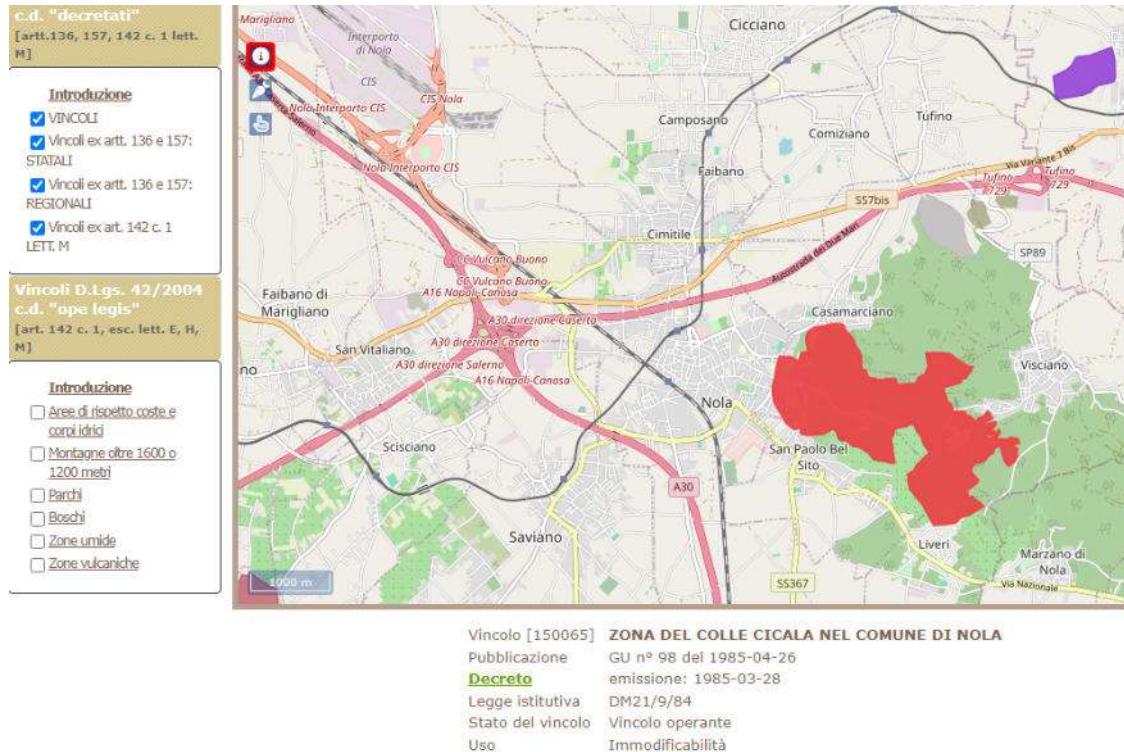
TERRENI															
	N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale (€)	Annotazioni		€/m <sup>2</sup> mid	Fattore correttivo	Valore comparativo mid €	% proprietà	valore di stima
Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto dei Terreni															
	1	14	110		SEMIN IRRIG	1	852	25,30 €	Impianto meccanografico del 30/06/1977		30,00 €	33,33%	34.079,15 €	100%	34.079,15 €
	2	14	111		SEMIN IRRIG	1	519	15,41 €	Impianto meccanografico del 30/06/1977		30,00 €	33,33%	20.759,48 €	100%	20.759,48 €
	3	17	449		SEMIN IRRIG	1	1370	40,68 €	Allineamento mappe del 28/12/2004 (Pratica NA0870401)		30,00 €	33,33%	54.798,63 €	100%	54.798,63 €
	4	17	1617		SEMIN IRRIG	1	1200	35,64 €	Frazionamento del 19/02/2002 (Pratica 65769)		30,00 €	33,33%	47.998,80 €	100%	47.998,80 €
	5	17	1619		SEM ARB IRR	1	252	7,48 €	Frazionamento del 19/02/2002 (Pratica 65769)		30,00 €	33,33%	10.079,75 €	100%	10.079,75 €
	6	14	176		SEMIN IRRIG	1	2040	60,58 €	Impianto meccanografico del 30/06/1977		30,00 €	33,33%	81.597,96 €	100%	81.597,96 €
	7	14	177		SEMIN IRRIG	1	5876	174,50 €	Impianto meccanografico del 30/06/1977		30,00 €	33,33%	235.034,12 €	100%	235.034,12 €
	8	15	1383		SEMINATIVO	1	926	13,87 €	Frazionamento del 16/10/2002 Pratica n. 475443 in atti dal 16/10/2002		22,00 €	25,00%	25.465,00 €	100%	25.465,00 €
	9	15	1385		SEMIN IRRIG	1	7734	229,67 €	Frazionamento del 16/10/2002 Pratica n. 475443		30,00 €	33,33%	309.352,27 €	100%	309.352,27 €
	10	14	103		SEMIN IRRIG	1	3267	97,02 €	Impianto meccanografico del 30/06/1977		30,00 €	33,00%	130.353,30 €	100%	130.353,30 €
	11	14	104		SEMIN IRRIG	1	1710	50,78 €	FRAZIONAMENTO del 12/05/1977 in atti dal 28/05/1986 GIORDANO VINCENZO (n. 742677)		30,00 €	33,00%	68.229,00 €	100%	68.229,00 €
	12	14	105		SEMIN IRRIG	1	1832	54,40 €	FRAZIONAMENTO del 10/11/1975 in atti dal 28/05/1986 CRISCI (n. 26382)		30,00 €	33,00%	73.096,80 €	100%	73.096,80 €
	13	14	230		SEMIN IRRIG	1	1840	54,64 €	Impianto meccanografico del 30/06/1977		30,00 €	33,00%	73.416,00 €	100%	73.416,00 €
	14	15	486		SEMIN IRRIG	1	4516	134,11 €	Impianto meccanografico del 30/06/1977		30,00 €	33,00%	180.188,40 €	100%	180.188,40 €
	15	15	487		SEMINATIVO	1	434	6,50 €	Impianto meccanografico del 30/06/1977		22,00 €	25,00%	11.935,00 €	100%	11.935,00 €
	16	14	560		SEMIN IRRIG	1	19	0,60 €	TIPO MAPPALE del 07/05/1996 in atti dal 17/05/1996 (n. 12886.1/1996)		30,00 €	35,00%	769,50 €	100%	769,50 €
	17	14	562		SEMIN IRRIG	1	124	3,94 €	TIPO MAPPALE del 07/05/1996 in atti dal 17/05/1996 (n. 12886.1/1996)		30,00 €	35,00%	5.022,00 €	100%	5.022,00 €

TERRENI																
	N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m²)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)	Annotationi	€/m2 mid	Fattore correttivo	Valore comparativo mid €	% proprietà	valore di stima	
Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto dei Terreni																
	18	14	564		SEMIN IRRIG	1	55	1,75 €	0,48 €	TIPO MAPPALE del 07/05/1996 in atti dal 17/05/1996 (n. 12886.1/1996)	30,00 €	35,00%	2.227,50 €	100%	2.227,50 €	
	19	14	566		SEMIN IRRIG	1	105	3,34 €	0,92 €	TIPO MAPPALE del 07/05/1996 in atti dal 17/05/1996 (n. 12886.1/1996)	30,00 €	35,00%	4.252,50 €	100%	4.252,50 €	
	20	14	568		SEMIN IRRIG	1	74	2,35 €	0,65 €	TIPO MAPPALE del 07/05/1996 in atti dal 17/05/1996 (n. 12886.1/1996)	30,00 €	35,00%	2.997,00 €	100%	2.997,00 €	
	21	14	570		SEMIN IRRIG	1	330	10,48 €	2,90 €	TIPO MAPPALE del 07/05/1996 in atti dal 17/05/1996 (n. 12886.1/1996)	30,00 €	35,00%	13.365,00 €	100%	13.365,00 €	
	22	14	619		SEMIN IRRIG	1	2785	82,70 €	24,45 €	Frazionamento del 07/06/1999 Pratica n. 127734 in atti dal 28/03/2003 (n. 1074.1/1999)	30,00 €	35,00%	112.792,50 €	100%	112.792,50 €	
	23	14	623		SEMIN IRRIG	1	2758	81,90 €	24,21 €	Frazionamento del 07/06/1999 Pratica n. 127734 in atti dal 28/03/2003 (n. 1074.1/1999)	30,00 €	35,00%	111.699,00 €	100%	111.699,00 €	
Immobili siti nel Comune di SAN VITALIANO (Codice I391) Catasto dei Terreni																
	24	5	42		SEM ARB IRR	1	34187	1.024,05 €	211,87 €	FRAZIONAMENTO in atti dal 14/03/1991 (n. 975.F02/1977)	20,00 €	5,00%	717.927,00 €	100%	717.927,00 €	
	25	5	50		SEM ARB IRR	2	11194	271,72 €	66,48 €	Impianto meccanografico del 31/03/1974	20,00 €	5,00%	235.074,00 €	100%	235.074,00 €	
	26	5	281		SEMIN IRRIG	1	3983	127,54 €	33,94 €	FRAZIONAMENTO in atti dal 14/03/1991 (n. 975.F02/1977)	20,00 €	5,00%	83.643,00 €	100%	83.643,00 €	
Immobili siti nel Comune di CICCIANO (Codice C675) Catasto dei Terreni																
	29	9	792		VIGNETO ARB	1	1513	46,88 €	21,10 €	VARIAZIONE D'UFFICIO 01/10/2002	25,00 €	20,00%	45.390,00 €	100%	45.390,00 €	
	30	9	794		VIGNETO ARB	1	1513	46,88 €	21,10 €	VARIAZIONE D'UFFICIO 01/10/2002	25,00 €	20,00%	45.390,00 €	100%	45.390,00 €	
	31	9	795		VIGNETO ARB	1	1085	33,62 €	15,13 €	REVISIONE TF COLL. 27/11/2002 (Riserva: (nota su conformità art. 1, c.8, d.m.)	25,00 €	20,00%	32.550,00 €	100%	32.550,00 €	
	32	9	955		VIGNETO ARB	1	1026	31,79 €	14,31 €	701/94)	25,00 €	20,00%	30.780,00 €	100%	30.780,00 €	
	33	9	956		VIGNETO ARB	1	487	15,09 €	6,79 €	(nota su conformità art. 1, c.8, d.m.)	25,00 €	20,00%	14.610,00 €	100%	14.610,00 €	
															2.814.872,66 €	

## 5.1 Dipendenza dell'esercizio della prelazione da parte dello stato

Si rileva che alcune particelle tra i terreni sopra rappresentati, sono sottoposte al vincolo di cui alla Legge I giugno 1939 n. 1089, oggi D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (c.d. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), in virtù di:

- decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 20 luglio 1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR.IT. di Santa Maria Capua Vetere in data 25 febbraio 1992 ai n.ri 7614/6695 a favore del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali;
- decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 25 settembre 1992, trascritto presso la Conservatoria dei RR. U. di Santa Maria Capua Vetere in data 9 dicembre 1993 ai n.ri 26948/21954 a favore del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali;
- decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 25 settembre 1992, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il. di Santa Maria Capua Vetere in data 20 Ottobre 1993 ai n.ri 23044/18761 a favore del Ministero dei Beni Culturali cd Ambientali.



Il riferimento alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (oggi confluita nel D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, il Codice dei beni culturali e del paesaggio) indica un vincolo su beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico. Questo vincolo impone obblighi per la conservazione del bene e disciplina interventi come l'affissione di pubblicità, come stabilito anche dagli articoli originali della vecchia legge (es. art. 22).

Il "vincolo" (di cui alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089, oggi confluito nel D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42) sui terreni è un regime di tutela imposto su beni di particolare valore storico-culturale o paesaggistico. Questo vincolo, che non è un atto costitutivo ma una dichiarazione di valori già intrinseci del bene, impone al proprietario obblighi di conservazione e restauro, rendendo necessario un'autorizzazione per modifiche che ne alterino lo stato. Per verificare l'esistenza di un vincolo, è possibile consultare il sito del Sistema Informativo Territoriale Ambiente e Paesaggio (SITAP).

Segnatamente, le particelle in oggetto sono le seguenti:

TERRENI											
	N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)	% proprietà	valore di stima
Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto dei Terreni											
	1	14	110		SEMIN IRRIG	1	852	25,30 €	7,48 €	100%	34.079,15 €
	2	14	111		SEMIN IRRIG	1	519	15,41 €	4,56 €	100%	20.759,48 €
	3	17	449		SEMIN IRRIG	1	1370	40,68 €	12,03 €	100%	54.798,63 €
	4	17	1617		SEMIN IRRIG	1	1200	35,64 €	10,54 €	100%	47.998,80 €
	5	17	1619		SEM ARB IRR	1	252	7,48 €	1,95 €	100%	10.079,75 €
	22	14	619		SEMIN IRRIG	1	2785	82,70 €	24,45 €	100%	112.792,50 €
	23	14	623		SEMIN IRRIG	1	2758	81,90 €	24,21 €	100%	111.699,00 €

Il valore economico delle particelle soggette a vincolo archeologico, in caso di esercizio della prelazione legale da parte dello Stato, diverrebbero un "diritto di credito" che la NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.R.L. vanterebbe nei confronti dell'Amministrazione statale. In ipotesi di esercizio della prelazione, quindi, il valore stimato dei terreni andrebbe ridotto del credito attualizzato derivante dal valore economico della stessa prelazione. Il valore economico del diritto di prelazione sui terreni con vincolo culturale non è determinato da una valutazione a parte, ma corrisponde al prezzo pagato dal potenziale acquirente. Lo Stato può quindi

esercitare il diritto di prelazione acquistando il terreno alle stesse condizioni economiche (prezzo e modalità) stabilite nella proposta di vendita, solitamente entro 60 giorni dalla denuncia di trasferimento, con la conseguenza che l'atto di vendita tra privati resta sospeso fino a quel momento. Le implicazioni sul valore economico o comunque sul valore di stima, fanno in modo che, la prelazione non aggiunge o sottrae un valore al bene, ma garantisce che il prezzo di trasferimento sia quello effettivamente concordato tra venditore e acquirente, senza negoziazioni aggiuntive a favore dello Stato. Non abbisogna di valutazione aggiuntiva, in considerazione che non esiste una valutazione autonoma per il diritto di prelazione ma il suo "valore" è il prezzo che lo Stato decide di pagare per acquistare il bene. Solo nel caso di transazioni con prezzi inferiori al valore di mercato (ad esempio, un *negotium mixtum cum donatione*), potrebbe far sorgere una controversia sulla valutazione del bene, che lo Stato potrebbe contestare.

Si procede, pertanto, ai fini della completezza della stima descrittiva, ad una valutazione del credito che si vanterebbe verso lo Stato in dipendenza della prelazione esercitabile oggi e che, si ribadisce, in quello specifico caso diverrebbe un valore connesso ad un diritto di credito, di natura finanziaria, quindi non più classificabile al gruppo omogeneo di bilancio BII voce 1).

La tabella che segue richiama la valutazione dei terreni sopra descritti, distinguendo, per ciascuna particella assoggettata a vincolo, il valore dell'area vincolata:

VALORE TOTALE DEI TERRENI	VALORE SOGGETTO A VINCOLO (CREDITO FINANZIARIO IN CASO DI ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE)	VALORE DI STIMA PER GRUPPO OMOGENEO TERRENI IN CASO DI ESERCIZIO DI PRELAZIONE
€ 2.814.872,66	€ 392.207,31	€ 2.422.665,35

**RISPETTANDO IL CRITERIO DELLA DESTINAZIONE DEL BILANCIO, SI RITIENE CHE IL VALORE DA ATTRIBUIRE AL GRUPPO OMOGENEO DEI "TERRENI" SIA PARI A 2.814.872,66 EURO**

## 6. Fabbricati industriali

### *COMPLESSO N. 1*

---

Complesso riportato alla partita 11364, **foglio 14, particella 48, cat. D/1.** Trattasi di un fabbricato industriale con superficie di circa 8.000 mq, con annesse aree scoperte di pertinenza di superficie complessiva di 3.000 mq. Tale fabbricato è costituito da:

- Piano terra destinata a deposito di circa 3471 mq ;
- Piano primo distinto in quattro zone e precisamente: zona destinata a deposito di circa 788 mq; zona destinata a stenditoio coperto esteso circa mq 486;
- zona destinata ad uffici di circa mq 303;
- terrazzi scoperti estesi di circa mq 1831;
- centrale tecnica occupante una superficie coperta di circa mq 116;
- locale di deposito adiacente alla centrale termica di circa mq 582;
- piazzale ed aree esterne per complessivi mq 3354, il tutto confinante con l'alveo di Quindici, con via Boscofangone.

Il complesso industriale in oggetto, fu acquistato da Nusco Mario Felice mediante atto a rogito del Notaio Mario Mazzocca del 31/01/1991, rep. 38765, racc. 5069. Tale complesso fu poi conferito nella Nusco European Doors s.n.c., trasformata nella Nusco Porte SpA, poi "Nusco Property Spa" e successivamente conferita alla presente società. L'opera risulta intrapresa anteriormente al 10 settembre 1967 e le strutture del complesso furono realizzate in cemento armato e muratura. Le rifiniture sono costituite da pavimentazioni interne e degli spazi destinati alla attività e deposito, sono di tipo pavimentazione industriale in cemento con finitura a quarzo; tutti i locali destinati a servizi sono pavimentati e sono in condizioni di normalità.

Gli ambienti hanno sufficiente areazione e illuminazione, con chiusure per lo più in alluminio verniciato. Gli impianti tecnologici previsti in progetto: elettrico e termico, sono stati realizzati nel rispetto della D.M.37/08.

#### *Le aree esterne*

Le aree libere non edificate di pertinenza esclusiva del deposito industriale sono tutte finite ad asfalto. L'intero complesso è recintato con muri e pannelli di ringhiera, di altezza variabile dai 2mt ai 3.50 ml..

Ai fini della determinazione del più probabile valore degli immobili, tenuto conto di quanto già ampiamente trattato in Premessa e sui metodi di valutazione all'utilità del presente studio peritale, si è provveduto ad applicare i valori che si utilizzano nelle vendite immobiliari riferite al momento della stima, in riferimento ai valori OMI e quelle desunte da costruzioni similari in zone similari anche non necessariamente nella stessa zona OMI ma aventi identica destinazione e localizzazione in relazione a : snodi stradali, punti intermodali, strade a scorrimento veloce e/o a traffico intenso e prossimità di conurbazione commerciale ed industriale.

Alle superfici con destinazione produttiva è stato applicato il valore di E/mq. anche in funzione dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione adattiva che è stato possibile osservare "a prima vista"; nella valutazione si è ritenuto opportuno non considerare le aree scoperte.

## ***COMPLESSO N. 2***

---

Il complesso n.2 è formato da diversi fabbricati contraddistinti dalla lettera G

### **Fabbricati G**

**Show Room e capannoni** riportati nel catasto fabbricati del Comune di Nola al **foglio 14, particella 669, sub 6**, categoria D/8 con rendita pari ad € 56.800,00 di circa 6.386 m<sup>2</sup>. Tali fabbricati sono stati costruiti dalla Nusco Porte, poi "Nusco Property Spa" su un terreno acquistato dalla società mediante atto del Notaio Antonio Gambardella il 12/12/2003 , rep. 41629, racc. 6230 e pervenuta alla società periziata con atto di Fusione del 04/08/2023 (Pratica n. NA0259343 in atti dal 07/08/2023) successivamente si è avuta variazione nel classamento del 29/01/2025 pratica n. na0038210 in atti dal 29/01/2025 variazione di classamento (n. 38210.1/2025). Il Fabbricato è localizzato in traversa di strada statale 7 bis n.50500 (Piano S1 - T-1 - 2-3). Essi furono costruiti con Permesso di Costruire n. 7 del 28.01.2005 e successiva variante n.4 del 24.01.2006 (Allegati)

- In pianta con la lettera "G", è composto da due capannoni, di cui uno, adiacente al corpo di fabbrica "G", di superficie totale coperta di 894 mq e volume fuori terra di 7.031 mc, destinato a deposito infissi esterni;
- l'altro corpo di fabbrica, di superficie totale coperta di 4440 mq e volume fuori terra 31.916 mc destinato alla lavorazione dei telai e pannelli porta;
- ad uno dei lati del corpo di fabbrica principale vi è una seconda palazzina servizi (confluisce in bilancio nella voce Palazzo Uffici) di 1.052 m<sup>2</sup>

contraddistinta in pianta con la lettera "G" composta da tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, ciascuno di mq.300, ed un quarto livello di mq 152, destinati a:

- piano interrato: spogliatoi, deposito e sala macchina ascensore;
- piano terra: sala esposizione prodotti, reception e servizi;
- piano primo: uffici, sala esposizione prodotti e servizi;
- piano secondo: locale tecnologico;

### ***COMPLESSO N.3***

---

- Complesso industriale con annesse aree di pertinenza, ubicato in Nola, S.S 7 bis e riportato nel catasto fabbricati al **foglio 14, particella l67, sub 101**, categoria D/7 con rendita pari ad € 64.040,66. Questo complesso è stato costruito dalla Nusco Porte SpA, poi "Nusco Property Spa" su dei terreni acquistati da Nusco Mario Felice, poi conferiti nella Nusco Europcan Doors s.n.c., poi trasformata, come sopra descritto, nella Nusco Porte SpA, poi "Nusco Property Spa" ed è pervenuto alla società in perizia con atto di trasferimento societario. Relativamente al complesso industriale sono state concessi i titoli abitativi edilizi C.E. n.51/77, C.E. n.71/88 variante n. 39/91, permessi in sanatoria ex legge 47/85 n. 13/05 e 31/05: e autorizzazione edilizia n. 14 del 28 marzo 2000 tutte rilasciate dal Comune di Nola (Allegati). Il Complesso industriale si compone di vari corpi di fabbrica così suddivisi:

1. capannone, contraddistinto in pianta con la lettera "A" **Fabbricato A**, superficie totale coperta di 1.500 mq e volume fuori terra di mc. 10.777, destinato in gran parte alle lavorazioni di falegnameria per circa 1.200 mq e per la restante parte, di mq 300, alle lavorazioni di verniciatura (sono allocate tre cabine di verniciatura); censito fra la maggiore consistenza del foglio 14 particella 167 sub 101;
2. capannone, contraddistinto in pianta con la lettera "B"- **Fabbricato B**, di superficie totale coperta di 1.148 mq e volume fuori terra di mc. 10.989, destinato in parte ad assemblaggio di prodotti fuori standard,

- per 575mq, mentre per i restanti 573 mq adibito a deposito telai; censito fra la maggiore consistenza del foglio 14 particella 167 sub 101
- 3. capannone, destinato a magazzino compattabile (per materie prime da lavorare più eventuali spazi destinati alle commesse da consegnare), contraddistinto in pianta con la lettera "C"- **Fabbricato C**, censito fra la maggiore consistenza del foglio 14 particella 167 sub 101, ha superficie coperta di 2.790 mq e volume fuori terra di mc. 22.352;
  - 4. tettoia, destinata a deposito di prodotti finiti (infissi esterni) da consegnare, contraddistinto in pianta con la lettera "D"- **Fabbricato D**, ha superficie coperta di 984 mq.; censito fra la maggiore consistenza del foglio 14 particella 16 7 sub 101;
  - 5. locale, contraddistinto in pianta con la lettera "E" - **Fabbricato E**, utilizzato per il deposito del materiale da recupero, con una superficie coperta di 441 mq e volume fuori terra di circa mc. 3245, censito fra la maggiore consistenza del foglio 14 particella 167 sub 101;
  - 6. palazzo uffici distinta in pianta con la lettera "H" - **Fabbricato H** (cartina all. sub), censito fra la maggiore consistenza del foglio 14 particella 167 sub 101, di superficie coperta di mq.460 e volume fuori terra di mc. 5358.12, di tre piani fuori terra di pari quadratura, di un piano interrato di circa mq.500 e di una mansarda di mq.150

#### ***FABBRICATO "F"***

---

capannone, contraddistinto in pianta con la lettera "F"- **Fabbricato F**. di superficie totale coperta di 793 mq, destinato a deposito porte blindate; immobile identificato nel catasto dei fabbricati del Comune di Nola con i seguenti dati: **foglio 14 particella 640, sub 101** Via Nazionale delle Puglie 78, piano T-1-Sl, categoria D/8, rendita € 9.347,87 acquistato dal "fallimento Ingrosso Confezioni 2M di De Martino e C S.a.s." il 5/2/2004 per atto del Giudice delegato Dott. Enrico Quaranta e del curatore Avv. Antonio Tanzillo, dalla Nusco Property Spa e successivamente è pervenuto alla società in perizia con atti di trasferimento societario (Atto del 04/05/2011 Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 128023 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 13614.1/2011 - Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/05/2011).

L'immobile sopra identificato è stato costruito con i seguenti titoli abilitativi C.E. n. 12 del 27 novembre 1978 rilasciata dal sindaco del Comune di Nola, C. E. n. 111 del 05 luglio 1985 e permesso in sanatoria n. 64 el 17 ottobre 2005 (Allegato in calce)

## 6.1 Valutazioni OMI delle zone di maggior interesse

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NOLA

Fascia/zona: Periferia/VIA%20NAZIONALE%20DELLE%20PUGLIE%20-%20SVINCOLO%20AUTOSTRADA%20E%20ASSE%20DI%20SUPPORTO

Codice zona: D10

Microzona: 0

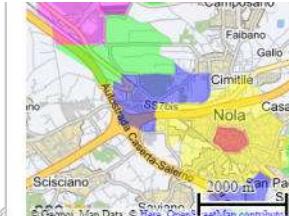
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	410	830	L	2,2	4,5	L

Stampa

Legenda



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NOLA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO%20OCCIDENTALE

Codice zona: C4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	400	820	L	2,2	4,4	L
Laboratori	Normale	430	870	L	1,8	3,6	L

Stampa

Legenda



Fabbricati Industriali													
Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto Fabbricati				CAT.	m2	RENDITA	localita'	€/m2 mid	Fattore correttivo	Valore comparativo mid €	% proprietà	valore di stima	
<b>Complesso 1:</b>	<i>Fabbricati industriali</i>		(a.c. 1991)		8000							<b>8.740.000,00 €</b>	
<i>Capannone</i>		<b>14</b>	<b>48</b>	<b>1</b>	<b>D1</b>	<b>8000</b>	<b>45.014,00 €</b>	<b>Via Bosco Fangone</b>	<b>950,00 €</b>	<b>15,00%</b>	<b>1.092,50 €</b>	<b>100%</b>	<b>8.740.000 €</b>
<b>Complesso 2 diviso in:</b>		<b>14</b>	<b>669</b>	<b>6</b>	<b>D8</b>	<b>6386</b>	<b>56.800,00 €</b>	<b>Traversa SS7bis</b>					
	<i>Nuovo Show Room</i>		(a.c. 2005)										<b>7.375.830 €</b>
Fabbricato G (deposito infissi esterni)		14	669	6	D8	4440			1.100,00 €	5,00%	1.155,00 €	100%	5.128.200 €
Fabbricato G (avorazione dei telai e pannelli porta)		14	669	6	D8	894			1.100,00 €	5,00%	1.155,00 €	100%	1.032.570 €
Palaz. G		14	669	6	D8	1052							
	<i>P.T. sala esposizione prodotti, reception e servizi</i>		300						1.500,00 €	6,00%	1.590,00 €		477.000 €
	<i>P.1 uffici, sala esposizione prodotti e servizi</i>		300						1.500,00 €	9,00%	1.635,00 €		490.500 €
	<i>P.2 locale tecnico</i>			152					444,48 €		444,48 €		67.560 €
	<i>PIANO INTERRATO</i>			300					600,00 €		600,00 €		180.000 €
	<i>Nuovo Fabbricato Industriale</i>												
<b>Complesso 3- diviso in:</b>		<b>14</b>	<b>167</b>	<b>101</b>	<b>D7</b>	<b>8893</b>	<b>64.040,66 €</b>	<b>Via delle Puglie 78 P.S1 - T-1</b>					<b>8.975.946 €</b>
<i>Fabbricato C (a.c. 1990)</i>		14	167	101	D7	2790			980,00 €	5,00%	1.029,00 €	100%	2.870.910 €
<i>Fabbricato D (a.c. 2000)</i>		14	167	101	D7	984			650,00 €	5,00%	682,50 €	100%	671.580 €
<i>Fabbricato B (a.c. 1981)</i>		14	167	101	D7	1148			950,00 €		950,00 €	100%	1.090.600 €
<i>Fabbricato E (a.c. 1990)</i>		14	167	101	D7	441			980,00 €		980,00 €	100%	432.180 €
<i>Fabbricato H(uff) (a.c. 1990)</i>		14	167	101	D7	2030							- €
	<i>PIANOTERRA 1990</i>					460		<i>PT</i>	980,00 €	5,20%	1.030,96 €	100%	474.242 €
	<i>PIANO PRIMO 1990</i>					460		<i>P1</i>	980,00 €	11,00%	1.087,80 €	100%	500.388 €
	<i>PIANO SECONDO 1990</i>					460		<i>P2</i>	980,00 €	20,00%	1.176,00 €	100%	540.960 €
	<i>PIANO MANSARDA 1990</i>					150		<i>P3</i>	631,90 €		631,90 €	100%	94.785 €
	<i>PIANO INTERRATO 1990</i>					500		<i>P-1</i>	575,00 €		575,00 €	100%	287.502 €
<i>Fabbricato A (a.c. 1978)</i>		14	167	101	D7	1500		<i>Via delle Puglie 78 P.S1 - T-1</i>	850,00 €	5,00%	892,50 €	100%	1.338.750 €
<i>Fabbricato F (a.c. 1978)</i>		14	640	101	D8	793	9.347,87 €	<i>Via delle Puglie 78 P.S1 - T-1</i>	850,00 €		850,00 €	100%	674.050 €
											<b>totale A</b>		<b>25.091.776 €</b>

## 7. Fabbricati civili

Dalla consultazione dei registri del catasto risultano Fabbricati civili in Nola e Cimitile.

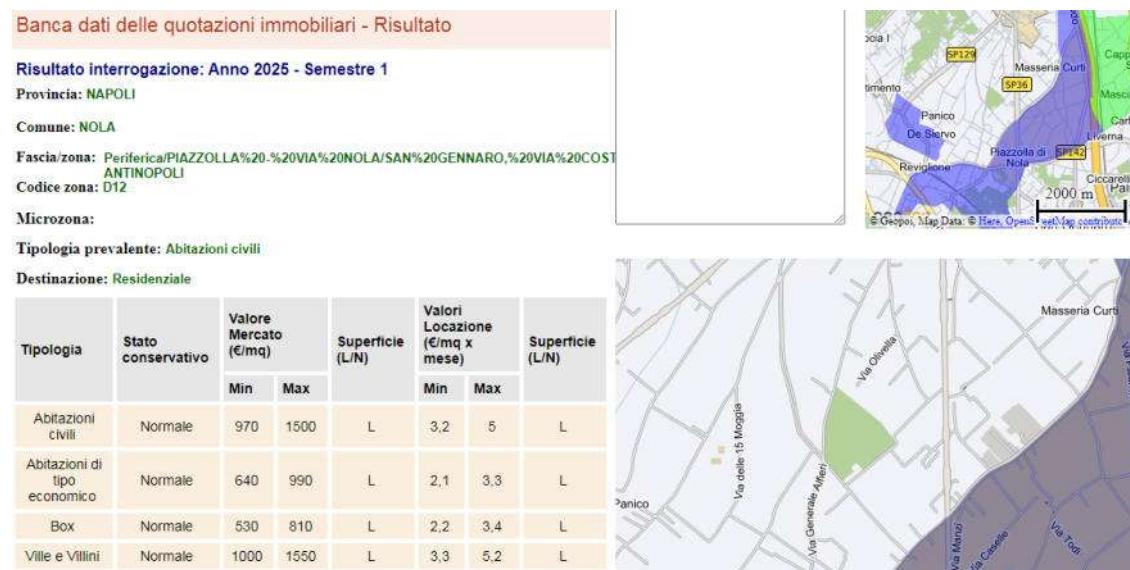
A) Fabbricato riportato nel NECU di Nola alla partita 5822, foglio 20, particella 1139 distinta nelle seguenti frazioni:

1. sub 23 cat. A/2; superficie coperta 135 m<sup>2</sup>, scoperta 8 m<sup>2</sup>, totale 143 m<sup>2</sup>, rendita catastale 464,81 euro
2. sub 42 cat. A/2; superficie coperta 306 m<sup>2</sup>, scoperta 18 m<sup>2</sup>, totale 324 m<sup>2</sup>, rendita 976,10 euro
3. sub 118 cat. C/6, superficie 23 m<sup>2</sup> rendita 101,95 euro, piano S1
4. sub 89 cat. C/6- superficie 397m<sup>2</sup> rendita 1.135,28 euro, piano S1

Il fabbricato è ubicato in Nola (NA) alla via San Francesco al p.t., l. 2 e p. S 1. Tale fabbricato è stato acquistato mediante atto a rogito del Notaio Olga di Zenzo del 09/10/1996, rep. 61675, racc. 8340 dalla Nusco European S.n.c., poi trasformata con atto del Notaio Claudio De Vivo del 13/03/2001 in Nusco Porte SpA, poi "Nusco Property Spa" rep. 73 184 racc. 6344 e successivamente pervenuta alla

Relativamente alle concessioni edilizie, dall'atto suindicato deriva quanto segue.

Il complesso già denominato "Residence Rosemary" è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 27/83, rilasciata dal comune di Nola in data 8 settembre 1983 e successiva variante n. 5/84 rilasciata dal comune di Nola in data 22 febbraio 1984.



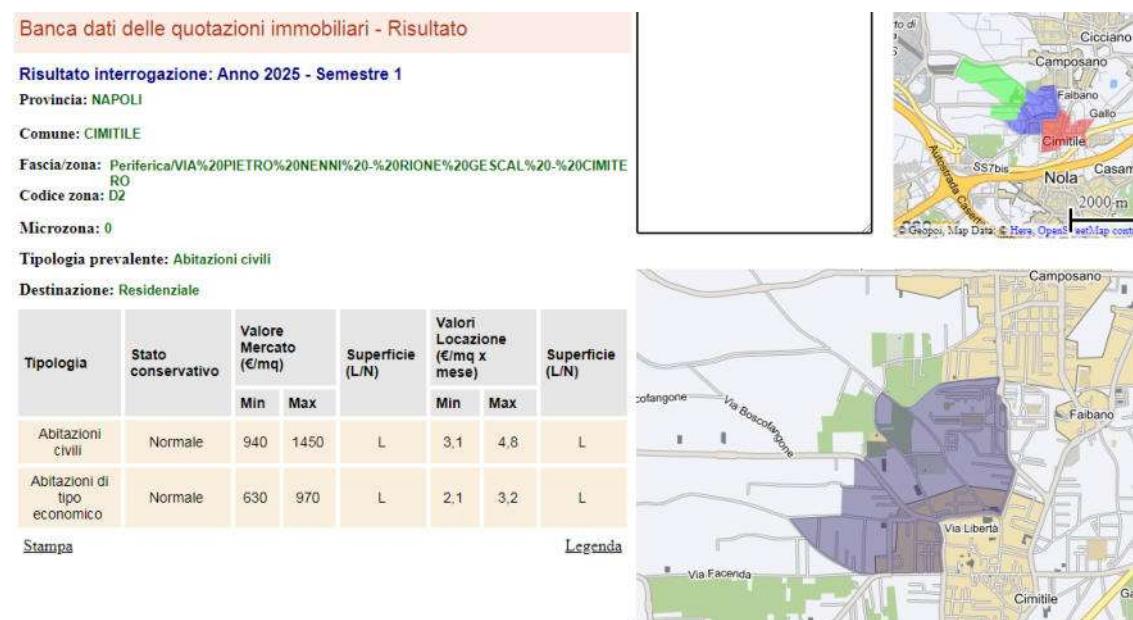
Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato corrente di tale fabbricato civile è quello sintetico-comparativo, con l'acquisizione di informazioni, presso agenzie immobiliari di riconosciuta esperienza e professionalità operanti nel settore, relative a beni immobili oggetto di compravendita con caratteristiche similari per ubicazione, esposizione e qualità, al bene oggetto della presente perizia.

B) Fabbricato riportato nel NECU di Cimitile foglio 4, particella 232 distinta nelle seguenti frazioni:

1. sub 5 cat. A/10; superficie totale 208 m<sup>2</sup>, rendita catastale 2.134,26 euro, piano 1
2. sub 4 cat. A/10; superficie totale 288 m<sup>2</sup>, rendita 3.032,89 euro, piano 1
3. sub 7 cat. a/10, superficie totale 371 m<sup>2</sup> rendita 2.808,23 euro, piano 2-3
4. sub 1 cat. C/2- superficie 166m<sup>2</sup> rendita 298,62 euro, piano T
5. sub 2 cat. C/2- superficie 22m<sup>2</sup> rendita 37,96 euro, piano T

Il fabbricato è ubicato in Cimitile (NA) Via Nazionale delle Puglie dal n.22 al n.26.

I fabbricati sono stati acquisiti con Atto del 20/02/2025 CAPUANO LUDOVICO MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 18336 - fusione di società per incorporazione - Nota presentata con Modello Unico n. 8068.1/2025 in atti dal 14/03/2025



Questo fabbricato si raccorda nel Bilancio nella voce “Palazzo Uffici”

Fabbricati civili												
Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto Fabbricati				CAT.	m2	RENDITA		€/m2 mid	Fattore correttivo	Valore comparativo mid €	% proprietà	valore di stima
20 1139 89 C6	397	1.135,28 €	Via San Francesco d'assisi S1	720,00 €	20,00%	864,00 €	100%	343.008 €				
	143	464,81 €	Via San Francesco d'assisi T	1.390,00 €	10,00%	1.529,00 €	100%	218.647 €				
	324	976,10 €	Via San Francesco d'assisi S1-T	1.380,00 €	12,00%	1.545,60 €	100%	500.786 €				
	23	101,95 €	Via San Francesco d'assisi S1	720,00 €	5,00%	756,00 €	100%	17.388 €				
palazzo Uffici												1.079.829 €
Immobili siti nel Comune di CIMITILE (C697) Catasto Fabbricati				CAT.	m2	RENDITA		€/m2 mid	Fattore correttivo	Valore comparativo mid €	% propriet à	valore di stima
4 232 1 C2	166	298,62 €	Via delle Puglie 22-23	450,00 €				450,00 €		100%		74.700 €
	22	37,96 €	Via delle Puglie 24	450,00 €				450,00 €		100%		9.900 €
	208	2.134,26 €	Via delle Puglie 26	1.200,00 €				1.200,00 €		100%		249.600 €
	288	3.032,89 €	Via delle Puglie 26	1.200,00 €				1.200,00 €		100%		345.600 €
	371	2.808,23 €	Via delle Puglie 26	1.200,00 €				1.200,00 €		100%		445.200 €
												1.125.000 €
											totale B	2.204.829,40 €

Si ritiene di dover considerare, in relazione alle voci ed ai valori che sono riepilogati nella voce "Palazzi Uffici" di dover effettuare una svalutazione in virtù delle spese di manutenzione, mantenimento e fiscali e altri costi opportunità di circa il 15,4%

## **8. Capannone in ferro (struttura) e altre costruzioni leggere**

Le "costruzioni leggere" sono strutture prefabbricate, temporanee o permanenti, costruite con materiali leggeri come acciaio, legno o plastica, e destinate a utilizzi specifici. Vengono considerate tali, ad esempio, tensostrutture, gazebo, box, chioschi, tettoie e baracche.

Materiali: Utilizzano materiali leggeri e spesso prefabbricati, come acciaio, legno o plastica. Servono per attività aziendali, logistiche o come coperture (es. tettoie).

Durata: Si distinguono per un più rapido ciclo di vita rispetto alle costruzioni tradizionali.

Esempi di Costruzioni leggere sono: Tensostrutture: Coperture di grandi dimensioni realizzate con tessuti speciali tesi su strutture metalliche. Gazebo e chioschi: Strutture per eventi, attività commerciali o aree di sosta. Box e prefabbricati: Spazi chiusi, spesso modulari, usati per magazzini, uffici temporanei o come spogliatoi. Baracche e tettoie: Strutture semplici utilizzate come coperture temporanee o per scopi logistiche.

In relazione alla stima si è proceduto ad una valutazione a corpo del capannone in ferro e di tutte le strutture leggere. Contabilmente esse risultano interamente ammortizzate, si è proceduto ad attribuire un costo di riproduzione pari a circa 10 mila Euro. Data la irrilevante cifra rispetto al totale dei cespiti, non si ritiene di soffermarsi sul dettaglio della valutazione.

**RISPETTANDO IL CRITERIO DELLA DESTINAZIONE DEL BILANCIO, SI RITIENE CHE IL VALORE DA ATTRIBUIRE AL GRUPPO OMOGENEO DEI "FABBRICATI" SIA PARI A 27.649.257,36 EURO**

## 9. Quadro riepilogativo valore patrimoniale

	DESCRIZIONE DEL GRUPPO OMOGENEO	VALORI DI BILANCIO	VALORE NETTO CONTABILE	VALORE NETTO CONTABILE GRUPPO OMOGENEO	VALORE DI STIMA PER GRUPPO OMOGENEO(PRUDENTE)	RETTIFICA PATRIMONIALE PER GRUPPO OMOGENEO
	<b>Terreni e fabbricati</b>			<b>€ 27.003.647,71</b>	<b>€ 31.553.959,41</b>	
	Terreni			€ 2.752.890,89	€ 2.814.872,66	€ 61.981,77
02020101001	Terreni	€ 2.752.890,89	€ 2.752.890,89	€ 23.228.675,16	€ 27.649.257,36	€ 4.420.582,20
02020102001	Fabbricati industriali	€ 16.364.028,36				
02020102801	<i>Fondo di amm.to fabbricati industriali</i>	-€ 2.716.709,03	€ 13.647.319,33		€ 8.740.000,00	
02020102002	Nuovo Show Room	€ 2.279.156,66				
02020102802	<i>Fondo di amm.to nuovo show room</i>	-€ 632.465,92	€ 1.646.690,74		€ 7.375.830,20	
02020102003	Nuovo Fabbricato Industriale	€ 8.001.000,00				
02020102803	<i>Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale</i>	-€ 2.220.277,51	€ 5.780.722,49		€ 8.975.946,11	
02020102004	Palazzo Uffici	€ 2.920.600,00				
02020102804	<i>Fondo di amm.to palazzo uffici</i>	-€ 766.657,40	€ 2.153.942,60		€ 2.557.481,05	
	Fabbricati civili			€ 1.022.081,66	€ 1.079.829,40	€ 57.747,74
02020103001	Fabbricati civili	€ 1.022.081,66	€ 1.022.081,66		€ 1.079.829,40	
	Costruzioni leggere			€ 7.568,61	€ 10.000,00	€ 2.431,39
02020104001	Costruzioni leggere	€ 2.808,64				
02020104801	<i>Fondo di amm.to costruzioni leggere</i>	-€ 2.808,64	€ -			
02020104002	Capannone in ferro	€ 20.183,11				
02020104802	<i>Fondo di amm.to capannoni in ferro</i>	-€ 12.614,50	€ 7.568,61			

RISPETTANDO IL CRITERIO DELLA DESTINAZIONE DEL BILANCIO, SI RITIENE CHE IL VALORE DA ATTRIBUIRE AL GRUPPO OMOGENEO DEI "TERRENI E FABBRICATI" SIA PARI A **31.553.959,41** EURO

DESCRIZIONE DEL GRUPPO OMOGENEO		VALORI DI BILANCIO	VALORE NETTO CONTABILE	VALORE NETTO CONTABILE GRUPPO OMOGENEO	VALORE DI STIMA PER GRUPPO OMOGENEO(PRUDENTE)	RETTIFICA PATRIMONIALE PER GRUPPO OMOGENEO	Valore di Stima: riferimento foglio dettaglio
<b>Terreni e fabbricati</b>				<b>€ 27.003.647,71</b>	<b>€ 31.553.959,41</b>		
02020101001	Terreni	€ 2.752.890,89	€ 2.752.890,89	€ 2.752.890,89	€ 2.814.872,66	€ 61.981,77	<u>Rigo N38</u>
	<b>Fabbricati industriali</b>			<b>€ 23.228.675,16</b>	<b>€ 27.649.257,36</b>	<b>€ 4.420.582,20</b>	
02020102001	Fabbricati industriali	€ 16.364.028,36					<u>Rigo P47</u>
02020102801	<i>Fondo di amm.to fabbricati industriali</i>	-€ 2.716.709,03	€ 13.647.319,33		€ 8.740.000,00		
02020102002	Nuovo Show Room	€ 2.279.156,66					<u>Rigo P49</u>
02020102802	<i>Fondo di amm.to nuovo show room</i>	-€ 632.465,92	€ 1.646.690,74		€ 7.375.830,20		
02020102003	Nuovo Fabbricato Industriale	€ 8.001.000,00					<u>(vedi NOTA 1)</u>
02020102803	<i>Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale</i>	-€ 2.220.277,51	€ 5.780.722,49		€ 8.975.946,11		
02020102004	Palazzo Uffici	€ 2.920.600,00					<u>(vedi NOTA2)</u>
02020102804	<i>Fondo di amm.to palazzo uffici</i>	-€ 766.657,40	€ 2.153.942,60		€ 2.557.481,05		
	<b>Fabbricati civili</b>			<b>€ 1.022.081,66</b>	<b>€ 1.079.829,40</b>	<b>€ 57.747,74</b>	
02020103001	Fabbricati civili	€ 1.022.081,66	€ 1.022.081,66		€ 1.079.829,40		
	<b>Costruzioni leggere</b>			<b>€ 7.568,61</b>	<b>€ 10.000,00</b>	<b>€ 2.431,39</b>	
02020104001	Costruzioni leggere	€ 2.808,64					
02020104801	<i>Fondo di amm.to costruzioni leggere</i>	-€ 2.808,64	€ -				
02020104002	Capannone in ferro	€ 20.183,11					
02020104802	<i>Fondo di amm.to capannoni in ferro</i>	-€ 12.614,50	€ 7.568,61				
<b>TOTALI (CHECK)</b>		<b>€ 27.011.216,32</b>	<b>€ 27.011.216,32</b>	<b>€ 27.011.216,32</b>			

dal foglio dettaglio	<b>NOTA 1</b>	
	<i>Fabbricato C (a.c. 1990)</i>	€ 3.513.308
	<i>Fabbricato D (a.c. 2000)</i>	€ 1.426.489
	<i>Fabbricato B (a.c. 1981)</i>	€ 1.195.082
	<i>Fabbricato E (a.c. 1990)</i>	€ 467.813
	<i>Fabbricato A (a.c. 1978)</i>	€ 1.552.500
	<i>Fabbricato F (a.c. 1978)</i>	€ 820.755
		<b>€ 8.975.946</b>
dal foglio dettaglio	<b>NOTA 2</b>	
	<i>Fabbricato H(uff) (a.c. 1990) distinto in:</i>	€ 1.897.876
	PIANOTERRA 1990	€ 474.242
	PIANO PRIMO 1990	€ 500.388
	PIANO SECONDO 1990	€ 540.960
	PIANO MANSARDA 1990	€ 94.785
	PIANO INTERRATO 1990	€ 287.502
		<b>€ 1.897.876</b>
Immobili siti nel Comune di CIMITILE	<i>Immobili siti nel Comune di CIMITILE</i>	€ 1.125.000
	<i>Fondi e accantonamenti Spese</i>	-€ 465.395
		<b>€ 2.557.481</b>

## **10. nota sulle garanzie e gravami di operazioni connesse ai beni fondiari ed immobiliari**

Al fine di una maggiore informazione, si evidenzia che esiste iscrizione ipotecaria volontaria sull'immobile a favore di Banca della Campania per il debito "mutuo fondiario" inizialmente contratto di 4 milioni, l'ipoteca iscritta il 23/12/2009 con numero di repertorio al registro generale n. 56303 e registro particolare n. 12146, durata di 10 anni, ma ancora in essere, risulta di € 7,2 milioni. Il debito garantito, il cui valore residuo nominale da contabilità è pari a €416.073, non richiede una correzione dei valori presentati nella stima, in quanto oltre ad essere di natura trascurabile rispetto alla patrimonializzazione della società, tale da ritenere che sia molto improbabile (prossimo a zero) la manifestazione del rischio, si è già operato nelle valutazione di stima ad un atteggiamento molto prudentiale rispetto ai valori Omi tale da "scontare" il bassissimo rischio di una insolvenza.

Inoltre, si ricorda che in premessa, è stato già precisato che *"la presente perizia non considererà altri valori, compresi sia nell'attivo sia nel passivo, di ulteriori elementi patrimoniali oltre a quelli ricompresi nella voce BII) voce 1) del Bilancio provvisorio al 30 Giugno 2025 redatto secondo le disposizioni dell'art. 2424 c.c. e delle passività latenti ad essi direttamente riconducibili in chiave di garanzie e/o gravami che dovessero esistere; la presente stima, infatti, sarà di supporto specialistico alla più ampia e complessa perizia di valutazione del valore economico del capitale della suddetta società che invece, oltre ad abbracciare la valutazione complessiva del patrimonio della società, terrà conto anche delle stime del maggior attribuibile alle componenti reddituali ed immateriali."*

Infatti, si ritiene che la notizia della maggiore garanzia rispetto al valore nominale del debito contratto e del residuo attuale, incide sulla parte debitoria e finanziaria della più ampia relazione di stima alla quale la presente è di supporto specialistico. Le passività potenziali della garanzia non devono gravare sul valore di stima immobiliare ma (eventualmente) in quello complessivo, dove si valuta il valore economico del capitale. Semplicemente le garanzie che profilano passività potenziali possono riflettersi solo, ove probabili, nella componente del rischio aziendale e riflettersi nel rating finanziario che misurano il rischio di default. Per cui, considerarli nella presente stima, significherebbe inficiare la valutazione finanziaria ed economica del più complesso sistema aziendale, duplicando la sua incidenza.

**11. Firma del tecnico**



**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



28 GEN 2005

FOLIO 425  
28 GEN. 2005



PERMESSO DI COSTRUIRE N° 07

DEL \_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE U.T.C. SETTORE URBANISTICA**

**VISTA** la domanda in data 19/11/2001 prot. 019379/gen. e successiva integrazioni presentate dal sig. **Nusco Mario Felice**, nato a S. Gennaro Vesuviano il 01/11/1943 e residente a Nola alia via A.Boccio n. 3 C.F. NSC MFL 43S01 N860G, nella qualità di Presidente della soc. Nusco Porte S.p.A. con sede legale in Nola alla via S.S.7 bis, km.50.500, P.IVA 02762651210, con la quale viene richiesto il permesso di costruire per l'ampliamento dell'opificio industriale Nusco Porte S.p.A. esistente su suolo in catasto al foglio 14 particelle 67,68,619,621, e 623, con richiesta di valutazione mediante indizione di Conferenza di Servizi, ai sensi di quanto disposto dall'art.5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447, come modificato ed integrato dal D.P.R. del 7 dicembre 2000 n.440, quale variante urbanistica al P.R.G. di questo Comune;

**VISTO** il progetto dei lavori ed i disegni come allegati alla domanda stessa;

**VISTO** il progetto degli impianti tecnologici riportato sull'elaborato grafico presentato unitamente all'istanza;

**VISTO** il parere favorevole dell'A.S.L. Napoli 4, sezione di Acerra, Dipartimento di Prevenzione S.P.S.A.L., S.I.M.L., S.I.S.P., espresso con nota del 27/02/2003, prot. n.996, con condizioni;

**VISTO** il N.O. di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con nota prot.045/03, con condizioni;

**VISTO** il parere favorevole della società SNAM espresso con nota DISOCC/PERR1339/ef del 29 novembre 2002, con prescrizioni;

**VISTO** il parere favorevole dell'Autorità di Bacino Nord-Orientale n.299, adottato nella seduta del 05/03/2003;

**VISTO** il parere favorevole con condizioni e prescrizioni espresso in data 29/06/2003 dall'A.S.I. con deliberazione del Commissario Straordinario n.270;

**VISTA** la delibera del Consiglio Provinciale di Napoli, n.9 del 3 febbraio 2004 che ha approvato la proposta di parere favorevole sulla variante di destinazione urbanistica, di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale 23 dicembre 2003 n.1490, relativa al progetto in questione;



**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica

**VISTA** la delibera di Giunta della Regione Campania del 10/06/2004 n.0136/AL, che ratifica, ai sensi della L.R. della Campania del 20/03/1982 n.14, titolo II, par.5, il parere favorevole reso, in ordine alla proposta di variante di destinazione urbanistica dell'area oggetto di richiesta di ampliamento, del vigente P.R.G. di questo Comune, da zona "E" agricola, in zona "D" insediamenti produttivi;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dicembre 2004 n.28, di presa d'atto sia della deliberazione del Consiglio provinciale di Napoli n.9 del 3 febbraio 2004, sia della deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.0136/AC del 10 giugno 2004;

**VISTA** la legge n. 46 del 5.3.90 e D.P.R.n. 447 del 6.12.91;

**VISTA** la legge n. 13 del 9.1.89 e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale n. 9 del 7.1.83 concernente norme per la difesa del territorio dal rischio sismico;

**VISTI** i regolamenti comunali di edilizia, igiene e di Polizia Urbana;

**VISTE** le norme di attuazione del P.R.G. comunale ed il Regolamento Edilizio;

**VISTI** il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

**VISTA** la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

**VISTE** le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19.3.956 n. 303;

**VISTA** la legge 31.5.90 n. 128 art. 1;

**VISTO** il D.Lgs. 29.10.99 n. 490;

**VISTA** la legge 15 maggio 1997, n. 127;

**VISTO** il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 aggiornato al D.lgs 301/2002;

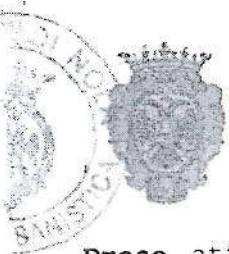
**VISTO** il D.Lgs. 14.8.1996 n. 494 modificato con D.Lgs. n. 276/2003 e D.Lgs. n. 251/2004;

**VISTO** il provvedimento di incarico dirigenziale di reggenza prot. n. 175/Gab. n. 22/D'ordine del 28.06.2004, e successivo decreto sindacale prot. n. 21/gab. del 20/01/2005;

**VISTA** la delibera di Commissione Straordinaria n. 48 dell'1.7.2002, di riduzione di alcuni organi collegiali;

# COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**Preso atto** che il richiedente è in possesso dei necessari titoli per ottenere il permesso di costruire:

1)- atto di compravendita per notaio Antonio Gambardella del 12/12/2003 rep. n. 41629 racc.6230;

2)- atto di compravendita per notaio Carmela De Meo del 10/09/del 10/09/1997 rep. 8900 racc. 3207 registrato a Napoli in data 26/09/1997 al n. 16225/V e successivo atto di averramento di condizione sospensiva del 24/03/200 rep. 8900 racc. 3207;

**CONSIDERATO:** che si è proceduto alla valutazione del progetto, ai sensi della suindicata normativa e che in data 07/10/2003 si è conclusa, con esito favorevole, la relativa conferenza di servizi, con la partecipazione dei rappresentanti della Regione Campania e dell'Amministrazione Provinciale di Napoli;

CHE con deliberazione 18 novembre 2003 n.133 il Commissario Straordinario del Comune di Nola ha preso atto ed ha ratificato la determina del Responsabile del Procedimento n.29/1 del 21 ottobre 2003 e, ad oggetto la presa d'atto dell'esito favorevole della Conferenza di Servizi e, per l'effetto, ha approvato quale proposta di variante al P.R.G. vigente nel Comune di Nola, il progetto presentato in data 19 novembre 2001, prot. n.019379 e successive integrazioni e modificazioni (da ultimo, 25 luglio 2003, prot. n.11575) dal sig. Nusco Mario Felice, nella qualità di Presidente della S.p.A. "Nusco Porte", con sede e stabilimento in Nola alla S.S. 7 bis - Km. 50.500, per la realizzazione sul terreno sito in Nola, alla via S.S. 7 bis, riportato in catasto al foglio 14, particelle 67-68-619-623-621, di un intervento edilizio in ampliamento della struttura produttiva già esistente;

CHE con deliberazione 3 febbraio 2004 n.9 del Consiglio Provinciale, l'Amministrazione Provinciale di Napoli ha approvato la proposta di parere favorevole, di cui alla deliberazione di Giunta provinciale 23 dicembre 2003 n.1490, relativa al progetto in questione, nonché alla relazione tecnico-istruttoria predisposta dal Coordinamento dell'Area Pianificazione territoriale ed Urbanistica 18 dicembre 2003 prot. n.4545;

che la Regione Campania, con deliberazione di Giunta 10 giugno 2004 n.0136/AL, ha ratificato il parere favorevole reso, ai soli fini urbanistici dal suo rappresentante in seno alla conferenza di servizi, di cui al verbale del 7 ottobre 2003, per l'esame della variante di destinazione urbanistica dell'area del vigente P.R.G. da zona "E-agricola", in zona "D- per insediamenti produttivi" ed ha espresso parere favorevole in ordine alla conformità della proposta di variante, ai sensi della L.R.Campania 20 marzo 1982 n.14, titolo II, par.5, rinviando al Consiglio comunale di Nola per la presa d'atto in sede di pronuncia definitiva sulla proposta di variante;

CHE il Consiglio comunale di Nola, con deliberazione 6 dicembre 2004 n.28, ha preso atto sia della deliberazione del Consiglio provinciale

# COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

Settore Urbanistica



di Napoli n.9 del 3 febbraio 2004, sia della deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.0136/AC del 10 giugno 2004;

**VISTA** la determina dirigenziale n. 2 del 10/01/2005, con la quale si è dichiarato concluso favorevolmente il procedimento della predetta Conferenza di Servizi;

**VISTA** l'attestazione di versamento per l'importo di € 2.148,96 effettuato con bollettino c/c n. 700 del 10.01.2005, quale intero importo dovuto per contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, determinati in € 2.148,96 per spese di urbanizzazione, come da nota di pagamento del 07/01/2005 prot.n.71/u.t.;

## R I L A S C I A

al sig. **Nusco Mario Felice**, nato a S.Gennaro Vesuviano il 01/11/1943 e residente a Nola alla via A. Boccio n. 3 C.F. NSC MFL 43S01N860 G, nella qualità di Presidente della soc. Nusco Porte S.P.A. con sede legale in Nola alla via SS 7 bis km. 50.500 P.IVA 02762651210 con la quale viene richiesto il permesso di costruire per l'ampliamento dell'opificio industriale Nusco Porte S.P.A., esistente, sul suolo distinto in catasto al foglio 14 particelle 67,68,619,621 e 623, con richiesta di valutazione mediante indizione di Conferenza di Servizi, ai sensi di quanto disposto dall'art.5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447, come modificato ed integrato dal D.P.R. del 7 dicembre 2000 n.440, quale variante urbanistica al P.R.G. di questo Comune, con approvazione definitiva del progetto, che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da n. 3 tavole grafiche e due oltre relazioni tecniche redatte a cura dell'arch. Nicola Litto e dall'ing. Giovanni La Manna Ambrosino, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi:

Ai fini dell'osservanza delle norme per costruzioni in zona sismica quale territorio di questo Comune deve essere depositato, prima dell'inizio dei lavori, il progetto esecutivo delle opere di cui all'art. 1, presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, a norma della legge regionale n. 9 del 7.1.83, art. 2;

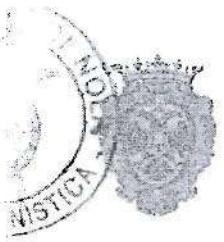
- I lavori devono essere iniziati entro mesi sei ed ultimati entro anni tre dalla data del presente permesso.

L'inosservanza del predetto termine comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori vengano completati entro i termini stabiliti.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, eccezionalmente prorogato se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, opportunamente documentati.

Dovrà essere denunciata dal titolare del permesso la data di inizio e di ultimazione dei lavori.

Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i



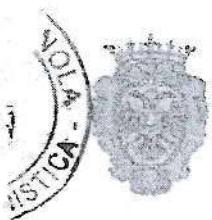
**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica

regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- gli assiti di cui sopra o altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ad avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente permesso di costruire sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;
- affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile contenente l'indicazione del titolare del permesso, del progettista e direttore dei lavori, della data esecutiva delle opere, degli estremi del presente permesso, della destinazione d'uso e delle unità immobiliari consentite e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;
- notificare gli estremi del permesso di costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali vengono richiesti allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.
- sono fatti salvi il rispetto delle disposizioni e degli obblighi normativi di cui alla legge 319 del 10.5.76 e n. 650 del 24.12.76 e successive modifiche ed integrazioni in materia di tutela delle risorse idriche dall'inquinamento ed i contenuti prescrittivi per la sicurezza dei lavoratori ai sensi del D.Lgs. n. 626/94 e n. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

**PRESCRIZIONI SPECIALI:**

- 1) - La validità del presente permesso è subordinata alla



COMUNE DI NOLA  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



presentazione a questo Comune, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, della seguente documentazione:

- ricevuta dell'avvenuto deposito del progetto esecutivo delle opere di cui alla legge regionale n. 9 del 7.1.83, art. 2;

- progetto a norma della legge 9 gennaio 1991, n° 10 relativa all'uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Il titolare del presente permesso nonché committente, anche nel caso di affidamento dei lavori a un'unica impresa, deve trasmettere a questo settore, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente a tutta la documentazione di cui all'art. 3 comma 8 D.Lgs. n. 494/1996 lettera b) "dichiarazione delle imprese esecutrici circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti" e lettera b-bis) "certificato di regolarità contributiva". In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, l'efficacia del presente titolo abilitativo è da ritenersi comunque sospesa.

2) - Ai fini dello smaltimento delle acque reflue, quelle bianche dovranno essere separate fino al trattamento Imhoff per le acque nere. A valle della vasca Imhoff dovrà essere realizzata vasca a tenuta stagna a svuotamento periodico da effettuarsi da ditta specializzata, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'apposito progetto già munito di parere favorevole dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale.

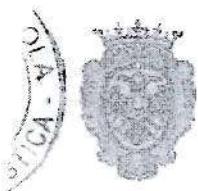
#### PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO

Almeno 15 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore con le quali essi accettano l'incarico.

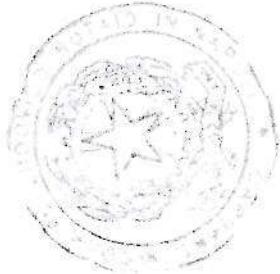
Prima dell'inizio dei lavori deve essere avvisata con opportuno anticipo la Soprintendenza Archeologica per le Province di Napoli e Caserta, piazza Museo n. 19 Napoli, e per conoscenza l'Ufficio Scavi di Nola (c/o Museo Archeologico via Senatore Cocozza), per l'adozione dei provvedimenti di competenza;

Ove si intenda dare esecuzione a strutture indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n° 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'ufficio del Genio Civile di cui allo art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'ufficio del Genio Civile per ottenere la



**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



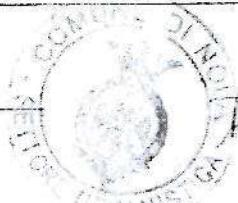
dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione. Qualora non siano state eseguite opere in c.a. deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in c.a.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare del permesso di costruire, deve presentare il certificato di collaudo del Comando dei Vigili del fuoco (ove occorra), nonché la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, il certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a norma della legge 05.03.90, n° 46, nonché, una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Il titolare del permesso di costruire deve inoltre osservare le norme di cui al D.Lgs. 152/99 modificato dal D.Lgs. 258/00, per la tutela delle acque dell'inquinamento e 9 gennaio 1991, n° 10 relativa a norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, depositando presso il Comune il relativo progetto, come sopra specificato.

Il presente permesso viene notificato al Comando P.M. per i controlli di competenza.

Nola, 28 GEN 2005



Il Dirigente U.T.C.  
Settore Urbanistica  
arch. Giacomo Stefanile

- Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.

IL TITOLARE

I diritti di segreteria di cui alla delibera della Commissione Straordinaria n. 139 del 7.6.96 sono stati pagati a mezzo versamento di € 258,23 sul C/C n° 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta n° 0115 del 10/01/2005.

**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**RELATA DI NOTIFICA**

L'anno 2001 il giorno 31 del mese di Giugno in Nola il sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui sopra al sig. Flavio Nino Belli consegnandone copia nelle mani di Flavio Nino Belli figlio incaricato di gestire locandari  
su 13.10

Il Messo Notificatore

**RELATA DI NOTIFICA**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Nola il sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui sopra al sig. \_\_\_\_\_ consegnandone copia nelle mani di \_\_\_\_\_.

Il Messo Notificatore



**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica

COMUNE DI NOLA	359
24 GEN 2006	358   25/01/06
URBANISTICA	
V.I. SEIDRE	



0 1 05 125293 779 8

**PERMESSO DI COSTRUIRE** N° 04

DEL 24 GEN. 2006

**IL DIRIGENTE U.T.C. SETTORE URBANISTICA**

**VISTA** la domanda in data 22/11/2005 prot. 19360/gen. presentata dal sig. Nusco Luigi, nato S. Paolo Bel Sito il 01/09/1978 C.F. NSC LGU 78P01I073K, nella qualità di Amministratore Delegato della Nusco Porte S.p.A. con sede in Nola alla via S.S. 7 bis P. I.V.A. 02762651210, con la quale viene richiesto il permesso di costruire per l'ampliamento dell'opificio industriale Nusco Porte S.p.A., esistente in Nola alla via S.S. 7 bis, sul suolo riportato in catasto al foglio 14 particelle 67, 68, 619, 621, e 6231, in variante al permesso di costruire nr. 07 del 28/01/2005, rilasciato a seguito di richiesta di valutazione mediante indizione di Conferenza di Servizi, ai sensi di quanto disposto dall'art.5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato ed integrato dal D.P.R. del 7 dicembre 2000 n. 448, quale variante urbanistica al P.R.G. di questo Comune;

**VISTO** il progetto dei lavori ed i disegni come allegati alla domanda stessa;

**VISTO** il progetto degli impianti tecnologici riportato sull'elaborato grafico presentato unitamente all'istanza;

**VISTO** il parere favorevole dell'A.S.L. Napoli 4, sezione di Acerra, Dipartimento di Prevenzione S.P.S.A.L., S.I.M.L., S.I.S.P., espresso per il rilascio del P. di C. n. 7/2005;

**VISTO** il N.O. di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, espresso per il rilascio del P. di C. n. 7/2005;

**VISTO** il parere favorevole della società SNAM, espresso per il rilascio del P. di C. n. 7/2005;

**VISTO** il parere favorevole dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale, espresso per il rilascio del P. di C. n. 7/2005;

**VISTO** il parere favorevole dell'A.S.I., espresso per il rilascio del P. di C. n. 7/2005;

# COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**VISTA** la delibera del Consiglio Provinciale di Napoli, n.9 del 3 febbraio 2004 che ha approvato la proposta di parere favorevole sulla variante di destinazione urbanistica, di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale 23 dicembre 2003 n.1490, relativa al progetto di cui al permesso di costruire n. 7/2005;

**VISTA** la delibera di Giunta della Regione Campania del 10/06/2004 n.0136/AL, che ratifica, ai sensi della L.R. della Campania del 20/03/1982 n. 14, titolo II, par. 5, il parere favorevole reso, in ordine alla proposta di variante di destinazione urbanistica dell'area oggetto di richiesta di ampliamento, del vigente P.R.G. di questo Comune, da zona "E" agricola, in zona "D" insediamenti produttivi;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dicembre 2004 n.28, di presa d'atto sia della deliberazione del Consiglio provinciale di Napoli n.9 del 3 febbraio 2004, sia della deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.0136/AC del 10 giugno 2004;

**VISTA** la legge n. 46 del 5.3.90 e D.P.R.n. 447 del 6.12.91;

**VISTA** la legge n. 13 del 9.1.89 e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale n. 9 del 7.1.83 concernente norme per la difesa del territorio dal rischio sismico;

**VISTI** i regolamenti comunali di edilizia, igiene e di Polizia Urbana;

**VISTE** le norme di attuazione del P.R.G. comunale ed il Regolamento Edilizio;

**VISTI** il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

**VISTA** la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

**VISTE** le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19.3.956 n. 303;

**VISTA** la legge 31.5.90 n. 128 art. 1;

**VISTO** il D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 in vigore dal 01.05.2004

**VISTA** la legge 15 maggio 1997, n. 127;

**VISTO** il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 aggiornato al D.lgs 301/2002;

**VISTO** il D.Lgs. 14.8.1996 n. 494 modificato con D.Lgs. n. 276/2003 e D.Lgs. n. 251/2004;

**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**VISTO** il provvedimento di incarico dirigenziale di reggenza prot. n. 175/Gab. n. 22/D'ordine del 28.06.2004, e successivo decreto sindacale prot. n. 21/gab. del 20/01/2005;

**VISTA** la delibera di Commissione Straordinaria n. 48 dell'1.7.2002, di riduzione di alcuni organi collegiali;

**Preso** atto che il richiedente è in possesso dei necessari titoli per ottenere il permesso di costruire come da permesso originario;

**CONSIDERATO** che la variante in oggetto non comporta il pagamento di ulteriori contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

**VISTO** il Permesso di Costruire n. 7 del 28.01.2005;

**R I L A S C I A**

al sig. Nusco Luigi, nato S. Paolo Bel Sito il 01/09/1978 C.F. NSC LGU 78P01I073K, nella qualità di Amministratore Delegato della Nusco Porte S.p.A. con sede in Nola alla via S.S. 7 bis P. I.V.A. 02762651210, il permesso di costruire per l'ampliamento dell'opificio industriale Nusco Porte S.p.A., esistente in Nola alla via S.S. 7 bis, sul suolo riportato in catasto al foglio 14 particelle 67,68,619,621, e 6231, in variante al permesso di costruire nr. 07 del 28/01/2005, rilasciato a seguito di richiesta di valutazione mediante indizione di Conferenza di Servizi, ai sensi di quanto disposto dall'art.5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato ed integrato dal D.P.R. del 7 dicembre 2000 n. 440, quale variante urbanistica al P.R.G. di questo Comune, secondo il progetto, che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da n. UNA tavola grafica oltre la relazione tecnica redatta a cura dell'arch. Nicola Litto, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi:

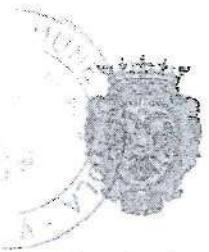
Ai fini dell'osservanza delle norme per costruzioni in zona sismica quale territorio di questo Comune deve essere depositato, prima dell'inizio dei lavori, il progetto esecutivo delle opere di cui all'art. 1, presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, a norma della legge regionale n. 9 del 7.1.83, art. 2;

- I lavori devono essere ultimati entro i termini previsti dal P. di C. n. 7/2005;

L'inosservanza del predetto termine comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori vengano completati entro i termini stabiliti.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, eccezionalmente prorogato se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, opportunamente documentati.

Dovrà essere denunciata dal titolare del permesso la data di inizio e



COMUNE DI NOLA  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



di ultimazione dei lavori.

Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;

~~siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;~~

~~\* chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;~~

~~\* il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;~~

- per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

- se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

- gli assiti di cui sopra o altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ad avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

- depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente permesso di costruire sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;

- affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile contenente l'indicazione del titolare del permesso, del progettista e direttore dei lavori, della data esecutiva delle opere, degli estremi del presente permesso, della destinazione d'uso e delle unità immobiliari consentite e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;

- notificare gli estremi del permesso di costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali vengono richiesti allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

- sono fatti salvi il rispetto delle disposizioni e degli obblighi normativi di cui alla legge 319 del 10.5.76 e n. 650 del 24.12.76 e successive modifiche ed integrazioni in materia di tutela delle risorse idriche dall'inquinamento ed i contenuti prescrittivi per la sicurezza dei lavoratori ai sensi del D.Lgs. n. 626/94 e n. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**PRESCRIZIONI SPECIALI:**

1) - La validità del presente permesso è subordinata alla presentazione a questo Comune, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, della seguente documentazione:

- ricevuta dell'avvenuto deposito del progetto esecutivo delle opere di cui alla legge regionale n. 9 del 7.1.83, art. 2;

2) - Ai fini dello smaltimento delle acque reflue, quelle bianche dovranno essere separate fino al trattamento Imhoff per le acque nere. A valle della vasca Imhoff dovrà essere realizzata vasca a tenuta stagna a svuotamento periodico da effettuarsi da ditta specializzata, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'apposito progetto già munito di parere favorevole dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale.

**PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO**

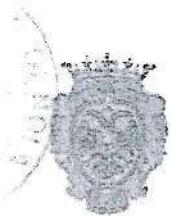
Ove si intenda dare esecuzione a strutture indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n° 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'ufficio del Genio Civile di cui allo art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in c.a. deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in c.a.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare del permesso di costruire, deve presentare il certificato di collaudo del Comando dei Vigili del fuoco, nonché la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, il certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a norma della legge 05.03.90, n° 46, nonché, una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Il titolare del permesso di costruire deve inoltre osservare le norme di cui al D.Lgs. 152/99 modificato dal D.Lgs. 258/00, per la tutela delle acque dell'inquinamento e 9 gennaio 1991, n° 10 relativa a norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, depositando presso il Comune il relativo progetto, come sopra specificato.



**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



Il presente permesso viene notificato al Comando P.M. per i controlli di competenza.

Nola, 26 GEN 2006

MUNICIPALITY OF NOLA - ITALY  
Dirigente U.T.C.

Settore Urbanistica  
arch. Giacomo Stefanile

- Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.

IL TITOLARE

I diritti di segreteria di cui alla delibera della Commissione Straordinaria n. 139 del 7.6.96 sono stati pagati a mezzo versamento di € 258,23 sul C/C n° 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta n° 253 del 20.01.2006.

**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**RELATA DI NOTIFICA**



L'anno 1906 il giorno 25 del mese di Genaro in Nola il sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui sopra al sig. Antonio Caputo consegnandone copia nelle mani di Giuseppe Cicaliello il 25 Novembre 1906.

Il Messo Notificatore

*Giacchino*

*J.P.*

*Per*

**RELATA DI NOTIFICA**

L'anno 1906 il giorno 25 del mese di Genaro in Nola il sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui sopra al sig. Antonio Caputo consegnandone copia nelle mani di Giuseppe Cicaliello.

Il Messo Notificatore

*M*



Concessione edilizia  
Pratica N.

51

77

COMUNE DI Mola

PROVINCIA DI Napoli

## NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig.

Musco Mario presentata il 9.9.75

per essere autorizzato a costruire complesso industriale con relativi uffici  
n questo Comune al mapp. N. in Via S.Gennaro V.no

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 17.5.77 n. 145

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la domanda relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento generale per l'Igiene del Lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;  
- VISTA la legge n.756 del 6.8.67;

- VISTA la legge n.10 del 28.1.77;

- VISTA la legge 1086 del 5.11.71;

- VISTA la legge n.310 del 10.5.76;

C concede il proprio

NULLA OSTA

ignor Musco Mario - S.Gennaro V.no -

l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di  
e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè  
solida sicurezza dovrà avere ad ogni istante.

struttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1). Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2). Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, i modi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3). Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4). Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.  
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5). Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve fare tutte le cautele per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per le provvedimenti del caso;
- 6). Gli assiti di cui al paragrafo 3. od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- 7). A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8). L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 9) i lavori dovranno essere iniziati previo n.o.VV.FF. entro 6 mesi dalla data di notifica della presente dando comunicazioni per iscritto a questa Amministrazione dell'assuntore dei lavori, del direttore, e se del caso del progettista dell'opere in c.a. e dovranno essere ultimati entro il termine previsto dalla legge 28.1.77 art.4 n.10;\*
- 10) entro il termine utile per l'ultimazione dei lavori dovrà essere realizzata a cura e spese del proprietario l'acciamento idrico alla rete comune secondo le modalità previste dall'allegato atto di sottomissione che costituisce parte integrante della concessione.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 22 GIUGNO 1977

L'anno Bollo  
in Nola.  
il sottoscritto

RELATA DI NOTIFICA  
il giorno 22 del mese di GIUGNO

IL SINDACO



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI NOLA

NOLA

Il sottoscritto NUSCO MARIO nato a S.Gennaro Vesuviano  
n° 1'1/11/1943 e domiciliato in S.Gennaro Vesuviano  
alla Via Nola, 55 richiedente la concessione per la  
costruzione di un fabbricato industriale da realizza-  
re in Nola alla via Variante 7bis foglio 14 partice-  
le 70/72/99 partita 10656, quale proprietario del suo-  
lo in forza di atto per Notar Crisci Alfonso e delle  
realizzande opere, fin da questo momento :

1) - Si obbliga di costruire l'impianto di illumina-  
zione pubblica e della rete idrica con attacco fino  
alla condotta Comunale.

Il sottoscritto dichiara di essere a perfetta cono-  
scenza che la emananda concessione edilizia è ancora  
ata con vincolo di interdipendenza agli oneri di cui  
al presente atto che ne rappresentano il presupposto  
di legittimità.

Il sottoscritto, pur risrvandosi di ottenere il concor-  
so degli altri interessati alla costruzione della su-  
detta condotta idrica, resta solidalmente impegnato  
alla realizzazione della stessa.

Le spese di registrazione e di trascrizione eventua-  
le a carico del sottoscritto sig.Nusco Mario.  
Nola, 30 maggio 1977

Mario Nusco

~~COMUNE DI NOLA~~

Visto per l'autenticazione della firma di:

apposta il ... di ... certificato a  
mezzo ...

Nola, ...

comune di affidando la scrittura con cui

al COMUNE DI S. GENNARO VESUVIANO

(Provincia di Napoli)

ai sensi dell'art. 20 della legge n. 15

di questo che Maria Maggio

nata a S. Gennaro Vesuviano il giorno 1.11.1943

residente in questo Comune, della cui identità

personale sono certo, ha apposto in mia presenza,

in calce alla presente domanda la propria firma.

data 1<sup>o</sup> giugno 1977

Il Segretario Comunale

Giovanni



Il sottoscritto precisa che resta comunque

obbligato a pagare al Comune di Nola la quota del

contributo commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione come previsto e determinato dall'art. 5 della

la legge 28.1.77 n. 10 e che da tale quota sarà scompen-

tata la spesa necessaria per la realizzazione delle in-

frastrutture sovradescritte.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro rifinato o anche

prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o se si

dicesse un certo tempo, se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse tranielli per servizi pubbli-

co deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle im-

prese proprietarie per i provvedimenti del caso;

— gli astini di cui sopra di altri fari devono essere impiantati agli angoli salienti a tutta altez-

za e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri ressi da manetersi accesso dall'androne al lev-

el sole; secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere col-

locata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su

cui è collocata;

— durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in

elevazione l'interessato richieda, per iscritto, il tracciamento in loco delle linee planimetriche ed albi-

metriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dall'avvenuto sotpal uogo

dove essere redatto verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera siano rispettate le linee pla-

nimetrichi ed albinetriche, stabilite dall'incarico del Comune;

— depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente atto di concessione

sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;

— affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente legibile contenente la

indicazione del concessionario, del progettista e direttore dei lavori, della data esecutiva delle opere,

degli estromi della presente concessione, della destinazione d'uso e delle unità immobiliari conve-

nute e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;

— notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia

elettrica, telefono, gas, acqua) alle quali vengono richiesti allineamenti anche provvisori o riferiti

all'attività di cantiere o di impianti particolari.

4) prescrizioni speciali:

La presente è subordinata al Nulla Osta del Comando Prov. Le IV - FF.

— fine della sicurezza antincendio.

— Il manufatto in progetto destinato ad ufficio deve essere armeggiato dal

— confine dell'autostrada della distanza minima di 50 mt prevista dal

— D.M. 1-4-63, salvvi successiva qualificazione della zona come centro abi-

tato.

— La presente non avvincola il Comune al rilascio della concessione in

— congiuntiva per la parte del fabbricato esistente, oggetto istanza di

— cessione.

22 LUG. 1983



SINDACO  
Nola

Il SINDACO  
di NOLA  
consegnandone copia  
al Dott. G. Scattolon  
dell'Istituto Mezzogiorno di Nola  
presso il quale si trova la sede dell'Istituto  
anno 1988, il 22 luglio 1988, per mano di  
H. Mazzoni

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 29/2/88 presentata dal  
Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Sig. Nasco Mario, residente in Nola, Via A. Boccio, n. 12, registrato il 29/2/88 al prot. 67686, T.C.n. 30/83, con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un capanno per la lavorazione e trasformazione del legno

Concessione N. 71088  
**COMUNE DI NOLA**  
PROVINCIA DI NAPOLI

Marco  
da Cello

Anno 22 lug. 1988

(1) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, mutevole riacquisto, ricostruzione, ampliamento, sopravvissuto, sostituzione, ristrutturazione, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).

(2) Concedere se il caso non ricorre.



Concessione n.

59



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



COMUNE DI NOLA  
PROTOCOLLO GENERALE

19.03.91 006173

Cat. GI Fasc.

del 18 MAR. 1991

## CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

### IL SINDACO

Vista la domanda in data 06.06.90 presentata dal sig. Nusco Mario nato a S.Gennaro Vesuviano il 01.11.43 residente in Nola alla via Giovanni XXIII n.3 registrata il 06.06.90 al prot.U.T.C.n. 70/90 con la quale viene chiesta la concessione per la costruzione di un edificio per uffici ed esposizione in variante alla C.E.n. 71 del 22.07.88 rilasciata per la costruzione di uno stabilimento industriale sull'area distinto in Catasto al foglio n.14 particelle 71-73-225-226 posta in Nola alla località Pagliarelle, con particolare riferimento alla distanza dell'edificio stesso dal raccordo autostradale:

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Rilevato che i lavori oggetto di variante sono stati eseguiti ai rustico in difformità della originaria concessione, ed in particolare della prescrizione di osservare la distanza minima di ml.60,00 dal raccordo autostradale come si evince dall'ordinanza di sospensione n.1214 del 26.03.90 per cui occorre considerare l'ipotesi della sanatoria a norma dell'art.13 della L.47/65

Vista la legge regionale n.9 del 7.1.83 concernente norme per la difesa del territorio dal rischio sismico;

Vista la deliberazione di G.M.n.204 del 09.04.90 con la quale il suolo interessato viene riconosciuto appartenente al centro abitato ai sensi dell'art.17 legge 765/67;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 15.10.90 con esclusione della parte di edificio compresa nella fascia di rispetto raccordo autostradale per la quale, salvo deroga da parte dell'A.N.A.S., dovranno applicarsi le sanzioni ex art.12 L.47/85;

Sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale;

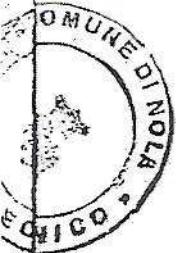
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visti il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n.1150, e la legge 6 agosto 1967, n.765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n.10;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n.4/;





# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

-pag. 02-

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n.303;

Vista la legge 31.05.90 n.128, art.1;

Preso atto che:

il richiedente è in possesso del necessario titolo alla concessione: come da concessione originaria n. 70/90;

Vista la ricevuta di c/c.n.950 del 30.11.90 di £. 5.474.000 quale 1° versamento dei contributi di legge dovuti;

Vista la polizza fidejussoria della "Milano Assicurazioni" n.102286 del 29.11.90 per l'importo di £. 32.644.036 a garanzia delle restanti rate comprensiva delle eventuali penali in caso di mancato pagamento, giusta nota del 21.11.90 prot.n.4858/u.t. e precisamente per oneri di urbanizzazione £. 15.091.202, per costi di costruzione £ 6.804.824 per un totale contributo di £ 21.896.026 oltre quelli relativi alla concessione originaria n.70/90;

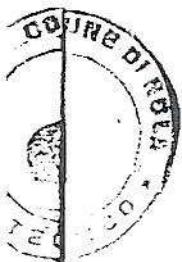
Vista la relazione dell'U.T.C. in data 03.10.90 prot.4121/u.t. in ordine alla verifica della distanza del fabbricato dalla rampa autostradale e l'ulteriore accertamento effettuato dall'U.T.C., come da nota n.4147/u.t. del 05.02.91, lo stato dei luoghi è conformabile ai grafici di progetto prescrivendo che l'altezza dal piano di calpestio del rialzato sia ridotta da ml. 0,50 a ml. 0,20 ,

## C O N C E D E

IN SANATORIA a Nusco Mario C.F. NSCMFL43S01H860G residente in Nola alla via Giovanni XXIII n.3 la facoltà di eseguire la costruzione di un fabbricato commerciale in variante alla C.E.n.71/88 sul suolo sito in Nola alla località Pagliarelle riportato in Catasto al foglio 14 particelle 71-73-225-226, secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da n. OTTO tavole redatte a cura dell'ing. Taurisano Aniello alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi:

1°) a) Ai fini dell'osservanza delle norme per costruzioni in zona sismica - quale territorio di questo Comune - deve essere fatto, prima dell'inizio dei lavori, il deposito del progetto esecutivo presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, a norma della legge regionale n.9 del 7.1.1983 - art.2;

b) ai fini della sicurezza antincendio il progetto, ove non sia già munito del N.O. relativo, dovrà ottenere l'approvazione del Comando Provinciale VV.FF. di Napoli da richiedere a cura del concessionario, che resta obbligato ad osservare tutte le eventuali prescrizioni (se prevista dalla legge 818/84);



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



-pag. 03-

c) lo smaltimento delle acque nere dovrà essere effettuato mediante allacciamento alla fognatura pubblica previa richiesta di apposita autorizzazione a norma della legge n.319/1976;

d) Il concessionario è obbligato al pagamento del residuo importo dovuto per i contributi come sopra determinati, in tre rate a scadenza semestrale per l'aliquota relativa agli oneri di urbanizzazione e tre rate a scadenza uguale nell'arco di tempo stabilito per l'ultimazione dei lavori per l'aliquota relativa ai costi di costruzione (ove non pagate per intero); nonché al pagamento di conguagli risultanti dall'atto di eventuali revisioni;

2°) I lavori debbono essere ultimati entro DICIOTTO mesi dalla data della presente.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini stabiliti.

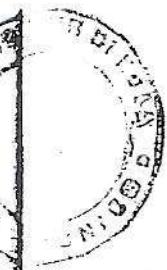
Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, eccezionalmente prorogato se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale, e dovrà parimenti essere denunciata dal titolare la data di ultimazione dei lavori.

3°) Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



-pag. 04-

- il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

- per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio comunale.

~~Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo:~~

se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

- gli assiti di cui sopra o altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di un lanternino a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al lever del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

- depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente atto di concessione sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;

- affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile contenente la indicazione del concessionario, del progettista e direttore dei lavori, della data esecutiva delle opere, degli estremi della presente concessione, della destinazione d'uso e delle unità immobiliari consentite e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;

- notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali vengono richiesti allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

## 4°) Prescrizioni speciali:

- La parte di edificio compresa nella fascia di rispetto di m1.25,00 dal confine autostradale è esclusa dalla presente sanatoria salvo che l'ANAS non conceda apposita deroga ai sensi della legge 24.07.61 n. 729 art. 9 intendendosi in tal caso automaticamente estesa la sanatoria all'intero edificio. In caso contrario per tale parte di piccola entità e distinta con linea rossa nei grafici allegati saranno applicate le sanzioni pecuniarie di cui all'art. 12 L. 47/85.

- All'ultimazione dei lavori oltre agli adempimenti richiamati, dovranno essere depositati presso l'U.T.C. la dichiarazione di



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

- pag. 05 -

conformità del progetto alle norme per la eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 13/89 e D.M. 14.06.89, nonchè il progetto degli impianti tecnologici a norma dell'art. 9 della legge 46/90.

- Dovrà essere fatta comunicazione all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di competenza ai sensi dell'art. 40 del Regolamento d'Igiene del Lavoro approvato con R.D. 14.4.27 n.530 e del D.P.R. 29.3.56 n.303.
- Dovrà essere riservato a parcheggio apposito spazio in misura non inferiore ad un decimo del volume dell'edificio uffici ed esposizione oltre al 10% della superficie destinata ad attività industriale (D.M.02.04.68).
- Si fa riserva di applicare la penale di cui all'art.13 L.45/87 se dovuta in relazione al tipo di difformità sanata (distanza da autostrada inferiore a quella minima prescritta salvo successivo riconoscimento di centro abitato effettuato con la delibera sopra richiamata).

## PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO

Almeno 15 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico.

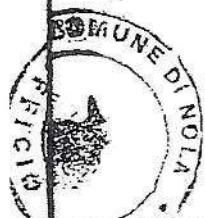
Ove si intenda dare esecuzione a strutture in c.a. indicate nell'art.1 della legge 5 novembre 1971, n.1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art.4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in c.a., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in c.a.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare il certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco, (ove occorra) nonchè la documentazione comprovante l'accattastamento dell'immobile e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a norma della legge 05.03.90, n.46 :

Il concessionario dev'essere inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976 n.329 per la tutela delle acque dall'inquinamento e 30



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



Decreto 1976, n.373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Nola 18 MAR. 1991

IL DIRIGENTE  
(ma Giacoppe Falco)

IL SINDACO  
(dr. Mario De Sena)

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

IL CONCESSIONARIO  
*Alfonso Pellegrino*

## RELATA DI NOTIFICA

L'anno ... '91 ... il giorno ... 22 ... del mese di Marzo ... in Nola.  
Il sottoscritto messo comunale certifica di aver notificato  
l'atto di cui sopra al sig. *Mosca Mario Pellegrino* ...  
nelle mani di ... *Mosca Mario Pellegrino* ... consegnandone copia

IL MESSO NOTIFICATORE  
*Alfonso Pellegrino*



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA LEGGE 724/94  
(ai sensi dell'art. 35, 99 comma della legge 28 Febbraio  
1985, n° 47).

NO

DEL 18 MAG 2005

## IL DIRIGENTE DELL'U.T.C. SETTORE CONDONO

VISTE le domande a firma del sig. NUSCO MARIO FELICE, nato a San Gennaro Vesuviano il 01.11.1943 e residente a Nola alla via Boccio, 3 C.F. NSCMFL43S01H860G acquisita in data 17.11.94 dal prot. gen. n° 25128 ed interno 10 in data 01.03.1995 prot. gen. n° 4598 ed interno 633, in data 01.03.1995 prot. gen. 4599 ed interno 634 (tutte riferite al medesimo abuso) tendente ad ottenere il RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA per l'opera edilizia abusiva realizzata alla via Variante 7/bis Km. 50,500 riportato in catasto al foglio 14 particella 167;

VISTO il titolo di proprietà, atto di VENDITA per notar Nicola Marranghella Rep. n. 14002 del 19.11.1977;

VISTI i GRAFICI a firma dell'ing. La Manna Ambrosino Giovanni;

VISTA la relazione TECNICA a firma dell'ing. La Manna Ambrosino Giovanni;

VISTA la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA resa dall'interessato dalla quale risulta lo stato dei lavori eseguiti;

VISTA la PERIZIA GIURATA a firma dell'ing. La Manna Ambrosino Giovanni giurata in data 02.04.1996;

VISTO il certificato di IDONEITA' STATICÀ a firma dell'ing. Giacomo Abbate redatto in data 13.06.1990;

RILEVATO che dalla dichiarazione resa dal richiedente risulta che L'ABUSO E' STATO REALIZZATO NELL'ANNO 1993 ;

RILEVATO che il fabbricato ricadeva in zona " RURALE " del P.D.F.;

DATO atto che l'opera edilizia abusiva, è ascrivibile alla TIPOLOGIA n° 3 di cui alla tabella allegata legge 724/94;

VISTO che lo stesso ha provveduto al pagamento dei CONTRIBUTI RELATIVI ALLA L. 10/77, calcolati in £. 31.221.402 e versati su c.c.p. n° 17081009 intestato a COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA, coi seguenti bollettini:

VCC n° 012 del 29.03.1996 ..... £. 11.248.722  
VCC n° 014 del 29.03.1996 ..... £. 19.972.680

CHE successivamente allo stesso è stato richiesto la somma di £. 665,00 ad integrazione CONTRIBUTI RELATIVI ALLA L. 10/77, e



**COMUNE DI NOLA**  
PROVINCIA DI NAPOLI



versati su c.c.p. n° 17021809 intestato a **COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA**, col seguente bollettino:  
**VCT n° 662 del 18.05.2005 ..... E. 665,00**

~~VISTO che il interessato ha provveduto al pagamento di cui sopra a titolo di OBLAZIONE versato su ccp 255000, intestato a "AMMINISTRAZIONE P. T. OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO", ammontante a £. 142.082.175 coi seguenti bollettini postali:~~

VCC n°045	del 16.11.1994	.....	£	4.000.000
VCC n°046	del 16.11.1994	.....	£	7.000.000
VCC n°015	del 29.03.1996	.....	£	5.600.000
VCC n°017	del 29.03.1996	.....	£	125.482.175

**VISTO che l' Ufficio ha determinato l'obblazione in £. 50.300.000 alla luce della sentenza n° 227/96 del Tribunale di Nola R.G. n° 479/94, trasmessa in data 03.02.1997 prot.U.T.n° 899;**

**CHE con la stessa nota di cui sopra il sig. Nusco chiese rimborso dell'oblazione versata in più;**

**VISTI i conteggi effettuati dall'Ufficio Condono si rileva che allo stesso deve essere restituita la somma di £. 91.782.179 pari ad E. 47.401 con le procedure previste per legge;**

**RILEVATO che l'immobile oggetto di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria non è soggetto ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della legge 47/85;**

**VISTA la deliberazione dell'autorità di Bacino nord occidentale della Campania n. 14 del 31.10.99, pubblicata sul BURC n. 77 del 29.11.99.**

**VISTO l'atto di trasformazione di società in nome collettivo in società per azioni redatto dal notaio Claudio De Vivo in data 13.03.2001 Rep. 73184;**

**LETTA le leggi 47/85, 724/94 e 10/77;**

**VISTA la legge n° 127 DEL 15/05/1997;**

**C O N C E D E**

**IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA, ai sensi dallo articolo 35, 92 comma della legge 28 Febbraio 1985, n° 47 e Legge 724/94, al sig. **NUSCO MARIO FELICE**, nato a San Gennaro Vesuviano il 01.11.1943 e residente a Nola alla via Boccio, 3 C.F. NSCMFL43S01H860G, in qualità di presidente della società **NUSCO PORTE S.P.A.** con sede in Nola alla via S.S. 77bis **IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA** per l'opera edilizia abusiva realizzata alla via Variante 7/bis Km.50,500 riportata in catasto al foglio 14 particella 167;**



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



Io sottoscritto Leopoldo Giavoni nato a NOLA  
il 21/01/1956, nella qualità di TUTTORE/DELEGATO

(giusta delega n° / del / allegata)

## RITIRO



### IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

n° AB DEL 18/05/2005

CON ESPRESSO ESONERO DEL COMUNE DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO.

I diritti di segreteria di cui alla delibera C.S. n° 139 del 7.6.96 sono stati pagati a mezzo versamento di E 258,83 (€ 500.000 sul C/C n° 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta n° 863 del 18.05.2005.

IN FEDE

Giubera

Documento di riconoscimento CT n° A65662369 del 8-10-2005

Il responsabile del servizio

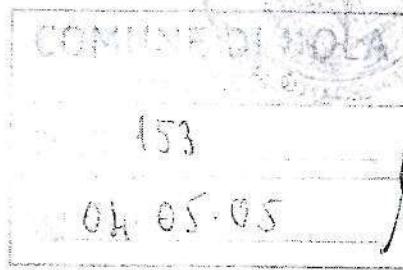
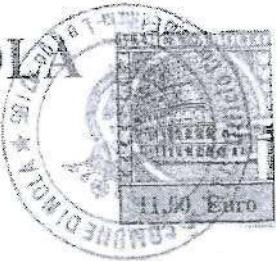
M. Maffi

M



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



**TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA LEGGE 47/85**  
(ai sensi dell'art. 35, 99 comma della legge 28 Febbraio  
1985, n° 47).

NUO

31

DEL 04 MAR 2005

## IL DIRIGENTE

VISTA la domanda del sig. NUSCO MARIO FELICE, nato a San Genaro Vesuviano il 01.11.1943 C.F. NSCMFL43E01H8806 e residente a Nola alla via Giovanni XXIII, acquisita in data 17.05.1986 al Prot. Gen. n° 11288 ed interno 1810, tendente ad ottenere **IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA** per l'opera edilizia abusiva realizzata alla via S.S.7 Bis riportata in catasto al foglio 14 p.11a 167;

VISTO il **TITOLO di PROPRIETA'**, atto di VENDITA per Notar Nico la Merranghelle rep. n° 14002 del 19.11.1977;

VISTA LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA resa dall'interessato dalla quale risulta lo stato dei lavori eseguiti;

VISTI I GRAFICI e firma dell'ing. Giovanni Ambrosino La Manna

VISTA LA RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA a firma dell'ing. Giovanni Ambrosino La Manna;

VISTA la PERIZIA GIURATA a firma dell'ing. Giovanni Ambrosino La Manna giurata in data 20.10.2004;

VISTO il CERTIFICATO di IDONEITA' STATICÀ a firma dell'ing. Francesco Franzese, redatto in data 02.09.1986;

RILEVATO che dalla DICHIARAZIONE resa dal richiedente ai sensi dell'art. 4 legge 4 gennaio 1968 n° 15, risulta che L'ABUSO E' STATO REALIZZATO DAL 30.01.1977 AL 01.10.1983 CON ULTIMAZIONE NELL'ANNO 1982;

RILEVATO che il fabbricato ricadeva in zona " RURALE " del P.D.F.;

DATO atto che l'opera edilizia abusiva, è ascrivibile alla TIPOLOGIA n° 1 di cui alla tabella allegata alla L.47/85;

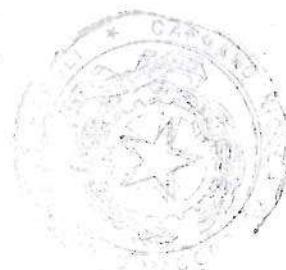
VISTA la DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA redatta ai sensi dell'art. 2 comma 37 lett. B legge 662 del 23/12/96 datata 23.05.2004;

CONSIDERATO che l'interessato ha provveduto al pagamento della somma di E. 9.820,00 PER ONERI DI URBANIZZAZIONE, LEGGE 10/77, versata su c.c.p. n°17021809 intestato a "COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA" col seguente bollettino: - VCY n° 255 del 29.04.2005 ..... E. 9.820,00



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



VISTO che l'interessato ha provveduto al pagamento della somma di € 9.972.036 a titolo di OBLAZIONE, versata su c.c.p. 255000, intestato a "AMMINISTRAZIONE P. T. OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO" coi seguenti bollettini postali:

- VCC n° 367 del 16.05.1986 ..... € 3.324.012
- VCC n° 300 del 29.09.1986 ..... € 3.324.012
- VCC n° 982 del 29.11.1989 ..... € 3.324.012

RILEVATO che l'immobile oggetto di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria non è soggetto ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della legge 47/85;

VISTA la delibera dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania n° 14, del 31/10/1999, pubblicata sul B.U.R.O. n° 77 del 29/11/1999;

VISTO l'atto di trasformazione di società in nome collettivo in società per azioni redatto dal notaio Claudio De Vivo in data 13.03.2001 Rep. n° 73184;

LETTI le leggi 47/85 e 10/77;

VISTA la legge n° 127 DEL 15/05/1997;

## CONCEDE

ai sensi dell'art. 35, 69 comma della legge 28 Febbraio 1985, n° 47, al sig. **NUSCO MARIO FELICE**, nato a San Gennaro Vesuvio il 01.11.1943 C.F. NSCMFL43S01H8506 e residente a Nola alla via Boccio, 5 in qualità di presidente della Società **NUSCO PORTE S.P.A.** con sede in Nola alla via S.S.7/bis Km. 50.500 IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA per l'opera edilizia accusiva realizzata alla via S.S.7 Bis Km. 50.500, riportato in catasto al foglio 14 p.lla 167;

L'ABUSO consiste nella REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO A SEGHERIA

I GRAFICI distinti in n° i tavola, a firma dell'ing. La Manna Ambrosino Giovanni assunta al Prot. Uff. Condono n°752 del 26.10.2004 ed allegata al presente Titolo, ne forma parte integrante e sostanziale;

"Il presente provvedimento fa salvo il rispetto assoluto delle disposizioni e degli obblighi normativi di cui alla legge n. 319 del 10.05.1976 e n. 650 del 24.12.1979 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di tutela delle risorse idriche e dell'inquinamento".

## PRESCRIZIONI SPECIALI

- 1) - Restano fatti salvi i diritti dei terzi;
- 2) - Dovrà essere osservata la Destinazione d'uso così come



**COMUNE DI NOLA**  
*PROVINCIA DI NAPOLI*

A circular library stamp with the words "STATE LIBRARY" around the top edge and "NEW SOUTH WALES" around the bottom edge. In the center is a five-pointed star.

previsto nei grafici allegati alla presente.

3)- Non possono essere eseguiti lavori di modifica alle opere sanate senza l'imprevisto rilascio di regolare titolo abilitativo edilizio o autorizzazione.

## Il Resp. Procedimento geom. Davide Nappiitano

The M. J.

IL DIRIGENTE

-ing. Salvatore Mazzocchi



Il sottoscritto dichiara di accettare il presente **TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA** e di obbligarsi all'osservanza di tutte le prescrizioni cui è subordinata.

IL TITOLARE

Apples





COMUNE DI NOLA  
PROVINCIA DI NAPOLI



Io sottoscritto Luisa Amalia Pellegrino, nata a Nola  
il 29-04-1956, nella qualità di ~~titolare~~/DELEGATO  
(giusta delega prot. gen. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ allegata)

R I T I R O

DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N° 31 DEL 06-05-05

CON ESPRESSO ESONERO DEL COMUNE DA OGNI RESPONSABILITÀ IN  
MERITO.

AI DIRITTI DI SEGRETERIA di cui alla delibera C.S. n° 139 del  
7.6.96 sono stati pagati a mezzo VERSAMENTO in Euro 258.23  
sul C/C n° 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con  
ricevuta n° 254 del 29.04.2005.

IN FEDE

Documento di riconoscimento CT n° 40566349 del 29-04-2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

P. De Natale

M



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



MONTE S. NOI.

8.03.00 001480

UFFICIO URBANISTICO

11.03.2000

U.T.C. - Settore  
Edilizia Privata

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE N. \_\_\_\_\_ DEL **28 MAR. 2000**

Lavori di realizzazione di una tettoia di protezione di automezzi di pertinenza dell'opificio industriale esistente in via S.S. 7 bis.

Richiedente: Nusco Mario Felice titolare della soc. NUSCO EUROPEAN DOORS.

## IL DIRIGENTE CONVENZIONATO DELL'U.T.C. SETTORE URBANISTICA

VISTA l'istanza in data 07.03.2000 prot. n. 4207/GEN. e successiva integrazione del 24.03.2000, presentata in sostituzione della Denuncia di Inizio Attività in atti comunali n. 3016/Gen. del 15.02.2000, del sig. Nusco Mario Felice, nato a S. Gennaro Vesuviano il 01.11.43, in qualità di Amm.re Unico della soc. NUSCO EUROPEAN DOORS s.n.c. P. I.V.A. 02762651210, tendente ad ottenere l'autorizzazione per eseguire lavori di realizzazione di una tettoia di protezione di automezzi di pertinenza dell'opificio industriale esistente in via S.S. 7 bis km. 50,500;

VISTO il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

VISTA la legge regionale n. 9 del 7.1.83 concernente norme per la difesa del territorio dal rischio sismico;

VISTA la legge n. 46 del 5/3/90 e D.P.R.n. 447 del 6.12.1991;

VISTA la legge n. 94 del 25/3/82 art. 7;

VISTA la legge n. 457 del 5/8/78;

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene, e di polizia urbana;

VISTI il capo IV del Titolo II della legge 17/8/42, n. 1150 e la legge 6/8/67, n. 765;

VISTE le leggi n. 431/85 e n. 1497/39;

RILEVATO che trattasi di lavori rientranti nell'ipotesi di pertinenza di fabbricato esistente;

PRESO atto che il richiedente ha dichiarato di essere Amm.re  
- pag. 1 -

# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



IN FORMA DI AVVISO DI APPROVAZIONE DELLA PROGETTO DI COSTRUZIONE DEI LAVORI

PROGETTO DI COSTRUZIONE DEI LAVORI

VIGORE DA DEDIBARCA AL 01.01.1963 DELL'ANNO IN CUI È CONFERMATA LA INTEGRAZIONE N. 200 DEL 14.6.57.

## A U T O R I Z Z A

Le signori Musco Mario Felice, nato a s. G. Bernardo Vesuviano il 10.11.43, in qualità di titolare titolare della ditta MUSCO INDUSTRIE S.p.a. n. 2, I.V.S. 0078663/20, ed eseguire lavori di costruzione di una fabbrica di produzione di tubazioni di pertinenza dell'officina industriale esistente in via S.S. "Bibione" n. 50,500, secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da n. UNA tavola redatta a cura dell'ing. Napoletano Martin - C.F., alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi:

1°) Ai fini dell'osservanza delle norme per costruzioni in zona industriale quale territorio di questo Comune deve essere fatto, prima dell'inizio dei lavori il deposito dal progetto esecutivo presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, a norma della legge regionale n. 9 del 7.1.53, art. 2;

2°) I lavori devono essere iniziati entro mesi SEI dalla data della presente autorizzazione ed ultimati entro TRE ANNI dalla data della stessa.

3°) Osservanza del predetto termine rispettando la cedenza dell'autorizzazione, così come comporta lo stesso effettuata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali l'autorizzazione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori vengano completati entro i termini stabiliti.

Dovrà essere denunciata dal titolare dell'autorizzazione la data di inizio e di ultimazione dei lavori.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti indicazioni esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;

- siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;

- chi fabbrica non deve mai ingabbiare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche o deve conservare tutte le cautelis atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose ed assicurare quanto è possibile gli incocci che i lavori possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

- al luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici;

- per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'ufficio comunale che si prega di pag. 8

# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



Attesto che il d. 10 settembre 1971, con rogito scritto e pubblico, ho fatto il seguito provvisorio per la costruzione del muretto di cinta per la casa di proprietà di don G. C. Sartori, a Nola, e si è autorizzato a compiere i seguenti lavori:

Il fabbricatore li subisce pubblico il costruttore l'incarico di eseguire gli opere pubbliche che riguardano la costruzione del muretto per la cinta, e deve dare corrispondente avviso alle imprese di pubblica sicurezza.

gli opere di cui sopra e per le opere devono essere eseguiti agli orari salienti a tutto sesto e finiti pure agli angoli di una cantina a tutti i costi da maneggiarsi accesa dal trascorso al termine del quale, salvo l'ultimo giorno della pubblica illuminazione stradale. Questa cantina deve essere collaudata prima di avere la data vicini fatti da condurre faciliamente a valle il raccordo ed il riparo in cui è collaudata;

Depositare in cartiere, a risparmio degli organi di controllo, il presente atto di autorizzazione sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;

affiggere nel cartiere, in vista al pubblico, una tabella chiarendo leggibile contenente la indicazione del corresponsabile del progettista e direttore dei lavori, delle date esecutive delle opere, degli estremi della pressione massima, della destinazione d'uso e delle miti macchinari consentite e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;

pubblicare gli estremi della autorizzazione alle aziende esegutrici di pubblici servizi alle quali vengono richiesti collaudamenti anche provvisori e riferiti all'esecuzione di cartiere e di impianti particolari.

## CONDIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

Almeno 15 giorni prima d'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore con le quali essi accettano l'incarico. Ove si intenda dare esecuzione a attribuire indicate dall'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n° 1086, il costruttore è tenuto ad aderire di tutte le norme contenute nella legge menzionate in particolare a provvedere alla denuncia all'ufficio del Servizio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori ed a sottoporre a collaudo statico le opere ai sensi dell'art. 7 della stessa legge.

La presente autorizzazione perde di effetto qualora l'edificio sia sottoposto a vincoli previsti dalle leggi 1/6/39, n. 1003, legge 29/6/39 n. 1497 nonché D.L. 312/85 convertito con modificazioni in legge 431/85.

Nell'esecuzione dei lavori non dovranno essere alterate né i muri, né le superfici preesistenti dell'immeabile.

Dovranno trovarsi applicazione tutte le norme sulla protezione degli infortuni sul lavoro.

I diritti dei fornai devono essere fatti salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.

Il titolare dell'autorizzazione ed il direttore dei lavori sono responsabili di ogni incisività causata dalle norme generali di

# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



*M*

oggi e il consigliere, alla data antenata, esecutiva d'isegno  
di un provvedimento prefarimentale.  
Gli impianti tecnologici descritti sono eseguiti da ditte  
autorizzate ai sensi della legge n. 16 del 27/3/90 e D.P.R. n. 647  
del 6/12/1991, in questi dovranno riferirsi alla fine dei lavori.

Questo certificato di conformità  
~~che presente autorizzazione non sarà eventuale violazioni~~  
~~che presenti autorizzazione non sarà eventuale violazioni~~  
conseguibili ai sensi delle leggi, regolamenti, norme e  
modificazioni ed integrazioni.

L'ufficio comunale si riserva la facoltà delle tasse speciali  
degli eventuali canoni, prorati, ecc., che risultassero  
applicabili ad opere ultivate a lati del relativi pagamenti;  
il rilascio dell'autorizzazione non vincola il Comune in ordine  
a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare  
i propri servizi (visibilità, illuminazione, fognature, ecc.) in  
conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o  
indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

Nola, 21 febbraio 2000

Il Dirigente Comitato dell'U.T.C.  
ing. Stefano Oliva

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente  
autorizzazione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le  
condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

*titolare & Brugia*  
*OMM*

I diritti di segreteria di cui alla Delibera commissoriale n. 129  
del 7.6.96 sono stati pagati a eccezione versamento di L. 100.000 sul  
C/C n° 17021609 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta  
n° 575 del 11.02.2000 e n. 107 del 24.03.2000 Ufficio Postale di  
Nola Sud, rispettivamente dell'importo di lire 50.000.

STATO DI ATTUALE

LEGENDA

- CORPO DI FABBRICA "A" MQ 1500
- CORPO DI FABBRICA "B" MQ 1148
- CORPO DI FABBRICA "C" MQ 2790
- CORPO DI FABBRICA "D" MQ 934
- CORPO DI FABBRICA "E" MQ 441
- EX PROPRIETA' DE MARTINO "F" MQ 793
- AMPLIAMENTO "G" MQ 5334
- PALAZZINA UFFICI "H" MQ 560
- SUPERFICIE DA DEMOLIRE (B+F) MQ 1941
- SUPERFICIE COPERTA MQ 13400
- SUPERFICIE SCOPERTA MQ 17600
- SUPERFICIE SUOLI EDIFICATI MQ 31000

STAZIONE 1:  
IMPIANTO ARIA  
COMPRESA

PROPRIETA'  
D'ONORIO

VARCO DI  
INGRESSO  
S.S. 7 bis  
Km. 50.000

LEGGITTIMITA'  
p.c. n°7 del 28  
gennaio 2005 +  
variante n°4 del  
24 gennaio 2006

palazzina  
servizi

SUPERFICIE COPERTA MQ 13400  
SUPERFICIE SCOPERTA MQ 17600  
SUPERFICIE SUOLI EDIFICATI MQ 31000

SUP.COPERTA TOTALE 5334 MQ  
VOLUME TOTALE 45917,70 MC

LEGGITTIMITA'  
p.c. n°7 del 28  
gennaio 2005 +  
variante n°4 del  
24 gennaio 2006

VESCA DI ACCUMULO ACQUA PER  
ANTINCENDIO TOTALMENTE  
INTEGRATA CAPACITA' 220 MC

LEGITTIMITA'  
c.e. 12/78 + c.e. n°111/85 +  
p.c. n° 64 del 17 ottobre 2005  
SUP.COPERTA 793 MQ  
VOLUME 4028 MC

LEGITTIMITA'  
P.C. n° 31/05  
SUP.COPERTA 1148 MQ  
VOLUME 10988,98 MC

LEGITTIMITA'  
C.E. 51/77  
SUP.COPERTA 1500 MQ  
VOLUME 10777 MC

LEGITTIMITA'  
p.c. 13/05  
del maggio 2005  
mq 441

LEGITTIMITA'  
c.e. 71/88 + V.te  
39/91 + p.c. n° 13/05  
SUP.COPERTA 2790 MQ  
VOLUME 22352 MC

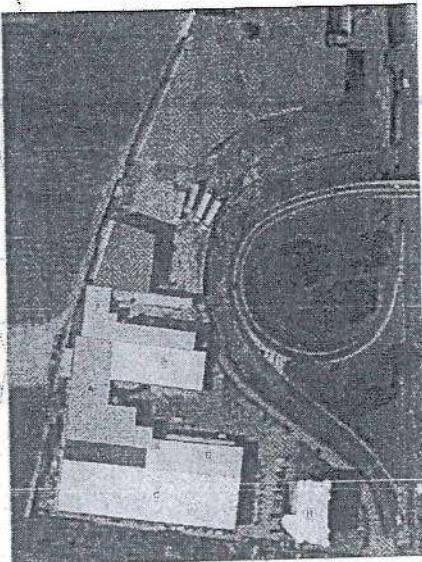
LEGITTIMITA'  
autORIZZAZIONE EDILIZIA  
n°14 del 28 marzo 2000  
SUP.COPERTA 984 MQ

LEGITTIMITA'  
c.e. 71/88 + V.te 39/91  
+ p.c.n°13 del 18  
maggio 2005  
SUP.COPERTA 560 MQ  
VOLUME 5358,12 MC

VARCO DI USCITA  
S.S. 7 bis Km. 50.500

PALAZZINA UFFICI -  
ESPOSIZIONE

PROPRIETA' EX CASELLO  
AUTOSRADALE



Rep. 35911

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

REPUBBLICA ITALIANA



L'anno duemilaundici il giorno ventotto del mese di aprile in Benevento alla via Ennio Goduti n.10, primo piano;

innanzi a me AVV.Giovanni IANNELLA, Notaio in Benevento, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino, non assistito da testimoni perchè il comparente col mio consenso vi ha rinunciato è presente:

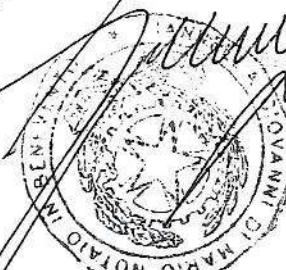
**il dottor ZOLLO Claudio nato a Roccabascerana (AV) il 27 gennaio 1960 (c.f.ZLL CLD 60A27 H382F), domiciliato, anche fiscalmente, in Benevento al C/so Vittorio Emanuele n.39, iscritto nel Registro dei Revisori Contabili in forza di D.M. 12/04/1995 (in G.U. n.31 bis del 1995).**

Il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la relazione di stima che precede, redatta ai sensi dell'art.2465 c.c., chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art.1 del R.D.L.14 Luglio 1937 N.1966.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria ammonizione da me Notaio effettuato allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la relazione di stima sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità".

Il presente atto da me Notaio letto al comparente che lo approva, consta di un foglio di carta, scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia.

  
Claudio Zollo  


Ufficio provinciale di CASERTA  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 56303  
Registro particolare n. 12146  
Presentazione n. 155 del 30/12/2009

Pag. 1 - segue

## Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 35,00		
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative	-

Esenzione da Imposta Ipotecaria ai sensi di DPR 29/09/1973, n.601 art.15 e seguenti

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 35,00 (Trentacinque/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 58167

Protocollo di richiesta CE 184789/1 del 2009

Il Consen~~utore~~  
Delegato: Aldo Della Selva



## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	49012/7899
Data	23/12/2009	Codice fiscale	GMB NTN 38A15 F839 P
Notaio	GAMBARDELLA ANTONIO		
Sede	NAPOLI (NA)		

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		
Capitale € 4.000.000,00	Tasso interesse annuo 3,8%	Tasso interesse semestrale	-
Interessi -	Spese € 3.200.000,00	Totali € 7.200.000,00	
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente	-
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 10 anni		
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico	SI	

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
Richiedente Notaio

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1



**Ufficio provinciale di CASERTA**  
**Servizio di Pubblicità Immobiliare**

## **Nota di iscrizione**

**Registro generale n. 56303**  
**Registro particolare n. 12146**  
**Presentazione n. 155 del 30/12/2009**

**Pag. 4 - Fine**

---

**ESSO COLLEGATO, SARANNO COMPETENTI, IN VIA ESCLUSIVA, INDIFFERENTEMENTE I TRIBUNALI DI NAPOLI ED AVELLINO, DOVE LA BANCA HA RISPECTIVAMENTE LA SEDE LEGALE E LA DIREZIONE GENERALE.**

N. 49012 del Repertorio

N. 7899 della Raccolta

CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO  
(ART. 38 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385)  
REPUBBLICA ITALIANA

Il ventitre dicembre duemilanove in Nola nei locali della Banca della Campania S.p.A. alla Piazza Marconi, angolo Via Fonseca.

23.12.2009

Innanzi a me Antonio GAMBARDELLA, Notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola

sono personalmente comparsi:

A) il signor Tommaso ANGRISANI, nato a Somma Vesuviana il quattro marzo 1963, domiciliato per la carica presso questi uffici, nella sua qualità di direttore pro tempore in rappresentanza della Banca della Campania Spa con sede legale in Napoli alla via Filangieri n. 36 e Direzione Generale in Avellino, alla Collina Liguorini, codice ABI 5392.6, capitale sociale euro 71.334.180,00 codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 04504971211, appartenente al Gruppo bancario "Banca Popolare dell'Emilia Romagna" iscritto nell'albo dei gruppi bancari con il codice 5387.6, che di seguito per brevità sarà chiamata "Banca".

Detto comparente dichiara di intervenire in forza di procura speciale conferita con atto per Notar Pellegrino D'AMORE in data 27 aprile 2004, repertorio n. 185419, in copia conforme allegata sub "A" al mio atto in data 11 novembre 2008, repertorio n. 48641, registrato a Napoli 1 il 14 detti al n. 17569/1T;

B) la Società per Azioni "NUSCO PORTE S.P.A.", con sede in Nola (NA), Via S.S. 7 Bis km. 50.500, con capitale di euro 5.164.570,00 iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Napoli con il codice fiscale e numero di iscrizione 02762651210, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Mario Felice NUSCO, nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il primo novembre 1943, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato al presente atto in virtù dei patti sociali e delle delibere dell'assemblea dei soci e del Consiglio di Amministrazione i cui verbali in copia si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C"; detta società di seguito per brevità sarà chiamata "parte mutuataria" e "datrice di ipoteca";

C) lo stesso signor Mario Felice NUSCO, nato a San Gennaro Vesuviano (NA) l'1 novembre 1943 con domicilio in Nola (NA), Via Amilcare Boccio n.3, C.F. NSC MFL 43S01 H860 G e la signora Rosa BIFULCO, nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 25 febbraio 1946 con domicilio in Nola (NA), Via Amilcare Boccio n.3, C.F. BFL RSO 46865 H931 N, quali fideiussori  
Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando



# NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.R.L.

Valutazione quota di partecipazione oggetto di conferimento  
in Società per Azioni

ANTONIO BOTTONE  
DOTTORE COMMERCIALISTA IN CASERTA

**VALUTAZIONE CONGRUITA' DEL  
VALORE DELLA QUOTA DI  
PARTECIPAZIONE RISPETTO ALLA  
DETERMINAZIONE DEL VALORE  
ECONOMICO DELL'ATTIVITA' DELLA  
PARTECIPATA**

## **PREMESSA**

### **Incarico**

La presente relazione viene predisposta dallo scrivente Dott.ANTONIO BOTTONE, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Caserta al n. 1590 SEZ.A, a seguito dell'incarico di stimatore ricevuto dalla società " ha ricevuto dalla NUSCO INVEST Srl, con sede in Nola (NA), S.S. 7 Bis KM.50,500 SNC, iscritta al RI di Napoli al numero 06844601218, Legale Rappresentante Vassalluzzo Guerino Luciano, Codice Fiscale VSSGNL64L28I073O, Società titolare del 99,94% del capitale sociale della NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI SRL come di seguito identificata, incarico per stimare il valore della propria quota di partecipazione ai sensi dell'Art. 2343 ter comma 2 lett. b del Codice civile alla data di riferimento del 31/07/2025, ai fini di una operazione di conferimento in società per azioni, nel contesto di una operazione di riorganizzazione interna al gruppo.

### **Oggetto dell'incarico**

In data 29/07/2025, il legale rappresentante della Società, conferiva incarico alla scrivente quale stimatore della società ed in pari data il sottoscritto confermava la propria disponibilità ad accettare l'incarico proposto.

La presente perizia ha come *scopo la Valutazione quota di partecipazione oggetto di conferimento in Società per Azioni*, allo scopo di fornire un valore di riferimento per la stessa operazione. In particolare, l'operazione in cui si inquadra la presente perizia, consiste nel conferimento, da parte della società NUSCO INVEST S.r.l., della partecipazione detenuta nella società NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.r.l., pari al 99,94% del capitale sociale della società, in favore della società NUSCO S.p.A., già partecipata dalla stessa conferente nella misura del 52,76%. Nella stesura della presente relazione si è tenuto conto dei Principi Italiani di Valutazione e delle Linee guida per la valutazione d'azienda predisposte dal CNDCEC, delle indicazioni date all'OIV etc. etc.. L'iscrizione nel bilancio della conferitaria avverrà prudenzialmente per valori inferiori o, al più, uguali a quelli risultanti dalla perizia, mentre l'iscrizione a valori superiori non è ammissibile in quanto creerebbe pregiudizi di natura civilistica in capo ai creditori sociali.

## **Termine per la presentazione dell'elaborato**

Il termine per la consegna dell'elaborato veniva determinato sulla base della necessità della Società di presentazione della documentazione in 60 gg

## **Indipendenza del Perito**

La scrivente Consulente dichiara di essere indipendente dalla Società oggetto della presente relazione e di non avere alcun interesse diretto o indiretto in eventuali operazioni riguardanti l'attività oggetto di stima.

## **Limitazioni al lavoro svolto**

Nello svolgimento dell'incarico si è tenuto conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata alcuna verifica sulla correttezza dei dati contabili della Società, i quali sono stati assunti come risultanti dalle situazioni contabili fornite;
- ai fini della proiezione futura, non essendo stato predisposto alcun piano di sviluppo formalizzato, la valutazione è stata effettuata sui soli risultati da consuntivo, sulla base dei contratti in essere alla data della presente relazione e delle indicazioni fornite sulle condizioni future;
- si è tenuto conto della perizia di valutazione della parte immobiliare della società, a cura di professionista del settore indipendente e che costituisce parte integrante della presente;
- nella formulazione della valutazione si è potato per applicare metodi di valorizzazione secondi metodi tradizionali, ma avendo alcune accortezze legate alla specificità del settore di appartenenza della società;

### *Scopi, limiti, condizioni della relazione di stima e valutazione del capitale*

La presente relazione ha come scopo finale la determinazione del valore della quota di partecipazione oggetto di conferimento future in altra società, in Società per Azioni.

## **Approccio alla valutazione**

La scrivente ai fini di dare risposta al quesito posto, stante le premesse sopra effettuate, procederà:

1. alla valutazione dell'azienda secondo la metodologia più appropriata sulla base degli elementi facenti parte della stessa e sulla base dei dati disponibili;
2. alla determinazione del congruo valore della quota in relazione al suo peso nel capitale sociale;

## **Documenti e informazioni utilizzate per l'elaborazione della Relazione**

Gli Advisor e la Società della società da valutare, hanno fornito la documentazione e le informazioni necessarie all'elaborazione della presente perizia. Le informazioni e la documentazione fornita riguardano i periodi precedenti.

In particolare, sono stati esaminati i seguenti documenti:

- bilancio contabile Società al 2023 e 2024;
- situazione cespiti Società anno 2025;
- scheda rimanenze finali Società 2025 valore al 31/07/2025 ;
- bilancio contabile Società al 31/07/2025; visura camerale aggiornata
- Modello RSC 2024/redditi 2023 Società;
- Modello RSC 2025/redditi 2024Società;
- Elenco crediti Società;
- Fascicolo Storico della Società;
- Cespiti ammortizzabili e visure catastali dei beni immobili;
- Schede dei lavori in Corso su ordinazione e dei lavori in economia.

Lo scrivente ha reperito, inoltre, informazioni tramite il Registro Imprese relativamente ai dati informativi storici della Società.Si ritiene, pertanto, nei limiti e

per le finalità della presente stima, di poter fare affidamento sui dati ed informazioni reperiti.

*Si evidenzia che i beni facenti parte del compendio aziendale sono stati oggetto di valutazione da parte di un Perito terzo, incaricato dalla società da valutare, la cui stima è stata adottata dalla parte scrivente rispetto al valore contabile.*

### Situazioni Contabili

#### Annualità

Nel presente paragrafo, si riportano, in sintesi, le situazioni contabili delle annualità pregresse 2022-2024 e la situazione 2025 al 31.07.2025

ATTIVO PATRIMONIALE	31/07/2025	% attivo	2024	% attivo	2023	% attivo	2022	% attivo
Immobilizzazioni Immateriali	21.705	0,05%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Immobilizzazioni materiali	26.532.768	63,74%	26.133.360	59,40%	26.987.758	64,15%	27.779.062	78,01%
Immobilizzazioni finanziarie	2.485.319	5,97%	10.844.952	24,65%	8.102.811	19,26%	5.897.522	16,56%
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>29.039.792</b>	<b>69,77%</b>	<b>36.978.312</b>	<b>84,05%</b>	<b>35.090.569</b>	<b>83,41%</b>	<b>33.676.584</b>	<b>94,58%</b>
Rimanenze finali	10.978.892	26,38%	6.145.351	13,97%	3.589.537	8,53%	1.513.767	4,25%
Crediti	1.238.635	2,98%	793.764	1,80%	873.447	2,08%	377.810	1,06%
Disponibilità liquide	334.716	0,80%	48.865	0,11%	2.484.236	5,91%	35.441	0,10%
RATEI E RISCONTI	32.005	0,08%	31.454	0,07%	30.992	0,07%	4.238	0,01%
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>12.584.248</b>	<b>30,23%</b>	<b>7.019.434</b>	<b>15,95%</b>	<b>6.978.212</b>	<b>16,59%</b>	<b>1.931.256</b>	<b>5,42%</b>
<b>TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE</b>	<b>41.624.040</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.997.746</b>	<b>100,00%</b>	<b>42.068.781</b>	<b>100,00%</b>	<b>35.607.840</b>	<b>100,00%</b>
PASSIVO PATRIMONIALE	31/07/2025	%passivo	2024	%passivo	2023	%passivo	2022	%passivo
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>26.644.167</b>	<b>64,01%</b>	<b>30.203.844</b>	<b>68,65%</b>	<b>29.863.406</b>	<b>70,99%</b>	<b>29.753.916</b>	<b>83,56%</b>
Debiti finanziari LT	4.736.351	11,38%	3.923.128	8,92%	4.807.307	11,43%	1.452.482	4,08%
Debiti correnti LT	968.005	2,33%	6.907.248	15,70%	4.757.373	11,31%	2.503.963	7,03%
Fondo T.F.R.	12.669	0,03%	872	0,00%	735	0,00%	1.336	0,00%
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>32.361.192</b>	<b>77,75%</b>	<b>41.035.092</b>	<b>93,27%</b>	<b>39.428.821</b>	<b>93,72%</b>	<b>33.711.697</b>	<b>94,67%</b>
Debiti Bancari BT	7.800	0,02%	899.526	2,04%	660.401	1,57%	477.212	1,34%
Debiti correnti BT	8.895.048	21,37%	1.583.128	3,60%	1.259.559	2,99%	458.931	1,29%
Ratei passivi	360.000	0,86%	480.000	1,09%	720.000	1,71%	960.000	2,70%
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>9.262.848</b>	<b>22,25%</b>	<b>2.962.654</b>	<b>6,73%</b>	<b>2.639.960</b>	<b>6,28%</b>	<b>1.896.143</b>	<b>5,33%</b>
<b>TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>41.624.040</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.997.746</b>	<b>100,00%</b>	<b>42.068.781</b>	<b>100,00%</b>	<b>35.607.840</b>	<b>100,00%</b>

Si riportano di seguito i conti economici riclassificati, al fine di individuare il valore dell'attività caratteristica per le annualità 2022-2024 e la situazione contabile al 31/07/2025:

CONTO ECONOMICO	31/07/2025	%	2024	%	2023	%	2022	%
Ricavi	1.446.416	13,10%	1.077.256	38,91%	1.099.850	39,46%	1.093.878	84,75%
Variazione rimanenze	9.587.457	86,84%	1.587.782	57,35%	1.666.160	59,78%	196.782	15,25%
Altri ricavi	6.875	0,06%	103.708	3,75%	21.119	0,76%	24	0,00%
<b>Valore della Produzione</b>	<b>11.040.748</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.768.746</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.787.129</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.290.684</b>	<b>100,00%</b>
Acquisti di materie	268.470	2,43%	303.262	10,95%	772.413	27,71%	19.876	1,54%
Variazione rimanenze	8.781.827	79,54%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>Gross Margin</b>	<b>1.990.452</b>	<b>18,03%</b>	<b>2.465.484</b>	<b>89,05%</b>	<b>2.014.716</b>	<b>72,29%</b>	<b>1.270.808</b>	<b>98,46%</b>
Personale	108.302	0,98%	7.816	0,28%	94.393	3,39%	25.733	1,99%
Servizi	542.731	4,92%	204.093	7,37%	261.943	9,40%	275.652	21,36%
Godimento beni di terzi	28.256	0,26%	33.193	1,20%	17.454	0,63%	30.066	2,33%
Odg	311.672	2,82%	425.097	15,35%	384.942	13,81%	63.220	4,90%
<b>EBITDA</b>	<b>999.491</b>	<b>9,05%</b>	<b>1.795.285</b>	<b>64,84%</b>	<b>1.255.984</b>	<b>45,06%</b>	<b>876.137</b>	<b>67,88%</b>
Ammortamenti	504.771	4,57%	865.322	31,25%	864.755	31,03%	629.967	48,81%
Accantonamenti e svalutazioni	0	0,00%	3.649	0,13%	0	0,00%	0	0,00%
<b>EBIT</b>	<b>494.720</b>	<b>4,48%</b>	<b>926.314</b>	<b>33,46%</b>	<b>391.229</b>	<b>14,04%</b>	<b>246.170</b>	<b>19,07%</b>
Gestione finanziaria	-225.354	-2,04%	-487.563	-17,61%	-278.033	-9,98%	-90.301	-7,00%
<b>EBT</b>	<b>269.366</b>	<b>2,44%</b>	<b>438.751</b>	<b>15,85%</b>	<b>113.196</b>	<b>4,06%</b>	<b>155.869</b>	<b>12,08%</b>
Gestione fiscale	0	0,00%	-98.312	-3,55%	-137.906	-4,95%	-37.500	-2,91%
<b>Utile netto (E)</b>	<b>269.366</b>	<b>2,44%</b>	<b>340.439</b>	<b>12,30%</b>	<b>-24.710</b>	<b>-0,89%</b>	<b>118.369</b>	<b>9,17%</b>

## Valutazione dell'Azienda

### Metodi di valutazione azienda

I metodi di valutazione utilizzati per la valorizzazione dell'azienda sono applicabili anche nella stima dell'avviamento ed esprimono il suo valore correlandolo ad una specifica caratteristica dell'impresa: capacità di produrre redditi, valore del patrimonio aziendale e capacità di generare flussi di cassa futuri.

#### 1. Metodo patrimoniale

Col metodo patrimoniale la valutazione del capitale economico della società avviene tramite la rettifica a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale.

Il valore dell'azienda ( $W$ ) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato ( $K$ ) a valori correnti, in base alla seguente formula

$$W=K.$$

Tale metodo è caratterizzato dalla stima analitica a valori correnti di sostituzione:

- analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio;
- a valori correnti, perché basata sui prezzi di mercato del momento;
- di sostituzione, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Attraverso l'applicazione di questo metodo in sede di valutazione si assiste all'emersione dei plusvalori o minusvalori latenti nelle poste patrimoniali (es. plusvalori su immobilizzazioni iscritte al costo storico di acquisto o minusvalori su crediti iscritti al valore nominale ma di dubbia esigibilità o su voci di debito sottostimate).

## **2. Metodo reddituale**

Il metodo reddituale pone come elemento fondamentale della valutazione la capacità dell'azienda di generare reddito, ossia un flusso economico positivo riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico ( $W$ ) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, sulla base del reddito atteso ( $R$ ).

Importante in detto metodo è definire l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito; è possibile ricorrere alla durata indefinita o definita.

Nel caso in cui si ricorra alla durata indefinita, il valore dell'azienda ( $W$ ) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante ( $R$ ), calcolata al tasso ( $i$ ), determinato in base alla seguente formula:

valore attuale del reddito perpetuo:

W=R/i

La configurazione prospettica del reddito (R) ai fini dell'applicazione del metodo in commento riflette le condizioni di redditività attesa dall'azienda negli esercizi successivi alla data assunta a riferimento; trattasi di un valore medio normalizzato, vale a dire che l'impresa è stabilmente in grado di produrre mediamente (medio) e depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione caratteristica (normalizzato).

Il reddito medio normalizzato dovrà essere attualizzato ad un tasso (i) che dovrà tener conto:

1. del compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio - titoli debito pubblico a scadenza non breve);
2. della remunerazione del rischio sopportato (premio dovuto al rischio d'impresa sopportato dal soggetto gravante sul capitale investito determinato sulla base del settore e le condizioni aziendali).

### **3. Metodo misto patrimoniale e reddituale**

Il metodo in commento risulta essere una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali, infatti consente di considerare le prospettive di reddito dell'azienda e la sua effettiva consistenza patrimoniale.

Il metodo misto consiste nella determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica e determinazione della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività dovute, al quale si aggiunge l'avviamento che rettificherà in aumento (goodwill) o in diminuzione (badwill), il predetto valore.

Concludendo, detto metodo, si estrinseca nella sommatoria tra capitale netto rettificato (K) ed avviamento, calcolato come rendita, temporalmente limitata, del profitto medio ( $R - iK$ ) ,

secondo la formula seguente:

$$W = K + (R - i) \frac{K}{i} a_{n_, i'}$$

W = valore del capitale economico dell'azienda ;

K = patrimonio netto rettificato ;

i = tasso di remunerazione normale del capitale; R = reddito medio normalizzato prospettico;

a  $n/i'$  = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i' ;

n = numero di anni per i quali viene stimato il reddito medio prospettico; i' = tasso di attualizzazione del reddito medio prospettico.

#### **4. Metodo finanziario (DCF)**

Il presente metodo determina il valore dell' impresa tramite l' attualizzazione dei flussi di cassa che verranno generati in futuro; si andrà così a determinare un valore attuale netto (flussi di cassa futuri per un determinato arco temporale) e un valore terminale (flusso di cassa sostenibile in situazione di perpetuità successivamente al periodo del valore netto attuale).

In questo allegato, a partire dalla colonna al 31/07/2025 dei valori Correnti, verificheremo il patrimonio rettificato della società rispetto alla colonna 31/07/2025 dei valori contabili. A partire da questo patrimonio netto rettificato, eseguiremo una proiezione a 3 anni e stimeremo il WACC per flussi operativi (utilizzando anche i dati del Damodaran 2025) ed adattandolo alla struttura finanziaria che si viene a creare anno per anno (cosiddetta metodologia del Wacc dinamico). Calcoleremo il Valore economico del capitale con il metodo misto e con il patrimoniale puro.

#### **DIMOSTRAZIONE DELLE FONTI E DEGLI IMPIEGHI A VALORI CORRENTI**

Dalla colonna **31/07/2025 – valori correnti**:

- Patrimonio Netto contabile: € 26.644.167
- Rettifiche patrimoniali (immobili + altre): + € 5.094.004
- Patrimonio Netto Rettificato iniziale ( $PNR_0$ ):

**Totale € 31.738.170**

Questo valore rappresenta la base patrimoniale economica iniziale.

	<b>Valori contabili</b>	<b>Rettifica</b>	<b>Valori correnti</b>	
	<b>31/07/2025</b>	<b>Adjusment</b>	<b>31/07/2025*</b>	<b>% attivo</b>
<b>ATTIVO PATRIMONIALE</b>				
<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>				
Costi di impianto e ampliamento				0,00%
Diritti di brevetto etc.	2.437		2.437	0,00%
Altre immobilizzazioni immateriali	19.268		19.268	0,04%
<b>Totale</b>	<b>21.705</b>	-	<b>21.705</b>	<b>0,04%</b>
<b>Immobilizzazioni materiali</b>				
Terreni e fabbricati	26.506.445	5.059.848	31.566.293	64,55%
Impianti e macchinari	0		0	0,00%
Attrezzature ind. e commerciali	0		0	0,00%
Altre immobilizzazioni materiali	26.322		26.322	0,05%
Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0	0,00%
<b>Totale</b>	<b>26.532.768</b>	<b>5.059.848</b>	<b>31.592.615</b>	<b>64,61%</b>
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>				
Partecipazioni	271.600		271.600	0,56%
Altri crediti immobilizzati	2.213.719		2.213.719	4,53%
<b>Totale</b>	<b>2.485.319</b>	<b>0</b>	<b>2.485.319</b>	<b>5,08%</b>
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>29.039.792</b>	<b>5.059.848</b>	<b>34.099.640</b>	<b>69,73%</b>
Rimanenze finali	10.978.892	2.217.300	13.196.192	26,99%
Crediti verso clienti	-203.716		<b>-203.716</b>	-0,42%
Crediti Tributari	485.426		485.426	0,99%
Crediti Verso altri	956.925		956.925	1,96%
<b>Totale crediti</b>	<b>1.238.635</b>		<b>1.238.635</b>	<b>2,53%</b>
Disponibilità liquide	334.716		334.716	0,68%
RATEI E RISCONTI	32.005		32.005	0,07%
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>12.584.248</b>	<b>2.217.300</b>	<b>14.801.548</b>	<b>30,27%</b>
<b>TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE</b>	<b>41.624.040</b>	<b>7.277.148</b>	<b>48.901.188</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>31/07/2025</b>	<b>Adjusment</b>	<b>31/07/2025*</b>	<b>%passivo</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>26.644.167</b>	<b>5.094.004</b>	<b>31.738.170</b>	<b>64,90%</b>
Debiti verso banche oltre 12 mesi	4.307.551		4.307.551	8,81%
Debiti verso altri finanziatori oltre i 12 mesi	428.800		428.800	0,88%
<b>Debiti finanziari</b>	<b>4.736.351</b>		<b>4.736.351</b>	<b>9,69%</b>
Debiti verso fornitori oltre 12 mesi	48.800		48.800	0,10%
Debiti tributari oltre 12 mesi	552.643	2.183.144	2.735.788	5,59%
Acconti oltre i 12 mesi				0,00%
Altri debiti oltre i 12 mesi	366.562		366.562	0,75%
<b>Fondo T.F.R.</b>	<b>12.669</b>		<b>12.669</b>	<b>0,03%</b>
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>32.361.192</b>	<b>7.277.148</b>	<b>39.638.339</b>	<b>81,06%</b>
Debiti verso banche entro 12 mesi				0,00%
Debiti verso altri finanziatori entro i 12 mesi	7.800		7.800	0,02%
<b>Debiti finanziari</b>	<b>7.800</b>		<b>7.800</b>	<b>0,02%</b>
Debiti verso fornitori	565.106		565.106	1,16%
Debiti tributari	147.642		147.642	0,30%
Debiti vs INPS	3.363		3.363	0,01%
Acconti entro i 12 mesi	8.153.266		8.153.266	16,67%
Altri debiti entro i 12 mesi	25.671		25.671	0,05%
Ratei passivi	360.000		360.000	0,74%
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>9.262.848</b>	<b>0</b>	<b>9.262.848</b>	<b>18,94%</b>
<b>TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>41.624.040</b>	<b>7.277.148</b>	<b>48.901.188</b>	<b>100,00%</b>

Dalla rielaborazione delle fonti e degli impieghi, si evidenzia un PFN  $\approx -\text{€} 4,41$  mln (posizione finanziaria netta positiva), ed una struttura patrimoniale equity-intensive, coerente con il tipo di società immobiliare altamente patrimonializzata.

## VARIAZIONI DEI VALORI STORICI

Le variazioni riguardano principalmente la parte delle Immobilizzazioni materiali, in particolare la voce 1- Terreni e Fabbricati, per i quali si rimanda, per un maggior dettaglio, alla perizia dell'esperto allegata alla presente. Qui si riporta il riepilogo delle variazioni effettuate per aggregati contabili, ripresi dalla perizia dell'esperto con la sola variazione che, rispetto a quanto riportato dal perito, contabilmente è stato considerato un ammortamento pro-tempore al 31.07.2025 di € 504.471.

	DESCRIZIONE DEL GRUPPO OMOGENEO	VALORI DI BILANCIO	VALORE NETTO CONTABILE	VALORE NETTO CONTABILE GRUPPO OMOGENEO	VALORE DI STIMA PER GRUPPO OMOGENEO(PRUDENTE)	RETTIFICA PATRIMONIALE PER GRUPPO OMOGENEO
	<b>Immobilizzazioni materiali</b>			<b>€ 26.506.745,32</b>	<b>€ 31.566.293,00</b>	<b>€ 5.059.547,68</b>
	<b>Terreni</b>					<b>€ -</b>
02020101001	Terreni	€ 2.752.890,89	€ 2.752.890,89	<b>€ 2.752.890,89</b>	<b>€ 2.829.131,00</b>	€ 76.240,11
	<b>Fabbricati industriali</b>			€ 23.228.675,16		
02020102001	Fabbricati industriali	€ 16.364.028,36				
02020102801	<i>Fondo di amm.to fabbricati industriali</i>	-€ 2.716.709,03	€ 13.647.319,33			
02020102002	Nuovo Show Room	€ 2.279.156,66				
02020102802	<i>Fondo di amm.to nuovo show room</i>	-€ 632.465,92	€ 1.646.690,74			
02020102003	Nuovo Fabbricato Industriale	€ 8.001.000,00				
02020102803	<i>Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale</i>	-€ 2.220.277,51	€ 5.780.722,49			
02020102004	Palazzo Uffici	€ 2.920.600,00				
02020102804	<i>Fondo di amm.to palazzo uffici</i>	-€ 766.657,40	€ 2.153.942,60			
	<b>Fabbricati civili</b>			€ 1.022.081,66		
02020103001	Fabbricati civili	€ 1.022.081,66	€ 1.022.081,66			
	Ammort. Figurativo al 31/07/2025 sull'aggregato			-€ 504.471,00		
	<b>TOTALE FABBRICATI</b>			<b>€ 23.746.285,82</b>	<b>€ 28.727.162,00</b>	<b>€ 4.980.876,18</b>
	<b>Costruzioni leggere</b>					
02020104001	Costruzioni leggere	€ 2.808,64				
02020104801	<i>Fondo di amm.to costruzioni leggere</i>	-€ 2.808,64	€ -			
02020104002	Capannone in ferro	€ 20.183,11				
02020104802	<i>Fondo di amm.to capannoni in ferro</i>	-€ 12.614,50	€ 7.568,61			
	<b>TOTALE COSTRUZIONI LEGGERE</b>			<b>€ 7.568,61</b>	<b>€ 10.000,00</b>	<b>€ 2.431,39</b>

Per tale motivazione la variazione grezza dell'aggregato al valore corrente è pari a € 5.059.548.

Nel prosieguo saranno esplicitate solo le alter voci che hanno subito variazioni valutative, fermo restando che la situazione debitoria e creditoria rispecchia la valutazione prudente del valore di realizzo in relazione ai crediti e del presunto valore di estinzione dei debiti. Infine, la liquidità è stata accertata con il riscontro degli estratti conto e dei saldi attivi.

La seconda voce di Maggiore importanza che ha subito una valutazione in variazione è relativa ai Lavori in Corso che sono valorizzati come rimanenze di magazzino.

In particolare, si riporta la stima di dettaglio di progetti in Corso secondo I criteri del corrispettivo maturato, in modo da far partecipare il margine reddituale per S.a.l. di lavorazione secondo il principio di competenza economica.

<b>Voce</b>	<b>Importo (€)</b>
Totale costi sostenuti (Nusco Center)	279.291,13
Rimanenze iniziali al 31/12/2024	4.504.942,04
Totale computo metrico (valore complessivo della commessa)	11.791.618,86
Percentuale di avanzamento (al 30/06/2025)	<b>40,57%</b>
Rimanenze al 31/07/2025 (valore di commessa maturato)	<b>4.966.663,95</b>

Dettaglio costi anno 2025 nusco center			
<b>Costo</b>	<b>Importo</b>		
Materie prime c/acquisti	72.478,24		
Terreni conto acquisti			
materiale edile	2.067,04		
prodotti finiti c/acquisti	22.290,00		
Tecno costruzioni			
altri acquisti diversi	12,30		
merci conto acquisti	1.238,61		
forza motrice	1.842,60		
fornitura acqua			
samltimento rifiuti	3.251,50		
prestazioni eseguite da terzi	136.205,00		
premi assicurativi			
noleggio attrezzature			
noleggio deducibile	675,00		
consulenza notarile			
consulenza tecnica	39.080,84		
consulenza legale			
rimborso spese professionali			
contributi casse previdenziali			
imposta di bollo			
imposta di registro			
imposte ipocatastali			
oneri di urbanizzazioni	150,00		
totale costi nusco center	279.291,13		
rimanenze 31/12/2024	4.504.942,04	totale computo metrico	38,20%
		11.791.618,86	
somma rimanenze iniz.+costi 2025	4.784.233,17	(anno 2024)	40,57%
			3,81%
Percentuale increm.valore cantiere	182.430,78		
<b>Rimanenze al 31/07/2025</b>	<b>4.966.663,95</b>		

Nella tabella a pagina successiva è stato condotto un test per scenari, ipotizzando diverse variabili rispetto a alla possibilità di valutazione. Per prudenza è stato adottato il valore di € 7.263.000 che rispecchia uno scenario in cui si ipotizza uno scenario inflazionario unito ad una crisi immobiliare dovuta a calo dei prezzi di mercato o alternativamente rincari materiali, consulenze, energia, mentre la produttività non varia (lo stato di avanzamento non cambia rispetto ai programmi).

**valutazione della rimanenza finale della commessa di costruzione in base al principio contabile dei corrispettivi maturati.**

Piano	Metratura (m <sup>2</sup> )	Prezzo €/m <sup>2</sup> base	Corrispettivo non inflazionato (€)	Corrispettivo maturato (€) in base al SAL	Prezzo €/m <sup>2</sup> inflazionato (2027)	Corrispettivo inflazionato (€)	Corrispettivo maturato (€) in base al SAL con inflazione
Piano Terra	1.510,00	2.900,00 €	4.379.000,00 €	1.776.560,30 €	3.076,61 €	4.645.681 €	1.884.753 €
1° Piano	1.504,45	3.045,00 €	4.581.050,25 €	1.858.532,09 €	3.230,44 €	4.860.036 €	1.971.717 €
2° Piano	1.492,25	3.197,25 €	4.771.096,31 €	1.935.633,77 €	3.391,96 €	5.061.656 €	2.053.514 €
3° Piano	1.498,80	3.357,11 €	5.031.636,47 €	2.041.334,92 €	3.561,56 €	5.338.063 €	2.165.652 €
<b>Totale</b>	<b>6.005,50</b>		<b>18.762.783,03 €</b>	<b>7.612.061,08 €</b>		<b>19.905.437 €</b>	<b>8.075.636 €</b>

Ipotizza anche un tasso di inflazione al 3% annuo sui prezzi di vendita e 2 anni per il completamento della commessa adeguando i prezzi.

**Metodo dei corrispettivi maturati**

Secondo questo principio contabile (OIC 23), la rimanenza finale di una commessa in corso di esecuzione si determina in base al grado di avanzamento lavori (SAL) applicato al valore complessivo della commessa (corrispettivo totale).

scenario di mercato pessimistico			
Piano	Prezzo €/m <sup>2</sup> (-10%)	Corrispettivo totale (€)	Corrispettivo maturato (€)
Piano Terra	2767,5	4.184.100 €	1.698.000 €
1° Piano	2905,2	4.374.900 €	1.774.000 €
2° Piano	3051,9	4.560.000 €	1.848.000 €
3° Piano	3207,6	4.794.000 €	1.943.000 €
<b>Totale</b>	<b>17.913.000 €</b>		<b>7.263.000 €</b>

Ipotesi di scenario pessimistico			
Variabile	Caso base	Scenario pessimistico	Motivazione
Prezzo medio €/m <sup>2</sup>	invariato (inflazionato al 3% annuo × 2 anni)	<b>-10%</b>	calo dei prezzi di mercato o sconti commerciali
Costi totali di commessa	11.230.113,20 € (dal PDF)	+15% → 12.914.630,18 €	rincari materiali, consulenze, energia
SAL (avanzamento lavori)	sal	40,57% invariato	lo stato di avanzamento non cambia

Confronto sintetico tra scenari			
Indicatore	Caso base	Scenario pessimistico	Variazione
Corrispettivo totale contrattuale (€)	19.905.440	17.913.000	<b>-10,0%</b>
Corrispettivo maturato (€)	8.075.637	7.263.000	<b>-10,1%</b>
Costi di commessa (€)	11.230.113	12.914.630	<b>15,00%</b>
Margine atteso (€)	8.675.327	4.998.370	<b>-42,4%</b>
Margine percentuale su ricavi	43,60%	27,90%	<b>-15,7 punti</b>
Rimanenza finale stimata	5.084.982	4.561.500	<b>-10,3</b>

Parametro		
Valore complessivo commessa	19905440	da scenario base inflazionato
Percentuale di avanzamento attuale	40,57%	
Durata residua lavori	2 anni	ipotesi di progetto
Costi totali di commessa (inflazionata)	11.230.113	
Rimanenza contabile stimata (oggi)	5.084.982	da analisi base
Tasso di attualizzazione nominale (r)	5% annuo	ipotesi media per immobiliare
Inflazione	già considerata nei prezzi di vendita	

Tasso di attualizzazione	Valore Attuale Netto (VAN €)	Rimanenza contabile (€)	Differenza (€)	Variazione %
3%	8.177.328 €	5.084.982 €	3.092.346 €	60,81%
5%	<b>7.868.777 €</b>	<b>5.084.982 €</b>	<b>2.783.795 €</b>	<b>54,75%</b>
7%	7.577.367 €	5.084.982 €	2.492.385 €	49,01%

Per cui, per quanto esposto, si riportano le variazioni dei lavori in rimanenza con le single rettifiche anche per gli altri immobili in costruzione.

TERRENI ED IMMOBILI MERCE (IN RIMANENZA)							VALORE DI STIMA	VALORE DI BILANCIO	rettifica
N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	M2	Rendita	%		
1	6	942		F6			100%	3.560.780,59 €	3.560.780,59 €
	6	953	1	D1		73,38 €	100%		
2	27	6	889	1	2363	63,46 €	50%	163.280,00 €	161.948,52 €
	28	6	888	1	298	8,00 €	50%		1.331,48 €
Immobili siti nel Comune di CICCIANO (Codice C675)									
N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	M2	Rendita	%		
	8	1838	1	F1	312		100%	573.054,50 €	573.054,50 €
	8	2476	1	D1		705,00 €	100%		
	8	2480	1	F1	120		100%		
	8	608	3	F1	17.630		100%		
Immobili siti nel Comune di CIMITILE (Codice C697)									
N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	M2	Rendita	%		
							100%	486.958,00 €	486.958,00 €
								-	€
Immobili siti nel Comune di SAN VITALIANO (Codice I391)									
N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	M2	Rendita	%		
	5	770	1	F2			100%	zero	
LICSO in voce 03010201001 bilancio (Rimanenze) - <u>Valutazione a corrispettivo</u>							7.263.000,00 €	4.966.663,95 €	2.296.336,05 €
	1)	LICSO ed IMMOBILI MERCE					12.047.073,09 €	9.749.405,56 €	€ 2.297.667,53
	2)	03010501001 Fornitori c/Anticipi					1.149.119,25 €	1.149.119,25	0
		totale RIMANENZE = (1)+(2)					€ 13.196.192,34	€ 10.898.524,81	2.297.667,53 €

La variazione in aumento di dette rimanenze, globalmente considerate, è pari a € 2.297.667,53.

Non si evidenziano variazioni nel Conto Economico:

CONTO ECONOMICO		31/07/2025	31/07/2025*	%	2024
Ricavi		1.446.416	1.446.416	34001,32%	1.077.256
Variazione rimanenze PF		9.587.457	9.587.457	225375,11%	1.587.782
Altri ricavi		6.875	6.875	161,61%	103.708
<b>Valore della Produzione</b>		<b>11.040.748</b>	<b>11.040.748</b>	<b>259538,04%</b>	<b>2.768.746</b>
Acquisti di materie		268.470	268.470	6310,99%	303.262
Variazione rimanenze MP		8.781.827	8.781.827	206436,93%	
<b>Gross Margin</b>		<b>1.990.452</b>	<b>1.990.452</b>	<b>46790,12%</b>	<b>2.465.484</b>
Personale		108.302	108.302	2545,89%	7.816
Servizi		542.731	542.731	12758,13%	204.093
Godimento beni di terzi		28.256	28.256	664,22%	33.193
Oneri diversi di gestione		311.672	311.672	7326,56%	425.097
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>		<b>999.491</b>	<b>999.491</b>	<b>23495,31%</b>	<b>1.795.285</b>
Ammortamenti		504.771	504.771	11865,80%	865.322
Accantonamenti e svalutazioni		0	0	0,00%	3.649
<b>Reddito operativo (EBIT)</b>		<b>494.720</b>	<b>494.720</b>	<b>11629,52%</b>	<b>926.314</b>
Gestione finanziaria		-225.354	-225.354	-5297,45%	-487.563
<b>Reddito ante imposte (EBT)</b>		<b>269.366</b>	<b>269.366</b>	<b>6332,06%</b>	<b>438.751</b>
Gestione fiscale		0	0	0,00%	-98.312
<b>Reddito netto (E)</b>		<b>269.366</b>	<b>269.366</b>	<b>6332,06%</b>	<b>340.439</b>

## **Ipotesi di proiezione a 3 anni, Metodo Misto Reddituale-Patrimoniale, Modello di Gordon**

Ipotesi prudenti e coerenti con settore Real Estate Development:

Crescita media CIO: +3% annuo
Pay-out dividendi: 30%
ROIC normalizzato: 5,8%
Nessun aumento di capitale
Debito cresce moderatamente per supporto sviluppo

Dalle ipotesi di cui sopra si riportano le tabelle dell'evoluzione prospettica del Capitale Investito Operativo e del rapporto tra Equity e Debito, naturalmente in assenza di ipotesi di finanziamenti esterni oltre una certa soglia. Questa evoluzione della struttura del Leverage e dell'autonomia finanziaria andrà a condizionare anche la stima del WACC per ciascun anno, in modo che questo risulti "dinamico", vale a dire si trasformerà in base alla struttura finanziaria ed alle altre componenti ipotizzate nella tabella, in cui si chiarisce appunto come si è andati a costruire il WACC.

### **Evoluzione Fonti / Impieghi (2026–2028)**

Capitale Investito	
Anno	CIO
2025	48.901.188
2026	50.368.224
2027	51.879.271
2028	53.435.649

Struttura finanziaria attesa			
Anno	Equity	Debito	E / (D+E)
2025	31.738.170	4.744.151	87%
2026	32.905.000	5.200.000	86%
2027	34.050.000	5.900.000	85%
2028	35.200.000	6.700.000	84%

La struttura delle fonti (E/D) è mantenuta identica al modello Damodaran, mentre il profilo di rischio è coerente con le società immobiliari non finanziarie che hanno come oggetto preponderante le attività di sviluppo, costruzione e vendita (non puro holding immobiliare). La

tabella in basso mostra le componenti per stimare il WACC. Questo verrà stimato con i seguenti criteri:

1. Atteggiamento prudenziale;
2. Coerenza con operazioni di conferimento, impairment test, ppa, fair value;

Voce	Valore aggiornato	Fonte / Nota metodologica
Tasso free risk – Italia	3,40%	BTP decennale medio 2024–2025 (proxy risk free area Euro)
Country Risk Premium – Italia (CRP)	0,00%	Damodaran – Paesi area Euro core
Tasso free risk complessivo	3,40%	rf + CRP
Beta settore Real Estate Development	0,71	Damodaran – Real Estate Development (2025)
Market Risk Premium (USA)	4,33%	Damodaran – ERP USA 2025
Alfa ( $\alpha$ )	0,30%	Premio specifico dimensione / execution risk (coerente KPMG-SSP)
Costo del capitale proprio (Ke)	6,90%	$Ke = rf + \beta \cdot MRP + \alpha$
Costo del debito (Kd)	6,40%	Damodaran 2025 – settore Real Estate (pre-tax)
Incidenza mezzi propri (E / D+E)	61,30%	Media settore Damodaran 2025
Incidenza debiti finanziari (D / D+E)	38,70%	Media settore Damodaran 2025
Aliquota fiscale (IRES)	24,00%	Ordinamento tributario italiano
Costo del debito post-tax	4,86%	$Kd \cdot (1 - Tax)$
WACC	6,10%	$WACC = Ke \cdot E / (D+E) + Kd \cdot (1-T) \cdot D / (D+E)$
<b>Tasso di attualizzazione di riferimento</b>	<b>6,10% – 6,90%</b>	<b>WACC per flussi operativi / Ke per equity value</b>

### Ke (levered) anno per anno

Anno	Beta L	Ke
2025	0,77	6,90%
2026	0,79	7,00%
2027	0,82	7,10%
2028	0,85	7,20%

### WACC per flussi operativi

Anno	WACC
2025	6,10%
2026	6,15%
2027	6,20%
2028	6,25%

*Il Wacc servirà a scontare ed attualizzare i flussi di cassa di tutti i finanziatori (Equity e Debito)*

### Attualizzazione FCFF (2026–2028)

Anno	FCFF	WACC	VA
2026	540.600	6,15%	509.300
2027	551.400	6,20%	488.900
2028	562.400	6,25%	469.100

<b>Voce</b>	<b>Descrizione tecnica e metodologica</b>
<b>Tasso privo di rischio (Rf)</b>	Rendimento di un'attività finanziaria priva di rischio di credito, assunto come base del rendimento minimo richiesto. Per l'area Euro è normalmente rappresentato dai titoli di Stato a lungo termine. Esprime il compenso per il mero differimento temporale del capitale.
<b>Market Risk Premium (MRP)</b>	Premio per il rischio di mercato, pari alla differenza tra il rendimento atteso del mercato azionario e il tasso privo di rischio. Riflette il rischio sistematico non diversificabile. Il valore adottato è coerente con le stime Damodaran (2025).
<b>Beta unlevered (<math>\beta_U</math>)</b>	Misura il rischio sistematico dell'attività operativa della società, depurato dall'effetto della leva finanziaria. È ricavato da medie settoriali e consente il confronto tra imprese con strutture finanziarie differenti.
<b>Beta levered (<math>\beta_L</math>)</b>	Misura il rischio sistematico effettivo per l'azionista, includendo l'effetto della leva finanziaria. È determinato a partire dal beta unlevered in funzione del rapporto Debito/Equity e dell'aliquota fiscale.
<b>Aliquota fiscale (t)</b>	Aliquota d'imposta applicabile al reddito d'impresa (es. IRES). È utilizzata sia nel calcolo del beta levered sia nel calcolo del costo del debito netto.
<b>Premio per il rischio specifico – Alfa (<math>\alpha</math>)</b>	Premio addizionale volto a catturare rischi non intercettati dal CAPM, quali dimensione della società, concentrazione degli asset e rischi operativi specifici. Include il premio SSP KPMG Survey 2021 e un ulteriore correttivo prudenziale.
<b>Costo del capitale proprio (Ke)</b>	Rendimento minimo richiesto dagli azionisti. È determinato mediante il CAPM esteso: $Ke = Rf + \beta_L \times MRP + \alpha$ . Rappresenta il costo opportunità del capitale proprio.
<b>Costo del debito lordo (Kd)</b>	Tasso di interesse medio richiesto dai finanziatori per la concessione di capitale di terzi. Dipende dal merito creditizio della società e dalle condizioni di mercato.
<b>Costo del debito netto (Kd netto)</b>	Costo effettivo del debito dopo il beneficio fiscale derivante dalla deducibilità degli oneri finanziari. È calcolato come $Kd \times (1-t)$ e riflette il tax shield del debito.
<b>Peso del capitale proprio (E / (D+E))</b>	Incidenza percentuale del capitale proprio sul totale delle fonti finanziarie, determinata sulla base della struttura finanziaria rettificata e prospettica.
<b>Peso del capitale di debito (D / (D+E))</b>	Incidenza percentuale del capitale di debito sul totale delle fonti finanziarie. Rappresenta la leva finanziaria effettiva e prospettica.
<b>WACC – Weighted Average Cost of Capital</b>	Costo medio ponderato del capitale, determinato come media ponderata del costo del capitale proprio e del costo del debito netto. È utilizzato come tasso di attualizzazione dei flussi di cassa operativi (FCFF).

## Modello di Gordon (Gordon Growth Model)

Il modello di Gordon, noto anche come Gordon Growth Model, è un metodo di valutazione finanziaria utilizzato per stimare il valore terminale dell'impresa al termine del periodo di previsione esplicita dei flussi di cassa. Il modello si fonda sull'ipotesi che l'impresa, oltre tale orizzonte temporale, sia in grado di generare flussi di cassa crescenti a un tasso costante e sostenibile nel lungo periodo.

Nel caso di valutazione mediante flussi di cassa operativi (FCFF), il modello assume la seguente forma:

Nel caso in esame, il modello di Gordon è applicato ai **flussi di cassa operativi disponibili per tutti i finanziatori (FCFF)**, secondo la seguente formulazione:

$$TV_{2028} = \frac{FCFF_{2028} \cdot (1 + g)}{WACC_{2028} - g}$$

dove:

- $FCFF_{2028}$  rappresenta il flusso di cassa operativo dell'ultimo anno di previsione esplicita;
- $g$  è il tasso di crescita di lungo periodo, assunto in misura prudente pari all'1,5%, coerente con il contesto macroeconomico e con la natura dell'attività immobiliare;
- $WACC_{2028}$  è il costo medio ponderato del capitale applicabile all'ultimo anno del periodo di

Il valore terminale così determinato rappresenta il valore economico dell'impresa oltre il periodo esplicito di previsione, ipotizzando una gestione in condizioni di continuità aziendale.

## Valore Attuale del Terminal Value (VA TV)

Il valore terminale determinato mediante il modello di Gordon è espresso a una data futura e, pertanto, deve essere riportato al valore presente mediante un processo di attualizzazione. Il Valore Attuale del Terminal Value (VA TV) rappresenta il valore, alla data di valutazione, del valore terminale futuro.

Il calcolo del VA TV avviene secondo la relazione:

$$VA(TV) = \frac{TV_{2028}}{(1 + WACC)^n}$$

dove:

- $TV_{2028}$  è il valore terminale calcolato con il modello di Gordon;
- $WACC$  è il costo medio ponderato del capitale;
- $n$  è il numero di periodi intercorrenti tra la data di valutazione e la data di determinazione del valore terminale.

Nel caso in esame:

- il TV stimato risulta pari a circa € 11.900.000;
- il valore attuale del TV (VA TV), attualizzato alla data di valutazione, risulta pari a circa € 8.650.000.

Il VA TV rappresenta pertanto la **componente più rilevante del valore reddituale complessivo**, in quanto sintetizza la capacità dell'impresa di generare flussi di cassa nel lungo periodo.

## **Collegamento con il Valore Operativo (Enterprise Value)**

Il Valore Operativo (Enterprise Value) è determinato come somma dei valori attuali dei flussi di cassa operativi del periodo di previsione esplicita e del valore attuale del terminal value. Tale grandezza esprime il valore economico della gestione caratteristica dell'impresa, indipendentemente dalla struttura finanziaria adottata.

Nel caso in esame:

1. Valore attuale dei FCFF esplicativi (2026–2028): € 1.466.000
2. Valore attuale del Terminal Value: € 8.650.000

$$EV = 1.466.000 + 8.650.000 = 10.117.000$$

Il valore operativo così determinato rappresenta il **valore economico della gestione caratteristica dell'impresa**, indipendentemente dalla struttura finanziaria adottata ed alla struttura patrimoniale. Il valore operativo determinato riflette:

- una capacità reddituale stabile ma non elevata;
- un'attività caratterizzata da elevata intensità patrimoniale;
- una creazione di valore prevalentemente legata alla componente patrimoniale piuttosto che a quella reddituale.

Tali considerazioni giustificano l'adozione del metodo misto patrimoniale–reddituale, nel quale la componente reddituale integra, ma non sostituisce, il valore patrimoniale rettificato.

## **Inserimento nel metodo misto patrimoniale–reddituale**

Nell'ambito del metodo misto patrimoniale–reddituale, il valore operativo derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa viene utilizzato come elemento integrativo del valore patrimoniale rettificato. Il confronto tra la redditività operativa e il capitale investito consente di individuare eventuali extra-rendimenti, come nel caso in esame, una redditività inferiore al costo del capitale, che giustifica l'applicazione di una rettifica negativa al valore patrimoniale.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Il procedimento valutativo si articola nei seguenti passaggi logici e quantitativi:

**Determinazione del valore operativo (Enterprise Value – EV)**

Il valore operativo è determinato mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi disponibili per tutti i finanziatori (FCFF), utilizzando un WACC dinamico coerente con la struttura finanziaria prospettica della Società.

Il valore così ottenuto rappresenta il valore economico della gestione caratteristica, indipendentemente dalla struttura delle fonti di finanziamento.

### **Confronto tra valore operativo e capitale investito**

Il valore operativo (EV) viene posto a confronto con il capitale investito operativo, espresso a valori correnti, che rappresenta l'ammontare complessivo delle risorse economiche impiegate nell'attività aziendale.

Tale confronto consente di verificare se la gestione operativa sia in grado di generare un valore superiore, pari o inferiore al capitale impiegato, in funzione del rendimento atteso dal mercato.

Pertanto:

- **Patrimonio Netto Rettificato:** € 31.738.170
- **Valore extra-reddituale netto:** – € 2.000.000

**Valore Economico del Capitale (Metodo Misto)= 29.738.170€** (valore prudenziale, coerente con l'evidenza di redditività operativa moderata rispetto al capitale investito)

Il metodo misto integra la componente patrimoniale con una componente reddituale, valorizzando in modo prudenziale la capacità della Società di generare flussi operativi. In coerenza con la natura

---

Nel contesto della perizia, per Capitale Investito si intende il Capitale Investito Operativo (CIO o IC), cioè l'ammontare delle risorse effettivamente impiegate nella gestione caratteristica (asset operativi), valutate ai valori correnti.

Nel nostro caso (valori correnti al 31/07/2025):

IC=Attivo immobilizzato operativo+Attivo corrente operativo

Dai dati:

- Attivo immobilizzato operativo = € 34.099.640
- Attivo corrente operativo = € 14.801.548

Quindi:

$$IC=34.099.640+14.801.548=\mathbf{48.901.188}$$

#### Valutazione della redditività rispetto al costo del capitale

Dal confronto tra:

il valore operativo (EV) derivante dall'attualizzazione dei flussi;

il capitale investito / patrimonio netto rettificato,

emerge che la redditività operativa prospettica risulta inferiore al costo medio ponderato del capitale (WACC).

In termini economici, ciò equivale a una situazione in cui il rendimento implicito della gestione non remunererà pienamente il capitale investito secondo i rendimenti richiesti dagli investitori.

Per misurare se la gestione crea valore, si usa il confronto:

**ROIC** (Return on Invested Capital) = redditività operativa sul capitale investito

Prendiamo il NOPAT 2026 (come anno "normalizzato" iniziale):

- NOPAT 2026 = € 760.000
- IC = € 48.901.188

$$ROIC_{2026} = \frac{NOPAT}{IC} = \frac{760.000}{48.901.188} = 0,01554 \approx 1,55\%$$

Se uso la media NOPAT 2026–2028:

- NOPAT medio ≈ (760.000 + 775.200 + 790.400)/3 = € 775.200

$$ROIC_{medio} = \frac{775.200}{48.901.188} = 1,585\% \approx 1,59\%$$

**WACC** = costo opportunità del capitale (tasso richiesto da mercato)

Prendiamo il WACC dinamico (già calcolato) e calcoliamo un valore medio prudenziale:

- 2026: 6,35%, 2027: 6,40%, 2028: 6,45%

WACCmedio= 6,40%

#### Determinazione del valore extra-reddituale netto

La differenza negativa tra valore operativo e capitale investito si traduce, nell'ambito del metodo misto, in un valore extra-reddituale netto negativo, che misura la mancata creazione di valore reddituale rispetto alla base patrimoniale. Tra ROIC e WACC c'è uno *spread negative* di -4,81%

Il valore economico annuo creato/distrutto dalla gestione è approssimabile con il **profitto economico**:

$$\text{Profitto Economico} \approx (ROIC - WACC) \cdot IC$$

Usando spread -4,81% e IC 48.901.188:

$$\text{Profitto Economico} \approx (-0,0481) \cdot 48.901.188 \approx -2.352.000$$

In applicazione di criteri di prudenza e tenuto conto delle incertezze insite nelle stime prospettiche, tale valore è stato quantificato in misura forfettaria e prudenziale pari a – € 2.000.000.

#### Applicazione al patrimonio netto rettificato

Il valore extra-reddituale netto negativo così determinato viene applicato in diminuzione del patrimonio netto rettificato, conducendo alla determinazione del valore economico del capitale secondo il metodo misto patrimoniale-reddituale.

dell'attività (Real Estate Development) e con l'intensità patrimoniale, la componente reddituale viene considerata come elemento di integrazione/controllo del valore patrimoniale.

### **Valutazione con metodo EVA (Economic Value Added) – WACC dinamico**

L'approccio EVA consente di stimare la creazione/distruzione di valore tramite l'utile operativo al netto delle imposte (NOPAT) e il costo opportunità del capitale investito.

$$EVA_t = NOPAT_t - WACC_t \cdot IC_{t-1}$$

Dove:

- $IC$  = Capitale Investito Operativo
- $WACC_t$  = WACC dinamico dell'anno  $t$

#### **Assunzioni coerenti con i capitoli precedenti**

- $IC_{2025}$  (CIO a valori correnti) = € 48.901.188
- crescita capitale investito: +3% annuo
- NOPAT prospettico: come da Tabella 10
- WACC dinamico: come da Tabella 9
- crescita di lungo periodo  $g = 1,5\%$

Esercizio	IC (inizio anno) €	NOPAT €	WACC	Capitale charge €	EVA €
2026	48.901.188	760.000	6,35%	3.105.225	-2.345.225
2027	50.368.224	775.200	6,40%	3.223.566	-2.448.366
2028	51.879.271	790.400	6,45%	3.346.213	-2.555.813

Il risultato (con le ipotesi prudenziali sui flussi) evidenzia una EVA negativa, cioè un rendimento operativo inferiore al costo del capitale investito. In termini valutativi, ciò tende a generare un valore reddituale conservativo.

Per una società immobiliare patrimoniale, tale evidenza è coerente quando:

- i flussi operativi non includono pienamente le dinamiche di realizzo degli asset,
- la creazione di valore è principalmente patrimoniale.

Valore economico del capitale secondo EVA è utilizzato dunque solo come *stress test* della componente reddituale, ma non può aiutarci ad individuare un valore del capitale in questo caso.

### **Premio per il controllo**

Il possesso della maggioranza del capitale sociale attribuisce in modo inequivocabile:

controllo amministrativo pieno, controllo strategico, controllo patrimoniale e finanziario, controllo sulle politiche di dividendo e dismissione, potere di direzione e coordinamento (art. 2497 c.c.). Oltre a questo non dobbiamo dimenticare la possibilità di integrazione fiscale (consolidato), riorganizzazioni infragruppo, operazioni straordinarie (fusioni, scissioni,

squeeze-out se quotata). Pertanto, il caso di cessione/conferimento di una partecipazione che consente controllo del capitale, non è assimilabile a una partecipazione di minoranza, ma costituisce a tutti gli effetti una quota di controllo. Di conseguenza, il valore unitario della partecipazione risulta superiore al valore "stand alone" pro-quota del capitale economico. I principali riferimenti (Damodaran, Duff & Phelps, KPMG, Grant Thornton) indicano che premi medi di controllo osservati in operazioni reali: 20% – 30% (media generale) mentre nel settore immobiliare / asset company: 10% – 25% ( a seconda di qualità degli asset, leva finanziaria, capacità di monetizzazione, ecc...). Maggiorazione per il Premio di controllo, consigliato: 15%

Per cui :

		quota	Valore	premio %		Valore
Valore del capitale con metodo Patrimoniale	31.738.170 €	99,94%	31.719.127	10%	3.171.913	34.891.040
Valore del capitale con metodo Misto	29.738.170 €	99,94%	29.720.327	10%	2.972.033	32.692.360

**Valore del Capitale (media) = 33.791.700**

---

Tutto ciò premesso, lo scrivente perito, confidando di aver assolto con la massima  
diligenza all'incarico professionale affidato,

ATTESTA

che il valore complessivamente attribuito alla partecipazione oggetto di conferimento è, sul fondamento dei valori determinati attraverso le metodologie descritte, almeno pari a quello ad esso attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, non è inferiore ad € 33.791.700. Sul fondamento dei valori determinati attraverso le metodologie descritte, l'aumento di capitale della società conferitaria al servizio del conferimento deliberato dall'assemblea della stessa, può pertanto essere, tra nominale e sovrapprezzo, pari ad € 33.791.700

firma e sigillo del professionista

Caserta, 29/12/2025



**ALLEGATO:**

PERIZIA DEL PROFESSIONISTA TECNICO, INCARICATO DALLA SOCIETA' SOGGETTA A VALUTAZIONE AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E TERRENI.

# **NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.R.L.**

immobilizzazioni materiali iscritte alla voce BII.1 del bilancio al

31.07.2025

**PERIZIA DI  
STIMA  
PATRIMONIALE**

# **PERIZIA DI STIMA PATRIMONIALE**

## **Valore degli immobili e dei terreni**

**Committente:**

**Società:** NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.R.L.

**Bilancio di riferimento:** al 31 luglio 2025

---

**Oggetto:** Valutazione delle immobilizzazioni materiali iscritte alla voce BII.1

---

### **1. Premessa e finalità della valutazione**

La presente perizia è redatta dal sottoscritto dr Arch. BIAGIO VAGLIVIELLO, nato a San Nicola La Strada (CE) il 23/04/1971, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n. 1162, su incarico della NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.R.L., ed è destinata a supportare il Consiglio di Amministrazione nelle proprie valutazioni in ordine a operazioni di conferimento di beni immobili e fondiari nel capitale di società, ovvero in operazioni straordinarie aventi natura analoga.

La relazione ha lo scopo di fornire al Consiglio di Amministrazione un quadro tecnico, patrimoniale e valutativo attendibile e prudenziale dei beni oggetto di conferimento, affinché lo stesso possa assumere le proprie determinazioni con adeguato livello di informazione, consapevolezza e responsabilità.

La stima è limitata alle immobilizzazioni materiali iscritte alla voce BII.1 del bilancio e non considera elementi reddituali, finanziari o immateriali, che restano estranei all'oggetto della presente relazione e che, ove necessari, saranno valutati in separati elaborati.

---

### **2. Documentazione esaminata**

Ai fini della redazione della presente perizia sono stati analizzati, tra gli altri:

- Bilancio infra-annuale della società al 31 luglio 2025;
- Nota integrativa e prospetti delle immobilizzazioni;
- Visure catastali aggiornate (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati);

- Atti notarili di provenienza e documentazione urbanistico-edilizia;
  - Precedenti elaborati peritali disponibili;
  - Banche dati immobiliari e quotazioni di mercato (OMI e fonti di mercato qualificate).
- 

### **3. Metodologia estimativa adottata ai fini del conferimento**

La metodologia adottata risponde a criteri di prudenza, verificabilità e coerenza contabile, conformemente alle migliori prassi professionali utilizzate a supporto di operazioni di conferimento.

Il metodo sintetico-comparativo è stato ritenuto il più idoneo a rappresentare il valore economico ragionevole dei beni, in quanto fondato su dati di mercato osservabili e su parametri oggettivi, facilmente verificabili dal Consiglio di Amministrazione e dai soggetti terzi eventualmente incaricati dei controlli.

I beni sono stati valutati singolarmente e come unità autonome ("stand alone"), senza valorizzare eventuali sinergie operative o industriali, al fine di evitare sovrastime non coerenti con una rappresentazione prudenziale del valore di conferimento.

La stima così determinata è da intendersi come valore di riferimento tecnico per le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione e non come valore di mercato forzato o valore di realizzo immediato.

---

### **4. Inquadramento patrimoniale**

Le immobilizzazioni oggetto di valutazione rientrano nella voce BII.1 - Immobilizzazioni materiali e sono state suddivise nei seguenti gruppi omogenei:

- Terreni;
  - Fabbricati industriali;
  - Fabbricati civili;
  - Costruzioni leggere e strutture accessorie.
-

## **Terreni**

I terreni di proprietà della società sono ubicati nei Comuni di Nola, San Vitaliano e Cicciano e risultano censiti al Catasto Terreni con le particelle, qualità e superfici analiticamente indicate nella Tabella T1 – Terreni, alla quale si rinvia integralmente per il dettaglio metrico, reddituale e valutativo.

### **5.1 Identificazione catastale e provenienza**

I terreni risultano pervenuti alla società per effetto di atti di compravendita, conferimenti e operazioni di fusione societaria, come di seguito sinteticamente richiamato:

- Terreni siti nel Comune di Nola, fogli 14, 15 e 17, particelle varie (tra cui 110, 111, 176, 177, 449, 1617, 1619, 103, 104, 105, 230, 619, 623, 560, 562, 564, 566, 568, 570), acquisiti mediante atti notarili a rogito dei Notai Gambardella Antonio, Capuano Nicola e De Meo Carmela, nonché mediante conferimenti e fusioni societarie, come dettagliato negli atti di provenienza agli atti;
- Terreni siti nel Comune di San Vitaliano, foglio 5, particelle 42, 50 e 281, pervenuti alla società a seguito di operazioni societarie;
- Terreni siti nel Comune di Cicciano, foglio 9, particelle 792, 794, 795, 955 e 956, acquisiti con atti di compravendita.

L'elenco completo delle particelle, con indicazione di superficie, qualità colturale, redditi catastali e provenienza, è riportato nella **Tabella T1 – Terreni**.

Si riportano, a titolo esemplificativo, alcuni annunci di vendita per terreni nelle stesse zone di interesse, al fine di meglio comprendere le affinità comparative in termini di scambio. Va da sé che oltre al valore comparativo per terreni simili, va considerata qualsiasi miglioria in termini di posizionamento, fruibilità, possibilità di inserimento in Piani di espansione residenziale o produttiva, stato dei luoghi, ecc... che fattorizzano la valutazione in un intervallo di confidenza statistica ad un certo livello di probabilità.

[Filtro](#)[Salva](#)[TrovaCasa](#) > provincia di Napoli > Nola

## 38 Terreni agricoli in vendita a Nola

[Ordina ▾](#)

**Terreno Agricolo all'asta a Nola via Provinciale nola-saviano n. 317, Parco Napolitano 3, Nola,**

158 m<sup>2</sup>

**121.500 €**

 CENTRO ASTE BROKER IN ASTE



**Terreno Agricolo a Nola via San Gennaro**

4.032 m<sup>2</sup>

**65.000 €**

Disponiamo in vendita su strada principale **Terreno**

 latuacasa AGENZIA IMMOBILIARE



**Terreno Agricolo a Nola cappella degli Spiriti**

22.000 m<sup>2</sup>

**165.000 €**

Terreno Agricolo di 22.000 mq Se sei un appassionato di



Terreno  
Agricolo a  
Nola  
cappella  
degli Spiriti

10.585 m<sup>2</sup>

**75.000 €**

- Terreno Agricolo. -  
10.585 Metri  
Quadrati di



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Marche

3.000 m<sup>2</sup>

**40.000 €**

Vendesi terreno  
agricolo a Piazzolla  
di **Nola** - Ottima



Terreno  
Agricolo a  
Nola

Piazzolla Di Nola

8.000 m<sup>2</sup>

**65.000 €**

Posizione: **Nola**,  
località  
pozzoceravolo,in

Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Caserta



6.000 m<sup>2</sup>

**55.000 €**

Posizione : **Nola**, in zona periferica, in area vicina alla zona

**gabetti**  
REALETY & CO  
AGENCY



**Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Abate  
Minichini**

5.000 m<sup>2</sup>

**50.000 €**

Vendo terreno  
pianeggiante  
agricolo di circa



**Terreno  
Agricolo a  
Nola via 20  
Settembre,  
189**

6.200 m<sup>2</sup>

**130.000 €**

Rif: vn00103 - via  
Nuova Saviano - via  
XX Settembre. A

**latuacasa**  
AGENZIAIMMOBILIARE



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Boscofangone,  
10

2.000 m<sup>2</sup>

**16.000 €**

Terreno con pozzo e  
corrente con vari alberi  
da frutto,



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Boscofangone  
7

4.000 m<sup>2</sup>

**57.000 €**

Rif: Terreno a  
destinazione Agricola  
Nola zona -

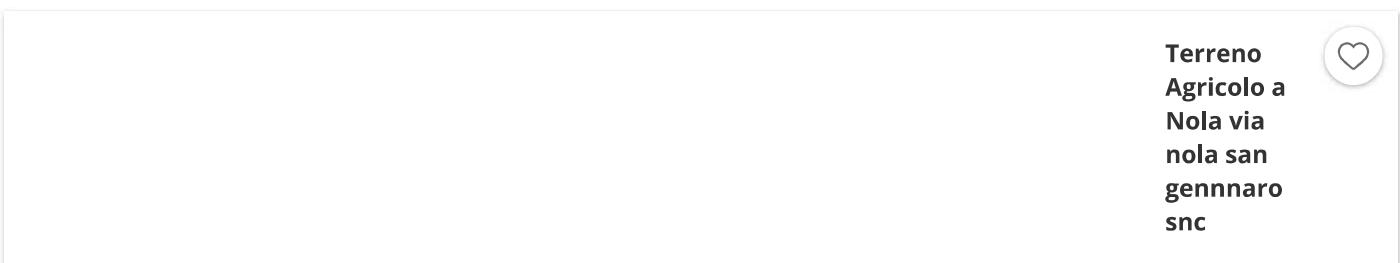


Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Boscofangone

2.000 m<sup>2</sup>

**40.000 €**

Rif: Terreno Nola  
Boscofangone -  
Proponiamo in



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
nola san  
gennnaro  
snc



8.000 m<sup>2</sup>

**70.000 €**

Rif: **terreno nola**  
70K - Progetto Casa  
propone in **vendita**



840 m<sup>2</sup>

**Prezzo su richiesta**

Rif: t.Agric **nola** mq  
840 - 35/50 - Progetto  
Casa , propone in



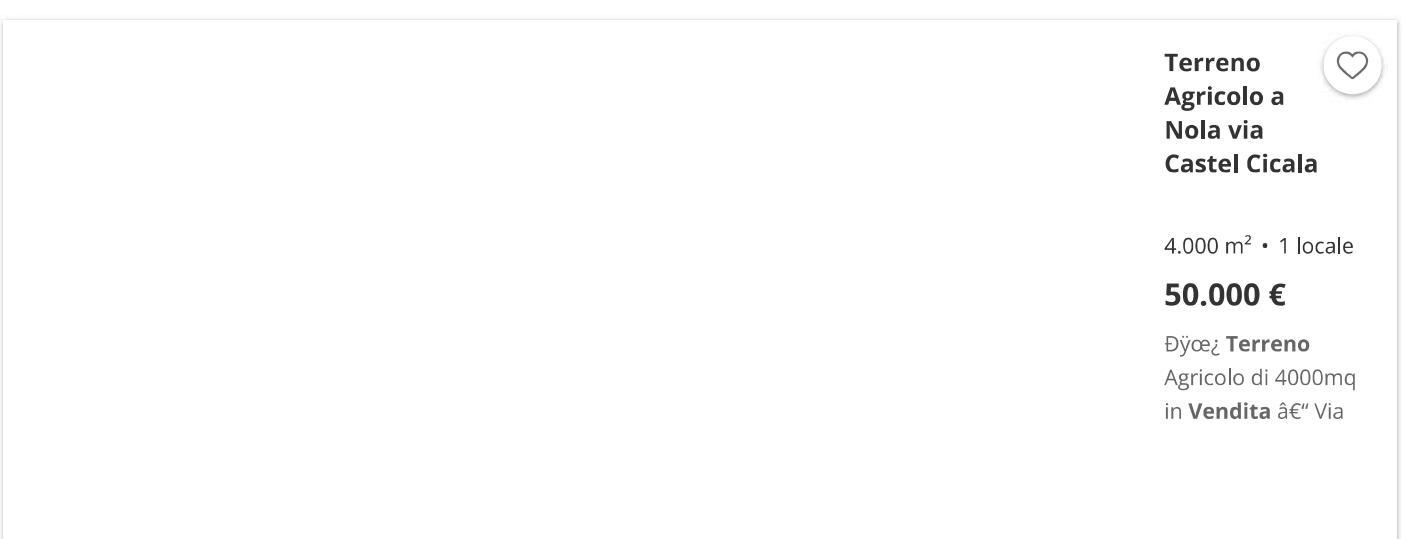
**Terreno  
Agricolo a  
Nola**

Castelcicala

22.000 m<sup>2</sup>

**110.000 €**

Posizione: **Nola**,  
località Castel Cicala,  
In contesto



**Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Castel Cicala**

4.000 m<sup>2</sup> • 1 locale

**50.000 €**

Đýœ¿ **Terreno**  
Agricolo di 4000mq  
in **Vendita** â€“ Via



**Terreno  
Agricolo a  
Nola**

3.700 m<sup>2</sup> • 1 locale

**17.000 €**

Polvica, nei pressi  
della Variante 7 Bis  
alle spalle della zona



**Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
polvica**

2.500 m<sup>2</sup> • 1 locale

**28.000 €**

Nola, località  
Polvica, in zona  
tranquilla e ben



**Terreno  
Agricolo a  
Nola**

Castelcicala

12.000 m<sup>2</sup>

**150.000 €**

Posizione: Nola,  
località Castel Cicala,  
In contesto



**Terreno  
Agricolo a  
Nola via**



**duchessa di  
marigliano**

4.840 m<sup>2</sup> • 1 locale

**20.000 €**

**Nola**, localita' Polvica  
, in via MariGliano, in  
zona tranquilla e



**Terreno  
Agricolo a  
Nola polvica**

873 m<sup>2</sup> • 1 locale

**20.000 €**

**Terreno** di 873 mq  
agricolo ( che  
decade nella zona

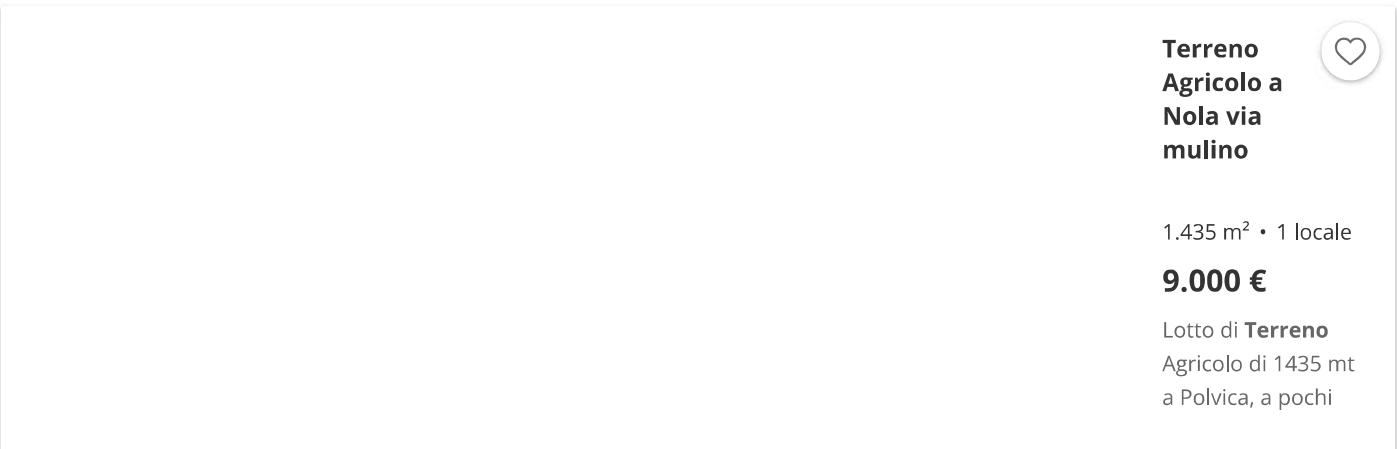


**Terreno  
Agricolo a  
Nola polvica**

2.870 m<sup>2</sup> • 1 locale

**100.000 €**

**Terreno** di 2870 mq  
agricolo ( che  
decade nella zona



**Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
mulino**

1.435 m<sup>2</sup> • 1 locale

**9.000 €**

Lotto di **Terreno**  
Agricolo di 1435 mt  
a Polvica, a pochi



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Castel  
Cicala, 10

33.000 m<sup>2</sup>

**165.000 €**

In zona collinare di  
**Nola**, località Castel  
Cicala, con una

**CASAMICA**  
Servizi

1  
2

SUCCESSIVO >

# trōvacasa

© 2025 Immobiliare.it S.p.A. con sede in via Carlo Farini 41, Milano 20159

## CONDIZIONI DI SERVIZIO

[Condizioni generali](#)

[Privacy policy](#)

[Cookie policy](#)

## INFORMAZIONI

[Chi siamo](#)

[Contatti](#)

## SEZIONI

[Annunci immobiliari](#)

[Agenzie immobiliari](#)

[Annunci da privati](#)

[Immobili all'asta](#)

[Pubblicazione annunci](#)

[Filtro](#)[Salva](#)

TrovaCasa > provincia di Napoli > Nola

## 38 Terreni agricoli in vendita a Nola

[Ordina ▾](#)

Terreno  
Agricolo a  
Nola strada  
Provinciale  
di Nola



2.869 m<sup>2</sup>

**45.000 €**

Vendesi **terreno**  
agricolo adibito a  
noccioleto.



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
boscofangone



2.235 m<sup>2</sup> • 1 locale

**14.500 €**

Sei alla ricerca di un  
**terreno** agricolo in  
vendita su **Nola**?



Terreno  
Agricolo a  
Nola



6.000 m<sup>2</sup>

**100.000 €**

Scopri un  
opportunita unica  
con questo **terreno**



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
boscofangone

3.380 m<sup>2</sup> • 1 locale

**35.000 €**

In vendita a Nola â€“  
Lotto di terreno  
agricolo di 3380 mq,



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Manzi

2.000 m<sup>2</sup>

**24.000 €**

Fronte strada  
Terreno agricolo di  
circa 2000 mq



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Capua

1.500 m<sup>2</sup> • 1 locale

**25.000 €**

Terreno Agricolo in  
Vendita â€“ Via  
Capua, Nola (na)





Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Boscofangone

7.000 m<sup>2</sup>

**90.000 €**

Terreno nola  
Proponiamo in  
vendita un terreno di



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Castel  
Cicala, 1

30.000 m<sup>2</sup>

**75.000 €**

Cerchi un **terreno**  
in una zona  
tranquilla per poter

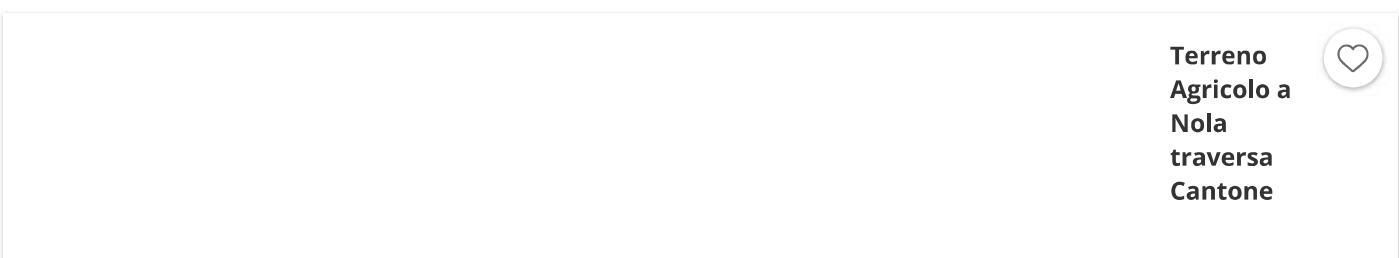


Terreno  
Agricolo a  
Nola  
traversa  
Cantone

7.000 m<sup>2</sup>

**65.000 €**

Località Piazzolla di  
**Nola**,  
precisamente



Terreno  
Agricolo a  
Nola  
traversa  
Cantone



2.000 m<sup>2</sup>

**45.000 €**

Il terreno agricolo è completamente recintato e offre



**Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Reviglione**

4.000 m<sup>2</sup>

**40.000 €**

Tre elle immobiliare propone in vendita: rif. Ts40



**Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Pietro  
Nenni**

12.000 m<sup>2</sup>

**210.000 €**

Posizione: Nola, località a ridosso di Boscofangone.



Terreno  
Agricolo a  
Nola via  
Boscofangone



7.000 m<sup>2</sup>

**70.000 €**

Proponiamo in  
**vendita un terreno** di  
7.000 mq. Circa con



Terreno  
Agricolo a  
Nola via de  
siervo 24



1.624 m<sup>2</sup> • 1 locale

**29.000 €**

È possibile vendere  
Agricolo in **Vendita**  
a Nola (na), Via De



< PRECEDENTE

1

2

# tròvacasa

© 2025 Immobiliare.it S.p.A. con sede in via Carlo Farini 41, Milano 20159

## CONDIZIONI DI SERVIZIO

[Condizioni generali](#)

[Privacy policy](#)

[Cookie policy](#)

## INFORMAZIONI

[Chi siamo](#)

[Contatti](#)

## SEZIONI

[Annunci immobiliari](#)

[Agenzie immobiliari](#)

[Annunci da privati](#)

[Immobili all'asta](#)

[Pubblicazione annunci](#)

TERRENI										
	N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)	€/m <sup>2</sup> mid (comparato)	valore di stima
<b>Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto dei Terreni</b>								<b>1.344.898,00 €</b>		
1	14	110	SEMIN IRRIG		1	852	25,30 €	7,48 €	33,00 €	28.116,00 €
2	14	111	SEMIN IRRIG		1	519	15,41 €	4,56 €	33,00 €	17.127,00 €
3	17	449	SEMIN IRRIG		1	1370	40,68 €	12,03 €	35,00 €	47.950,00 €
4	17	1617	SEMIN IRRIG		1	1200	35,64 €	10,54 €	33,00 €	39.600,00 €
5	17	1619	SEM ARB IRR		1	252	7,48 €	1,95 €	40,00 €	10.080,00 €
6	14	176	SEMIN IRRIG		1	2040	60,58 €	17,91 €	33,00 €	67.320,00 €
7	14	177	SEMIN IRRIG		1	5876	174,50 €	51,59 €	33,00 €	193.908,00 €
8	15	1383	SEMINATIVO		1	926	13,87 €	6,46 €	33,00 €	30.558,00 €
9	15	1385	SEMIN IRRIG		1	7734	229,67 €	67,90 €	33,00 €	255.222,00 €
10	14	103	SEMIN IRRIG		1	3267	97,02 €	28,68 €	33,00 €	107.811,00 €
11	14	104	SEMIN IRRIG		1	1710	50,78 €	15,01 €	33,00 €	56.430,00 €
12	14	105	SEMIN IRRIG		1	1832	54,40 €	16,08 €	33,00 €	60.456,00 €
13	14	230	SEMIN IRRIG		1	1840	54,64 €	16,15 €	33,00 €	60.720,00 €
14	15	486	SEMIN IRRIG		1	4516	134,11 €	39,65 €	33,00 €	149.028,00 €
15	15	487	SEMINATIVO		1	434	6,50 €	3,03 €	33,00 €	14.322,00 €
16	14	560	SEMIN IRRIG		1	19	0,60 €	0,17 €	33,00 €	627,00 €
17	14	562	SEMIN IRRIG		1	124	3,94 €	1,09 €	33,00 €	4.092,00 €
18	14	564	SEMIN IRRIG		1	55	1,75 €	0,48 €	33,00 €	1.815,00 €
19	14	566	SEMIN IRRIG		1	105	3,34 €	0,92 €	33,00 €	3.465,00 €
20	14	568	SEMIN IRRIG		1	74	2,35 €	0,65 €	33,00 €	2.442,00 €
21	14	570	SEMIN IRRIG		1	330	10,48 €	2,90 €	33,00 €	10.890,00 €
22	14	619	SEMIN IRRIG		1	2785	82,70 €	24,45 €	33,00 €	91.905,00 €
23	14	623	SEMIN IRRIG		1	2758	81,90 €	24,21 €	33,00 €	91.014,00 €
<b>Immobili siti nel Comune di SAN VITALIANO (Codice I391) Catasto dei Terreni</b>								<b>1.298.641,00 €</b>		
24	5	42	SEM ARB IRR		1	34187	1.024,05 €	211,87 €	26,00 €	888.862,00 €
25	5	50	SEM ARB IRR		2	11194	271,72 €	66,48 €	27,00 €	302.238,00 €
26	5	281	SEMIN IRRIG		1	3983	127,54 €	33,94 €	27,00 €	107.541,00 €
<b>Immobili siti nel Comune di CICCIANO (Codice C675) Catasto dei Terreni</b>								<b>185.592,00 €</b>		
29	9	792	VIGNETO ARB		1	1513	46,88 €	21,10 €	33,00 €	49.929,00 €
30	9	794	VIGNETO ARB		1	1513	46,88 €	21,10 €	33,00 €	49.929,00 €
31	9	795	VIGNETO ARB		1	1085	33,62 €	15,13 €	33,00 €	35.805,00 €
32	9	955	VIGNETO ARB		1	1026	31,79 €	14,31 €	33,00 €	33.858,00 €
33	9	956	VIGNETO ARB		1	487	15,09 €	6,79 €	33,00 €	16.071,00 €
										<b>2.829.131,00 €</b>

## **5.2 Criteri di valutazione e valore di stima**

La valutazione è stata effettuata applicando valori unitari €/m<sup>2</sup> medi comparati, come riportati nella Tabella T1, coerenti con le quotazioni di mercato per aree analoghe per ubicazione e destinazione.

Il valore complessivo attribuito al gruppo omogeneo Terreni, ai fini della rappresentazione patrimoniale di bilancio, risulta pari a:

**€ 2.829.131,00**

---

## **5.1 Vincoli e diritto di prelazione**

Per alcune particelle risulta vigente un vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). Tale vincolo non incide direttamente sul valore di mercato stimato, ma comporta la possibile insorgenza di un diritto di prelazione in capo allo Stato.

In caso di esercizio della prelazione, il valore del bene si trasformerebbe in un credito di natura finanziaria verso l'Amministrazione pubblica, senza alterare il valore patrimoniale complessivo attribuito ai terreni in sede di stima.

---

## **5. Fabbricati industriali**

I fabbricati industriali oggetto della presente perizia costituiscono un complesso articolato di immobili a destinazione produttiva, logistica, commerciale e direzionale, localizzati prevalentemente nel Comune di Nola, in aree caratterizzate da elevata accessibilità infrastrutturale e da consolidata vocazione industriale.

### **6.1 Complesso industriale n. 1 – Via Boscofangone (Nola)**

Il complesso industriale è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 14, particella 48, categoria catastale D/1, con superficie coperta complessiva di circa 8.000 mq.

Provenienza: l'immobile è stato acquistato dal sig. Nusco Mario Felice con atto a rogito del Notaio Mario Mazzocca in data 31/01/1991, rep. n. 38765, racc. n. 5069, e successivamente conferito alla società per effetto delle operazioni societarie intervenute nel tempo.

Il fabbricato si compone di: - piano terra destinato a deposito; - locali di servizio, depositi accessori e centrale tecnica; - aree esterne pertinenziali asfaltate.

Le strutture sono realizzate in cemento armato e muratura, con pavimentazioni industriali in calcestruzzo. Gli impianti risultano adeguati alla destinazione produttiva. Lo stato di conservazione è complessivamente buono.

Il valore di stima del complesso è determinato sulla base dei valori unitari indicati nella Tabella F1 – Fabbricati industriali (Complesso 1). (Nola)

Il complesso è costituito da un fabbricato industriale principale con superficie coperta complessiva di circa 8.000 mq, corredata da aree esterne pertinenziali per circa 3.000 mq. L'immobile si sviluppa su più livelli funzionali, comprendendo aree di deposito, locali tecnici, spazi di servizio e superfici accessorie.

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato e muratura, con finiture interne di tipo industriale (pavimentazioni in cls con trattamento al quarzo). Gli impianti tecnologici risultano coerenti con la destinazione produttiva e conformi alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione. Le aree esterne sono completamente asfaltate e il complesso è dotato di recinzione perimetrale.

Lo stato di conservazione complessivo è da ritenersi buono, tenuto conto dell'età dell'immobile e della continuità di utilizzo produttivo nel tempo.

## **6.2 Complesso industriale n. 2 – Showroom e capannoni (Traversa S.S. 7 bis – Nola)**

Il complesso è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 14, particella 669, subalterno 6, categoria catastale D/8.

Provenienza: i fabbricati sono stati realizzati dalla Nusco Porte S.p.A. su terreno acquistato con atto a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 12/12/2003, rep. n. 41629, racc. n. 6230, e sono pervenuti alla società per effetto di fusione societaria (atto del 04/08/2023).

Il complesso comprende: - capannoni destinati a lavorazioni produttive e deposito; - showroom espositivo; - palazzina uffici sviluppata su più livelli.

Le superfici, le destinazioni d'uso e i valori unitari applicati sono dettagliati nella Tabella F2 – Fabbricati industriali (Complesso 2). – Showroom e capannoni (Traversa S.S. 7 bis – Nola)

Il complesso n. 2 comprende fabbricati a destinazione mista produttiva, espositiva e direzionale, censiti in categoria catastale D/8. Esso include:

- un capannone destinato alla lavorazione dei telai e dei pannelli porta;
- un capannone adibito a deposito di infissi esterni;
- una palazzina servizi/showroom sviluppata su più livelli fuori terra ed un piano interrato.

Le superfici sono caratterizzate da standard qualitativi superiori alla media degli immobili produttivi, in particolare per quanto riguarda le aree espositive e direzionali, dotate di finiture civili, impianti completi e adeguato livello di rappresentatività.

La localizzazione, prossima agli assi viari principali, conferisce al complesso un'elevata appetibilità di mercato sia per utilizzi industriali che commerciali.

## **6.3 Complesso industriale n. 3 – Via Nazionale delle Puglie (Nola)**

Il complesso è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 14, particella 167, sub 101, categoria catastale D/7.

Provenienza: i fabbricati sono stati realizzati dalla Nusco Porte S.p.A. su terreni di proprietà e sono pervenuti alla società attuale a seguito di operazioni di trasformazione e fusione societaria.

Il complesso è articolato in più corpi di fabbrica (capannoni A, B, C, D, E e palazzo uffici H), con differenti epoche di costruzione e destinazioni funzionali (lavorazioni, magazzini, depositi, uffici).

Il dettaglio delle superfici, delle destinazioni e dei valori unitari è riportato nella Tabella F3 – Fabbricati industriali (Complesso 3). – Via Nazionale delle Puglie (Nola)

Il complesso industriale n. 3 è costituito da una pluralità di corpi di fabbrica funzionalmente distinti, destinati a lavorazioni produttive, magazzinaggio, depositi e uffici. In particolare, risultano presenti capannoni per lavorazioni di falegnameria, verniciatura, assemblaggio, depositi compattabili, tettoie e un edificio uffici sviluppato su più livelli.

Gli immobili presentano differenti epoche di costruzione, con strutture prevalentemente in cemento armato. Nel complesso, lo stato manutentivo è coerente con l'utilizzo industriale continuativo e con la vetustà dei fabbricati.

La suddivisione funzionale dei volumi consente un utilizzo flessibile degli spazi, elemento che incide positivamente sulla valutazione complessiva.

#### **6.4 Fabbricato F – Deposito (Via Nazionale delle Puglie, Nola)**

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 14, particella 640, sub 101, categoria catastale D/8, con superficie coperta di circa 793 mq.

Provenienza: l'immobile è stato acquistato dalla Nusco Property S.p.A. nell'ambito della procedura fallimentare "Ingrosso Confezioni 2M di De Martino e C. S.a.s." con atto del 05/02/2004, ed è pervenuto alla società attuale per conferimento societario (atto del Notaio Capuano Nicola del 04/05/2011, rep. n. 128023).

Il valore di stima è determinato sulla base dei criteri e dei valori unitari indicati nella Tabella F4 – Fabbricato F. – Deposito (Via Nazionale delle Puglie, Nola)

Il fabbricato identificato come "Fabbricato F" è un capannone indipendente

destinato a deposito, con superficie coperta di circa 793 mq. La struttura, realizzata in cemento armato, presenta caratteristiche tipiche degli immobili industriali di fine anni '70.

L'immobile risulta funzionalmente adeguato alla destinazione di deposito e logistico, con accessi carrabili e spazi interni regolari.

Fabbricati										26.344.700 €	
Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto Fabbricati				Categoria	mq	RENDITA	localita'	€/m2 quote	% proprietà	valore di stima	
<b>Complesso 1 (a.c. 1991):</b>		<b>14</b>	<b>48</b>	<b>1</b>	<b>D1</b>	<b>8000</b>	<b>45.014,00 €</b>	Via Bosco Fangone		<b>8.960.000,00 €</b>	
<i>Capannone INDUSTRIALE</i>		<b>14</b>	<b>48</b>	<b>1</b>	<b>D1</b>	<b>8000</b>		1.120,00 €	100%	<b>8.960.000 €</b>	
<b>Complesso 2 (a.c. 2005) diviso in:</b>		<b>14</b>	<b>669</b>	<b>6</b>	<b>D8</b>	<b>6386</b>	<b>56.800,00 €</b>	Traversa SS7bis		<b>7.722.000 €</b>	
Fabbricato G (deposito infissi esterni)		14	669	6	D8	4440		1.200,00 €	100%	5.328.000 €	
Fabbricato G (lavorazione dei telai e pannelli porta)		14	669	6	D8	894		1.200,00 €	100%	1.072.800 €	
Palaz. G		14	669	6	D8	1052					
COSTITUITO DA: P.T. sala esposizione prodotti, reception e servizi					300			1.750,00 €	100%	525.000 €	
P.1 uffici, sala esposizione prodotti e servizi					300			1.750,00 €	100%	525.000 €	
P.2 locale tecnico					152			600,00 €	100%	91.200 €	
PIANO INTERRATO					300			600,00 €	100%	180.000 €	
<b>Complesso 3- diviso in:</b>		<b>14</b>	<b>167</b>	<b>101</b>	<b>D7</b>	<b>8893</b>	<b>64.040,66 €</b>			<b>8.949.000 €</b>	
Fabbricato A (a.c. 1978)		14	167	101	D7	1500		950,00 €	100%	1.425.000 €	
Fabbricato C (a.c. 1990)		14	167	101	D7	2790		1.050,00 €	100%	2.929.500 €	
Fabbricato D (a.c. 2000)		14	167	101	D7	984		1.050,00 €	100%	1.033.200 €	
Fabbricato B (a.c. 1981)		14	167	101	D7	1148		1.000,00 €	100%	1.148.000 €	
Fabbricato E (a.c. 1990)		14	167	101	D7	441		1.000,00 €	100%	441.000 €	
Fabbricato H(uff) (a.c. 1990)		14	167	101	D7	2030			100%	- €	
COSTITUITO DA: PIANOTERRA 1990					460		PT	1.050,00 €	100%	483.000 €	
PIANO PRIMO 1990					460		P1	1.150,00 €	100%	529.000 €	
PIANO SECONDO 1990					460		P2	1.180,00 €	100%	542.800 €	
PIANO MANSARDA 1990					150		P3	950,00 €	100%	142.500 €	
PIANO INTERRATO 1990					500		P-1	550,00 €	100%	275.000 €	
<b>Fabbricato F (a.c. 1978)</b>		<b>14</b>	<b>640</b>	<b>101</b>	<b>D8</b>	<b>793</b>	<b>9.347,87 €</b>		900,00 €	100%	<b>713.700 €</b>

## **6.5 Criteri di valutazione e valore di stima**

La valutazione dei fabbricati industriali è stata effettuata applicando valori unitari €/mq desunti dal mercato di riferimento e dalle quotazioni OMI, opportunamente calibrati in funzione delle caratteristiche specifiche di ciascun complesso.

Le superfici scoperte pertinenziali non sono state valorizzate autonomamente, adottando un criterio prudentiale.

Il valore complessivo attribuito al gruppo omogeneo Fabbricati industriali risulta pari a:

€ 26.344.700,00

---

## **6. Fabbricati civili e uffici**

I fabbricati civili e direzionali sono detenuti prevalentemente come immobili a reddito e di supporto alle funzioni amministrative.

### **7.1 Fabbricato civile – Via San Francesco d'Assisi (Nola)**

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 20, particella 1139, con unità in categorie A/2 e C/6.

Provenienza: l'immobile è stato acquistato con atto a rogito del Notaio Olga Di Zenzo del 09/10/1996, rep. n. 61675, racc. n. 8340, ed è pervenuto alla società per effetto delle successive trasformazioni societarie.

Il dettaglio delle superfici e dei valori unitari applicati è riportato nella Tabella C1 – Fabbricati civili (Nola).

### **7.2 Palazzo uffici – Via Nazionale delle Puglie (Cimitile)**

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cimitile al foglio 4, particella 232, con unità in categoria A/10 e locali accessori C/2.

Provenienza: l'immobile è pervenuto alla società per effetto di fusione per incorporazione con atto del Notaio Capuano Ludovico Maria del 20/02/2025, rep. n. 18336.

Le superfici e i valori unitari applicati sono indicati nella Tabella C2 – Fabbricati civili e uffici (Cimitile).

Fabbricati civili e palazzo										2.382.462 €
Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto Fabbricati				Categoria	mq	RENDITA	localita'	€/m2 quote	% proprietà	valore di stima
immobile civile	20	1139	89	C6	397	1.135,28 €	Via San Francesco d'assisi	810,00 €	100%	321.570 €
immobile civile	20	1139	23	A2	143	464,81 €	Via San Francesco d'assisi T	1.500,00 €	100%	214.500 €
immobile civile	20	1139	42	A2	324	976,10 €	Via San Francesco d'assisi	1.500,00 €	100%	486.012 €
immobile civile	20	1139	118	C6	23	101,95 €	Via San Francesco d'assisi	810,00 €	100%	18.630 €
Immobili siti nel Comune di CIMITILE (C697) Catasto Fabbricati				Categoria	mq	RENDITA	localita'	€/m2 quote	% proprietà	valore di stima
immobile civile	4	232	1	C2	166	298,62 €	Via delle Puglie 22-23	450,00 €	100%	74.700 €
immobile civile	4	232	2	C2	22	37,96 €	Via delle Puglie 24	450,00 €	100%	9.900 €
ufficio	4	232	5	A10	208	2.134,26 €	Via delle Puglie 26	1.450,00 €	100%	301.600 €
ufficio	4	232	4	A10	288	3.032,89 €	Via delle Puglie 26	1.450,00 €	100%	417.600 €
ufficio	4	232	7	A10	371	2.808,23 €	Via delle Puglie 26	1.450,00 €	100%	537.950 €

### **7.3 Valore complessivo**

Il valore complessivo attribuito al gruppo omogeneo Fabbricati civili e uffici risulta pari a:

€ 2.382.462,00

---

## **Costruzioni leggere e strutture accessorie**

Le costruzioni leggere (capannoni metallici, tettoie e strutture prefabbricate) sono state valutate a corpo, assumendo un valore prudenziale di riproduzione, considerato il loro avanzato stato di ammortamento contabile.

Il valore complessivo attribuito a tale gruppo è pari a:

€ 10.000,00

---

## **7. Quadro riepilogativo del valore patrimoniale ai fini del conferimento**

Sulla base delle analisi svolte, delle metodologie applicate e delle risultanze delle tabelle di dettaglio richiamate nei paragrafi precedenti, si espongono di seguito i valori patrimoniali di riferimento da sottoporre all'attenzione del Consiglio di Amministrazione ai fini delle valutazioni in materia di conferimento.

- **Terreni:** € 2.829.131
- **Fabbricati industriali:** € 26.344.700
- **Fabbricati civili e uffici:** € 2.382.462
- **Costruzioni leggere:** € 10.000

- Il valore complessivo del patrimonio immobiliare determinato con criteri prudenziali e coerenti con la destinazione di bilancio, risulta pari a:

**€ 31.566.293,00**

Tale valore costituisce base tecnica di riferimento per le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in merito alla congruità del conferimento e non sostituisce eventuali ulteriori valutazioni richieste dalla normativa civilistica o da specifiche operazioni societarie.

---

	DESCRIZIONE DEL GRUPPO OMOGENEO	VALORI DI BILANCIO	VALORE NETTO CONTABILE	VALORE NETTO CONTABILE GRUPPO OMOGENEO	VALORE DI STIMA PER GRUPPO OMOGENEO(PRUDENTE)	RETTIFICA PATRIMONIALE PER GRUPPO OMOGENEO
	<b>Immobilizzazioni materiali</b>			€ 27.011.216,32	€ 31.566.293,00	€ 4.555.076,68
	Terreni				€ -	
02020101001	Terreni	€ 2.752.890,89	€ 2.752.890,89	€ 2.752.890,89	€ 2.829.131,00	€ 76.240,11
	<b>Fabbricati industriali</b>			€ 23.228.675,16		
02020102001	Fabbricati industriali	€ 16.364.028,36				
02020102801	<i>Fondo di amm.to fabbricati industriali</i>	-€ 2.716.709,03	€ 13.647.319,33			
02020102002	Nuovo Show Room	€ 2.279.156,66				
02020102802	<i>Fondo di amm.to nuovo show room</i>	-€ 632.465,92	€ 1.646.690,74			
02020102003	Nuovo Fabbricato Industriale	€ 8.001.000,00				
02020102803	<i>Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale</i>	-€ 2.220.277,51	€ 5.780.722,49			
02020102004	Palazzo Uffici	€ 2.920.600,00				
020202102804	<i>Fondo di amm.to palazzo uffici</i>	-€ 766.657,40	€ 2.153.942,60			
	<b>Fabbricati civili</b>			€ 1.022.081,66		
02020103001	Fabbricati civili	€ 1.022.081,66	€ 1.022.081,66			
	<b>TOTALE FABBRICATI</b>			€ 24.250.756,82	€ 28.727.162,00	€ 4.476.405,18
	<b>Costruzioni leggere</b>					
02020104001	Costruzioni leggere	€ 2.808,64				
02020104801	<i>Fondo di amm.to costruzioni leggere</i>	-€ 2.808,64	€ -			
02020104002	Capannone in ferro	€ 20.183,11				
02020104802	<i>Fondo di amm.to capannoni in ferro</i>	-€ 12.614,50	€ 7.568,61			
	<b>TOTALE COSTRUZIONI LEGGERE</b>			€ 7.568,61	€ 10.000,00	€ 2.431,39

## **8. Garanzie e gravami**

Le eventuali ipoteche e garanzie reali gravanti sugli immobili non incidono sulla presente valutazione patrimoniale, in quanto già considerate nell'ambito delle analisi finanziarie e del rischio aziendale della perizia economica complessiva.

---

## **9. Conclusioni e attestazione a supporto del Consiglio di Amministrazione**

La presente perizia fornisce al Consiglio di Amministrazione una rappresentazione tecnica, analitica e prudenziale del valore degli immobili e dei terreni di proprietà della società.

Le valutazioni sono state eseguite secondo criteri professionali riconosciuti, sulla base di dati oggettivi e con riferimento a fonti di mercato attendibili, garantendo trasparenza, tracciabilità e verificabilità delle risultanze.

Il sottoscritto attesta che, per quanto di propria competenza, i valori espressi nella presente relazione rappresentano una stima tecnica congrua e ragionevole, idonea a supportare le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in ordine alle operazioni di conferimento, fermo restando che le decisioni finali competono esclusivamente agli organi societari.

---

**Il Tecnico incaricato**

Arch. BIAGIO VAGLIVIELLO



The image shows a handwritten signature "Arch. Biagio Vagliviello" written over a circular blue ink stamp. The stamp contains the text "ARCHITETTO BIAGIO VAGLIVIELLO" around the perimeter, with "N. 1162" in the center. There is also some smaller, less legible text at the bottom of the stamp.

San Nicola la Strada 29/12/2025

STATO DI ATTUALE

LEGENDA

- CORPO DI FABBRICA "A" MQ 1500
- CORPO DI FABBRICA "B" MQ 1148
- CORPO DI FABBRICA "C" MQ 2790
- CORPO DI FABBRICA "D" MQ 934
- CORPO DI FABBRICA "E" MQ 441
- EX PROPRIETA' DE MARTINO "F" MQ 793
- AMPLIAMENTO "G" MQ 5334
- PALAZZINA UFFICI "H" MQ 560
- SUPERFICIE DA DEMOLIRE (B+F) MQ 1941
- SUPERFICIE COPERTA MQ 13400
- SUPERFICIE SCOPERTA MQ 17600
- SUPERFICIE SUOLI EDIFICATI MQ 31000

STAZIONE 1:  
IMPIANTO ARIA  
COMPRESA

PROPRIETA'  
D'ONORIO

VARCO DI  
INGRESSO  
S.S. 7 bis  
Km. 50.000

LEGGITTIMITA'  
p.c. n°7 del 28  
gennaio 2005 +  
variante n°4 del  
24 gennaio 2006

palazzina  
servizi

SUPERFICIE COPERTA MQ 13400  
SUPERFICIE SCOPERTA MQ 17600  
SUPERFICIE SUOLI EDIFICATI MQ 31000

SUP.COPERTA TOTALE 5334 MQ  
VOLUME TOTALE 45917,70 MC

LEGGITTIMITA'  
p.c. n°7 del 28  
gennaio 2005 +  
variante n°4 del  
24 gennaio 2006

VASCA DI ACCUMULO ACQUA PER  
ANTINCENDIO TOTALMENTE  
INTEGRATA CAPACITA' 220 MC

LEGITTIMITA'  
c.e. 12/78 + c.e. n°111/85 +  
p.c. n° 64 del 17 ottobre 2005  
SUP.COPERTA 793 MQ  
VOLUME 4028 MC

LEGITTIMITA'  
P.C. n° 31/05  
SUP.COPERTA 1148 MQ  
VOLUME 10988,98 MC

LEGITTIMITA'  
C.E. 51/77  
SUP.COPERTA 1500 MQ  
VOLUME 10777 MC

LEGITTIMITA'  
p.c. 13/05  
del maggio 2005  
mq 441

LEGITTIMITA'  
c.e. 71/88 + V.te  
39/91 + p.c. n° 13/05  
SUP.COPERTA 2790 MQ  
VOLUME 22352 MC

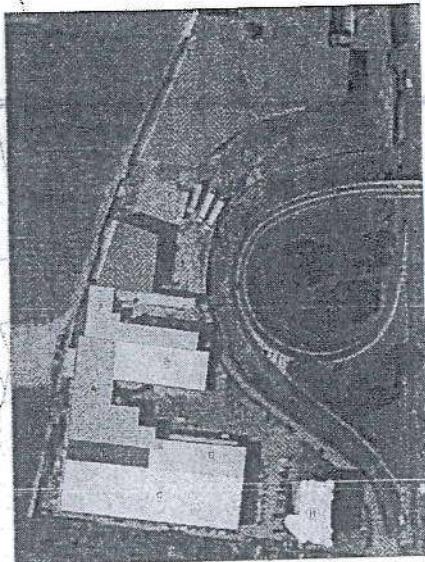
LEGITTIMITA'  
autORIZZAZIONE EDILIZIA  
n°14 del 28 marzo 2000  
SUP.COPERTA 984 MQ

LEGITTIMITA'  
c.e. 71/88 + V.te 39/91  
+ p.c.n°13 del 18  
maggio 2005  
SUP.COPERTA 560 MQ  
VOLUME 5358,12 MC

VARCO DI USCITA  
S.S. 7 bis Km. 50.500

PALAZZINA UFFICI -  
ESPOSIZIONE

PROPRIETA' EX CASELLO  
AUTOSRADALE



N. 49012 del Repertorio

N. 7899 della Raccolta

CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO  
(ART. 38 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385)  
REPUBBLICA ITALIANA

Il ventitre dicembre duemilanove in Nola nei locali della Banca della Campania S.p.A. alla Piazza Marconi, angolo Via Fonseca.

23.12.2009

Innanzi a me Antonio GAMBARDELLA, Notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola

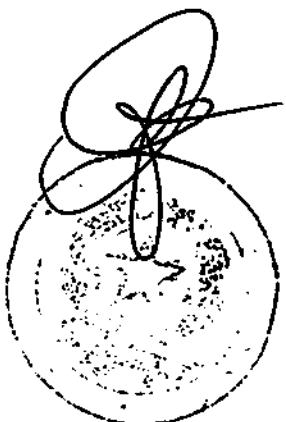
sono personalmente comparsi:

A) il signor Tommaso ANGRISANI, nato a Somma Vesuviana il quattro marzo 1963, domiciliato per la carica presso questi uffici, nella sua qualità di direttore pro tempore in rappresentanza della Banca della Campania Spa con sede legale in Napoli alla via Filangieri n. 36 e Direzione Generale in Avellino, alla Collina Liguorini, codice ABI 5392.6, capitale sociale euro 71.334.180,00 codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 04504971211, appartenente al Gruppo bancario "Banca Popolare dell'Emilia Romagna" iscritto nell'albo dei gruppi bancari con il codice 5387.6, che di seguito per brevità sarà chiamata "Banca".

Detto comparente dichiara di intervenire in forza di procura speciale conferita con atto per Notar Pellegrino D'AMORE in data 27 aprile 2004, repertorio n. 185419, in copia conforme allegata sub "A" al mio atto in data 11 novembre 2008, repertorio n. 48641, registrato a Napoli 1 il 14 detti al n. 17569/1T;

B) la Società per Azioni "NUSCO PORTE S.P.A.", con sede in Nola (NA), Via S.S. 7 Bis km. 50.500, con capitale di euro 5.164.570,00 iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Napoli con il codice fiscale e numero di iscrizione 02762651210, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Mario Felice NUSCO, nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il primo novembre 1943, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato al presente atto in virtù dei patti sociali e delle delibere dell'assemblea dei soci e del Consiglio di Amministrazione i cui verbali in copia si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C"; detta società di seguito per brevità sarà chiamata "parte mutuataria" e "datrice di ipoteca";

C) lo stesso signor Mario Felice NUSCO, nato a San Gennaro Vesuviano (NA) l'1 novembre 1943 con domicilio in Nola (NA), Via Amilcare Boccio n.3, C.F. NSC MFL 43S01 H860 G e la signora Rosa BIFULCO, nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 25 febbraio 1946 con domicilio in Nola (NA), Via Amilcare Boccio n.3, C.F. BFL RSO 46865 H931 N, quali fideiussori  
Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando





**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



28 GEN 2005

FOLIO 425  
28 GEN. 2005



PERMESSO DI COSTRUIRE N° 07

DEL \_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE U.T.C. SETTORE URBANISTICA**

**VISTA** la domanda in data 19/11/2001 prot. 019379/gen. e successiva integrazioni presentate dal sig. **Nusco Mario Felice**, nato a S. Gennaro Vesuviano il 01/11/1943 e residente a Nola alia via A.Boccio n. 3 C.F. NSC MFL 43S01 N860G, nella qualità di Presidente della soc. Nusco Porte S.p.A. con sede legale in Nola alla via S.S.7 bis, km.50.500, P.IVA 02762651210, con la quale viene richiesto il permesso di costruire per l'ampliamento dell'opificio industriale Nusco Porte S.p.A. esistente su suolo in catasto al foglio 14 particelle 67,68,619,621, e 623, con richiesta di valutazione mediante indizione di Conferenza di Servizi, ai sensi di quanto disposto dall'art.5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447, come modificato ed integrato dal D.P.R. del 7 dicembre 2000 n.440, quale variante urbanistica al P.R.G. di questo Comune;

**VISTO** il progetto dei lavori ed i disegni come allegati alla domanda stessa;

**VISTO** il progetto degli impianti tecnologici riportato sull'elaborato grafico presentato unitamente all'istanza;

**VISTO** il parere favorevole dell'A.S.L. Napoli 4, sezione di Acerra, Dipartimento di Prevenzione S.P.S.A.L., S.I.M.L., S.I.S.P., espresso con nota del 27/02/2003, prot. n.996, con condizioni;

**VISTO** il N.O. di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con nota prot.045/03, con condizioni;

**VISTO** il parere favorevole della società SNAM espresso con nota DISOCC/PERR1339/ef del 29 novembre 2002, con prescrizioni;

**VISTO** il parere favorevole dell'Autorità di Bacino Nord-Orientale n.299, adottato nella seduta del 05/03/2003;

**VISTO** il parere favorevole con condizioni e prescrizioni espresso in data 29/06/2003 dall'A.S.I. con deliberazione del Commissario Straordinario n.270;

**VISTA** la delibera del Consiglio Provinciale di Napoli, n.9 del 3 febbraio 2004 che ha approvato la proposta di parere favorevole sulla variante di destinazione urbanistica, di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale 23 dicembre 2003 n.1490, relativa al progetto in questione;



**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica

**VISTA** la delibera di Giunta della Regione Campania del 10/06/2004 n.0136/AL, che ratifica, ai sensi della L.R. della Campania del 20/03/1982 n.14, titolo II, par.5, il parere favorevole reso, in ordine alla proposta di variante di destinazione urbanistica dell'area oggetto di richiesta di ampliamento, del vigente P.R.G. di questo Comune, da zona "E" agricola, in zona "D" insediamenti produttivi;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dicembre 2004 n.28, di presa d'atto sia della deliberazione del Consiglio provinciale di Napoli n.9 del 3 febbraio 2004, sia della deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.0136/AC del 10 giugno 2004;

**VISTA** la legge n. 46 del 5.3.90 e D.P.R.n. 447 del 6.12.91;

**VISTA** la legge n. 13 del 9.1.89 e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale n. 9 del 7.1.83 concernente norme per la difesa del territorio dal rischio sismico;

**VISTI** i regolamenti comunali di edilizia, igiene e di Polizia Urbana;

**VISTE** le norme di attuazione del P.R.G. comunale ed il Regolamento Edilizio;

**VISTI** il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

**VISTA** la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

**VISTE** le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19.3.956 n. 303;

**VISTA** la legge 31.5.90 n. 128 art. 1;

**VISTO** il D.Lgs. 29.10.99 n. 490;

**VISTA** la legge 15 maggio 1997, n. 127;

**VISTO** il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 aggiornato al D.lgs 301/2002;

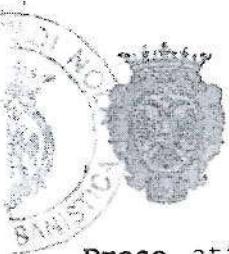
**VISTO** il D.Lgs. 14.8.1996 n. 494 modificato con D.Lgs. n. 276/2003 e D.Lgs. n. 251/2004;

**VISTO** il provvedimento di incarico dirigenziale di reggenza prot. n. 175/Gab. n. 22/D'ordine del 28.06.2004, e successivo decreto sindacale prot. n. 21/gab. del 20/01/2005;

**VISTA** la delibera di Commissione Straordinaria n. 48 dell'1.7.2002, di riduzione di alcuni organi collegiali;

# COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**Preso atto** che il richiedente è in possesso dei necessari titoli per ottenere il permesso di costruire:

1)- atto di compravendita per notaio Antonio Gambardella del 12/12/2003 rep. n. 41629 racc.6230;

2)- atto di compravendita per notaio Carmela De Meo del 10/09/del 10/09/1997 rep. 8900 racc. 3207 registrato a Napoli in data 26/09/1997 al n. 16225/V e successivo atto di averramento di condizione sospensiva del 24/03/200 rep. 8900 racc. 3207;

**CONSIDERATO:** che si è proceduto alla valutazione del progetto, ai sensi della suindicata normativa e che in data 07/10/2003 si è conclusa, con esito favorevole, la relativa conferenza di servizi, con la partecipazione dei rappresentanti della Regione Campania e dell'Amministrazione Provinciale di Napoli;

**CHE** con deliberazione 18 novembre 2003 n.133 il Commissario Straordinario del Comune di Nola ha preso atto ed ha ratificato la determina del Responsabile del Procedimento n.29/1 del 21 ottobre 2003 e, ad oggetto la presa d'atto dell'esito favorevole della Conferenza di Servizi e, per l'effetto, ha approvato quale proposta di variante al P.R.G. vigente nel Comune di Nola, il progetto presentato in data 19 novembre 2001, prot. n.019379 e successive integrazioni e modificazioni (da ultimo, 25 luglio 2003, prot. n.11575) dal sig. Nusco Mario Felice, nella qualità di Presidente della S.p.A. "Nusco Porte", con sede e stabilimento in Nola alla S.S. 7 bis - Km. 50.500, per la realizzazione sul terreno sito in Nola, alla via S.S. 7 bis, riportato in catasto al foglio 14, particelle 67-68-619-623-621, di un intervento edilizio in ampliamento della struttura produttiva già esistente;

**CHE** con deliberazione 3 febbraio 2004 n.9 del Consiglio Provinciale, l'Amministrazione Provinciale di Napoli ha approvato la proposta di parere favorevole, di cui alla deliberazione di Giunta provinciale 23 dicembre 2003 n.1490, relativa al progetto in questione, nonché alla relazione tecnico-istruttoria predisposta dal Coordinamento dell'Area Pianificazione territoriale ed Urbanistica 18 dicembre 2003 prot. n.4545;

che la Regione Campania, con deliberazione di Giunta 10 giugno 2004 n.0136/AL, ha ratificato il parere favorevole reso, ai soli fini urbanistici dal suo rappresentante in seno alla conferenza di servizi, di cui al verbale del 7 ottobre 2003, per l'esame della variante di destinazione urbanistica dell'area del vigente P.R.G. da zona "E-agricola", in zona "D- per insediamenti produttivi" ed ha espresso parere favorevole in ordine alla conformità della proposta di variante, ai sensi della L.R.Campania 20 marzo 1982 n.14, titolo II, par.5, rinviando al Consiglio comunale di Nola per la presa d'atto in sede di pronuncia definitiva sulla proposta di variante;

**CHE** il Consiglio comunale di Nola, con deliberazione 6 dicembre 2004 n.28, ha preso atto sia della deliberazione del Consiglio provinciale

# COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

Settore Urbanistica



di Napoli n.9 del 3 febbraio 2004, sia della deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.0136/AC del 10 giugno 2004;

**VISTA** la determina dirigenziale n. 2 del 10/01/2005, con la quale si è dichiarato concluso favorevolmente il procedimento della predetta Conferenza di Servizi;

**VISTA** l'attestazione di versamento per l'importo di € 2.148,96 effettuato con bollettino c/c n. 700 del 10.01.2005, quale intero importo dovuto per contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, determinati in € 2.148,96 per spese di urbanizzazione, come da nota di pagamento del 07/01/2005 prot.n.71/u.t.;

## R I L A S C I A

al sig. **Nusco Mario Felice**, nato a S.Gennaro Vesuviano il 01/11/1943 e residente a Nola alla via A. Boccio n. 3 C.F. NSC MFL 43S01N860 G, nella qualità di Presidente della soc. Nusco Porte S.P.A. con sede legale in Nola alla via SS 7 bis km. 50.500 P.IVA 02762651210 con la quale viene richiesto il permesso di costruire per l'ampliamento dell'opificio industriale Nusco Porte S.P.A., esistente, sul suolo distinto in catasto al foglio 14 particelle 67,68,619,621 e 623, con richiesta di valutazione mediante indizione di Conferenza di Servizi, ai sensi di quanto disposto dall'art.5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447, come modificato ed integrato dal D.P.R. del 7 dicembre 2000 n.440, quale variante urbanistica al P.R.G. di questo Comune, con approvazione definitiva del progetto, che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da n. 3 tavole grafiche e due oltre relazioni tecniche redatte a cura dell'arch. Nicola Litto e dall'ing. Giovanni La Manna Ambrosino, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi:

Ai fini dell'osservanza delle norme per costruzioni in zona sismica quale territorio di questo Comune deve essere depositato, prima dell'inizio dei lavori, il progetto esecutivo delle opere di cui all'art. 1, presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, a norma della legge regionale n. 9 del 7.1.83, art. 2;

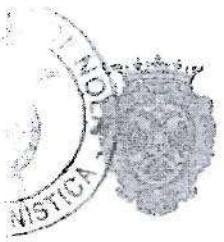
- I lavori devono essere iniziati entro mesi sei ed ultimati entro anni tre dalla data del presente permesso.

L'inosservanza del predetto termine comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori vengano completati entro i termini stabiliti.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, eccezionalmente prorogato se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, opportunamente documentati.

Dovrà essere denunciata dal titolare del permesso la data di inizio e di ultimazione dei lavori.

Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i



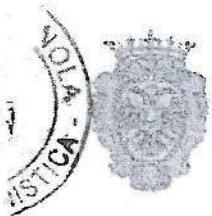
**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica

regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- gli assiti di cui sopra o altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ad avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente permesso di costruire sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;
- affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile contenente l'indicazione del titolare del permesso, del progettista e direttore dei lavori, della data esecutiva delle opere, degli estremi del presente permesso, della destinazione d'uso e delle unità immobiliari consentite e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;
- notificare gli estremi del permesso di costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali vengono richiesti allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.
- sono fatti salvi il rispetto delle disposizioni e degli obblighi normativi di cui alla legge 319 del 10.5.76 e n. 650 del 24.12.76 e successive modifiche ed integrazioni in materia di tutela delle risorse idriche dall'inquinamento ed i contenuti prescrittivi per la sicurezza dei lavoratori ai sensi del D.Lgs. n. 626/94 e n. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

**PRESCRIZIONI SPECIALI:**

- 1) - La validità del presente permesso è subordinata alla



COMUNE DI NOLA  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



presentazione a questo Comune, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, della seguente documentazione:

- ricevuta dell'avvenuto deposito del progetto esecutivo delle opere di cui alla legge regionale n. 9 del 7.1.83, art. 2;

- progetto a norma della legge 9 gennaio 1991, n° 10 relativa all'uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Il titolare del presente permesso nonché committente, anche nel caso di affidamento dei lavori a un'unica impresa, deve trasmettere a questo settore, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente a tutta la documentazione di cui all'art. 3 comma 8 D.Lgs. n. 494/1996 lettera b) "dichiarazione delle imprese esecutrici circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti" e lettera b-bis) "certificato di regolarità contributiva". In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, l'efficacia del presente titolo abilitativo è da ritenersi comunque sospesa.

2) - Ai fini dello smaltimento delle acque reflue, quelle bianche dovranno essere separate fino al trattamento Imhoff per le acque nere. A valle della vasca Imhoff dovrà essere realizzata vasca a tenuta stagna a svuotamento periodico da effettuarsi da ditta specializzata, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'apposito progetto già munito di parere favorevole dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale.

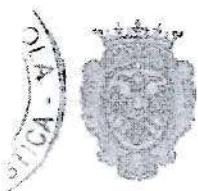
#### PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO

Almeno 15 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore con le quali essi accettano l'incarico.

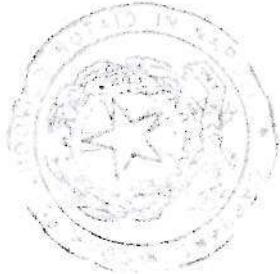
Prima dell'inizio dei lavori deve essere avvisata con opportuno anticipo la Soprintendenza Archeologica per le Province di Napoli e Caserta, piazza Museo n. 19 Napoli, e per conoscenza l'Ufficio Scavi di Nola (c/o Museo Archeologico via Senatore Cocozza), per l'adozione dei provvedimenti di competenza;

Ove si intenda dare esecuzione a strutture indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n° 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'ufficio del Genio Civile di cui allo art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'ufficio del Genio Civile per ottenere la



**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



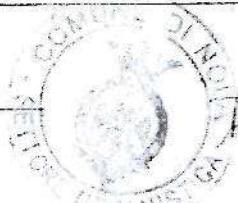
dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione. Qualora non siano state eseguite opere in c.a. deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in c.a.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare del permesso di costruire, deve presentare il certificato di collaudo del Comando dei Vigili del fuoco (ove occorra), nonché la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, il certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a norma della legge 05.03.90, n° 46, nonché, una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Il titolare del permesso di costruire deve inoltre osservare le norme di cui al D.Lgs. 152/99 modificato dal D.Lgs. 258/00, per la tutela delle acque dell'inquinamento e 9 gennaio 1991, n° 10 relativa a norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, depositando presso il Comune il relativo progetto, come sopra specificato.

Il presente permesso viene notificato al Comando P.M. per i controlli di competenza.

Nola, 28 GEN 2005



Il Dirigente U.T.C.  
Settore Urbanistica  
arch. Giacomo Stefanile

- Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.

IL TITOLARE

I diritti di segreteria di cui alla delibera della Commissione Straordinaria n. 139 del 7.6.96 sono stati pagati a mezzo versamento di € 258,23 sul C/C n° 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta n° 0115 del 10/01/2005.

**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**RELATA DI NOTIFICA**

L'anno 2001 il giorno 31 del mese di Giugno in Nola il sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui sopra al sig. Flavio Nino Belli consegnandone copia nelle mani di Flavio Nino Belli figlio incaricato di gestire locuoli  
su 13.10

Il Messo Notificatore

**RELATA DI NOTIFICA**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Nola il sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui sopra al sig. \_\_\_\_\_ consegnandone copia nelle mani di \_\_\_\_\_.

Il Messo Notificatore



**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica

COMUNE DI NOLA	359
24 GEN 2006	358   25/01/06
URBANISTICA	
V.I. SEIDRE	



01051252937798

**PERMESSO DI COSTRUIRE** N° 04

DEL 24 GEN. 2006

**IL DIRIGENTE U.T.C. SETTORE URBANISTICA**

**VISTA** la domanda in data 22/11/2005 prot. 19360/gen. presentata dal sig. Nusco Luigi, nato S. Paolo Bel Sito il 01/09/1978 C.F. NSC LGU 78P01I073K, nella qualità di Amministratore Delegato della Nusco Porte S.p.A. con sede in Nola alla via S.S. 7 bis P. I.V.A. 02762651210, con la quale viene richiesto il permesso di costruire per l'ampliamento dell'opificio industriale Nusco Porte S.p.A., esistente in Nola alla via S.S. 7 bis, sul suolo riportato in catasto al foglio 14 particelle 67, 68, 619, 621, e 6231, in variante al permesso di costruire nr. 07 del 28/01/2005, rilasciato a seguito di richiesta di valutazione mediante indizione di Conferenza di Servizi, ai sensi di quanto disposto dall'art.5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato ed integrato dal D.P.R. del 7 dicembre 2000 n. 448, quale variante urbanistica al P.R.G. di questo Comune;

**VISTO** il progetto dei lavori ed i disegni come allegati alla domanda stessa;

**VISTO** il progetto degli impianti tecnologici riportato sull'elaborato grafico presentato unitamente all'istanza;

**VISTO** il parere favorevole dell'A.S.L. Napoli 4, sezione di Acerra, Dipartimento di Prevenzione S.P.S.A.L., S.I.M.L., S.I.S.P., espresso per il rilascio del P. di C. n. 7/2005;

**VISTO** il N.O. di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, espresso per il rilascio del P. di C. n. 7/2005;

**VISTO** il parere favorevole della società SNAM, espresso per il rilascio del P. di C. n. 7/2005;

**VISTO** il parere favorevole dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale, espresso per il rilascio del P. di C. n. 7/2005;

**VISTO** il parere favorevole dell'A.S.I., espresso per il rilascio del P. di C. n. 7/2005;

**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**VISTA** la delibera del Consiglio Provinciale di Napoli, n.9 del 3 febbraio 2004 che ha approvato la proposta di parere favorevole sulla variante di destinazione urbanistica, di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale 23 dicembre 2003 n.1490, relativa al progetto di cui al permesso di costruire n. 7/2005;

**VISTA** la delibera di Giunta della Regione Campania del 10/06/2004 n.0136/AL, che ratifica, ai sensi della L.R. della Campania del 20/03/1982 n. 14, titolo II, par. 5, il parere favorevole reso, in ordine alla proposta di variante di destinazione urbanistica dell'area oggetto di richiesta di ampliamento, del vigente P.R.G. di questo Comune, da zona "E" agricola, in zona "D" insediamenti produttivi;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dicembre 2004 n.28, di presa d'atto sia della deliberazione del Consiglio provinciale di Napoli n.9 del 3 febbraio 2004, sia della deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.0136/AC del 10 giugno 2004;

**VISTA** la legge n. 46 del 5.3.90 e D.P.R.n. 447 del 6.12.91;

**VISTA** la legge n. 13 del 9.1.89 e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale n. 9 del 7.1.83 concernente norme per la difesa del territorio dal rischio sismico;

**VISTI** i regolamenti comunali di edilizia, igiene e di Polizia Urbana;

**VISTE** le norme di attuazione del P.R.G. comunale ed il Regolamento Edilizio;

**VISTI** il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

**VISTA** la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

**VISTE** le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19.3.956 n. 303;

**VISTA** la legge 31.5.90 n. 128 art. 1;

**VISTO** il D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 in vigore dal 01.05.2004

**VISTA** la legge 15 maggio 1997, n. 127;

**VISTO** il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 aggiornato al D.lgs 301/2002;

**VISTO** il D.Lgs. 14.8.1996 n. 494 modificato con D.Lgs. n. 276/2003 e D.Lgs. n. 251/2004;

**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**VISTO** il provvedimento di incarico dirigenziale di reggenza prot. n. 175/Gab. n. 22/D'ordine del 28.06.2004, e successivo decreto sindacale prot. n. 21/gab. del 20/01/2005;

**VISTA** la delibera di Commissione Straordinaria n. 48 dell'1.7.2002, di riduzione di alcuni organi collegiali;

**Preso** atto che il richiedente è in possesso dei necessari titoli per ottenere il permesso di costruire come da permesso originario;

**CONSIDERATO** che la variante in oggetto non comporta il pagamento di ulteriori contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

**VISTO** il Permesso di Costruire n. 7 del 28.01.2005;

**R I L A S C I A**

al sig. Nusco Luigi, nato S. Paolo Bel Sito il 01/09/1978 C.F. NSC LGU 78P01I073K, nella qualità di Amministratore Delegato della Nusco Porte S.p.A. con sede in Nola alla via S.S. 7 bis P. I.V.A. 02762651210, il permesso di costruire per l'ampliamento dell'opificio industriale Nusco Porte S.p.A., esistente in Nola alla via S.S. 7 bis, sul suolo riportato in catasto al foglio 14 particelle 67,68,619,621, e 6231, in variante al permesso di costruire nr. 07 del 28/01/2005, rilasciato a seguito di richiesta di valutazione mediante indizione di Conferenza di Servizi, ai sensi di quanto disposto dall'art.5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato ed integrato dal D.P.R. del 7 dicembre 2000 n. 440, quale variante urbanistica al P.R.G. di questo Comune, secondo il progetto, che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da n. UNA tavola grafica oltre la relazione tecnica redatta a cura dell'arch. Nicola Litto, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi:

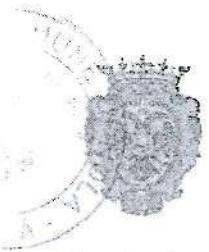
Ai fini dell'osservanza delle norme per costruzioni in zona sismica quale territorio di questo Comune deve essere depositato, prima dell'inizio dei lavori, il progetto esecutivo delle opere di cui all'art. 1, presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, a norma della legge regionale n. 9 del 7.1.83, art. 2;

- I lavori devono essere ultimati entro i termini previsti dal P. di C. n. 7/2005;

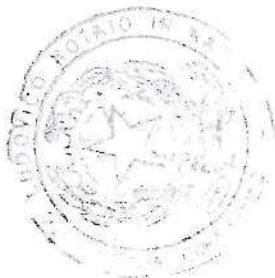
L'inosservanza del predetto termine comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori vengano completati entro i termini stabiliti.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, eccezionalmente prorogato se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, opportunamente documentati.

Dovrà essere denunciata dal titolare del permesso la data di inizio e



COMUNE DI NOLA  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



di ultimazione dei lavori.

Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;

~~siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;~~

~~\* chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;~~

~~\* il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;~~

- per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

- se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

- gli assiti di cui sopra o altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ad avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

- depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente permesso di costruire sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;

- affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile contenente l'indicazione del titolare del permesso, del progettista e direttore dei lavori, della data esecutiva delle opere, degli estremi del presente permesso, della destinazione d'uso e delle unità immobiliari consentite e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;

- notificare gli estremi del permesso di costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali vengono richiesti allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

- sono fatti salvi il rispetto delle disposizioni e degli obblighi normativi di cui alla legge 319 del 10.5.76 e n. 650 del 24.12.76 e successive modifiche ed integrazioni in materia di tutela delle risorse idriche dall'inquinamento ed i contenuti prescrittivi per la sicurezza dei lavoratori ai sensi del D.Lgs. n. 626/94 e n. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



**PRESCRIZIONI SPECIALI:**

1) - La validità del presente permesso è subordinata alla presentazione a questo Comune, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, della seguente documentazione:

- ricevuta dell'avvenuto deposito del progetto esecutivo delle opere di cui alla legge regionale n. 9 del 7.1.83, art. 2;

2) - Ai fini dello smaltimento delle acque reflue, quelle bianche dovranno essere separate fino al trattamento Imhoff per le acque nere. A valle della vasca Imhoff dovrà essere realizzata vasca a tenuta stagna a svuotamento periodico da effettuarsi da ditta specializzata, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'apposito progetto già munito di parere favorevole dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale.

**PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO**

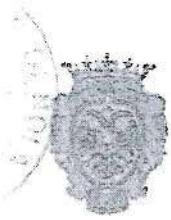
Ove si intenda dare esecuzione a strutture indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n° 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'ufficio del Genio Civile di cui allo art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in c.a. deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in c.a.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare del permesso di costruire, deve presentare il certificato di collaudo del Comando dei Vigili del fuoco, nonché la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, il certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a norma della legge 05.03.90, n° 46, nonché, una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Il titolare del permesso di costruire deve inoltre osservare le norme di cui al D.Lgs. 152/99 modificato dal D.Lgs. 258/00, per la tutela delle acque dell'inquinamento e 9 gennaio 1991, n° 10 relativa a norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, depositando presso il Comune il relativo progetto, come sopra specificato.



**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica



Il presente permesso viene notificato al Comando P.M. per i controlli di competenza.

Nola, 26 GEN 2006

MUNICIPALITY OF NOLA - ITALY  
Dirigente U.T.C.

Settore Urbanistica  
arch. Giacomo Stefanile

- Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.

IL TITOLARE

I diritti di segreteria di cui alla delibera della Commissione Straordinaria n. 139 del 7.6.96 sono stati pagati a mezzo versamento di € 258,23 sul C/C n° 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta n° 253 del 20.01.2006.

**COMUNE DI NOLA**  
Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica

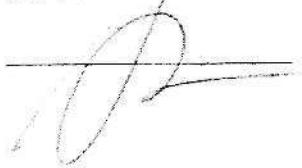


**RELATA DI NOTIFICA**



L'anno 1906 il giorno 25 del mese di Genaro in Nola il sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui sopra al sig. Antonio Caputo consegnandone copia nelle mani di Giuseppe Cicaliello il 25 Novembre 1906.

Il Messo Notificatore



**RELATA DI NOTIFICA**

L'anno 1906 il giorno 25 del mese di Genaro in Nola il sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui sopra al sig. Antonio Caputo consegnandone copia nelle mani di Giuseppe Cicaliello.

Il Messo Notificatore





Concessione edilizia  
Pratica N.

51

77

COMUNE DI Mola

PROVINCIA DI Napoli

## NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. Musco Mario presentata il 9.9.75  
per essere autorizzato a costruire complesso industriale con relativi uffici  
n questo Comune al mapp. N. in Via S.Gennaro V.no

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 17.5.77 n. 145

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la domanda relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento generale per l'Igiene del Lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

- VISTA la legge n.756 del 6.8.67;

- VISTA la legge n.10 del 28.1.77;

- VISTA la legge 1086 del 5.11.71;

- VISTA la legge n.310 del 10.5.76;

C concede il proprio

NULLA OSTA

ignor Musco Mario - S.Gennaro V.no -

l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di  
e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè  
solida sicurezza dovrà avere ad ogni istante.

struttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1). Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2). Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, i modi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3). Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4). Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.  
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5). Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve fare tutte le cautele per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per le provvedimenti del caso;
- 6). Gli assiti di cui al paragrafo 3. od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- 7). A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8). L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 9) i lavori dovranno essere iniziati previo n.o.VV.FF. entro 6 mesi dalla data di notifica della presente dando comunicazioni per iscritto a questa Amministrazione dell'assuntore dei lavori, del direttore, e se del caso del progettista dell'opere in c.a. e dovranno essere ultimati entro il termine previsto dalla legge 28.1.77 art.4 n.10;\*
- 10) entro il termine utile per l'ultimazione dei lavori dovrà essere realizzata a cura e spese del proprietario l'acciamento idrico alla rete comune secondo le modalità previste dall'allegato atto di sottomissione che costituisce parte integrante della concessione.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 22 GIUGNO 1977

L'anno Bollo in Noia.  
il sottoscritto

RELATA DI NOTIFICA  
il giorno 22 del mese di GIUGNO

IL SINDACO

*[Signature]*



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI NOLA

NOLA

Il sottoscritto NUSCO MARIO nato a S.Gennaro Vesuviano  
n° 1'1/11/1943 e domiciliato in S.Gennaro Vesuviano  
alla Via Nola, 55 richiedente la concessione per la  
costruzione di un fabbricato industriale da realizza-  
re in Nola alla via Variante 7bis foglio 14 partice-  
le 70/72/99 partita 10656, quale proprietario del suo  
lo in forza di atto per Notar Crisci Alfonso e delle  
realizzande opere, fin da questo momento :

1) - Si obbliga di costruire l'impianto di illuminazione pubblica e della rete idrica con attacco fino  
alla condotta Comunale.

Il sottoscritto dichiara di essere a perfetta conoscenza che la emananda concessione edilizia è ancora  
ta con vincolo di interdipendenza agli oneri di cui  
al presente atto che ne rappresentano il presupposto  
di legittimità.

Il sottoscritto, pur risrvandosi di ottenere il concorso degli altri interessati alla costruzione della suddetta condotta idrica, resta solidalmente impegnato alla realizzazione della stessa.

Le spese di registrazione e di trascrizione eventuali  
sono a carico del sottoscritto sig. Nusco Mario.  
Nola, 30 maggio 1977

Mario Nusco

~~COMUNE DI NOLA~~

Visto per l'autenticazione della firma di:

apposta il ... di ... certificato a  
mezzo ...

Nola, ...

comune di affidando la scrittura con cui

al COMUNE DI S. GENNARO VESUVIANO

(Provincia di Napoli)

ai sensi dell'art. 20 della legge n. 15

di questo che Maria Maggio

nata a S. Gennaro Vesuviano il giorno 1.11.1943

residente in questo Comune, della cui identità

personale sono certo, ha apposto in mia presenza,

in calce alla presente domanda la propria firma.

data 1<sup>o</sup> giugno 1977

Il Segretario Comunale

Giovanni



Il sottoscritto precisa che resta comunque

obbligato a pagare al Comune di Nola la quota del

contributo commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione come previsto e determinato dall'art. 5 della

la legge 28.1.77 n. 10 e che da tale quota sarà scompen-

tata la spesa necessaria per la realizzazione delle infrastrutture sopradescritte.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro rifinato o anche

prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o se si

dicesse un certo tempo, se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse tranielli per servizi pubbli-

co deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle im-

prese proprietarie per i provvedimenti del caso;

— gli astini di cui sopra di altri fari devono essere impiantati agli angoli salienti a tutta altez-

za e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri ressi da manetersi accesso dall'androne al lev-

el sole; secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere col-

locata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su

cui è collocata;

— durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in

elevazione l'interessato richieda, per iscritto, il tracciamento in loco delle linee planimetriche ed albi-

metriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dall'avvenuto soppallego

dove essere redatto verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera siano rispettate le linee pla-

nimetrichi ed albinetriche, stabilite dall'incarico del Comune;

— depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente atto di concessione

sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;

— affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente legibile contenente la

indicazione del concessionario, del progettista e direttore dei lavori, della data esecutiva delle opere,

degli estromi della presente concessione, della destinazione d'uso e delle unità immobiliari conve-

nute e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;

— notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia

elettrica, telefono, gas, acqua) alle quali vengono richiesti allineamenti anche provvisori o riferiti

all'attività di cantiere o di impianti particolari.

4) prescrizioni speciali:

La presente è subordinata al Nulla Osta del Comando Prov. Le IV - FF.

— fine della sicurezza antincendio.

— Il manufatto in progetto destinato ad ufficio deve essere armeggiato dal

— confine dell'autostrada della distanza minima di 50 mt prevista dal

— D.M. 1-4-63, salvvi successiva qualificazione della zona come centro abi-

tato.

La presente non avvincola il Comune al rilascio della concessione in

— congiuntiva per la parte del fabbricato esistente, oggetto istanza di

— cessione.

22 LUG. 1983

SINDACO

NOL

Dolce

TECNICO

CONSIGLIO

COMUNE DI NOLA

CONCESSIONARIO

CONCESSIONARIO

CONCESSIONARIO

CONCESSIONARIO

(1) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, mutabile riacquisto, ricostruzione, ampliamento, sopravvivente, sostituzione, ristrutturazione, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).

(2) Concedere se il caso non ricorre.

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE  
COMUNE DI NOLA  
PROVINCIA DI NAPOLI

Marca

da collo

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 29/2/88 presentata dal

Sig. — NASCO Mario — residente in No.la — Via A.Boccio. — N. 12

registrato il 29/2/88 al prot. 65566/88-T.C.n.30/88 — con la quale viene chiesta la concessione per (1) l'ampliamento di un ca-

panno per la lavorazione e trasformazione del legno

— sentito il parere del Consiglio Comunale in data 22 LUG. 1988 —

— visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 225-226 —

— sentito il parere del Consiglio Comunale in data 22 LUG. 1988 —

— visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso

in seduta del 31/3/88 n. 261 —

— visto il parere della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. 11111;

— visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso

in seduta del 31/3/88 n. 261 —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —

— visto il parere favorevole della Commissione Consorzi Comuni di Genova —



Concessione n.

59



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



COMUNE DI NOLA  
PROTOCOLLO GENERALE

19.03.91 006173

Cat. GI Fasc.

del 18 MAR. 1991

## CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

### IL SINDACO

Vista la domanda in data 06.06.90 presentata dal sig. Nusco Mario nato a S.Gennaro Vesuviano il 01.11.43 residente in Nola alla via Giovanni XXIII n.3 registrata il 06.06.90 al prot.U.T.C.n. 70/90 con la quale viene chiesta la concessione per la costruzione di un edificio per uffici ed esposizione in variante alla C.E.n. 71 del 22.07.88 rilasciata per la costruzione di uno stabilimento industriale sull'area distinto in Catasto al foglio n.14 particelle 71-73-225-226 posta in Nola alla località Pagliarelle, con particolare riferimento alla distanza dell'edificio stesso dal raccordo autostradale:

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Rilevato che i lavori oggetto di variante sono stati eseguiti ai rustico in difformità della originaria concessione, ed in particolare della prescrizione di osservare la distanza minima di ml.60,00 dal raccordo autostradale come si evince dall'ordinanza di sospensione n.1214 del 26.03.90 per cui occorre considerare l'ipotesi della sanatoria a norma dell'art.13 della L.47/65

Vista la legge regionale n.9 del 7.1.83 concernente norme per la difesa del territorio dal rischio sismico;

Vista la deliberazione di G.M.n.204 del 09.04.90 con la quale il suolo interessato viene riconosciuto appartenente al centro abitato ai sensi dell'art.17 legge 765/67;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 15.10.90 con esclusione della parte di edificio compresa nella fascia di rispetto raccordo autostradale per la quale, salvo deroga da parte dell'A.N.A.S., dovranno applicarsi le sanzioni ex art.12 L.47/85;

Sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale;

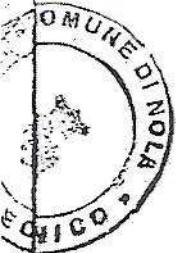
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visti il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n.1150, e la legge 6 agosto 1967, n.765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n.10;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n.4/;





# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

-pag. 02-

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n.303;

Vista la legge 31.05.90 n.128, art.1;

Preso atto che:

il richiedente è in possesso del necessario titolo alla concessione: come da concessione originaria n. 70/90;

Vista la ricevuta di c/c.n.950 del 30.11.90 di £. 5.474.000 quale 1° versamento dei contributi di legge dovuti;

Vista la polizza fidejussoria della "Milano Assicurazioni" n.102286 del 29.11.90 per l'importo di £. 32.644.036 a garanzia delle restanti rate comprensiva delle eventuali penali in caso di mancato pagamento, giusta nota del 21.11.90 prot.n.4858/u.t. e precisamente per oneri di urbanizzazione £. 15.091.202, per costi di costruzione £ 6.804.824 per un totale contributo di £ 21.896.026 oltre quelli relativi alla concessione originaria n.70/90;

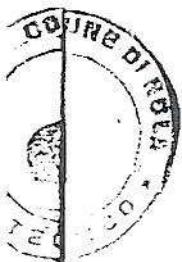
Vista la relazione dell'U.T.C. in data 03.10.90 prot.4121/u.t. in ordine alla verifica della distanza del fabbricato dalla rampa autostradale e l'ulteriore accertamento effettuato dall'U.T.C., come da nota n.4147/u.t. del 05.02.91, lo stato dei luoghi è conformabile ai grafici di progetto prescrivendo che l'altezza dal piano di calpestio del rialzato sia ridotta da ml. 0,50 a ml. 0,20 ,

## C O N C E D E

IN SANATORIA a Nusco Mario C.F. NSCMFL43S01H860G residente in Nola alla via Giovanni XXIII n.3 la facoltà di eseguire la costruzione di un fabbricato commerciale in variante alla C.E.n.71/88 sul suolo sito in Nola alla località Pagliarelle riportato in Catasto al foglio 14 particelle 71-73-225-226, secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da n. OTTO tavole redatte a cura dell'ing. Taurisano Aniello alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi:

1°) a) Ai fini dell'osservanza delle norme per costruzioni in zona sismica - quale territorio di questo Comune - deve essere fatto, prima dell'inizio dei lavori, il deposito del progetto esecutivo presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, a norma della legge regionale n.9 del 7.1.1983 - art.2;

b) ai fini della sicurezza antincendio il progetto, ove non sia già munito del N.O. relativo, dovrà ottenere l'approvazione del Comando Provinciale VV.FF. di Napoli da richiedere a cura del concessionario, che resta obbligato ad osservare tutte le eventuali prescrizioni (se prevista dalla legge 818/84);



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



-pag. 03-

c) lo smaltimento delle acque nere dovrà essere effettuato mediante allacciamento alla fognatura pubblica previa richiesta di apposita autorizzazione a norma della legge n.319/1976;

d) Il concessionario è obbligato al pagamento del residuo importo dovuto per i contributi come sopra determinati, in tre rate a scadenza semestrale per l'aliquota relativa agli oneri di urbanizzazione e tre rate a scadenza uguale nell'arco di tempo stabilito per l'ultimazione dei lavori per l'aliquota relativa ai costi di costruzione (ove non pagate per intero); nonché al pagamento di conguagli risultanti dall'atto di eventuali revisioni;

2°) I lavori debbono essere ultimati entro DICIOTTO mesi dalla data della presente.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini stabiliti.

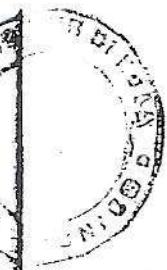
Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, eccezionalmente prorogato se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale, e dovrà parimenti essere denunciata dal titolare la data di ultimazione dei lavori.

3°) Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



-pag. 04-

- il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

- per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio comunale.

~~Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo:~~

se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

- gli assiti di cui sopra o altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di un lanternino a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al lever del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

- depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente atto di concessione sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;

- affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile contenente la indicazione del concessionario, del progettista e direttore dei lavori, della data esecutiva delle opere, degli estremi della presente concessione, della destinazione d'uso e delle unità immobiliari consentite e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;

- notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali vengono richiesti allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

## 4°) Prescrizioni speciali:

- La parte di edificio compresa nella fascia di rispetto di m1.25,00 dal confine autostradale è esclusa dalla presente sanatoria salvo che l'ANAS non conceda apposita deroga ai sensi della legge 24.07.61 n. 729 art. 9 intendendosi in tal caso automaticamente estesa la sanatoria all'intero edificio. In caso contrario per tale parte di piccola entità e distinta con linea rossa nei grafici allegati saranno applicate le sanzioni pecuniarie di cui all'art. 12 L. 47/85.

- All'ultimazione dei lavori oltre agli adempimenti richiamati, dovranno essere depositati presso l'U.T.C. la dichiarazione di



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

- pag. 05 -

conformità del progetto alle norme per la eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 13/89 e D.M. 14.06.89, nonchè il progetto degli impianti tecnologici a norma dell'art. 9 della legge 46/90.

- Dovrà essere fatta comunicazione all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di competenza ai sensi dell'art. 40 del Regolamento d'Igiene del Lavoro approvato con R.D. 14.4.27 n.530 e del D.P.R. 29.3.56 n.303.
- Dovrà essere riservato a parcheggio apposito spazio in misura non inferiore ad un decimo del volume dell'edificio uffici ed esposizione oltre al 10% della superficie destinata ad attività industriale (D.M.02.04.68).
- Si fa riserva di applicare la penale di cui all'art.13 L.45/87 se dovuta in relazione al tipo di difformità sanata (distanza da autostrada inferiore a quella minima prescritta salvo successivo riconoscimento di centro abitato effettuato con la delibera sopra richiamata).

## PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO

Almeno 15 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico.

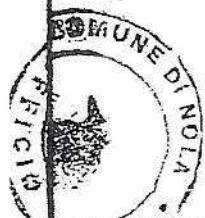
Ove si intenda dare esecuzione a strutture in c.a. indicate nell'art.1 della legge 5 novembre 1971, n.1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art.4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in c.a., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in c.a.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare il certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco, (ove occorra) nonchè la documentazione comprovante l'accattastamento dell'immobile e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a norma della legge 05.03.90, n.46 :

Il concessionario dev'essere inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976 n.329 per la tutela delle acque dall'inquinamento e 30



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



Decreto 1976, n.373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Nola 18 MAR. 1991

IL DIRIGENTE  
(ma Giacoppe Falco)

IL SINDACO  
(dr. Mario De Sena)

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

IL CONCESSIONARIO  
*Alfonso Pellegrino*

## RELATA DI NOTIFICA

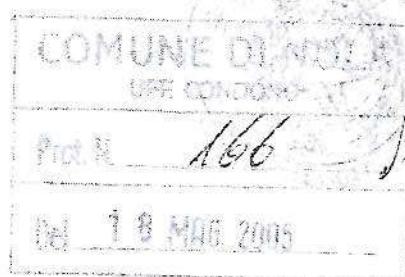
L'anno ... '91 ... il giorno ... 22 ... del mese di Marzo ... in Nola.  
Il sottoscritto messo comunale certifica di aver notificato  
l'atto di cui sopra al sig. *Mosca Mario Pellegrino* ...  
nelle mani di ... *Mosca Mario Pellegrino* ... consegnandone copia

IL MESSO NOTIFICATORE  
*Alfonso Pellegrino*



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA LEGGE 724/94  
(ai sensi dell'art. 35, 99 comma della legge 28 Febbraio  
1985, n° 47).

NO

DEL 18 MAG 2005

## IL DIRIGENTE DELL'U.T.C. SETTORE CONDONO

VISTE le domande a firma del sig. NUSCO MARIO FELICE, nato a San Gennaro Vesuviano il 01.11.1943 e residente a Nola alla via Boccio, 3 C.F. NSCMFL43S01H860G acquisita in data 17.11.94 dal prot. gen. n° 25128 ed interno 10 in data 01.03.1995 prot. gen. n° 4598 ed interno 633, in data 01.03.1995 prot. gen. 4599 ed interno 634 (tutte riferite al medesimo abuso) tendente ad ottenere il RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA per l'opera edilizia abusiva realizzata alla via Variante 7/bis Km. 50,500 riportato in catasto al foglio 14 particella 167;

VISTO il titolo di proprietà, atto di VENDITA per notar Nicola Marranghella Rep. n. 14002 del 19.11.1977;

VISTI i GRAFICI a firma dell'ing. La Manna Ambrosino Giovanni;

VISTA la relazione TECNICA a firma dell'ing. La Manna Ambrosino Giovanni;

VISTA la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA resa dall'interessato dalla quale risulta lo stato dei lavori eseguiti;

VISTA la PERIZIA GIURATA a firma dell'ing. La Manna Ambrosino Giovanni giurata in data 02.04.1996;

VISTO il certificato di IDONEITA' STATICÀ a firma dell'ing. Giacomo Abbate redatto in data 13.06.1990;

RILEVATO che dalla dichiarazione resa dal richiedente risulta che L'ABUSO E' STATO REALIZZATO NELL'ANNO 1993 ;

RILEVATO che il fabbricato ricadeva in zona " RURALE " del P.D.F.;

DATO atto che l'opera edilizia abusiva, è ascrivibile alla TIPOLOGIA n° 3 di cui alla tabella allegata legge 724/94;

VISTO che lo stesso ha provveduto al pagamento dei CONTRIBUTI RELATIVI ALLA L. 10/77, calcolati in £. 31.221.402 e versati su c.c.p. n° 17081009 intestato a COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA, coi seguenti bollettini:

VCC n° 012 del 29.03.1996 ..... £. 11.248.722  
VCC n° 014 del 29.03.1996 ..... £. 19.972.680

CHE successivamente allo stesso è stato richiesto la somma di £. 665,00 ad integrazione CONTRIBUTI RELATIVI ALLA L. 10/77, e



**COMUNE DI NOLA**  
PROVINCIA DI NAPOLI



versati su c.c.p. n° 17021809 intestato a **COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA**, col seguente bollettino:  
**VCT n° 662 del 18.05.2005 ..... E. 665,00**

~~VISTO che il interessato ha provveduto al pagamento di cui sopra a titolo di OBLAZIONE versato su ccp 255000, intestato a "AMMINISTRAZIONE P. T. OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO", ammontante a £. 142.082.175 coi seguenti bollettini postali:~~

VCC n°045	del 16.11.1994	.....	£	4.000.000
VCC n°046	del 16.11.1994	.....	£	7.000.000
VCC n°015	del 29.03.1996	.....	£	5.600.000
VCC n°017	del 29.03.1996	.....	£	125.482.175

**VISTO che l' Ufficio ha determinato l'obblazione in £. 50.300.000 alla luce della sentenza n° 227/96 del Tribunale di Nola R.G. n° 479/94, trasmessa in data 03.02.1997 prot.U.T.n° 899;**

**CHE con la stessa nota di cui sopra il sig. Nusco chiese rimborso dell'oblazione versata in più;**

**VISTI i conteggi effettuati dall'Ufficio Condono si rileva che allo stesso deve essere restituita la somma di £. 91.782.179 pari ad E. 47.401 con le procedure previste per legge;**

**RILEVATO che l'immobile oggetto di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria non è soggetto ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della legge 47/85;**

**VISTA la deliberazione dell'autorità di Bacino nord occidentale della Campania n. 14 del 31.10.99, pubblicata sul BURC n. 77 del 29.11.99.**

**VISTO l'atto di trasformazione di società in nome collettivo in società per azioni redatto dal notaio Claudio De Vivo in data 13.03.2001 Rep. 73184;**

**LETTA le leggi 47/85, 724/94 e 10/77;**

**VISTA la legge n° 127 DEL 15/05/1997;**

**C O N C E D E**

**IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA, ai sensi dallo articolo 35, 92 comma della legge 28 Febbraio 1985, n° 47 e Legge 724/94, al sig. **NUSCO MARIO FELICE**, nato a San Gennaro Vesuviano il 01.11.1943 e residente a Nola alla via Boccio, 3 C.F. NSCMFL43S01H860G, in qualità di presidente della società **NUSCO PORTE S.P.A.** con sede in Nola alla via S.S. 77bis **IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA** per l'opera edilizia abusiva realizzata alla via Variante 7/bis Km.50,500 riportata in catasto al foglio 14 particella 167;**



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



Io sottoscritto Leopoldo Giavoni nato a NOLA  
il 21/01/1956, nella qualità di TUTTORE/DELEGATO

(giusta delega n° / del / allegata)

## RITIRO



### IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

n° AB DEL 18/05/2005

CON ESPRESSO ESONERO DEL COMUNE DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO.

I diritti di segreteria di cui alla delibera C.S. n° 139 del 7.6.96 sono stati pagati a mezzo versamento di E 258,83 (€ 500.000 sul C/C n° 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta n° 663 del 18.05.2005.

IN FEDE

Giubera

Documento di riconoscimento CT n° A65662369 del 8-10-2005

Il responsabile del servizio

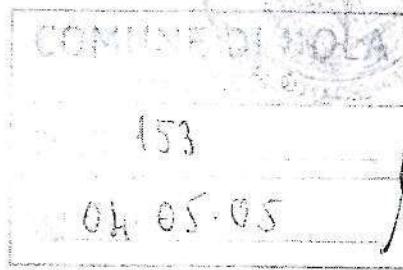
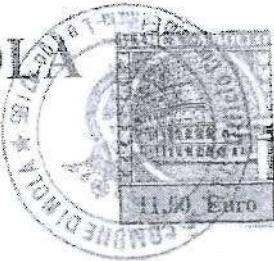
M. Maffi

M



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



**TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA LEGGE 47/85**  
(ai sensi dell'art. 35, 99 comma della legge 28 Febbraio  
1985, n° 47).

NUO

31

DEL 04 MAR 2005

## IL DIRIGENTE

VISTA la domanda del sig. NUSCO MARIO FELICE, nato a San Genaro Vesuviano il 01.11.1943 C.F. NSCMFL43E01H8806 e residente a Nola alla via Giovanni XXIII, acquisita in data 17.05.1986 al Prot. Gen. n° 11288 ed interno 1810, tendente ad ottenere **IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA** per l'opera edilizia abusiva realizzata alla via S.S.7 Bis riportata in catasto al foglio 14 p.11a 167;

VISTO il **TITOLO di PROPRIETA'**, atto di VENDITA per Notar Nico la Merranghelle rep. n° 14002 del 19.11.1977;

VISTA LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA resa dall'interessato dalla quale risulta lo stato dei lavori eseguiti;

VISTI I GRAFICI e firma dell'ing. Giovanni Ambrosino La Manna

VISTA LA RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA a firma dell'ing. Giovanni Ambrosino La Manna;

VISTA la PERIZIA GIURATA a firma dell'ing. Giovanni Ambrosino La Manna giurata in data 20.10.2004;

VISTO il CERTIFICATO di IDONEITA' STATICÀ a firma dell'ing. Francesco Franzese, redatto in data 02.09.1986;

RILEVATO che dalla DICHIARAZIONE resa dal richiedente ai sensi dell'art. 4 legge 4 gennaio 1968 n° 15, risulta che L'ABUSO E' STATO REALIZZATO DAL 30.01.1977 AL 01.10.1983 CON ULTIMAZIONE NELL'ANNO 1982;

RILEVATO che il fabbricato ricadeva in zona " RURALE " del P.D.F.;

DATO atto che l'opera edilizia abusiva, è ascrivibile alla TIPOLOGIA n° 1 di cui alla tabella allegata alla L.47/85;

VISTA la DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA redatta ai sensi dell'art. 2 comma 37 lett. B legge 662 del 23/12/96 datata 23.05.2004;

CONSIDERATO che l'interessato ha provveduto al pagamento della somma di E. 9.820,00 PER ONERI DI URBANIZZAZIONE, LEGGE 10/77, versata su c.c.p. n°17021809 intestato a "COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA" col seguente bollettino: - VCY n° 255 del 29.04.2005 ..... E. 9.820,00



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



VISTO che l'interessato ha provveduto al pagamento della somma di € 9.972.036 a titolo di OBLAZIONE, versata su c.c.p. 255000, intestato a "AMMINISTRAZIONE P. T. OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO" coi seguenti bollettini postali:

- VCC n° 367 del 16.05.1986 ..... € 3.324.012
- VCC n° 300 del 29.09.1986 ..... € 3.324.012
- VCC n° 982 del 29.11.1989 ..... € 3.324.012

RILEVATO che l'immobile oggetto di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria non è soggetto ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della legge 47/85;

VISTA la delibera dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania n° 14, del 31/10/1999, pubblicata sul B.U.R.O. n° 77 del 29/11/1999;

VISTO l'atto di trasformazione di società in nome collettivo in società per azioni redatto dal notaio Claudio De Vivo in data 13.03.2001 Rep. n° 73184;

LETTI le leggi 47/85 e 10/77;

VISTA la legge n° 127 DEL 15/05/1997;

## CONCEDE

ai sensi dell'art. 35, 69 comma della legge 28 Febbraio 1985, n° 47, al sig. **NUSCO MARIO FELICE**, nato a San Gennaro Vesuvio il 01.11.1943 C.F. NSCMFL43S01H8506 e residente a Nola alla via Boccio, 5 in qualità di presidente della Società **NUSCO PORTE S.P.A.** con sede in Nola alla via S.S.7/bis Km. 50.500 IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA per l'opera edilizia accusiva realizzata alla via S.S.7 Bis Km. 50.500, riportato in catasto al foglio 14 p.lla 167;

L'ABUSO consiste nella REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO A SEGHERIA

I GRAFICI distinti in n° i tavola, a firma dell'ing. La Manna Ambrosino Giovanni assunta al Prot. Uff. Condono n°752 del 26.10.2004 ed allegata al presente Titolo, ne forma parte integrante e sostanziale;

"Il presente provvedimento fa salvo il rispetto assoluto delle disposizioni e degli obblighi normativi di cui alla legge n. 319 del 10.05.1976 e n. 650 del 24.12.1979 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di tutela delle risorse idriche e dell'inquinamento".

## PRESCRIZIONI SPECIALI

- 1) - Restano fatti salvi i diritti dei terzi;
- 2) - Dovrà essere osservata la Destinazione d'uso così come



**COMUNE DI NOLA**  
*PROVINCIA DI NAPOLI*

A circular library stamp with the words "STATE LIBRARY" around the top edge and "NEW SOUTH WALES" around the bottom edge. In the center is a five-pointed star.

previsto nei grafici allegati alla presente.

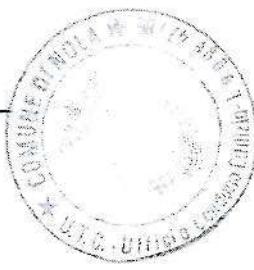
3)- Non possono essere eseguiti lavori di modifica alle opere sanitarie senza il preventivo rilascio di regolare titolo abilitativo edilizio o autorizzazione.

## Il Resp. Procedimento geom. Davide Nappiitano

The M. J.

## ~~IL DIRIGENTE~~

-ing. Salvatore Mazzocchi



Il sottoscritto dichiara di accettare il presente **TITOLO ABI-LITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA** e di obbligarsi all'osservanza di tutte le prescrizioni cui è subordinata.

IL TITOLARE

~~Apples~~

13



COMUNE DI NOLA  
PROVINCIA DI NAPOLI



Io sottoscritto Luigi Antonio Pellegrino, nato a Nola  
il 29-04-1956, nella qualità di ~~titolare~~/DELEGATO  
(giusta delega prot. gen. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ allegata)

R I T I R O

DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N° 31 DEL 06-05-05

CON ESPRESSO ESONERO DEL COMUNE DA OGNI RESPONSABILITÀ IN  
MERITO.

AI DIRITTI DI SEGRETERIA di cui alla delibera C.S. n° 139 del  
7.6.96 sono stati pagati a mezzo VERSAMENTO in Euro 258.23  
sul C/C n° 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con  
ricevuta n° 254 del 29.04.2005.

IN FEDE

Documento di riconoscimento CT n° 40566349 del 29-04-2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

P. De Natale



# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



MONTE S. NOI.

8.03.00 001480

UFFICIO URBANISTICO

11.03.2000

U.T.C. - Settore  
Edilizia Privata

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE N. \_\_\_\_\_ DEL **28 MAR. 2000**

Lavori di realizzazione di una tettoia di protezione di automezzi di pertinenza dell'opificio industriale esistente in via S.S. 7 bis.

Richiedente: Nusco Mario Felice titolare della soc. NUSCO EUROPEAN DOORS.

## IL DIRIGENTE CONVENZIONATO DELL'U.T.C. SETTORE URBANISTICA

VISTA l'istanza in data 07.03.2000 prot. n. 4207/GEN. e successiva integrazione del 24.03.2000, presentata in sostituzione della Denuncia di Inizio Attività in atti comunali n. 3016/Gen. del 15.02.2000, del sig. Nusco Mario Felice, nato a S. Gennaro Vesuviano il 01.11.43, in qualità di Amm.re Unico della soc. NUSCO EUROPEAN DOORS s.n.c. P. I.V.A. 02762651210, tendente ad ottenere l'autorizzazione per eseguire lavori di realizzazione di una tettoia di protezione di automezzi di pertinenza dell'opificio industriale esistente in via S.S. 7 bis km. 50,500;

VISTO il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

VISTA la legge regionale n. 9 del 7.1.83 concernente norme per la difesa del territorio dal rischio sismico;

VISTA la legge n. 46 del 5/3/90 e D.P.R.n. 447 del 6.12.1991;

VISTA la legge n. 94 del 25/3/82 art. 7;

VISTA la legge n. 457 del 5/8/78;

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene, e di polizia urbana;

VISTI il capo IV del Titolo II della legge 17/8/42, n. 1150 e la legge 6/8/67, n. 765;

VISTE le leggi n. 431/85 e n. 1497/39;

RILEVATO che trattasi di lavori rientranti nell'ipotesi di pertinenza di fabbricato esistente;

PRESO atto che il richiedente ha dichiarato di essere Amm.re  
- pag. 1 -

# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



IN FORMA DI AVVISO DI APPROVAZIONE DELLA PROGETTO DI COSTRUZIONE DEI LAVORI

PROGETTO DI COSTRUZIONE DEI LAVORI

VIGORE DA DEDIBARCA AL 01.01.1963 DELL'ANNO IN CUI È CONFERMATA LA INTEGRAZIONE N. 200 DEL 14.6.57.

## A U T O R I Z Z A

Le signori Musco Mario Felice, nato a s. G. Bernardo Vesuviano il 10.11.43, in qualità di titolare Unico delle case NUSCO e fratello SORBO Giacomo P. I.V.S. 0078663/20, ed eseguire lavori di costruzione di una cappella di prefabbricazione di cui unico proprietario dell'edificio industriale esistente in via S.S. "Bibione" n. 50,500, secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da n. UNA tavola redatta a cura dell'ing. Napoletano Mario - C.F. alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi:

1°) Ai fini dell'osservanza delle norme per costruzioni in zona sismica quale territorio di questo Comune deve essere fatto, prima dell'inizio dei lavori il deposito dal progetto esecutivo presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli, a norma della legge regionale n. 9 del 7.1.53, art. 2;

2°) I lavori devono essere iniziati entro mesi SEI dalla data della presente autorizzazione ed ultimati entro TRE ANNI dalla data della stessa.

3°) Osservanza del predetto termine rispettando la scadenza dell'autorizzazione, così come comporta lo stesso effettuata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali l'autorizzazione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori vengano completati entro i termini stabiliti.

Dovrà essere denunciata dal titolare dell'autorizzazione la data di inizio e di ultimazione dei lavori.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti indicazioni esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;

- siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;

- chi fabbrica non deve mai ingabbiare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche o deve conservare tutte le cautelis atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose ed assicurare quanto è possibile gli incocci che i lavori possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

- al luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici;

- per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale che si prega di pag. 8

# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



Attesto che il d. 10 settembre 1971, con rogito scritto e pubblico, ho fatto il seguito provvisorio per la costruzione di una strada provinciale, da via "G. De Mattei" a via "C. Caracciolo", a Nola, e autorizzato a compiere i seguenti lavori:

Il fabbricato li apre pubblico il costruttore l'incarico di fornire gli strumenti per servizio pubblico che siano agli uffici per corrispondere e dare corrispondente avviso alle imprese di costruzione.

gli uffici di cui sopra e gli uffici devono essere stabiliti agli uffici esistenti a tutti siti e punti pure agli angoli di ogni strada a tutti i punti da cui manca la strada del traffico al centro del quale, salvo l'istituto speciale della pubblica illuminazione stradale. Questa illuminazione deve essere collaudata prima di avere la data uffici fatti da condurre facilmente a valle di questo ed il riparo di cui è collaudata;

Depositare in cartiere, a risparmio degli organi di controllo, il presente atto di autorizzazione sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;

affiggere nel cartiere, in vista al pubblico, una tabella chiarendo leggibile contenente la indicazione del corrispondente del progettista e direttore dei lavori, delle date esecutive delle opere, degli estremi della pressione massima, della destinazione d'uso e delle miti macchiarie consentite e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;

pubblicare gli estremi della autorizzazione alle aziende esegutrici di pubblici servizi alle quali vengono richiesti rinnovamenti anche provvisori e riferiti all'esecuzione di cartiere e di impianti particolari.

## CONDIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

Almeno 15 giorni prima d'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore con le quali essi accettano l'incarico. Ora si intenda dare esecuzione a titubare indicate dall'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n° 1086, il costruttore è tenuto ad osservare di tutte le norme contenute nella legge menzionate in particolare a provvedere alla denuncia all'ufficio del Servizio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori ed a collaudare a collaudo statico le opere ai sensi dell'art. 7 della stessa legge.

La presente autorizzazione perde di effetto qualora l'edificio sia sottoposto a vincoli previsti dalle leggi 1/6/39, n. 1003, legge 29/6/39 n. 1497 nonché D.L. 312/85 convertito con modificazioni in legge 431/85.

Nell'esecuzione dei lavori non dovranno essere alterate né i muri, né le superfici preesistenti dell'immbibile.

Dovranno trovarsi applicazione tutte le norme sulla protezione degli lavoratori sul lavoro.

I diritti dei terzi devono essere fatti salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.

Il titolare dell'autorizzazione ed il direttore dei lavori sono responsabili di ogni incarico non conforme alle norme generali di

# COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



*M*

oggi e il consigliere, alla data antenata, esecutiva d'isegno  
di un provvedimento prefarimentale.  
Gli impianti tecnologici descritti sono eseguiti da ditte  
autorizzate ai sensi della legge n. 16 del 27/3/90 e D.P.R. n. 647  
del 6/12/1991, in questi dovranno riferirsi alla fine dei lavori.

Questo certificato di conformità  
~~che presente autorizzazione non sarà eventuale violazioni~~  
~~che presenti autorizzazione non sarà eventuale violazioni~~  
conseguibili ai sensi delle leggi, regolamenti, norme e  
modificazioni ed integrazioni.

L'ufficio comunale si riserva la facoltà delle tasse speciali  
degli eventuali canoni, prorati, ecc., che risultassero  
applicabili ad opere ultivate a lati del relativi pagamenti;  
il rilascio dell'autorizzazione non vincola il Comune in ordine  
a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare  
i propri servizi (visibilità, illuminazione, fognature, ecc.) in  
conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o  
indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

Nola, 21 febbraio 2000

Il Dirigente Comitato dell'U.T.C.  
ing. Stefano Oliva

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente  
autorizzazione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le  
condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

*titolare & Brugia*  
*OMM*

i diritti di segreteria di cui alla Delibera commissoriale n. 129  
del 7.6.96 sono stati pagati a eccezione versamento di L. 100.000 sul  
C/C n° 17021609 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta  
n° 575 del 11.02.2000 e n. 107 del 24.03.2000 Ufficio Postale di  
Nola Sud, rispettivamente dell'importo di lire 50.000.

Rep. 35911

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

REPUBBLICA ITALIANA



L'anno duemilaundici il giorno ventotto del mese di aprile in Benevento alla via Ennio Goduti n.10, primo piano;

innanzi a me AVV.Giovanni IANNELLA, Notaio in Benevento, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino, non assistito da testimoni perchè il comparente col mio consenso vi ha rinunciato è presente:

**il dottor ZOLLO Claudio nato a Roccabascerana (AV) il 27 gennaio 1960 (c.f.ZLL CLD 60A27 H382F), domiciliato, anche fiscalmente, in Benevento al C/so Vittorio Emanuele n.39, iscritto nel Registro dei Revisori Contabili in forza di D.M. 12/04/1995 (in G.U. n.31 bis del 1995).**

Il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la relazione di stima che precede, redatta ai sensi dell'art.2465 c.c., chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art.1 del R.D.L.14 Luglio 1937 N.1966.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria ammonizione da me Notaio effettuato allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la relazione di stima sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità".

Il presente atto da me Notaio letto al comparente che lo approva, consta di un foglio di carta, scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia.

  
Claudio Zollo  


Ufficio provinciale di CASERTA  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 56303  
Registro particolare n. 12146  
Presentazione n. 155 del 30/12/2009

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 35,00	
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative

Esenzione da Imposta Ipotecaria ai sensi di DPR 29/09/1973, n.601 art.15 e seguenti

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 35,00 (Trentacinque/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 58167

Protocollo di richiesta CE 184789/1 del 2009

Il Consen~~utore~~  
Delegato: Aldo Della Selva



### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	49012/7899
Data	23/12/2009	Codice fiscale	GMB NTN 38A15 F839 P
Notaio	GAMBARDELLA ANTONIO		
Sede	NAPOLI (NA)		

#### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 4.000.000,00	Tasso interesse annuo 3,8% Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese € 3.200.000,00 Totale € 7.200.000,00
Importi variabili SI	Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 10 anni
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico SI

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
Richiedente Notaio

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1



**Ufficio provinciale di CASERTA**  
**Servizio di Pubblicità Immobiliare**

## **Nota di iscrizione**

**Registro generale n. 56303**  
**Registro particolare n. 12146**  
**Presentazione n. 155 del 30/12/2009**

**Pag. 4 - Fine**

---

**ESSO COLLEGATO, SARANNO COMPETENTI, IN VIA ESCLUSIVA, INDIFFERENTEMENTE I TRIBUNALI DI NAPOLI ED AVELLINO, DOVE LA BANCA HA RISPECTIVAMENTE LA SEDE LEGALE E LA DIREZIONE GENERALE.**