

Repertorio N. 21140

Raccolta N. 12391

VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno trenta del mese di gennaio, in Nola (Na) strada statale km 50.500 7bis, presso la sede della società "NUSCO S.P.A.", alle ore dieci e trenta.

A richiesta del dott. Vassalluzzo Guerino Luciano nato a San Paolo Bel Sito (NA) il 28 luglio 1964, il quale interviene al presente atto:

- i) nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "NUSCO S.P.A.", con sede in Nola (Na) strada statale km 50.500 7bis, capitale sociale euro 22.503.265,00 (Euro ventiduemilioni-cinquecentotremiladuecentosessantacinque), iscritta al Registro Imprese di Napoli al numero di iscrizione e codice fiscale 06861021217, società costituita in Italia e di diritto italiano, domiciliato per la carica presso la sede sociale;
- ii) nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "NUSCO INVEST S.r.l.", con sede in Nola (NA) alla via S.S. km. 50.500 7bis, capitale sociale euro 19.250.530,28 (Euro diciannovemilioniduecentocinquantamilacinquecentotrenta e ventotto centesimi) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 06844601218, società costituita in Italia e di diritto italiano, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed quanto infra legittimato in virtù dei poteri ad esso attribuiti dal vigente statuto sociale.

Dell'identità personale del costituito io Notaio sono certo.

Io dott. LUDOVICO MARIA CAPUANO, Notaio residente in Napoli, con studio in Napoli alla via Depretis n.ro 5, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, sono intervenuto per assistere redigendone verbale all'assemblea straordinaria della società "NUSCO S.P.A." convocata, in prima convocazione, per oggi, in questo luogo ed ora, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

-approvazione di un aumento di capitale, a pagamento e in via inscindibile, pari ad Euro 17.999.999,60 (Euro diciassettemilioninovecentonovantanove e sessanta centesimi) 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 (tredicimilionitrecentotrentatremilatrecentotrentatré) azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale, da offrire in sottoscrizione a Nusco Invest S.r.l., mediante il conferimento in natura della propria partecipazione nel capitale sociale di Nusco Immobili Industriali S.r.l.; delibere inerenti e conseguenti.

In questo luogo è intervenuto il dott. Vassalluzzo Guerino Luciano, nella predetta qualità e come innanzi generalizzato.

Con il consenso unanime degli intervenuti assume la presidenza dell'odierna adunanza il Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, dott. Vassalluzzo Guerino Luciano, il quale

constata

-che l'Assemblea è stata convocata mediante avviso pubblicato, in data 15 gennaio 2026 sul sito internet della Società www.nuscospa.com nell'apposita sezione "Investor/Assemblee azionisti" e sul sito internet di Borsa Italiana www.borsaitaliana.it, sezione Azioni/Documenti, e, per estratto, sul quotidiano "ItaliaOggi", ai sensi di legge e dell'Articolo 14.2 dello Statuto;

-che la Società non è soggetta alla disciplina prevista per le società quotate in mercati regolamentati contenuta nel D.lgs. n. 58/1998 e successive modifiche e integrazioni (il TUF), né a quella contenuta nel Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni, in quanto:

a. le azioni della Società sono negoziate su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., dotato di specifica disciplina (il "Regolamento Emittenti EGM");

b. la Società non ha azioni diffuse tra il pubblico in maniera rilevante secondo i parametri fissati dall'Articolo 2-bis della delibera Consob n. 14372/2003 e successive modifiche e integrazioni;

-che come previsto anche dall'art. 16 dello statuto, l'intervento nell'odierna Assemblea da parte di coloro ai quali spetta il diritto di voto può avvenire anche con modalità di partecipazione da remoto attraverso mezzi di telecomunicazione;

-che sono presenti anche per delega, tutti collegati in videoconferenza, e legittimati ad intervenire gli azionisti:

i) società "NUSCO INVEST S.R.L.", titolare di n.ro 10.430.500 (diecimilioni-quattrocentotrentamilaquattrocento) azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, per delega in favore del sig. Marco Nardi;

ii) società "Parfin S.à r.l.", con sede in Lussemburgo, titolare di n.ro 4.202.948 (quattromilioniduecentoduecilanovecentoquarantotto) azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, per delega in favore della signora Manzo Nunzia;

iii) Cuscito Filippo, titolare di n.ro 13.821 (tredicimilaottocentoventuno) azioni ordinarie prive di valore nominale espresso;

iv) Stendardo Giuliano, titolare di n. 6.000 (seimila) azioni ordinarie prive di valore nominale espresso;

tutte rappresentanti n.ro 14.653.269 (Euro quattordicimilioneisecentocinquantatremiladuecentosessantanove) azioni ordinarie su totali n.ro 19.945.325 (diciannovemilioneinovecentoquarantacinquemilatrecentoventicinque) azioni ordinarie, pari circa al 73,4% (settantatré virgola quattro per cento) del capitale sociale;

-che la società NUSCO S.P.A. detiene n. 642 (seicentoquarantadue) azioni proprie prive di valore nominale espresso e che, ai sensi dell'art. 2357 ter del c.c., il diritto di voto è sospeso, ma le azioni proprie sono tuttavia computate ai fini del calcolo delle maggioranze e delle quote richieste per la costituzione e per le deliberazioni dell'assemblea;

-che il quorum costitutivo e deliberativo deve essere calcolato su n.ro 19.945.325 (diciannovemilioneinovecentoquarantacinquemilatrecentoventicinque);

-che sono quindi presenti, ai fini del quorum costitutivo, n.ro 14.653.911 (quattordicimilioneisecentocinquantatremilanovecentoundici) azioni ordinarie su totali n.ro 19.945.325 (diciannovemilioneinovecentoquarantacinquemilatrecentoventicinque) azioni ordinarie, mentre hanno diritto di voto, ai fini del quorum deliberativo, n. 14.653.269 (Euro quattordicimilioneisecentocinquantatremiladuecentosessantanove) azioni ordinarie su totali n.ro 19.945.325 (diciannovemilioneinovecentoquarantacinquemilatrecentoventicinque) azioni ordinarie;

-che le azioni della Società sono sottoposte al regime di dematerializzazione

ai sensi degli articoli 83-bis e ss. del D.lgs. 58/1998;

- che, ai sensi dell'art. 19 del vigente statuto sociale, tutti gli azionisti presenti hanno trasmesso alla Società apposita comunicazione rilasciata dall'intermediario autorizzato, sulla base delle proprie scritture contabili, che attesta la loro legittimazione all'intervento e al voto secondo quanto previsto nell'avviso di convocazione;
- che sono stati regolarmente espletati gli altri adempimenti informativi previsti dal Codice Civile e dal Regolamento Emittenti EGM, mediante messa a disposizione del pubblico, presso la sede legale della Società, il sito internet della Società nonché il sito internet di Borsa Italiana, della documentazione prevista dalla normativa vigente entro i termini di legge;
- che l'organo amministrativo ha adempiuto alle comunicazioni richieste in ottemperanza della Disciplina sulla Trasparenza e dell'art. 17 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, con riferimento agli azionisti che hanno comunicato di detenere, direttamente o indirettamente, una partecipazione in misura pari o superiore al 5% capitale sociale e che, secondo le comunicazioni ricevute dall'Organo Amministrativo della Società, l'elenco nominativo degli azionisti che detengono, direttamente o indirettamente, una partecipazione al capitale sociale in misura superiore al cinque per cento è il seguente:
Nusco Invest S.r.l. circa 52,2%;
Parfin S.r.l. circa 21,07%;
- che ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003 e successive modificazioni e integrazioni nonché del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), i dati personali degli azionisti, necessari ai fini della partecipazione all'Assemblea, saranno trattati dalla Società in qualità di titolare del trattamento per le finalità strettamente connesse all'esecuzione degli adempimenti assembleari e societari in modo da garantire, comunque, la sicurezza e la riservatezza dei dati medesimi. Tali dati potranno formare oggetto di comunicazione ai soggetti nei cui confronti tale comunicazione sia dovuta in base a norme di legge, di regolamento o comunitarie. Ogni interessato potrà esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e ss. del GDPR;
- che sono presenti tutti i membri del Consiglio di Amministrazione:
Vassaluzzo Guerino Luciano - Presidente; di persona;
Nusco Michele - Consigliere; collegato in videoconferenza;
Cercola Raffale - Consigliere; collegato in videoconferenza;
- che sono presenti, collegati in videoconferenza, tutti i membri del Collegio Sindacale:
Bifulco Rosario - Presidente;
Peluso Gennaro - Sindaco Effettivo;
Rubino Luigi - Sindaco Effettivo;
- che la Società non è a conoscenza dell'esistenza di patti parasociali ai sensi dell'Articolo 2341-bis c.c.;
- che l'ordine del giorno è da tutti i presenti conosciuto ed accettato e non sono pervenute alla Società, precedentemente allo svolgimento dell'adunanza, domande sulle materie all'ordine del giorno né richieste di integrazione dello stesso;
- verificata la regolarità della costituzione, accertata l'identità e la legittimazione dei presenti,

dichiara

validamente costituita la presente assemblea, regolarmente convocata, e legittimamente

timata a discutere e deliberare sul trascritto ordine del giorno.

Sull'unico argomento posto all'ordine del giorno ha preso la parola il Presidente, il quale, dopo averne esposto le ragioni, propone all'assemblea di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, per nominali euro 17.999.999,60 (Euro diciassettemilioninovecentonovantanovemilanovecentonovantanove e sessanta centesimi).

Con riferimento alle modalità dell'aumento il Presidente propone:

-che lo stesso sia eseguito mediante emissione di nuove n. 13.333.333 (tredicimilionitrecentotrentatremilatrecentotrentatré) azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale, ed offerto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 quarto comma del c.c., alla società NUSCO INVEST S.r.l. per un prezzo di complessivi euro di cui euro 17.999.999,60 (Euro diciassettemilioninovecentonovantanovemilanovecentonovantanove e sessanta centesimi) destinati ad integrale liberazione del capitale sociale da sottoscrivere;

-che la società NUSCO INVEST S.r.l. possa sottoscrivere il proposto aumento entro il termine finale del 30 giugno 2026;

-che il proposto aumento del capitale sociale dovrà essere liberato mediante conferimento in natura ed in particolare che la società NUSCO INVEST S.r.l., ove intenda sottoscrivere il suddetto aumento di capitale ad essa offerto, dovrà conferire l'intera propria quota di partecipazione al capitale sociale della società NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Nola (NA), S.S. 7 BIS KM. 50,500 SNC, capitale sociale euro 28.573.572,96 (Euro ventottomilionicinquecentosettantatremilacinquecentosettantadue e novantasei centesimi) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli 06904791214, pari detta quota a nominali euro 28.556.470,49 (Euro ventottomilionicinquecentocinquantaseimilaquattrocentosettanta e quarantanove centesimi).

Per la determinazione del valore da attribuire alla suddetta partecipazione, si è reso necessario predisporre una valutazione di stima, ai sensi dell'articolo 2343 ter c.c., secondo comma, lettera b), precedente di non oltre sei mesi il conferimento stesso e conforme ai principi e criteri generalmente riconosciuti, effettuata da un esperto indipendente e dotato di adeguata e comprovata professionalità.

Detta partecipazione sociale è costituita dalle attività e dalle passività analiticamente descritte nella:

1) valutazione di stima, redatta ai sensi dell'art. 2343 ter, comma secondo, lettera b) del c.c., dal dott. Farina Briamonte Massimiliano, nato a Napoli il 24 ottobre 1977, domiciliato in Caserta alla via San Carlo n. 156, c.f.FRN MSM 77R24 F839V Revisore Legale, iscritto al Registro dei Revisori Legali al numero 144510 con D.M. 30 maggio 2007, pubblicato sulla G.U. della Repubblica n. 47 del 15 giugno 2007; valutazione che si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed i cui dati si intendono qui integralmente per ripetuti e trascritti;

2) valutazione di stima, redatta ai sensi dell'art. 2343 ter, comma secondo, lettera b) del c.c., dal dott. Bottone Antonio, nato a Caserta il 21 novembre 1975, domiciliato in Caserta alla via Ricciardi n. 15, c.d.BTT NTN 75S21 B963O, iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 155082, per effetto del D.M. del 7 luglio 2009 pubblicato sulla G.U. della Repubblica n. 59 del 4 agosto 2009; valutazione che si allega al presente atto sotto la lettera "B" ed i cui dati si intendono qui integralmente per ripetuti e trascritti;

Dalle suddette valutazioni di stima, predisposte ai sensi dell'art. 2343 ter

comma secondo lettera b) del c.c., risulta che il valore attribuito, ai fini della determinazione del capitale sociale alla suddetta partecipazione detenuta dalla società NUSCO INVEST S.r.l. nella società NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA è almeno pari al valore risultante dalla suddetta valutazione di stima e precisamente pari a complessivi euro 17.999.999,60 (Euro diciassettemilioninovecentonovantanove e sessanta centesimi) destinati a copertura del capitale sociale da sottoscrivere.

Il Presidente dà atto che i periti incaricati sono dotati di adeguata e comprovata professionalità e che gli stessi hanno i requisiti di indipendenza dai soggetti che effettuano il conferimento, dalla Società, nonché dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sul soggetto conferente o sulla Società medesima.

Infine il Presidente informa l'assemblea che:

i) ai sensi dell'art. 2441, comma quarto del c.c., il diritto di opzione non spetta per le azioni di nuova emissione che, secondo la deliberazione di aumento del capitale, devono essere liberate mediante conferimenti in natura;

ii) l'organo amministrativo ha provveduto ad illustrare all'assemblea la apposita relazione, predisposta da parte dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2441 comma quarto e comma sesto, contenente le ragioni dell'esclusione nonché i criteri adottati per la determinazione del prezzo di emissione e che detta relazione è stata depositata presso la sede sociale e pubblicata nel sito internet della società entro il termine della convocazione dell'assemblea;

iii) detta relazione è stata comunicata dall'organo amministrativo al Collegio Sindacale nei termini di legge e che il Collegio Sindacale, nei termini di legge, ha espresso il proprio parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni;

iv) che il suddetto parere del collegio sindacale e la sopracitata valutazione di stima, predisposta ai sensi dell'articolo 2343 ter c.c., secondo comma, lettera b), sono restati depositati nella sede della società durante i quindici giorni che precedono l'assemblea e finché questa non abbia deliberato.

A corredo del proposto aumento a pagamento del capitale sociale, l'organo amministrativo della società dichiara che il capitale sociale è interamente versato ed esistente e che la società non versa nelle condizioni di cui agli articoli 2446 e 2447 del codice civile, nonché che l'art. 8.1. del vigente statuto ammette i conferimenti in natura.

Il Presidente invita quindi l'assemblea a discutere e deliberare.

Il Presidente, quindi, preso atto che la società NUSCO S.P.A. detiene n. 642 (seicentoquarantadue) azioni proprie e che, ai sensi dell'art. 2357 ter del c.c., il diritto di voto è sospeso, ma le azioni proprie sono tuttavia computate ai fini del calcolo delle maggioranze e delle quote richieste per la costituzione e per le deliberazioni dell'assemblea, accerta che l'assemblea, con il voto favorevole, manifestato per appello nominale, di tutti i presenti

delibera

---di aumentare il capitale sociale a pagamento dagli attuali Euro 22.503.265 (Euro ventiduemilionicinquecentotremiladuecentosessantacinque) ad Euro 40.503.264,60 (Euro quarantamilioncinquecentotremiladuecentosessantaquattro e sessanta centesimi), e, per un importo complessivo pari ad Euro 17.999.999,60 (Euro diciassettemilioninovecentonovantanove e sessanta centesimi), mediante emissione di n. 13.333.333 (tre-

dicimilionitrecentotrentatremilatrecentotrentatré) nuove azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale, alle seguenti condizioni:

-l'aumento di capitale viene effettuato con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, c.c., in quanto riservato a Nusco Invest S.r.l., mediante conferimento in natura;

-le azioni di nuova emissione sono offerte a fronte del conferimento in natura avente ad oggetto la partecipazione rappresentante il 99,94% dell'intero capitale di Nusco Immobili Industriali S.r.l., al prezzo di complessivi di Euro 17.999.999,60 (Euro diciassettemilioninovecentonovantanovemilanovecentonovantanove e sessanta centesimi) inferiore quindi al valore dell'intero capitale sociale di Nusco Immobili Industriali S.r.l., come risultante nelle relazioni di stima redatte in data 20 novembre 2025 dal Prof. Massimiliano Farina Briamonte ed in data 29 dicembre 2025 dal Dott. Antonio Bottone, ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), c.c. ;

-per ciascuna azione di nuova emissione, il prezzo di esercizio (pari ad Euro 1,35) verrà imputato interamente per Euro 17.999.999,60 (Euro diciassettemilioninovecentonovantanovemilanovecentonovantanove e sessanta centesimi) a capitale sociale;

-il termine finale di sottoscrizione viene fissato al giorno 30 giugno 2026;

-le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare;

-l'aumento manterrà efficacia solo se integralmente sottoscritto, salvi gli effetti dell'iscrizione delle presenti deliberazioni nel registro delle imprese;

A questo punto

La società NUSCO INVEST S.r.l., qui comparente e come rappresentata, sottoscrive interamente l'aumento di capitale sociale deliberato per nominali euro 17.999.999,60 (Euro diciassettemilioninovecentonovantanovemilanovecentonovantanove e sessanta centesimi) ed offerto alla società stessa per un prezzo complessivo di euro 17.999.999,60 (Euro diciassettemilioninovecentonovantanovemilanovecentonovantanove e sessanta centesimi).

La società NUSCO INVEST S.r.l., come rappresentata, ad integrale liberazione del capitale sociale sottoscritto, conferisce contestualmente alla società NUSCO S.P.A., che come rappresentata accetta, l'intera propria quota di partecipazione al capitale sociale della suddetta società NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA, pari detta quota a nominali euro 28.556.470,49 (Euro ventottomilionicinquecentocinquantesimilaquattrocentosettanta e quarantanove centesimi), descritta nella sopraccitata valutazione di stima redatta ai sensi dell'art. 2343 ter, comma secondo, lettera b) del c.c., dal dott. Farina Briamonte Massimiliano, valutazione che in originale si trova già allegata al presente atto sotto la lettera "A" ed i cui dati si intendono qui integralmente per ripetuti e trascritti e dalla quale risulta che il valore patrimoniale netto della partecipazione conferita è almeno pari a complessivi euro 17.999.999,60 (Euro diciassettemilioninovecentonovantanovemilanovecentonovantanove e sessanta centesimi), destinati ad integrale liberazione del capitale sociale sottoscritto.

La società conferente, come rappresentata, dichiara e garantisce:

I) la piena proprietà e la libera disponibilità della quota conferita e che la stessa è libera da pesi ed oneri di qualsiasi genere;

II) che la quota sociale in oggetto è conferita con tutti i proporzionali diritti amministrativi e patrimoniali ad essa spettanti secondo il vigente statuto so-

ciale;

III) che ai soci della società NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA non spetta alcun diritto di prelazione in virtù del presente atto;

VI) che il conferimento è eseguito ai sensi e per gli effetti dell'art. 177 comma 2, del TUIR (D.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917); pertanto, la quota conferita sarà valutata, ai fini della determinazione del reddito della società conferente, in base alla corrispondente quota della voce del patrimonio netto formato dalla società conferitaria per effetto del conferimento (c.d. "realizzo controllato");

In conseguenza del superiore conferimento, il capitale sociale della società NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA, pari ad euro 28.573.572,96 (Euro ventottomilionicinquecentosettantatre milacinquecentosettantadue e novantasei centesimi), risulta così ripartito tra i quotisti:

NUSCO S.P.A.	euro 28.556.470,49;
NUSCO IMOBILIARA S.A.	euro 17.102,47.

A questo punto l'organo amministrativo della società NUSCO S.P.A. dichiara che il deliberato aumento di capitale sociale è stato interamente sottoscritto e versato.

Il Presidente, quindi, preso atto che la società NUSCO S.P.A. detiene n. 642 (seicentoquarantadue) azioni proprie e che, ai sensi dell'art. 2357 ter del c.c., il diritto di voto è sospeso, ma le azioni proprie sono tuttavia computate ai fini del calcolo delle maggioranze e delle quote richieste per la costituzione e per le deliberazioni dell'assemblea, accerta che l'assemblea, con il voto favorevole, manifestato per appello nominale, di tutti i presenti

delibera

--di modificare il capo primo dell'art. 5.1 come segue:

"Articolo 5 (Capitale sociale e azioni)

5.1. Il capitale sociale è di euro 40.503.264,60 (Euro quarantamilionicinquecentotremiladuecentosessantaquattro e sessanta centesimi) ed è rappresentato da numero 33.278.658 (trentatremilioni duecentosettantottomilaseicentocinquantotto) azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale.". Per quant'altro fermo il resto;

--di conferire all'organo amministrativo, e per esso al suo Presidente, ogni più ampio potere affinché provveda a dare esecuzione alla deliberazione sopra adottata, ivi inclusi in particolare quelli di: (i) fare quanto necessario affinché sia richiesto il deposito per l'iscrizione della presente deliberazione nel registro delle imprese, nonché al fine dell'esecuzione di ogni forma di adempimento pubblicitario ai sensi di legge; (ii) perfezionare l'atto e/o gli atti di conferimento, e ogni inerente patto, clausola e dichiarazione, nonché ogni successivo atto o dichiarazione dovessero risultare opportuni al fine dell'esatta ricognizione dei beni e diritti oggetto di conferimento; (iii) emettere le azioni di compendio dell'aumento di capitale, fermo comunque restando che esse, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2343-quater, comma 4, c.c., e 2440 c.c., rimarranno inalienabili e dovranno restare depositate, mediante vincolo scritturale ai sensi di legge (art. 2343-quater, comma 4, c.c.), sino all'avvenuta iscrizione della dichiarazione di cui all'art. 2343-quater, comma 3, c.c.; (iv) depositare nel registro delle imprese l'attestazione di avvenuta sottoscrizione dell'aumento di capitale, ai sensi dell'art. 2444 c.c., nonché il testo

dello statuto sociale conseguentemente aggiornato, ai sensi dell'art. 2436, comma 6, c.c., con la variazione del capitale sociale e del numero delle azioni, nonché con la soppressione della clausola transitoria sopra approvata, una volta resa dal Consiglio di Amministrazione la dichiarazione di conferma ai sensi dell'art. 2343-quater c.c., come richiamato dall'art. 2440, comma 5, c.c.; (v) apportare alla deliberazione di cui sopra le modificazioni non sostanziali che saranno eventualmente necessarie ai fini dell'iscrizione nel registro delle imprese, o che saranno comunque richieste dalle competenti Autorità, stabilendo e concordando quanto opportuno per l'attuazione dell'aumento, anche d'intesa con Borsa Italiana S.p.A.

A questo punto il Presidente mi richiede di allegare al presente verbale il testo dello statuto sociale aggiornato con la deliberata modifica, che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

Non essendovi altro da deliberare e non avendo nessuno chiesto la parola, il Presidente dichiara sciolta la presente assemblea alle ore undici e trentacinque.

Del che il presente verbale.

Il costituito mi dispensa dalla lettura di quanto allegato avendone preso visione in precedenza.

Di

quest'atto scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, io Notaio ho dato lettura alla costituita parte che lo approva, lo dichiara conforme alla sua volontà e meco lo sottoscrive alle ore undici e cinquanta.

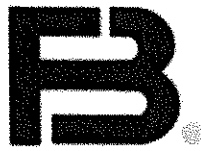
L'atto consta di quattro fogli dei quali pagine scritte sedici.

Guerino Luciano Vassalluzzo

Notaio Ludovico Maria Capuano - sigillo

Allegato A all'Atto

n.ro 12391 della Raccolta



FARINA BRIAMONTE

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 VSSGNL64L28I0730, 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 civile¹, 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.).

¹ 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 e 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.

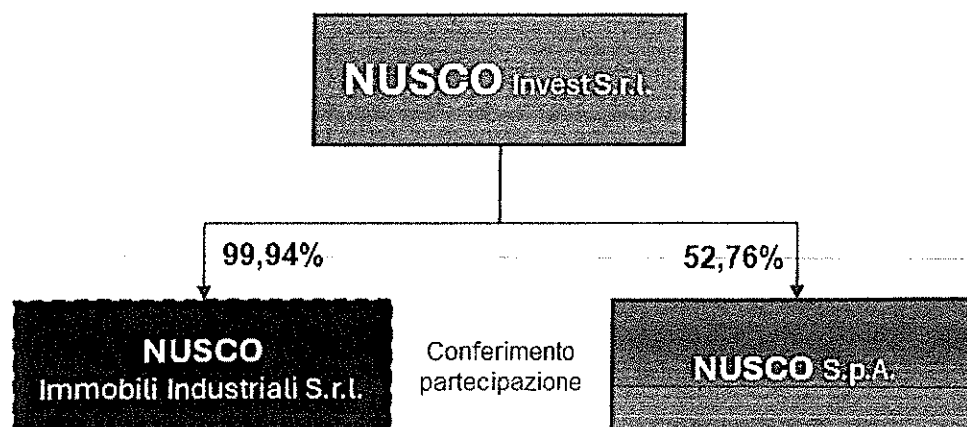
In particolare, la società opera nel settore immobiliare, con un orientamento prevalente verso la costruzione, la gestione e la valorizzazione di edifici destinati all'uso industriale e commerciale dove l'attività esercitata si articola nella realizzazione e ristrutturazione di immobili, loro successiva 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:

- **Compagnie Sociale**

Socio	Codice Fiscale	Quota (€)	Quota (%)
Nusco Invest S.r.l.	6844601218	28.556.470,49	99,94%
Nusco Immobiliara S.A.	9522170635	17.102,47	0,06%
Totale		28.573.572,96	100,00%

- 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: NRDMRC91A22F8390
- 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%
ATTIVO IMMOBILIZZATO	29.039.792	69,77%	36.978.312	84,05%	35.090.569	83,41%	33.676.584	94,58%
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%
ATTIVO CORRENTE	12.584.248	30,23%	7.019.434	15,95%	6.978.212	16,59%	1.931.256	5,42%
TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE	41.624.040	100,00%	43.997.746	100,00%	42.068.781	100,00%	35.607.840	100,00%
PASSIVO PATRIMONIALE	31/07/2025	%passivo	2024	%passivo	2023	%passivo	2022	%passivo
Patrimonio Netto	26.644.167	64,01%	30.203.844	68,65%	29.863.406	70,99%	29.753.916	83,56%
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%
CAPITALI PERMANENTI	32.361.192	77,75%	41.035.092	93,27%	39.428.821	93,72%	33.711.697	94,67%
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%
PASSIVO CORRENTE	9.262.848	22,25%	2.962.654	6,73%	2.639.960	6,28%	1.896.143	5,33%
TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE	41.624.040	100,00%	43.997.746	100,00%	42.068.781	100,00%	35.607.840	100,00%

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%
Valore della Produzione	11.040.748	100,00%	2.768.748	100,00%	2.787.129	100,00%	1.290.684	100,00%
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%
Gross Margin	1.990.452	18,03%	2.465.484	89,05%	2.014.716	72,29%	1.270.808	98,46%
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%
EBITDA	999.491	9,05%	1.796.285	64,84%	1.255.984	45,06%	876.137	67,88%
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%
EBIT	494.720	4,48%	926.314	33,46%	391.229	14,04%	246.170	19,07%
Gestione finanziaria	-225.354	-2,04%	-487.563	-17,61%	-278.033	-9,98%	-90.301	-7,00%
EBT	269.366	2,44%	438.751	15,85%	113.196	4,06%	155.869	12,08%
Gestione fiscale	0	0,00%	-98.312	-3,55%	-137.906	-4,95%	-37.500	-2,91%
Utile netto (E)	269.366	2,44%	340.439	12,30%	-24.710	-0,89%	118.369	9,17%

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 aziendalistica, 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 valutazione². 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).

² 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:

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

Dove :

K^* = Patrimonio netto rettificato;

A_c = Attività correnti;

P_c = 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 iscritte 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

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

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 **acconti 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 **acconti 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 rettifiche 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 aria 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
Immobilizzazioni in corso e acconti	19.268
Acconti a fornitori	19.268
Totale Immobilizzazioni Immateriali	21.705

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

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

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
Totale Terreni e fabbricati	26.506.445

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
Totale	26.506.445	31.553.959	5.047.513

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/Attrezzature/Altri beni 31/07/2025

Impianti e macchinario	0
Impianto	0
Impianti generici e specifici	6.500
Fondo di amm.to impianti generici e specifici	-6.500
Attrezzature industriali e commerciali	0
Attrezzature di officina: stampi modelli, ...	0
Attrezzature da lavorazione	978
Fondo di amm.to attrezzature da lavorazione	-978
Altri Beni	26.322
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 attrezzature 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 attrezzature 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 attrezzature 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

Partecipazioni	271.600
Partecipazioni in imprese controllate	7.800
Partecipazioni in imprese controllate	7.800
Partecipazioni in imprese collegate	63.800
Partecipazioni Nusco Mario Immobiliare	13.000
Partecipazioni Modo srl	26.800
Partecipazioni Nusco Invest srl	24.000
Partecipazioni in imprese controllanti	200.000
Partecipazioni Nusco Trade srl	200.000
Crediti	2.087.201
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
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	2.358.801

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)³, Modo S.r.l. (€ 26.800)⁴ e Nusco Invest S.r.l. (€ 24.000)⁵. 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 €

³ Patrimonio netto 31/12/2024 473.783 euro.

⁴ Patrimonio netto 31/12/2023 2.620.137 euro.

⁵ 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

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

CREDITI	1.238.635
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
Depositi bancari e postali	280.735
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
Denaro e valori in cassa	53.981
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 282 e c/c n. 105900032 per euro 659, 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

DEBITI VERSO BANCHE	
	4.307.551
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
DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI	
	436.600
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 Immobiliara 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

ACCONTI	8.153.266
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
DEBITI VERSO FORNITORI	613.906
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

DEBITI TRIBUTARI	672.998
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
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE	3.364
Debiti verso istit.previd.e sicurezza sociale entro 12 mesi	3.364
INPS (EE)	3.271
INAIL (EE)	92
ALTRI DEBITI	393.670
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
Erario IVA	27.288
Erario IVA	27.288
IVAacquisti	5.815
Credito - Debito IVA precedente	21.473
RATEI E RISCONTI PASSIVI	360.000
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.

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

31/07/2025

	Valori contabili	Rettifica	Valori correnti
ATTIVO PATRIMONIALE	31/07/2025	Adjustment	31/07/2025*
Immobilizzazioni immateriali			
Diritti di brevetto etc.	2.437		2.437
Altre immobilizzazioni immateriali	19.268		19.268
Totale	21.705		21.705
Immobilizzazioni materiali	Valori contabili	Rettifica	Valori correnti
Terreni e fabbricati	26.506.445	5.047.513	31.553.959
Altre immobilizzazioni materiali	26.322		26.322
Totale	26.532.768	5.047.513	31.580.281
Immobilizzazioni finanziarie	Valori contabili	Rettifica	Valori correnti
Partecipazioni	271.600		271.600
Altri crediti immobilizzati	2.213.719		2.213.719
Totale	2.485.319	0	2.485.319
ATTIVO IMMOBILIZZATO	29.039.792	5.047.513	34.087.305
Rimanenze finali	10.978.892	39.283	11.018.174
Crediti verso clienti	-203.716		-203.716
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
RATEI E RISCONTI	32.005		32.005
ATTIVO CORRENTE	12.584.248	39.283	12.623.531
TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE	41.624.040	5.086.796	46.710.836
PASSIVO PATRIMONIALE	31/07/2025	Adjustment	31/07/2025*
Patrimonio Netto	26.644.167	3.560.757	30.204.924
Debiti verso banche oltre 12 mesi	4.307.551		4.307.551
Debiti verso altri finanziatori oltre i 12 mesi	428.800		428.800
Debiti finanziari	4.736.351		4.736.351
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
Fondo T.F.R.	12.669		12.669
CAPITALI PERMANENTI	32.361.192	5.086.796	37.447.987
Debiti finanziari	7.800		7.800
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
PASSIVO CORRENTE	9.262.848	0	9.262.848
TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE	41.624.040	5.086.796	46.710.836

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

	2025 ⁶	2024	2023	2022
Utile netto (€)	323.239	340.439	-24.710	118.369
Reddito medio	189.334			

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

⁶ 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 K_e del modello del *Capital Asset Pricing Model* che prevede la seguente formula ai fini della determinazione del costo del capitale proprio⁷.

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

Legenda:

K_e = costo del capitale proprio

R_f = tasso privo di rischio

β = 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%).

⁷ 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 (K_e).

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 indagine⁸. 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 data base 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 ($\beta = 0,71$)⁹.

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

⁸ 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.

⁹ 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%)¹⁰. 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 macroeconomiche¹¹.

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 CAPM¹², congiuntamente alla valutazione dei beni immateriali.

Tasso di attualizzazione (Costo capitale proprio Ke)

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

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

Valutazione Beni Immateriali - IA (euro)

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

¹⁰ Fonte : Damodaran 2025.

¹¹Fonte BCE.

¹²Il 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.

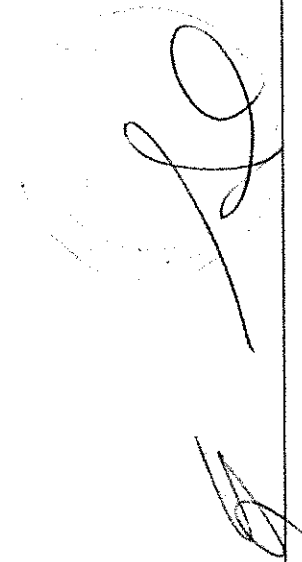
Valutazione Nusco Immobili Industriali Srl - Metodo Patrimoniale Complesso (euro)

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

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

Handwritten signature and initials in the right margin.

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× e 1,3×. 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
Valore economico NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI Srl (WB)	34.735.662

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	26.506.446	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	2.368.801	0,00

Erario c/Riten.su Interessi attivi	1	0,00
Credito trat. integrativo reddito DL2/2020	1.486	0,00
Crediti w/ NUSCO IMMOBILIARE SRL	92.130	0,00
Bonus facciate art.121 DL.34/2020 trib.6925	68.873	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/faltri	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
DISPONIBILITA' LIQUIDE	334.716	0,00
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	1.991	0,00
Cassa Assegni	52.000	0,00
TOTALE ATTIVO	41.624.039,15	
CAPITALE	0,00	10.000,00
Capitale	0,00	10.000,00
Capitale	0,00	10.000,00
Capitale Sociale	0,00	10.000,00
RISERVA LEGALE	0,00	61.052,95
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
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
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0,00	-2.283.789,79
ALTRE RISERVE	0,00	28.563.722,96
Altre riserve	0,00	28.563.722,96
Altre riserva	0,00	28.563.722,96
Versam.Soci c/Capitale Sociale	0,00	150,00
Capitale Conferito	0,00	25.530.906,00
Aumento capitale conferito	0,00	3.032.667,96
UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO	0,00	23.814,59
Utili degli esercizi precedenti	0,00	23.814,59
UTILE (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	0,00	269.365,98
Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	269.365,98

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 w/collegate (OE)	19.498	0,00
Crediti w/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 w/Nusco Immobiliare preliminare via Cimitile	36.000	0,00
RIMANENZE	10.978.892	0,00
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
CREDITI	875.127	0,00
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
EFFETTI ATTIVI	126.518	0,00
Crediti verso altri	952.325	0,00
Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi	952.325	0,00
Crediti w/ 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/iva	122.940	0,00

Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	269.355,98
Utile d'esercizio	0,00	269.355,98
DEBITI VERSO BANCHE	0,00	4.307.551
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
DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI	0,00	436.600
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
ACCONTI	0,00	8.153.266
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
Fortè srls c/Dep.cauzionale	0,00	163.200
DEBITI VERSO FORNITORI	0,00	613.906
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
DEBITI VERSO IMPRESE COLLEGATE	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
Debiti verso imprese collegate oltre i 12 mesi	0,00	-1.438
DEBITI TRIBUTARI	0,00	672.998
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	54.735
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
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE	4.600,04	3.363
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
ALTRI DEBITI	0,00	393.670
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 Sanedif	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
Erario IVA	485.426,45	27.288
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
RATEI E RISCONTI ATTIVI	32.005,46	0
Ratei e risconti attivi vari	32.005,46	0
Risconti attivi	32.005,46	0
Risconti attivi Assicurazioni	32.005,46	0
RATEI E RISCONTI PASSIVI	0,00	360.000
Ratei e risconti passivi vari	0,00	360.000
Risconti passivi	0,00	360.000
Risconti passivi	0,00	360.000
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0,00	12.669
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
TOTALE PASSIVO		41.624.039,15
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	0,00	1.446.416,00
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
VARIAZIONE LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0,00	9.587.457,34
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
ALTRI RICAVI E PROVENTI	0,00	16,72
Vari	0,00	16,72
Arrotondamenti e abbuoni attivi vari	0,00	16,72
Arrotondamenti e abbuoni attivi vari	0,00	16,72
PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	268.469,62	0,00
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
PER SERVIZI	542.731,00	0,00
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
Consulenza 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

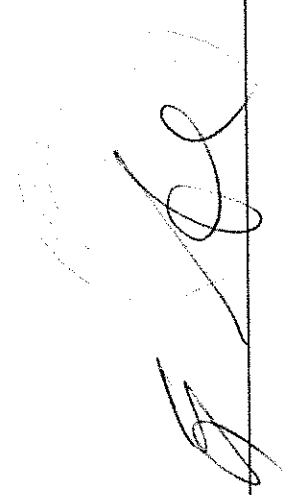
Servizi amministrativi	120,00	0,00
Canoni di assistenza tecnica (management fees)	880,00	0,00
Canoni di assistenza tecnica (management fees)	440,00	0,00
Canoni licenza software	440,00	0,00
Spese legali e consulenze	14.656,43	0,00
Spese legali e consulenza	5.982,00	0,00
Rimborsi spese lavoratori autonomi	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
PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	28.256,00	0,00
Per godimento di beni di terzi	28.256,00	0,00
Affitti e locazioni	14.330,00	0,00
Noleggio attrezzature	13.785,00	0,00
Noleggio Deducibile	545,00	0,00
Leasing finanziario	13.926,00	0,00
Leasing autoveicoli	13.926,00	0,00
PER IL PERSONALE	108.302,19	0,00
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.previdenziali	20.890,64	0,00
Contrib.previdenziali complementari Prevedi	347,00	0,00
Contrib.previdenziali amministratore	1.152,04	0,00
Altri oneri sociali	5.539,91	0,00
Contrib.Cassa edile	5.407,18	0,00
Contribuli Fondo Sanedit	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
VARIAZIONE DI RIMANENZE DI MAT. PRIME SUSS.E MERCI	8.781.826,85	0,00
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 Cicciano	561.561,65	0,00
Rimanenze iniziali Molino	486.958,30	0,00
Rimanenze Nusco	4.504.942,04	0,00

ammortamenti immobilizzazioni materiali	504.771,00	0,00
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	294.650,85	0,00
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
ALTRI PROVENTI FINANZIARI	0,00	4,58
Proventi diversi dai precedenti	0,00	4,58
Altri	0,00	4,58
Interessi su depositi bancari	0,00	4,58
INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	225.358,18	0,00
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
PROVENTI	0,00	6.858,15
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
ONERI	17.021,12	0,00
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
Sopravvenienza passive	11.618,06	0,00
Sopravvenienze passive	5.041,59	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.

Handwritten signature and initials in the right margin.

Allegato 2 – Perizia Tecnica Valore corrente immobili Nusco Immobili Industriali

S.r.l.

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.

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

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.

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

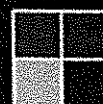
2025

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

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.

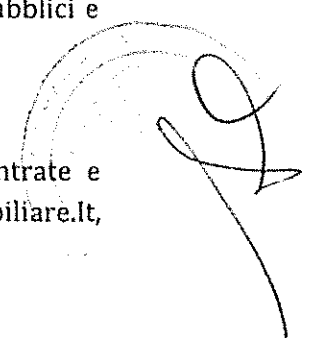
Inoltre, questo modo di procedere, consente di avere una stima di valore certamente di gran lunga "prudenti" rispetto ad altre che inglobino componenti non strettamente patrimoniali. Tale tipo di valutazione consente di effettuare una stima realistica delle diverse tipologie di beni, diritti ed obblighi, 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	Terreni	2.752.890,89
02020102	Fabbricati industriali	23.228.675,16
02020102001	Fabbricati industriali	16.364.028,36
02020102002	Nuovo Show Room	2.279.156,66
02020102003	Nuovo Fabbricato Industriale	8.001.000,00
02020102004	Palazzo Uffici	2.920.600,00
02020102801	Fondo di amm.to fabbricati industriali	-2.716.709,03
02020102802	Fondo di amm.to nuovo show room	-632.465,92
02020102803	Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale	-2.220.277,51
02020102804	Fondo di amm.to palazzo uffici	-766.657,40
02020103	Fabbricati civili	1.022.081,66
02020103001	Fabbricati civili	1.022.081,66
02020104	Costruzioni leggere	7.568,61
02020104001	Costruzioni leggere	2.808,64
02020104002	Capannone in ferro	20.183,11
02020104801	Fondo di amm.to costruzioni leggere	-2.808,64
02020104802	Fondo di amm.to capannoni in ferro	-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 cespite 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.

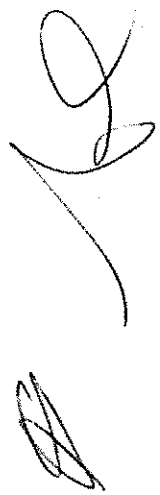
Per *valore desumibile dall'andamento di mercato* si intende il valore netto di realizzazione, ossia il prezzo di vendita nel corso della normale gestione al netto dei costi diretti di vendita e dismissione. Alcuni esempi di costi di vendita e dismissione sono le spese legali connesse alla transazione, 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 fondiari 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.

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page.

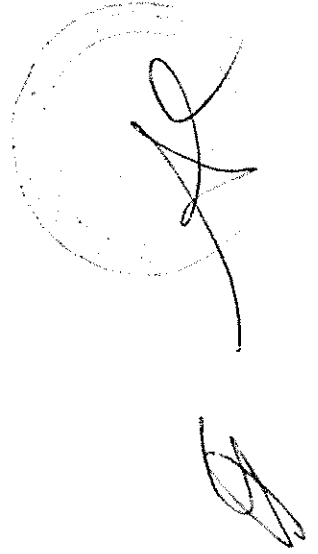
5. Terreni

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, particella 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 De 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 De 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													
Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto dei Terreni													
N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale (€)	Annotazioni	€/m2 mid	Fattore correttivo	Valore comparativo mid €	% proprietà	valore di stima
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 Allineamento mappe del 28/12/2004	30,00 €	33,33%	20.759,48 €	100%	20.759,48 €
3	17	449		SEMIN IRRIG	1	1170	40,68 €	(Pratica NA0870401) Frazionamento del 19/02/2002 (Pratica 65769)	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%	233.034,12 €	100%	233.034,12 €
8	15	1383		SEMINATIVO	1	926	13,87 €	Frazionamento del 16/10/2002 Pratica n. 475443 in atti del 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 FRAZIONAMENTO del 12/05/1977 in atti del 28/05/1986 GIORDANO	30,00 €	33,00%	130.353,30 €	100%	130.353,30 €
11	14	104		SEMIN IRRIG	1	1710	50,78 €	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 del 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 del 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 del 17/05/1996 (n. 12886.1/1996)	30,00 €	35,00%	5.022,00 €	100%	5.022,00 €

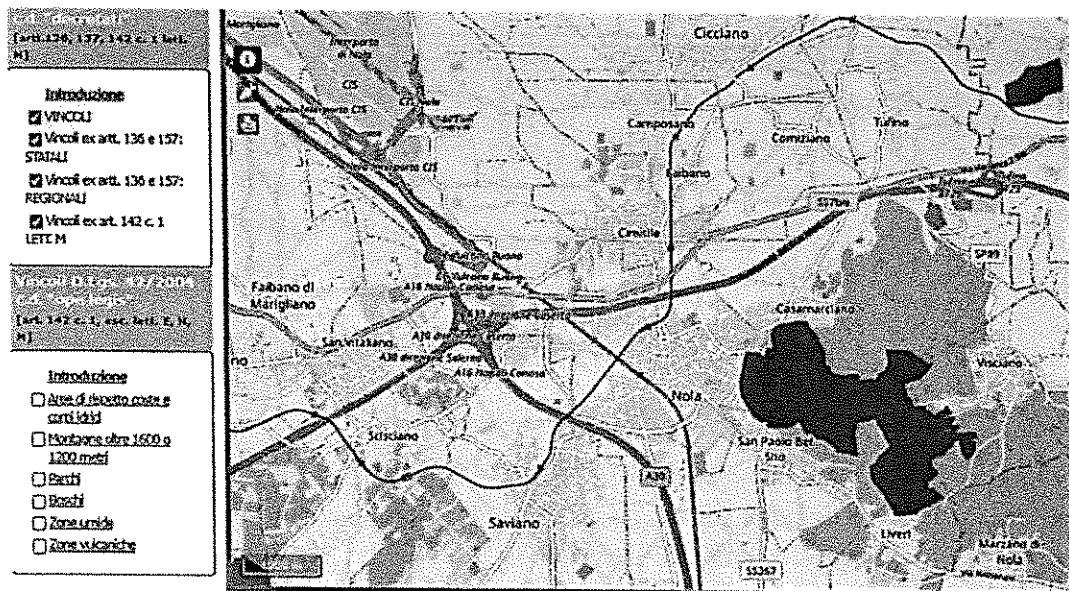


TERRENI														
N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)	Annotazioni	€/m ² mid	Fattore correttivo	Valore comparativo mid €	% proprietà	valore di stima
Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice 1924) Catasto dei Terreni														
18	14	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) Frazionamento del 07/06/1999	30,00 €	35,00%	13.365,00 €	100%	13.365,00 €
22	14	619		SEMIN IRRIG	1	2785	82,70 €	24,45 €	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	30,00 €	35,00%	111.699,00 €	100%	111.699,00 €
Immobili siti nel Comune di SAN VITALIANO (Codice 1931) Catasto dei Terreni														
24	5	42		SEM ARB IRR	1	34187	1.024,05 €	211,87 €	FRAZIONAMENTO in atti dal 14/05/1991 (n. 975.602/1977)	20,00 €	5,00%	717.927,00 €	100%	717.927,00 €
25	5	50		SEM ARB IRR	2	11194	271,72 €	66,46 €	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 14/05/1991 (n. 975.602/1977)	20,00 €	5,00%	83.643,00 €	100%	83.643,00 €
Immobili siti nel Comune di CICCIANO (Codice 662) 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 €	(nota su conformità art. 1, c.8, d.m.)	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 1 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. II. di Santa Maria Capua Vetere in data 20 Ottobre 1993 ai n.ri 23044/18761 a favore del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.



Vincolo [150065] ZONA DEL COLLE CICALA NEL COMUNE DI NOLA
Pubblicazione GU n° 98 del 1985-04-26
Decreto emissione: 1985-03-28
Legge istitutiva DM21/9/84
Stato del vincolo Vincolo operante
Uso Immodificabilità

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 ²)	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 m2. 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 m2

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 167, 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 European 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-SI, 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: Periferica/VIA%20NAZIONALE%20DELLE%20PUGLIE%20%20SVINCULO%20AUTOSTRADALE%20E%20CASSE%20DI%20SUPPORTO

Codice zona: B10

Microzona: 0

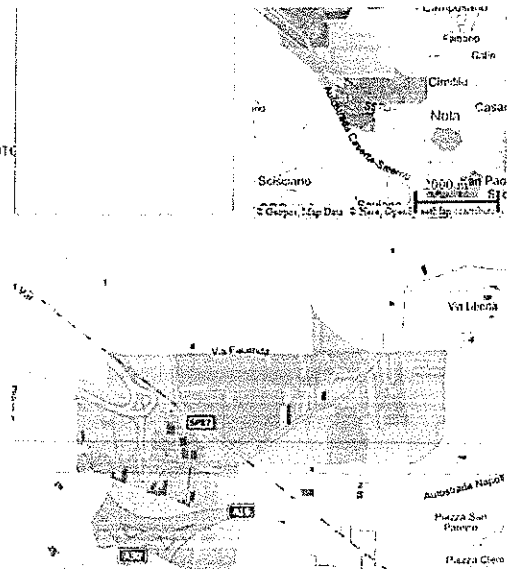
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

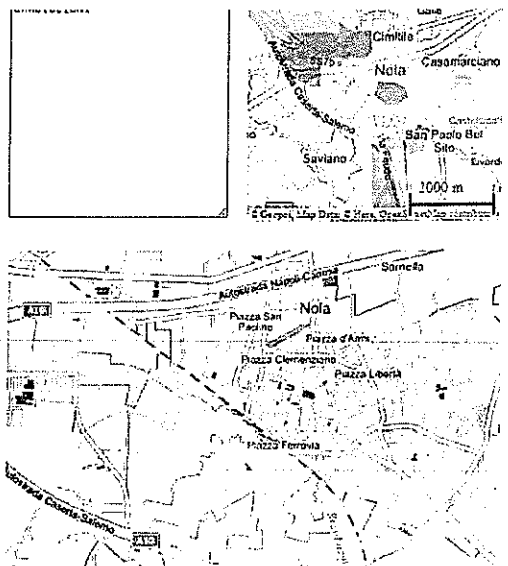
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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
Complesso 1:			8000							8.740.000,00 €
Capannone		Fabbricati Industriali	(a.c. 1991)	8000						
		14	48	1 D1	Via Bosco Fangone	950,00 €	15,00%	1.092,50 €	100%	8.740.000 €
Complesso 2 diviso in:			6386	56.800,00 €	Traversa SS7bis					7.375.830 €
		Nuovo Show Room	(a.c. 2005)							
	Fabbricato G (deposito infissi esterni)	14	669	6 D8		1.100,00 €	5,00%	1.155,00 €	100%	5.128.200 €
	Fabbricato G (avanzazione dei telai e pannelli porta)	14	669	6 D8		1.100,00 €	5,00%	1.155,00 €	100%	1.032.570 €
	Palaz. G					1.500,00 €	6,00%	1.590,00 €		477.000 €
	P. T. sala esposizione prodotti, reception e servizi					1.500,00 €	9,00%	1.635,00 €		490.500 €
	P. 1 uffici, sala esposizione prodotti e servizi					444,48 €		444,48 €		67.560 €
	P. 2 locale tecnico					600,00 €		600,00 €		180.000 €
	PIANO INTERRATO									
		Nuovo Fabbricato Industriale								
Complesso 3 - diviso in:			8893	64.040,66 €	Via delle Puglie 78					8.975.946 €
			(a.c. 1990)							
	Fabbricato C	14	167	101 D7		980,00 €	5,00%	1.029,00 €	100%	2.870.910 €
	Fabbricato D	14	167	101 D7		650,00 €	5,00%	682,50 €	100%	671.580 €
	Fabbricato B	14	167	101 D7		950,00 €		950,00 €	100%	1.090.600 €
	Fabbricato E	14	167	101 D7		980,00 €		980,00 €	100%	432.180 €
	Fabbricato H(uff) (a.c. 1990)									
	PIANOTERRA 1990	14	167	101 D7		980,00 €	5,20%	1.030,96 €	100%	474.242 €
	PIANO PRIMO 1990					980,00 €	11,00%	1.087,80 €	100%	500.388 €
	PIANO SECONDO 1990					980,00 €	20,00%	1.176,00 €	100%	540.960 €
	PIANO MANSARDA 1990					631,90 €		631,90 €	100%	94.785 €
	PIANO INTERRATO 1990					575,00 €		575,00 €	100%	287.502 €
	Fabbricato A (a.c. 1978)	14	167	101 D7	Via delle Puglie 78	850,00 €	5,00%	892,50 €	100%	1.338.750 €
	Fabbricato F (a.c. 1978)	14	640	101 D8	Via delle Puglie 78	850,00 €		850,00 €	100%	674.050 €
										25.091.776 €

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 m², scoperta 8 m², totale 143 m², rendita catastale 464,81 euro
2. sub 42 cat. A/2; superficie coperta 306 m², scoperta 18 m², totale 324 m², rendita 976,10 euro
3. sub 118 cat. C/6, superficie 23 m² rendita 101,95 euro, piano S1
4. sub 89 cat. C/6- superficie 397m² 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 Zeno 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NOLA

Fascia zona: Periferica:PIAZZOLLA%20-%20VIA%20NOLA%20SAN%20GENNARO%20VIA%20COSANTINOPOLI

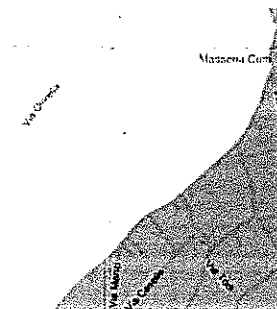
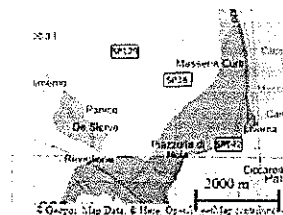
Codice zona: D12

Microzona:

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	
Abitazioni civili	Normale	970	1500	L	3,2	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	640	990	L	2,1	3,3	L
Box	Normale	500	810	L	2,2	3,4	L
Vile e Villini	Normale	1000	1550	L	3,3	5,2	L



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 simili 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 m2, rendita catastale 2.134,26 euro, piano 1
2. sub 4 cat. A/10; superficie totale 288 m2, rendita 3.032,89 euro, piano 1
3. sub 7 cat. a/10, superficie totale 371 m2 rendita 2.808,23 euro, piano 2-3
4. sub 1 cat. C/2- superficie 166m2 rendita 298,62 euro, piano T
5. sub 2 cat. C/2- superficie 22m2 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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CIMITILE

Fascia zona: Penultima VIA % 20 PIE TRO % 20 ENNIS % 20 % 20 RIONE % 20 GE SCAL % 20 % 20 CIMITILE RO

Codice zona: 02

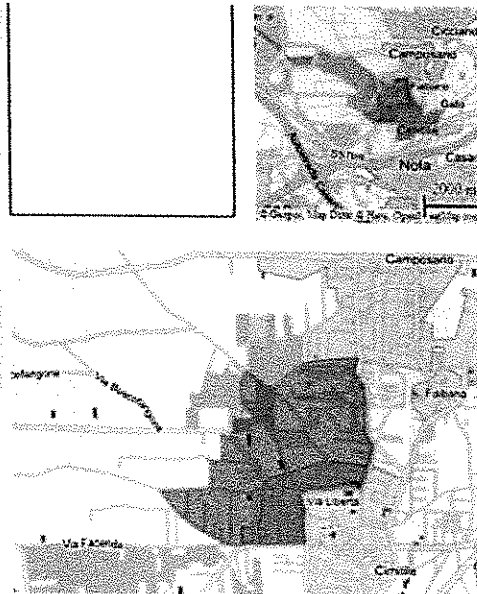
Microzona: 8

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	
Abitazioni civili	Normale	940	1450	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	970	L	2,1	3,2	L

Stampa



Questo fabbricato si raccorda nel Bilancio nella voce "Palazzo Uffici"

Fabbricati civili

Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto Fabbricati				RENDITA						
	CAT.	m ²				€/m ² mid	Fattore correttivo	Valore comparativo mid €	% proprietà	valore di stima
20	1139	89	C6	397	1.135,28 €	720,00 €	20,00%	864,00 €	100%	343.008 €
Via San Francesco d'Assisi S1										
20	1139	23	A2	143	464,81 €	1.390,00 €	10,00%	1.529,00 €	100%	218.647 €
Via San Francesco d'Assisi T										
20	1139	42	A2	324	976,10 €	1.380,00 €	12,00%	1.545,60 €	100%	500.786 €
Via San Francesco d'Assisi S1-T										
20	1139	118	C6	23	101,95 €	720,00 €	5,00%	756,00 €	100%	17.388 €
Via San Francesco d'Assisi S1										
palazzo Uffici										
Immobili siti nel Comune di CIMITILE (C697) Catasto Fabbricati										
	CAT.	m ²		RENDITA	€/m ² mid	Fattore correttivo	Valore comparativo mid €	% proprietà	valore di stima	
4	232	1	C2	166	298,62 €	450,00 €		450,00 €	100%	74.700 €
Via delle Puglie 22-23										
4	232	2	C2	22	37,96 €	450,00 €		450,00 €	100%	9.900 €
Via delle Puglie 24										
4	232	5	A10	208	2.134,26 €	1.200,00 €		1.200,00 €	100%	249.600 €
Via delle Puglie 26										
4	232	4	A10	288	3.032,89 €	1.200,00 €		1.200,00 €	100%	345.600 €
Via delle Puglie 25										
4	232	7	A10	371	2.808,23 €	1.200,00 €		1.200,00 €	100%	445.200 €
Via delle Puglie 26										
totale B										1.125.000 €
										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
		€	€				
Terreni e fabbricati							
02020101001	Terreni	€	2.752.890,89	€	2.752.890,89	€	61.981,77
Fabbricati industriali							
02020102001	Fabbricati industriali	€	16.364.028,36			€	
02020102801	Fondo di amm.to fabbricati industriali	-€	2.716.709,03	€	13.647.319,33	€	
02020102002	Nuovo Show Room	€	2.279.156,66				
02020102802	Fondo di amm.to nuovo show room	-€	632.465,92	€	1.646.690,74	€	
02020102003	Nuovo Fabbricato Industriale	€	8.001.000,00				
02020102803	Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale	-€	2.220.277,51	€	5.780.722,49	€	
02020102004	Palazzo Uffici	€	2.920.600,00				
020202102804	Fondo di amm.to palazzo uffici	-€	766.657,40	€	2.153.942,60	€	
Fabbricati civili							
02020103001	Fabbricati civili	€	1.022.081,66	€	1.022.081,66	€	57.747,74
Costruzioni leggere							
02020104001	Costruzioni leggere	€	2.808,64				
02020104801	Fondo di amm.to costruzioni leggere	-€	2.808,64	€			
02020104002	Capannone in ferro	€	20.183,11				
02020104802	Fondo di amm.to capannoni in ferro	-€	12.614,50	€	7.568,61	€	2.431,39
						€	10.000,00
						€	1.079.829,40
						€	1.079.829,40
						€	7.568,61
						€	1.022.081,66
						€	23.228.675,16
						€	27.649.257,36
						€	8.740.000,00
						€	7.375.830,20
						€	8.975.946,11
						€	2.557.481,05
						€	1.079.829,40
						€	1.079.829,40
						€	7.568,61
						€	10.000,00
						€	57.747,74
						€	2.431,39
						€	31.553.959,41
						€	2.814.872,66

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
Terreni e fabbricati						
Terreni	€ 2.752.890,89	€ 2.752.890,89	€ 2.752.890,89	€ 2.814.872,66	€ 61.981,77	<u>Rigo N38</u>
Fabbricati industriali						
Fabbricati industriali	€ 16.364.028,36			€ 27.649.257,36	€ 4.420.582,20	<u>Rigo P47</u>
Fondo di amm.to fabbricati industriali	€ 2.715.709,03	€ 13.647.319,33		€ 8.740.000,00		<u>Rigo P49</u>
Nuovo Show Room	€ 2.279.156,66			€ 7.375.830,20		<u>[vedi NOTA 1]</u>
Fondo di amm.to nuovo show room	€ 632.465,92	€ 1.646.690,74		€ 8.975.946,11		<u>[vedi NOTA 1]</u>
Nuovo Fabbricato Industriale	€ 8.001.000,00			€ 2.557.481,05		<u>[vedi NOTA 1]</u>
Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale	€ 2.220.277,51	€ 5.780.722,49		€ 1.079.829,40	€ 57.747,74	
Palazzo Uffici	€ 2.970.600,00			€ 10.000,00	€ 2.431,39	
Fondo di amm.to palazzo uffici	€ 766.657,40	€ 2.153.942,60		€ 1.022.081,66		
Fabbricati civili						
Fabbricati civili	€ 1.022.081,66	€ 1.022.081,66	€ 1.022.081,66	€ 7.568,61	€ 2.431,39	
Costruzioni leggere						
Costruzioni leggere	€ 2.808,64			€ 10.000,00	€ 2.431,39	
Fondo di amm.to costruzioni leggere	€ 2.808,64			€ 10.000,00	€ 2.431,39	
Capannone in ferro	€ 20.183,11			€ 10.000,00	€ 2.431,39	
Fondo di amm.to capannoni in ferro	€ 12.614,50	€ 7.568,61		€ 10.000,00	€ 2.431,39	
TOTALI (CHECK)	€ 27.011.216,32	€ 27.011.216,32	€ 27.011.216,32	€ 27.011.216,32		

dal foglio dettaglio

NOTA 1

Fabbricato C (a.c. 1990)	€ 3.513.308
Fabbricato D (a.c. 2000)	€ 1.426.489
Fabbricato B (a.c. 1981)	€ 1.195.082
Fabbricato E (a.c. 1990)	€ 467.813
Fabbricato A (a.c. 1978)	€ 1.552.500
Fabbricato F (a.c. 1978)	€ 820.755
	€ 8.975.946

dal foglio dettaglio

NOTA 2

Fabbricato H(uff) (a.c. 1990) distinto in:	€ 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
	€ 1.897.876
Immobili siti nel Comune di CIMITILE	€ 1.125.000
Fondi e accantonamenti Speçe	€ 465.395
	€ 2.557.481

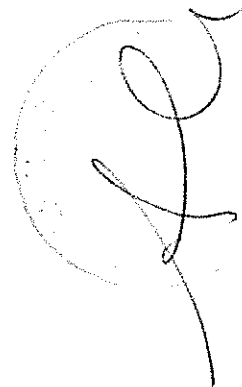
10. nota sulle garanzie e gravami di operazioni connesse ai beni fondiari ed immobiliari

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 valutazioni 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."

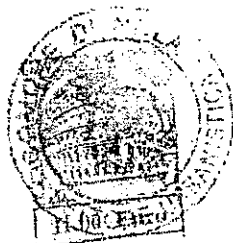
Infatti, si ritiene che la notizia della maggiore garanzia rispetto al valore nominale del debito contratto e del residuo attuale, incide sulla parte debitoria e finanziaria della più ampia relazione di stima alla quale la presente è di supporto specialistico. Le passività potenziali della garanzia non 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

A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a prominent circular loop at the top and a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.A small, stylized handwritten mark or signature element, consisting of a few overlapping, curved lines.



COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli
Settore Urbanistica



PERMESSO DI COSTRUIRE N° 07

DEL 15 GEN. 2005

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 ala 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;

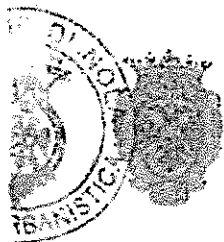
VISTO il N.O. di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con nota prot.045/03, con condizioni;

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-Occidentale n.299, adottato nella seduta del 05/03/2003;

VISTO il parere favorevole con condizioni e prescrizioni espresso in data 29/05/2003 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 avveramento 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.Campannia 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 Coccozza), 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



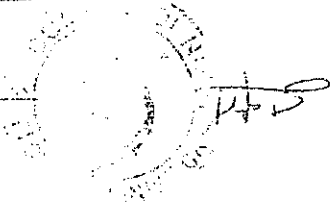
dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.
Qualora non siano state eseguite opere in c.a. deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture 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, 9 GEN 2005

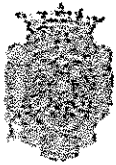


Il Dirigente U.T.C.
Settore Urbanistica
arch. Giacomo Stefanile

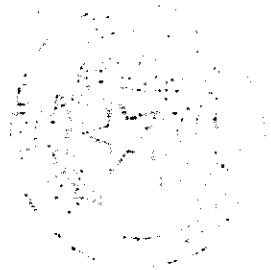
- Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.

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 2005 il giorno 31 del mese di Giugno in Nola il sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui sopra al sig. Muzio Maria Felice consegnandone copia nelle mani di Muzio Michele figlio inquilino PL 0202 Comunale su 17.10

[Handwritten signature]

Il Messo Notificatore
[Handwritten signature]

[Vertical handwritten notes]

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

[Handwritten initials]



COMUNE DI NOLA
 Provincia di Napoli
 Settore Urbanistica

COMUNE DI NOLA SETTORE URBANISTICA VI. SETTORE
--

358/359
 27/01/2006

MAPPA N. 20110
 Ministero dell'Interno
 Edile 1/2006 E 14,62
 00025309 24-01-2006 11:21:26
 01-00017 070032250-00000
 0 1 05 125293 779 8

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 06 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 78P011073K, 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'edificio 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;

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;

[Handwritten signature and initials]

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, in 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. 390 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 78P011073K, 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 redatte 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, in 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.

266

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 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 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 dall'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.

M



COMUNE DI NOLA
 Provincia di Napoli
 Settore Urbanistica

[Handwritten signature]

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

~~Nola, 24 GEN 2006~~ ~~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 *[Handwritten signature]*
[Handwritten signature]

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.

[Handwritten signature]

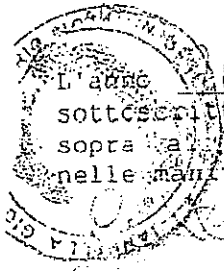
[Handwritten signature]



COMUNE DI NOLA
 Provincia di Napoli
 Settore Urbanistica



RELATA DI NOTIFICA



L'anno 2006 il giorno 25 del mese di Giugno Nola il sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui sopra al sig. Stefano... consegnandone copia nelle mani di ...

[Handwritten signature]

Il Messo Notificatore

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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

[Large handwritten mark]



Concessione edilizia
Pratica N.

COMUNE DI Noia

51

77

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
in 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;

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, igienica, decorosa ed atta alle destinazioni per le quali è prevista.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

struttivo adottato, nonchè 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 le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, in modo 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 adottare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i 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'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.PF. entro 6 mesi dalla data di notifica della presente dando comunicazioni per iscritto a questa Amministrazione, all'assuntore dei lavori, del direttore, e se del caso del progettista dell'opera 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 allacciamento idrico alla rete com. le 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 1977 il giorno 22 del mese di giugno
il sottoscritto RELATA DI NOTIFICA
IL SINDACO



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI NOLA

NOLA

Il sottoscritto MUSCO MARIO nato a S. Gennaro Vesuviano
no. 14/11/1943 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 7 bis foglio 14 particel-
le. 70/72/99-partita 10656, quale proprietario del sup-
plo 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
ta con vincolo di interdipendenza agli oneri di cui
al presente atto che ne rappresentano il presupposto
di legittimità.

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

Le spese di registrazione e di trascrizione eventua-
le a carico del sottoscritto sig. Musco Mario.

Nola, 30 maggio 1977

Musco Mario

~~COMUNE DI NOLA~~

Visto per l'auto della firma di:

~~.....~~

~~mezzo~~

~~NOLA, il~~

COMUNE DI S. DENNARO VESUVIANO

(Provincia di Napoli)

Al sensi dell'art. 20 della Legge n. 15

attesto che Museo Maglio
nato a Sanmarino Venetiano il giorno 1-11-1943
residente in questo Comune della tutt'identità

personale sono certo, ha apposto in mia presenza,
in calce alla presente domanda la propria firma.

add. 1° giugno 1977

Il Segretario Comunale

Giuliano



Il sottoscritto precisa che resta comunque

obbligato a pagare al Comune di Nola la quota del

contributo commisurata all'incidenza delle spese di un-

banizzazione come previsto e determinato dall'art. 5 del-

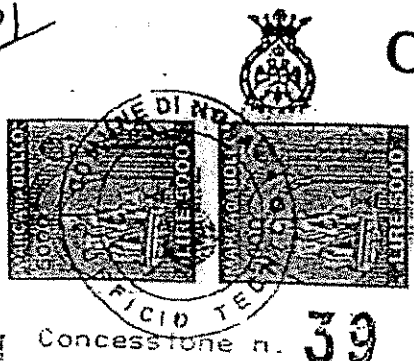
la legge 28.1.77 n.10 e che da tale quota sarà scompa-

tata la spesa necessaria per la realizzazione delle in-

frastrutture sovra descritte.

COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



COMUNE DI NOLA
PROTOCOLLO GENERALE
19.03.91 006173
Cat. GI. Fasc.

-pag.01-

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 rustici 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.47/85

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;

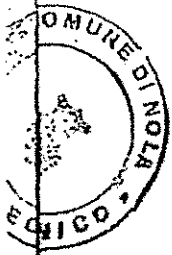
Sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale :

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 26 gennaio 1977, n.10;

Vista la legge 26 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 rata dei contributi di legge dovuti;

Vista la polizza fidejussoria della "Milano Assicurazioni" n.102286 del 29.11.90 per l'importo di £. 32.844.036 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;

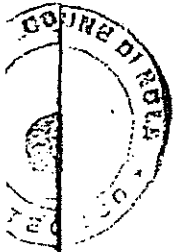
Vista la relazione dell'U.T.C. in data 03.10.90 prot.4121/u.t. in ordine alla verifica della distanza del fabbricato dalla rampa autostradale e l'ulteriore accertamento effettuato dall'U.T.C., come da nota n.414/u.t. del 05.02.91, lo stato dei luoghi è conformabile ai grafici di progetto prescrivendo 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.71/86 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 all'atto di eventuali revisioni;

2°) I lavori debbono essere ultimati entro DICIOOTTO 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 e~~
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 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;

- 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 ml.25,00 dal confine autostradale è esclusa dalla presente sanatoria salvo che l'A.N.A.S. non conceda apposita deroga ai sensi della legge 24.07.61 n.79 art.9 intendendosi in tal caso automaticamente estesa la sanatoria all'intero edificio. In caso contrario per tale parte di piccolo 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, deve 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, nonché 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. 9.3.56 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) nonché la documentazione comprovante l'accatastamento dell'immobile e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a norma della legge 05.03.90, n.46 ;

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976 n.329 per la tutela delle acque dall'inquinamento e 30

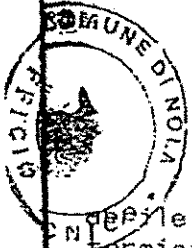


COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

mir

-pag. 06-



Decreto 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Nola 18 MAR. 1991

IL DIRIGENTE
(ing. Giuseppe Falco)

IL SINDACO

(dr. Maria De Siena)

[Handwritten signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

IL CONCESSIONARIO

[Handwritten signature]

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. *Luigi Maria Pelicci*
consegnandone copia
nelle mani di *proprietà*

IL MESSO NOTIFICATORE

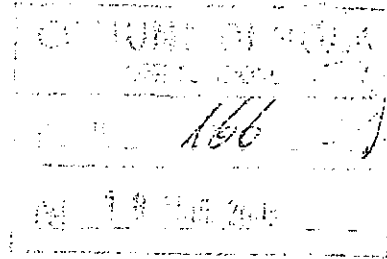
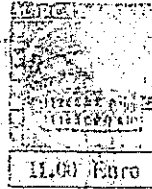
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA LEGGE 724/94
(ai sensi dell'art. 35, 92 comma della legge 28 Febbraio 1985, n. 47).

NR. 103 DEL 14/03/1996

IL DIRIGENTE DELL'U.T.C. SETTORE CONDOMO

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. NSCMFL43501H8596 acquisita in data 17.11.94 al prot. gen. n. 225128 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 riportate 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' STATICA a firma dell'ing. Giacomo Abbate redatto in data 19.06.1990;

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 labelle allegata legge 724/94;

VISTO che lo stesso ha provveduto al pagamento dei CONTRIBUTI RELATIVI ALLA L.10/77, calcolati in L. 31.221.402 e versati su c.c.p. n. 17021809 intestato a COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA, coi seguenti bollettini:

VCC n° 012	del 29.03.1996	..... L. 11.248.722
VCC n° 014	del 29.03.1996	..... L. 19.972.680

CHE successivamente allo stesso è stato richiesto la somma di L. 665,00 ad integrazione CONTRIBUTI RELATIVI ALLA L.10/77, e



COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



versati su c.c.p. n° 17021809 intestate a **COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA**, col seguente bollettino:
VCY 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 ballottini 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'oblazione 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 £. 91.782.175 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 22 e 33 della legge 47/85;

VISTA la deliberazione dell'autorità di Bacino nord occidentale della Campania n. 14 del 31.10.93, 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;

LETTE le leggi 47/85, 724/94 e 10/77;

VISTA la legge n° 127 DEL 13/05/1997;

C O N C E D E

IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA, ai sensi dello articolo 35, 99 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.NSCMFL43801H9506, in qualità di presidente della società **NUSCO PORTE S.P.A.** con sede in Nola alla via S.S. 7/bis **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

Handwritten notes and signature in the top right corner.

Io sottoscritto Le Manno-Giuliano Gioianni nato a NOLA
il 21/01/1956, nella qualità di ~~TESORIERE~~/DELEGATO

(giusta delega n° _____ del _____ allegata)

R I T I R O



IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

n° 13 DEL 18/05/2005

CON ESPRESSO ESCLUSIVO DEL COMUNE DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO.

I diritti di segreteria di cui alla delibera C.S. n° 129 del 7.5.96 sono stati pagati a mezzo versamento di € 258,23 (€ 500.000 sul C/C n° 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta n° 663 del 18.05.2003.

IN FEDE

Giuliano

Documento di riconoscimento CI n° A5662369 del 9-10-2003

Il responsabile del servizio

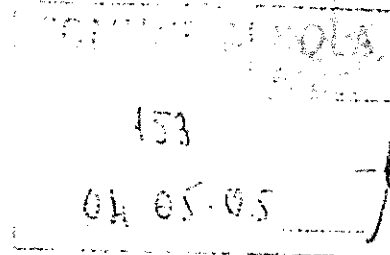
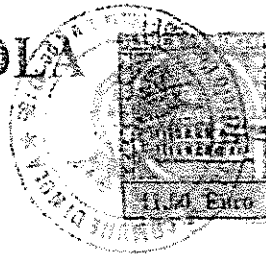
Handwritten signature of the service responsible.

Handwritten signature or mark in the bottom right corner.



COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA LEGGE 47/85
(ai sensi dell'art. 35. 2^a Comma della legge 28 Febbraio 1985, n^o 47).

NO 31

DEL 04 MAG 05

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda del sig. **MUSCO MARIO FELICE**, nato a San Gennaro Vesuviano il 01.11.1943 C.F. NSUMPL42E01H8606 e residente a Nola alla via Giovanni XXIII, acquisita in data 17.05.1986 al Prot. Gen. n^o 11298 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.lla 167;

VISTO il **TITOLO di PROPRIETA'**, atto di **VENDITA** per Notar Nicola Marranghelle rep. n^o 14002 del 19.11.1977;

VISTA LA **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** resa dall'interessato dalla quale risulta lo stato dei lavori eseguiti;

VISTI I **GRAFICI** a 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' STATICA** 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^o 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^o 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 602 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^o17021809 intestato a "COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA" del seguente bollettino:
- VCY n^o 255 del 29.04.2005E. 9.820,00

M. Musco

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" nei 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 richieste 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 31/10/1959, pubblicata sul B.U.R.C. 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;

LETTE le leggi 47/85 e 10/77;

VISTA la legge n° 127 DEL 15/05/1997;

C O N C E D E

ai sensi dell'art. 35, 92 comma della legge 28 Febbraio 1983, n° 47, al sig. NUSCO MARIO FELICE, nato a San Gennaro Vesuvio il 01.11.1943 C.F. MSCMFL43501H8506 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 abusiva 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° 1 tavola, a firma dell'ing. La Manna Ambrosino Giovanni assunta al Prot. Uff. Condono n°752 del 26.11.2004 ed allegata al presente Titolo, ne forma parte integrante e sostanziale;

"Il presente provvedimento fa salvo il riscontro assoluto delle disposizioni e degli obblighi normativi di cui alla legge n. 319 del 10.05.1976 e n. 650 del 24.10.1979 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

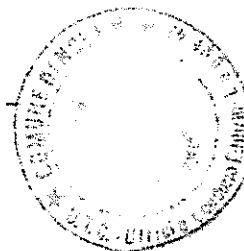
previsto nei grafici allegati alla presente.

3) - Non possono essere eseguiti lavori di modifica alle opere
~~sanato senza il preventivo rilascio di negoziato titolo~~
abilitativo edilizio o autorizzazione.

Il Resp. Procedimento
geom. ~~Ubaldo~~ *[Handwritten signature]*



IL DIRIGENTE
-ing. ~~Salvatore~~ *[Handwritten signature]* 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

[Handwritten signature]

Io sottoscritto Lauro Antonio Piana nato a Nola

il 27-05-1956, nella qualità di DELEGATO

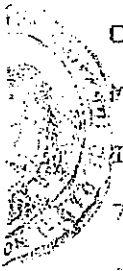
(giusta delega prot. gen. n° _____ del _____ allegata)

R I T I R O

DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N° 31 DEL 02-05-05

CON ESPRESSO ESONERO DEL COMUNE DA OGNI RESPONSABILITA' IN

MERITO.



I DIRITTI DI SEGRETERIA di cui alla delibera C.C. 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

ricevute n° 254 del 29.04.2005.

IN FEDE

[Handwritten signature]

Documento di riconoscimento del n° 1500/05 del 29-04-2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

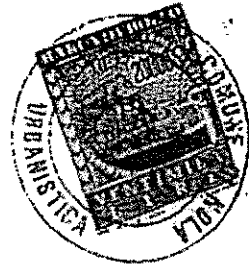
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



NUMERO:

0.0300 001480

UFFICIO TECNICO

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 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;

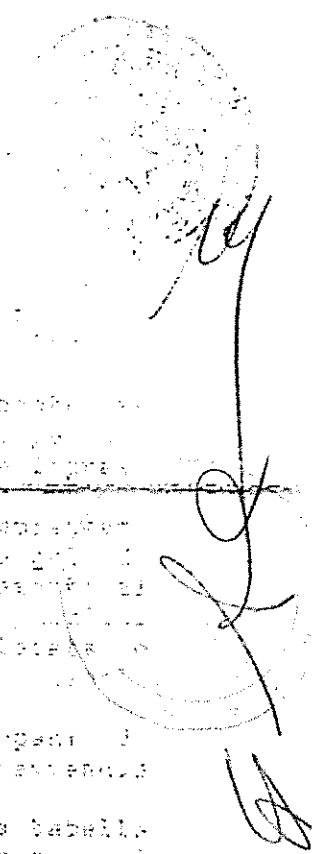
VISTE le leggi n. 431/85 e n. 1497/39;

RILEVATO che trattasi di lavori rientranti nell'ipotesi di pertinenza di fabbricato esistente;

PRESO atto che il richiedente ha dichiarato di essere Amm.re

COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



Il sottoscritto, in esecuzione dell'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957, ha provveduto a pubblicare sul sito internet del Comune di Nola, nella sezione "Amministrazione Trasparenza", l'elenco dei lavori di cui costituisce l'oggetto del presente atto.

Il presente atto ha lo scopo di autorizzare il costruttore, incaricato dell'esecuzione dei lavori, a procedere all'istituzione del cantiere di lavoro, in attesa di essere autorizzato dal Comune di Nola, in base alle norme di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957.

Il cantiere di lavoro deve essere autorizzato dal Comune di Nola, in base alle norme di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957, e deve essere autorizzato dal Comune di Nola, in base alle norme di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957.

Il presente atto ha lo scopo di autorizzare il costruttore, incaricato dell'esecuzione dei lavori, a procedere all'istituzione del cantiere di lavoro, in attesa di essere autorizzato dal Comune di Nola, in base alle norme di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957.

Il presente atto ha lo scopo di autorizzare il costruttore, incaricato dell'esecuzione dei lavori, a procedere all'istituzione del cantiere di lavoro, in attesa di essere autorizzato dal Comune di Nola, in base alle norme di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957.

Il presente atto ha lo scopo di autorizzare il costruttore, incaricato dell'esecuzione dei lavori, a procedere all'istituzione del cantiere di lavoro, in attesa di essere autorizzato dal Comune di Nola, in base alle norme di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957.

CONDIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

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 il presente atto. Dovrà intendersi che l'assunzione e l'istituzione indicate nell'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957, al 1986, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge n. 462 del 1978, e in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Lavoro, di cui all'art. 2, comma 1 dell'inizio dei lavori ed al Comune e al Comune statale, le opere ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957.

La presente autorizzazione perde efficacia qualora l'istituzione sia sottoposta a vincoli previsti dalle leggi 1/5/33, n. 1089, legge 29/6/39 n. 1487 nonché C.L. 112/88 convertito in modificazioni in legge 431/85.

Nell'esecuzione dei lavori non dovranno essere alterate le condizioni e le parti preesistenti dell'immobile.

Dovranno essere applicate tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

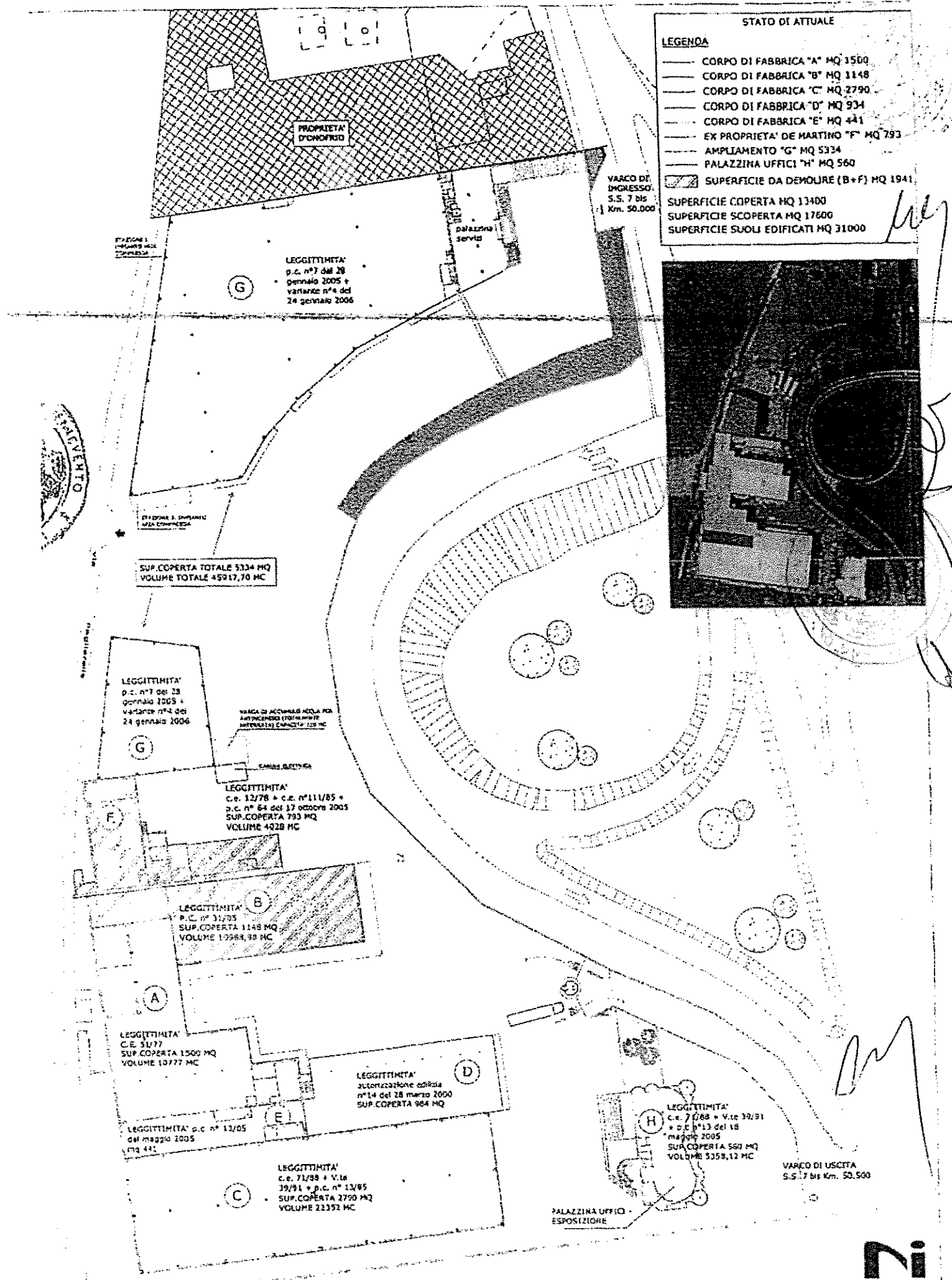
I lavori di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957, dovranno essere eseguiti in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.

Il presente atto ha lo scopo di autorizzare il costruttore, incaricato dell'esecuzione dei lavori, a procedere all'istituzione del cantiere di lavoro, in attesa di essere autorizzato dal Comune di Nola, in base alle norme di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 207 del 1957.

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



PROPRIETA' DONOFRUG

G

LEGGITTIMITA' p.c. n°7 del 28 gennaio 2005 + variante n°4 del 24 gennaio 2006

palazzina servizi

VARCO DI INGRESSO: S.S. 7 bis Km. 50,000

PALAZZO I PROPRIO' DELL' UNIVERSITA'

SUP. COPERTA TOTALE 5334 MQ
 VOLUME TOTALE 45917,76 MC

LEGGITTIMITA' p.c. n°7 del 28 gennaio 2005 + variante n°4 del 24 gennaio 2006

G

VARCO DI ACCOMODAZIONE NELLA PIAZZA ANTICAMERA (1700 mq) PER INTERNO (12) ENCAPSULA 120 MC

CORNO BENTONITE

LEGGITTIMITA' c.e. 12/78 + c.e. n°111/85 + p.c. n° 64 del 17 ottobre 2005
 SUP. COPERTA 793 MQ
 VOLUME 4328 MC

F

LEGGITTIMITA' P.C. n° 31/05
 SUP. COPERTA 1148 MQ
 VOLUME 12584,98 MC

B

A

LEGGITTIMITA' c.e. 31/77
 SUP. COPERTA 1500 MQ
 VOLUME 10777 MC

LEGGITTIMITA' autorizzazione edilizia n°14 del 28 marzo 2000
 SUP. COPERTA 904 MQ

D

LEGGITTIMITA' p.c. n° 13/05 del maggio 2005
 mq 441

LEGGITTIMITA' c.e. 71/89 + V.14 39/91 + p.c. n° 13/85
 SUP. COPERTA 2790 MQ
 VOLUME 22352 MC

C

LEGGITTIMITA' c.e. 7/88 + V.12 39/91 + p.c. n°13 del 18 maggio 2005
 SUP. COPERTA 560 MQ
 VOLUME 3358,12 MC

H

VARCO DI USCITA S.S.7 bis Km. 50,500

PALAZZINA UFFICI - ESPOSIZIONE

PROPRIETA' EX CASELLO ALTOSTRADALE

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:

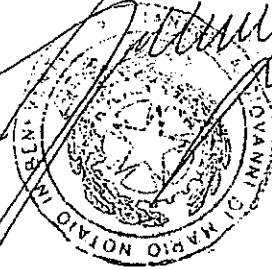


il dottor ZOLLO Claudio nato a Roccabascerana (AV) il 27 gennaio 1960 (c.f.ZLL CLD 60A27 H382F), domiciliato, anche fiscalmente, in Benevento al C/so Vittorio Emanuele n.39, iscritto nel Registro dei Revisori Contabili in forza di D.M. 12/04/1995 (in G.U. n.31 bis del 1995).

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, pronunciando 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.



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 di bollo	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

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 Conservatore
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%
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Importi variabili	SI	Spese	€ 3.200.000,00
Presenza di condizione risolutiva	-	Valuta estera	-
Termine dell'ipoteca	-	Durata	10 anni
		Somma iscritta da aumentare automaticamente	-
		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

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 RISPETTIVAMENTE 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 componente 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 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 RSD 46B65 H931 N, quali fideiussori Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando

Allegato B all'Atto

n.ro 12392 della Raccolta

NUSCO IMMOBILI INDUSTRIALI S.R.L.

Valutazione quota di partecipazione oggetto di conferimento
in Società per Azioni

ANTONIO BOTTONE
DOTTORE COMMERCIALISTA IN CASERTA

J

**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 VSSGNL64L28I0730, 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 potuto per applicare metodi di valorizzazione secondari 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;

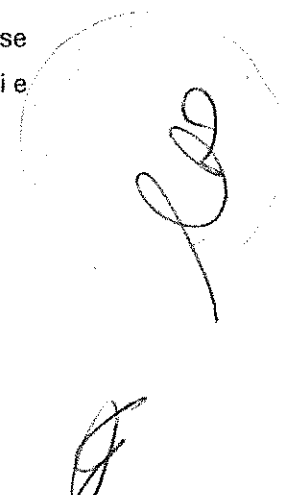
Documenti e informazioni utilizzate per l'elaborazione della Relazione

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 precedent.

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 2024 Società;
- 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

A large, faint circular stamp is visible on the right side of the page, containing a handwritten signature in black ink. Below the stamp, there is another smaller handwritten mark or signature.

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%
ATTIVO IMMOBILIZZATO	29.039.792	69,77%	36.978.312	84,05%	35.090.569	83,41%	33.676.584	94,58%
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%
ATTIVO CORRENTE	12.584.248	30,23%	7.019.434	15,95%	6.978.212	16,59%	1.931.256	5,42%
TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE	41.624.040	100,00%	43.997.746	100,00%	42.068.781	100,00%	35.607.840	100,00%
PASSIVO PATRIMONIALE	31/07/2025	%passivo	2024	%passivo	2023	%passivo	2022	%passivo
Patrimonio Netto	26.644.167	64,01%	30.203.844	68,65%	29.863.406	70,99%	29.753.916	83,56%
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%
CAPITALI PERMANENTI	32.361.192	77,75%	41.035.092	93,27%	39.428.821	93,72%	33.711.697	94,67%
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%
PASSIVO CORRENTE	9.262.848	22,25%	2.962.654	6,73%	2.639.960	6,28%	1.896.143	5,33%
TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE	41.624.040	100,00%	43.997.746	100,00%	42.068.781	100,00%	35.607.840	100,00%

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%
Valore della Produzione	11.040.748	100,00%	2.768.746	100,00%	2.787.129	100,00%	1.290.684	100,00%
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%
Gross Margin	1.990.452	18,03%	2.465.484	89,05%	2.014.716	72,29%	1.270.809	98,46%
Personale	108.302	0,98%	7.816	0,28%	94.393	3,39%	26.733	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%	17.464	0,63%	30.066	2,33%
Odg	311.672	2,82%	426.097	15,35%	384.942	13,81%	63.220	4,90%
EBITDA	999.491	9,05%	1.795.285	64,84%	1.255.984	45,06%	876.137	67,88%
Ammortamenti	504.771	4,57%	866.322	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%
EBIT	494.720	4,48%	926.314	33,46%	391.229	14,04%	246.170	19,07%
Gestione finanziaria	-225.354	-2,04%	-497.563	-17,61%	-278.033	-9,98%	-90.301	-7,00%
EBI	269.366	2,44%	428.751	15,35%	113.196	4,06%	155.869	12,00%
Gestione fiscale	0	0,00%	-98.312	-3,55%	-137.906	-4,95%	-37.500	-2,91%
Utile netto (E)	269.366	2,44%	340.439	12,30%	-24.710	-0,89%	118.369	9,17%

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 rettificcherà 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:

$$W = K + (R - i) K a_{n, i}$$

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 (PNR₀):

Totale € 31.738.170

Questo valore rappresenta la base patrimoniale economica iniziale.

ATTIVO PATRIMONIALE	Valori contabili 31/07/2025	Rettifica Adjusment	Valori correnti 31/07/2025*	% attivo
Immobilizzazioni Immateriali				
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%
Totale	21.705		21.705	0,04%
Immobilizzazioni materiali				
Terreni e fabbricati	28.506.445	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%
Totale	28.532.768	5.059.848	31.592.615	64,61%
Immobilizzazioni finanziarie				
Partecipazioni	271.600		271.600	0,56%
Altri crediti immobilizzati	2.213.719		2.213.719	4,53%
Totale	2.485.319	0	2.485.319	5,08%
ATTIVO IMMOBILIZZATO	29.039.792	5.059.848	34.099.640	69,73%
Rimanenze finali	10.978.892	2.217.300	13.196.192	26,99%
Crediti verso clienti	-203.716		-203.716	-0,42%
Crediti Tributarî	485.426		485.426	0,99%
Crediti Verso altri	956.925		956.925	1,96%
Totale crediti	1.238.635		1.238.635	2,53%
Disponibilità liquide	334.716		334.716	0,68%
RATEI E RISCOI	32.005		32.005	0,07%
ATTIVO CORRENTE	12.594.248	2.217.300	14.801.548	30,27%
TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE	41.634.040	7.277.148	48.901.188	100,00%
PASSIVO PATRIMONIALE	31/07/2025	Adjusment	31/07/2025*	%passivo
Patrimonio Netto	26.644.167	5.094.004	31.738.170	64,90%
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%
Debiti finanziari	4.736.351		4.736.351	9,69%
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%
Fondo T.F.R.	12.669		12.669	0,03%
CAPITALI PERMANENTI	32.361.192	7.277.148	39.638.339	81,06%
Debiti verso banche entro 12 mesi				0,00%
Debiti verso altri finanziatori entro i 12 mesi	7.800		7.800	0,02%
Debiti finanziari	7.800		7.800	0,02%
Debiti verso fornitori	565.106		565.106	1,16%
Debiti tributari	147.642		147.642	0,30%
Debiti vs I&PS	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%
PASSIVO CORRENTE	9.262.848	0	9.262.848	18,94%
TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE	41.634.040	7.277.148	48.901.188	100,00%

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 BIANCIO	VALORE NETTO CONTABILE	VALORE NETTO CONTABILE GRUPPO OMOGENEO	VALORE DI STIMA PER GRUPPO OMOGENEO/PRUDENTE	RETTIFICA PATRIMONIALE PER GRUPPO OMOGENEO
Immobilizzazioni materiali			€ 26.506.745,32	€ 31.566.293,00	€ 5.059.547,68
Terreni					€ -
02020101001 Terreni	€ 2.752.890,89	€ 2.752.890,89	€ 2.752.890,89	€ 2.829.131,00	€ 76.240,11
Fabbricati industriali			€ 23.228.675,13		
02020102001 Fabbricati industriali	€ 16.364.026,36				
02020102801 Fondo di amm.to fabbricati industriali	-€ 2.716.708,03	€ 13.647.319,33			
02020102002 Nuovo Show Room	€ 2.279.156,66				
02020102802 Fondo di amm.to nuovo show room	-€ 632.465,92	€ 1.646.690,74			
02020102003 Nuove Fabbricate Industriali	€ 8.001.000,00				
02020102803 Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale	-€ 2.220.277,51	€ 5.760.722,49			
02020102004 Palazzo Uffici	€ 2.920.600,00				
02020102804 Fondo di amm.to palazzo uffici	-€ 766.657,40	€ 2.153.942,60			
Fabbricati civili			€ 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		
TOTALE FABBRICATI			€ 23.746.285,82	€ 28.727.162,00	€ 4.980.876,18
Costruzioni leggere					
02020104001 Costruzioni leggere	€ 2.808,64				
02020104801 Fondo di amm.to costruzioni leggere	-€ 2.808,64	€			
02020104002 Capannoni in ferro	€ 20.183,11				
02020104802 Fondo di amm.to capannoni in ferro	-€ 12.614,30	€ 7.568,61			
TOTALE COSTRUZIONI LEGGERE			€ 7.568,61	€ 10.000,00	€ 2.431,39

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.

Voce	Importo (€)
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)	40,57%
Rimanenze al 31/07/2025 (valore di commessa maturato)	4.966.663,95

Dettaglio costi anno 2025 nusco center			
Costo	Importo		
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			
samtimento 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%
somma rimanenze iniz.+costi 2025	4.784.233,17	11.791.618,86	
Percentuale increm.valore cantiere	182.430,78	(anno 2024)	40,57%
Rimanenze al 31/07/2025	4.966.663,95		3,81%

Nella tabella a pagina successive 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 inflazionistico 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 ²)	Prezzo €/m ² base	Corrispettivo non Inflazionato (€)	Corrispettivo maturato (€) In base al SAL	Prezzo €/m ² Inflazionato (2027)	Corrispettivo inflazionato (€)	Corrispettivo maturato (€) in base al SAL con inflazione
Piano Terra	1.510,00	2.900,00 €	4.379.000,00 €	1.774.560,30 €	3.076,61 €	4.645.681 €	1.884.793 €
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 €	3.301,96 €	5.061.656 €	2.053.514 €
3° Piano	1.498,00	3.337,31 €	5.031.636,47 €	2.041.339,92 €	3.561,56 €	5.338.063 €	2.165.652 €
Totale	6.005,50		19.762.793,03 €	7.612.061,08 €		19.905.437 €	8.075.636 €

Ipotesi 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 (corrispe

Piano	Scenario di mercato pessimistico		Corrispettivo maturato (€)
	Prezzo €/m ² (-10%)	Corrispettivo totale (€)	
Piano Terra	2767,5	4.184.100 €	1.638.000 €
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 €	1.923.000 €
Totale		17.913.000 €	7.203.000 €

Ipotesi di scenario pessimistico

Variabile	Caso base	Scenario pessimistico	Motivazione
Prezzo medio €/m ²	Invariato (Inflazionato al 3% annuo + 2 anni)	-10%	calo dei prezzi di mercato o sconti commerciali
Costi totali di commessa	11.230.113,20 € (dal PDF)	+15% → 12.914.630,18 €	rischi materiali, consuntivo, energia
SAL (avanzamento lavori)	40,57%	Invariato	lo stato di avanzamento non cambia

Confronto sintetico tre scenari

Indicatore	Caso base	Scenario pessimistico	Variazione
Corrispettivo totale contrattuale (€)	19.905.440	17.913.000	-10,0%
Corrispettivo maturato (€)	8.075.637	7.203.000	-10,1%
Costi di commessa (€)	11.230.113	12.914.630	15,00%
Margine atteso (€)	8.675.327	4.998.370	-42,4%
Margine percentuale su ricavi	43,60%	27,90%	-15,7 punti
Rimanenza finale stimata	5.084.982	4.561.500	-10,3

Parametro	Scenario base	
	Valore complessivo commessa	Inflazionato
Percentuale di avanzamento attuale	40,57%	
Durata residua lavori	2 anni	ipotesi di progetto
Costi totali di commessa (inflazionato)	11.230.113	da analisi base
Rimanenza contabile stimata (oggi)	5.084.982	ipotesi medio per immobiliare
Tasso di attualizzazione nominale (r)	5% annuo	
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%	7.868.777 €	5.084.982 €	2.783.795 €	54,75%
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
Immobili siti nel Comune di CAMPOSANO (Codice B565)										
N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	M2	Rendita	%			
1	6	942		F6			100%	3.560.780,59 €	3.560.780,59 €	0,00 €
	6	953	1	D1		73,38 €	100%			
2	27	6	889	1	2363	63,46 €	50%	163.280,00 €	161.948,52 €	1.331,48 €
	28	6	888	1	298	8,00 €	50%			
Immobili siti nel Comune di CICCIANO (Codice C675)										
N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	M2	Rendita	%			
								573.054,50 €	573.054,50 €	0,00 €
	8	1838	1	F1	312		100%			
	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	%			
								486.958,00 €	486.958,00 €	- €
							100%			
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) - Valutazione a corrispettivo								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
Valore della Produzione	11.040.748	11.040.748	259538,04%	2.768.746
Acquisti di materie	268.470	268.470	6310,99%	303.262
Variazione rimanenze MP	8.781.827	8.781.827	206436,93%	
Gross Margin	1.990.452	1.990.452	46790,12%	2.465.484
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
Margine operativo lordo (EBITDA)	999.491	999.491	23495,31%	1.795.285
Ammortamenti	504.771	504.771	11865,80%	865.322
Accantonamenti e svalutazioni	0	0	0,00%	3.649
Reddito operativo (EBIT)	494.720	494.720	11629,52%	926.314
Gestione finanziaria	-225.354	-225.354	-5297,45%	-487.563
Reddito ante imposte (EBT)	269.366	269.366	6332,06%	438.751
Gestione fiscale	0	0	0,00%	-98.312
Reddito netto (E)	269.366	269.366	6332,06%	340.439

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 prudentiale;
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%	$r_f + CRP$
Beta settore Real Estate Development	0,71	Damodaran – Real Estate Development (2025)
Market Risk Premium (USA)	4,33%	Damodaran – ERP USA 2025
Alfa (α)	0,30%	Premio specifico dimensione / execution risk (coerente KPMG–SSP)
Costo del capitale proprio (K_e)	6,90%	$K_e = r_f + \beta \cdot MRP + \alpha$
Costo del debito (K_d)	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%	$K_d \cdot (1 - Tax)$
WACC	6,10%	$WACC = K_e \cdot E / (D+E) + K_d \cdot (1-T) \cdot D / (D+E)$
Tasso di attualizzazione di riferimento	6,10% – 6,90%	WACC per flussi operativi / K_e per equity value

K_e (levered) anno per anno

Anno	Beta	K_e
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	IVA
2026	540.600	6,15%	509.300
2027	551.400	6,20%	488.900
2028	562.400	6,25%	469.100

Voce	Descrizione tecnica e metodologica
Tasso privo di rischio (R_f)	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.
Market Risk Premium (MRP)	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 sistemico non diversificabile. Il valore scottato è coerente con le stime Damodaran (2025).
Beta unlevered (β_U)	Misura il rischio sistemico 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.
Beta levered (β_L)	Misura il rischio sistemico 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.
Aliquota fiscale (t)	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.
Premio per il rischio specifico – Alfa (α)	Premio aggiuntivo 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 prudentiale.
Costo del capitale proprio (K_e)	Rendimento minimo richiesto dagli azionisti. È determinato mediante il CAPM esteso: $K_e = R_f + \beta_L \cdot MRP + \alpha$. Rappresenta il costo opportunità del capitale proprio.
Costo del debito lordo (K_d)	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.
Costo del debito netto (K_d netto)	Costo effettivo del debito dopo il beneficio fiscale derivante dalla deducibilità degli oneri finanziari. È calcolato come $K_d \cdot (1 - t)$ e riflette il tax shield del debito.
Peso del capitale proprio ($E / (D + E)$)	Incidenza percentuale del capitale proprio sul totale delle fonti finanziarie, determinata sulla base della struttura finanziaria rettificata e prospettica.
Peso del capitale di debito ($D / (D + E)$)	Incidenza percentuale del capitale di debito sul totale delle fonti finanziarie. Rappresenta la leva finanziaria effettiva e prospettica.
WACC – Weighted Average Cost of Capital	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 prudenziale 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 espliciti (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-redditi o, come nel caso in esame, una redditività inferiore al costo del capitale, che giustifica l'applicazione di una rettifica negativa al valore patrimoniale.¹

¹ 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=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 remunera 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

$$ROIC_{media} = \frac{775.200}{48.901.188} = 1,585\% \approx 1,59\%$$

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 una *spread negative* di -4,81%

Il valore economico annuo creato/distrutto dalla gestione è approssimabile con il **profitto economico**:

$$Profitto Economico \approx (ROIC - WACC) \cdot IC$$

Usando spread -4,81% e IC 48.901.188:

$$Profitto Economico \approx (-0,0481) \cdot 48.901.188 \approx -2.352.000$$

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

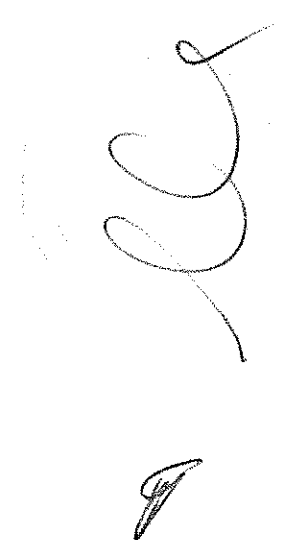
firma e sigillo del professionista

Caserta, 29/12/2025



ALLEGATO:

PERIZIA DEL PROFESSIONISTA TECNICO, INCARICATO DALLA SOCIETA' SOGGETTA A VALUTAZIONE AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E TERRENI.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature is a large, stylized cursive mark, and below it are smaller initials.

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 prudentiale 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;
- Anche 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 prudentiale 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 similari, 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.

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 m²

121.500 €



Terreno Agricolo a Nola via San Gennaro

4.032 m²

65.000 €

Disponiamo in vendita su strada principale Terreno



Terreno Agricolo a Nola cappella degli Spiriti

22.000 m²

165.000 €

Terreno Agricolo di 22.000 mq Se sei un appassionato di



**Terreno
Agricolo a
Nola
cappella
degli Spiriti**



10.585 m²

75.000 €

- Terreno Agricolo. -
10.585 Metri
Quadrati di



**Terreno
Agricolo a
Nola via
Marche**



3.000 m²

40.000 €

Vendesi terreno
agricolo a Piazzolla
di Nola - Ottima



**Terreno
Agricolo a
Nola**



Piazzolla Di Nola

8.000 m²

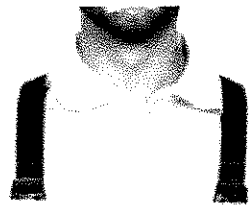
65.000 €

Posizione: Nola.
località
pozzoceravolo, in

Gabetti

**Terreno
Agricolo a
Nola via
Caserta**





Laurori



6.000 m²

55.000 €

Posizione : Nola, in zona periferica, in area vicina alla zona

Gabetti

Terreno Agricolo a Nola via Abate Minichini



5.000 m²

50.000 €

Vendo terreno pianeggiante agricolo di circa



Terreno Agricolo a Nola via 20 Settembre, 189

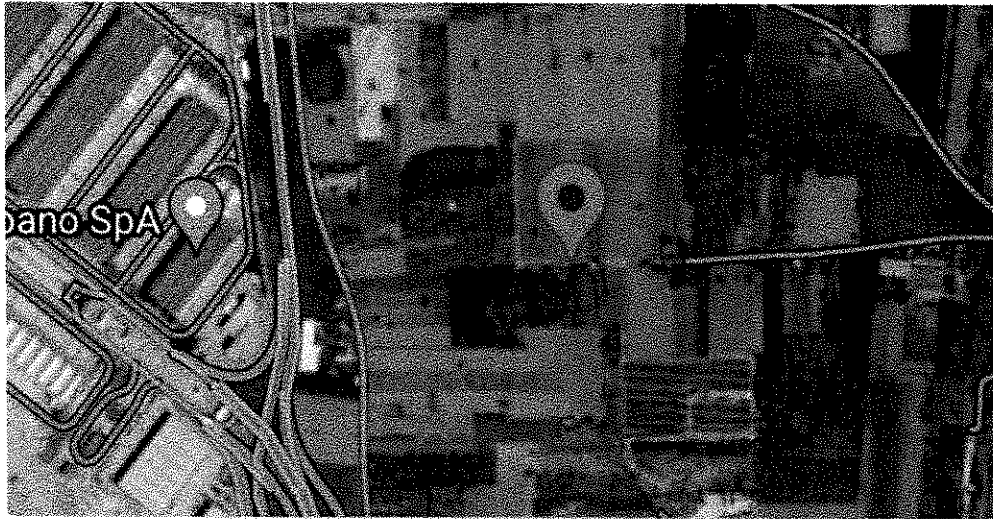


6.200 m²

130.000 €

Rif: vn00103 - via Nuova Saviano - via XX Settembre. A

latuacasa
AGENZIA IMMOBILIARE



Terreno
Agricolo a
Nola via
Boscofangone,
10



2.000 m²

16.000 €

Terreno con pozzo e
corrente con vari alberi
da frutto,



Terreno
Agricolo a
Nola via
Boscofangone
7



4.000 m²

57.000 €

Rif: Terreno a
destinazione Agricola
Nola zona -



Terreno
Agricolo a
Nola via
Boscofangone



2.000 m²

40.000 €

Rif: Terreno Nola
Boscofangone -
Proponiamo in



Terreno
Agricolo a
Nola via
nola san
gennaro
snc





8.000 m²

70.000 €

Rif: terreno nola
70K - Progetto Casa
propone in vendita



**Terreno
Agricolo a
Nola via via a.
De gasperi
snc**



840 m²

Prezzo su richiesta

Rif: t.Agric nola mq
840 - 35/50 - Progetto
Casa , propone in



**Terreno
Agricolo a
Nola**



Castelcicala

22.000 m²

110.000 €

Posizione: **Nola**,
località Castel Cicala,
in contesto



**Terreno
Agricolo a
Nola via
Castel Cicala**




4.000 m² • 1 locale

50.000 €

Dyoez Terreno
Agricolo di 4000mq
in Vendita 5€" Via




**Terreno
Agricolo a
Nola** 

3.700 m² • 1 locale

17.000 €

Polvica, nei pressi
della Variante 7 Bis
alle spalle della zona




**Terreno
Agricolo a
Nola via
polvica** 

2.500 m² • 1 locale

28.000 €

Nola, localita'
Polvica, in zona
tranquilla e ben



**Terreno
Agricolo a
Nola** 

Castelcicala


12.000 m²

150.000 €

Posizione: Nola,
localita' Castel Cicala,
in contesto



Gabetti

**Terreno
Agricolo a
Nola via** 



duchessa di marigliano

4.840 m² • 1 locale

20.000 €

Nola, località Polvica, in via Marigliano, in zona tranquilla e



Terreno Agricolo a Nola polvica



873 m² • 1 locale

20.000 €

Terreno di 873 mq agricolo (che decade nella zona



Terreno Agricolo a Nola polvica



2.870 m² • 1 locale

100.000 €

Terreno di 2870 mq agricolo (che decade nella zona



Terreno Agricolo a Nola via mulino



1.435 m² • 1 locale

9.000 €

Lotto di Terreno Agricolo di 1435 mt a Polvica, a pochi



Dimensione
servizi immobiliari finanziari

Dimensione 2022
per te e per il tuo business

**Terreno
Agricolo a
Nola via
Castel
Cicala, 10**



33.000 m²

165.000 €

In zona collinare di
Nola, località Castel
Cicala, con una



2

SUCCESSIVO >

tròvacasa

103 - Via Nazionale 15, 00184 - Roma - Tel. 06 4981141 - Mail: info@trovacasa.it

INFORMAZIONI

Tipologia

Caratteristiche

SEZIONI

Area di intervento

Agente immobiliare

Area vendita privata

Indirizzo di vendita

Indirizzo di vendita

CONDIZIONI DI SERVIZIO

Condizioni di vendita

Condizioni di vendita

Condizioni di vendita

38 Terreni agricoli in vendita a Nola

Ordina ▾

**Terreno Agricolo a Nola strada Provinciale di Nola**2.869 m²**45.000 €**

Vendesi terreno agricolo adibito a nocciolo.

**Terreno Agricolo a Nola via boscofangone**2.235 m² • 1 locale**14.500 €**

Sei alla ricerca di un terreno agricolo in vendita su Nola?

 Dimensione Casa
REAL ESTATE**Terreno Agricolo a Nola**6.000 m²**100.000 €**

Scopri un'opportunità unica con questo terreno



**Terreno
Agricolo a
Nola via
boscofangone**



3.380 m² • 1 locale

35.000 €

In vendita a Nola â€”
Lotto di terreno
agricolo di 3380 mq.



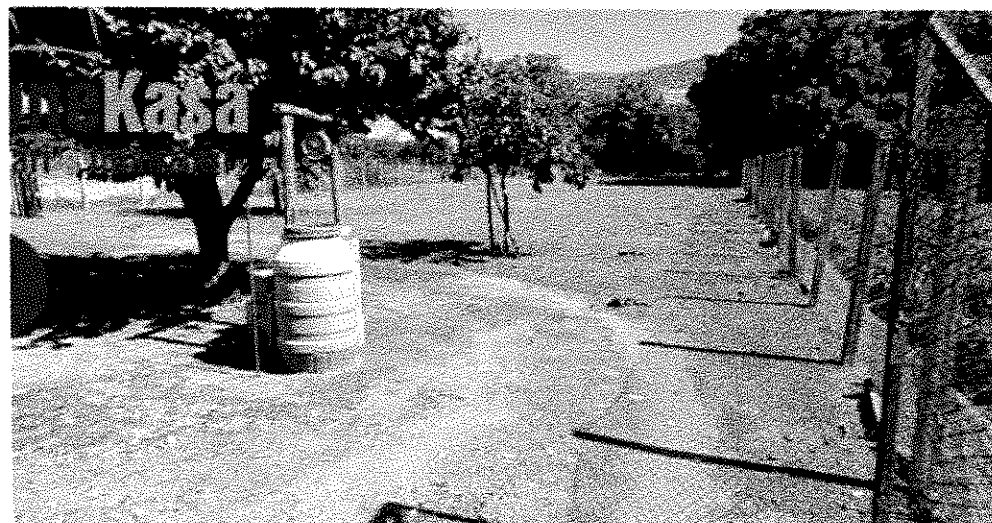
**Terreno
Agricolo a
Nola via
Manzi**



2.000 m²

24.000 €

Fronte strada
Terreno agricolo di
circa 2000 mq



**Terreno
Agricolo a
Nola via
Capua**



1.500 m² • 1 locale

25.000 €

Terreno Agricolo in
Vendita â€” Via
Capua, Nola (na)





Terreno
Agricolo a
Nola via
Boscofangone



7.000 m²

90.000 €

Terreno nola
Proponiamo in
vendita un terreno di



Terreno
Agricolo a
Nola via
Castel
Cicala, 1



30.000 m²

75.000 €

Cerchi un terreno
in una zona
tranquilla per poter



Terreno
Agricolo a
Nola
traversa
Cantone



7.000 m²

65.000 €

Località Piazzolla di
Nola ,
precisamente



Terreno
Agricolo a
Nola
traversa
Cantone





2.000 m²

45.000 €

Il terreno agricolo è completamente recintato e offre



Terreno Agricolo a Nola via Revigione



4.000 m²

40.000 €

Tre elle immobiliare propone in vendita: rif. Ts40



Terreno Agricolo a Nola via Pietro Nenni



12.000 m²

210.000 €

Posizione: Nola, località a ridosso di Boscofangone.





**Terreno
Agricolo a
Nola via
Boscofangone**



7.000 m²

70.000 €

Proponiamo in
vendita un terreno di
7.000 mq. Circa con

.....



.....

**Terreno
Agricolo a
Nola via de
siervo 24**



1.624 m² • 1 locale

29.000 €

Đÿœœ³ **Terreno
Agricolo in Vendita
ã€œ Nola (na), Via De



< PRECEDENTE

1



trôvacasa

.....

INFORMAZIONI

.....

.....

SEZIONI

.....

.....

.....

.....

CONDIZIONI DI SERVIZIO

.....

TERRENI									
N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m²)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)	€/m2 mid (comparato)	valore di stima
Immobili siti nel Comune di NOIA (Codice F924) Catasto dei Terreni									1.344.898,00 €
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 €
Immobili siti nel Comune di SAN VITALIANO (Codice I391) Catasto dei Terreni									1.398.641,00 €
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 €
Immobili siti nel Comune di CICCIANO (Codice C675) Catasto dei Terreni									185.592,00 €
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 €
									2.829.131,00 €

5.2 Criteri di valutazione e valore di stima

La valutazione è stata effettuata applicando valori unitari €/m² 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, corredato 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 F204) Catasto Fabbricati				Categoria mq	RENDITA	località	G/m2 quote	% proprietà	valore di stima	
Complesso 1 (a.c. 1991):				14 48 1 D1	8000 45.014,00 €	Via Bosco Fangone			8.960.000,00 €	
Capannone INDUSTRIALE				14 48 1 D1	8000		1.120,00 €	100%	8.960.000 €	
Complesso 2 (a.c. 2005) diviso in:				14 669 6 D8	6386 56.800,00 €	Traversa 557bis			7.722.000 €	
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%	1.071.800 €	
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%	91.300 €	
PIANO INTERRATO					300		600,00 €	100%	180.000 €	
Complesso 3- diviso in:				14 167 101 D7	8893 64.040,66 €				8.949.000 €	
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	2730		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 (uffi) (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 MANSAEDA 1990					150	P3	950,00 €	100%	142.500 €	
PIANO INTERRATO 1990					500	P-1	550,00 €	100%	275.000 €	
Fabbricato F (a.c. 1978)				14 640 101 D8	793 9.347,87 €		500,00 €	100%	713.700 €	

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 prudenziale.

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 €
<i>Immobili siti nel Comune di NOLA (Codice F924) Catasto Fabbricati</i>				<i>Categoria mq</i>	<i>RENDITA</i>	<i>localita'</i>	<i>€/m2 quote</i>	<i>% proprietà</i>	<i>valore di stima</i>	
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 €
<i>Immobili siti nel Comune di CIMITILE (C697) Catasto Fabbricati</i>				<i>Categoria mq</i>	<i>RENDITA</i>	<i>localita'</i>	<i>€/m2 quote</i>	<i>% proprietà</i>	<i>valore di stima</i>	
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
Immobilizzazioni materiali				€ 27.011.215,32	€ 31.558.293,00	€ 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
Fabbricati industriali				€ 23.228.675,16		
02020102001	Fabbricati industriali	€ 16.364.028,38				
02020102801	Fondo di amm.to fabbricati industriali	-€ 2.716.709,03	€ 13.647.319,33			
02020102002	Nuovo Show Room	€ 2.279.156,65				
02020102802	Fondo di amm.to nuovo show room	-€ 532.465,92	€ 1.646.690,74			
02020102003	Nuovo Fabbricato Industriale	€ 8.001.000,00				
02020102803	Fondo di amm.to nuovo fabbricato industriale	-€ 2.220.277,51	€ 5.780.722,49			
02020102004	Palazzo Uffici	€ 2.920.600,00				
020202102804	Fondo di amm.to palazzo uffici	-€ 766.657,40	€ 2.153.942,60			
Fabbricati civili				€ 1.022.081,66		
02020103001	Fabbricati civili	€ 1.022.081,66	€ 1.022.081,66			
TOTALE FABBRICATI				€ 24.250.756,82	€ 28.727.162,00	€ 4.476.405,18
Costruzioni leggere						
02020104001	Costruzioni leggere	€ 2.808,64				
02020104801	Fondo di amm.to costruzioni leggere	-€ 2.808,64	€ -			
02020104002	Capannone in ferro	€ 20.183,11				
02020104802	Fondo di amm.to capannoni in ferro	-€ 12.614,50	€ 7.568,61			
TOTALE COSTRUZIONI LEGGERE				€ 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 prudentiale 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.

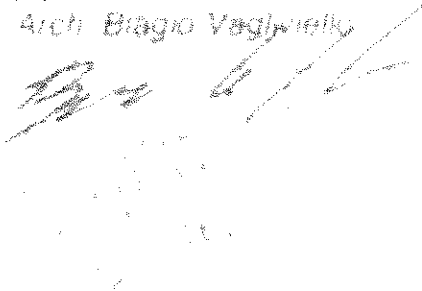
Il sottoscritto attesta che, per quanto di propria competenza, i valori espressi nella presente relazione rappresentano una stima tecnica congrua e ragionevole, idonea a supportare le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in ordine alle operazioni di conferimento, fermo restando che le decisioni finali competono esclusivamente agli organi societari.

Il Tecnico incaricato

San Nicola la Strada 29/12/2025

Arch. BIAGIO VAGLIVIELLO

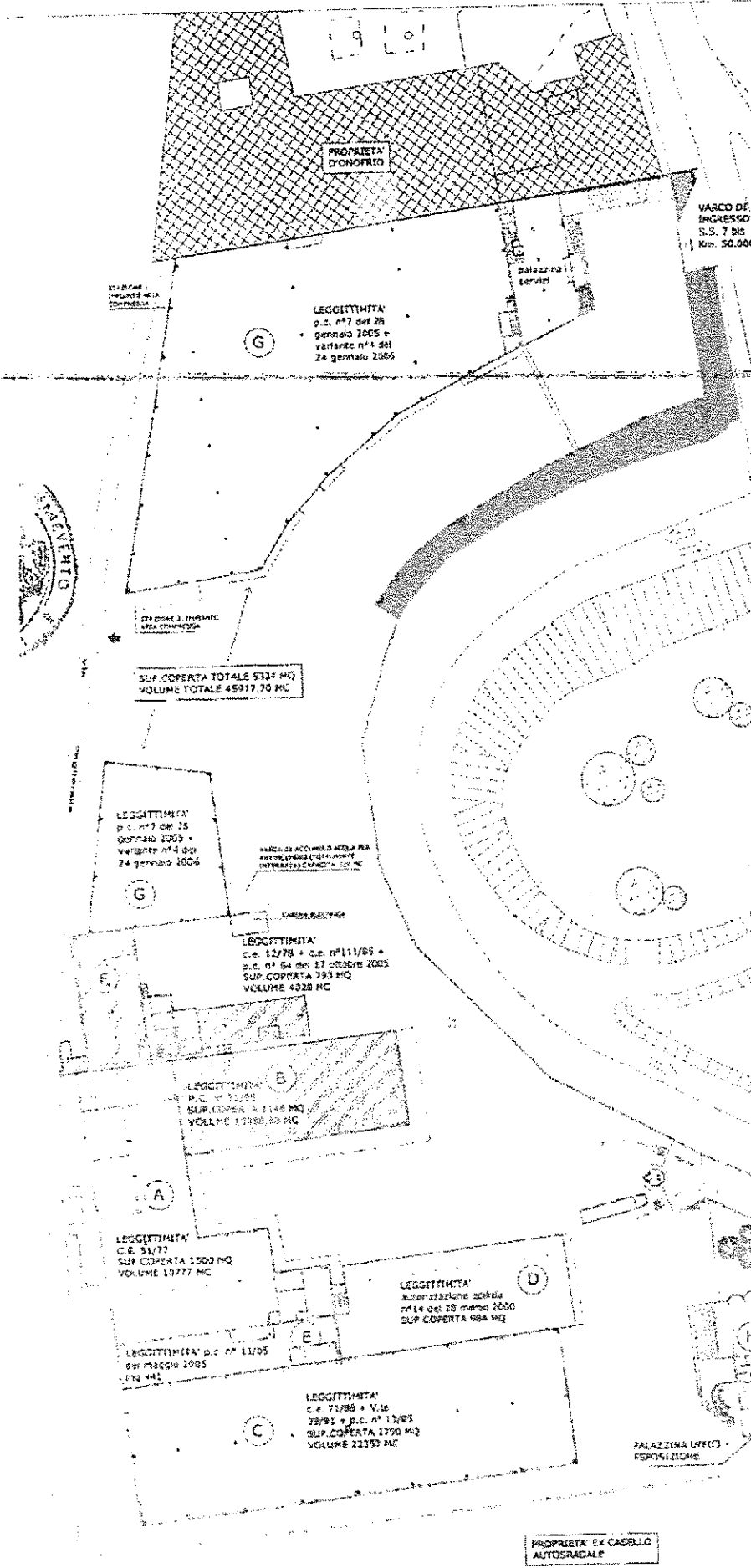
Arch. Biagio Vaglivello



STATO DI ATTUALE

LEGENDA

- CORPO DI FABBRICA "A" MQ 1560
- 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



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

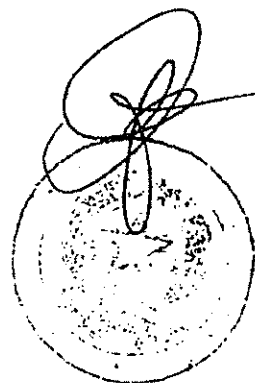
sono personalmente comparsi:

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 componente 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 il 14 detti al n. 17569/1T;

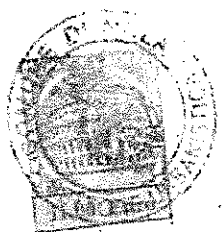
B) la Società per Azioni "NUSCO PORTE S.P.A.", con sede in Nola (NA), Via S.S. 7 Bis km. 50.500, con capitale di euro 5.164.570,00 iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Napoli con il codice fiscale e numero di iscrizione 02762651210, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione 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 HB60 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 componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando





COMUNE DI NOLA
 Provincia di Napoli
 Settore Urbanistica



425
 25.11.2001

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 07 DEL 25.11.2001

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 alla via A.Boccio n. 3 C.F. NSC MFL 43801 N860G, nella qualità di Presidente della soc. Nusco Forte 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 Forte 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/FERR1339/ef del 29 novembre 2002, con prescrizioni;

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

VISTO il parere favorevole con condizioni e prescrizioni espresso in data 29/05/2003 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;

M.1

M

Q

[Handwritten signature]



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 "E2" agricola, in zona "D2" 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 avveramento 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 "G- per insediamenti produttivi" ed ha espresso parere favorevole in ordine alla conformità della proposta di variante, ai sensi della L.R.Campannna 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 MEL 43S01N860 G, nella qualità di Presidente della soc. Nusco Porte S.P.A. con sede legale in Nola alla via SS 7 bis km. 50.300 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'incosservanza 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.

MM

MM

MM

PRESCRIZIONI SPECIALI:

1)- La validità del presente permesso è subordinata alla

MM



COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli
Settore Urbanistica

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

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

~~il 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.

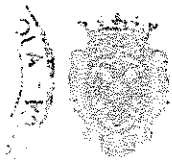
PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO

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.

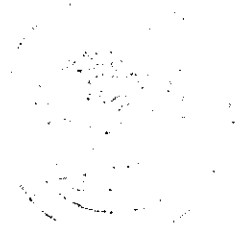
Prima dell'inizio dei lavori deve essere avvisata con opportuno anticipo la Soprintendenza Archeologica per le Province di Napoli e Caserta, piazza Museo n. 19 Napoli, e per conoscenza l'Ufficio Scavi di Nola (c/o Museo Archeologico via Senatore Cocozza), per l'adozione dei provvedimenti di competenza;

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



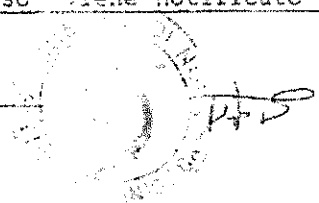
dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.
Qualora non siano state eseguite opere in c.a. deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture 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, ~~9 0 014 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.

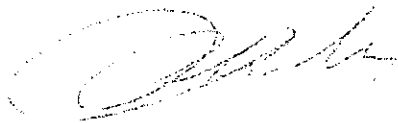
IL TITOLARE

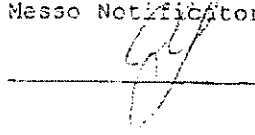
I diritti di segreteria di cui alla delibera della Commissione Straordinaria n. 139 del 7.6.96 sono stati pagati a mezzo versamento di € 258,23 sul C/C n° 17021309 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta n° 0115 del 10/01/2005.

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. Messa, Maria, Felice consegnandone copia nelle mani di Messa, Stefania, Felice, Messa, Maria, Felice



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

MUNICIPALITÀ DI NOLA	
Settore Urbanistica	
Data: 24/01/2006	
UFFICIO URBANISTICA VI. SEGIORE	

354/359
 27/1/06

MANCA DA 8110

Municipio di Nola
 v. S. Paolo 10
 81021 NOLA (NA)
 Tel. 081/248611

€ 14,62

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 78P011073K, 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'edificio 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;

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;

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

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 prassi 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. 755;

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. 350 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 78P011073K, 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 redatte 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 o 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 dall'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, 14/01/2006 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 [Signature]

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.

77

M



COMUNE DI NOLA
 Provincia di Napoli
 Settore Urbanistica



RELATA DI NOTIFICA



L'anno 2011 il giorno 25 del mese di Giugno Nola il
 sottoscritto messo Comunale certifica di aver notificato l'atto di cui
 sopra al sig. Antonio... consegnandone copia
 nelle mani di ...

[Handwritten signature]

Il Messo Notificatore

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



Concessione edilizia
Pratica N. _____

COMUNE DI Nola

51

75

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
in 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;

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, igienica, decorosa ed atta alle sue destinate.

Il presente provvedimento è adottato, nonchè 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 le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cose ed assicurare quanto è possibile, in 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 nei manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare la cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i 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.PF. entro 6 mesi dalla data di notifica della presente dando comunicazioni per iscritto a questa Amministrazione, all'assuntore dei lavori, del disrettore, e se del caso del progettista dell'opera 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 allacciamento idrico alla rete comunale secondo le modalità previste dall'allegato atto di sottomissione che costituisce parte integrante della concessione ^{presente}.

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 52 GIUGNO 1977

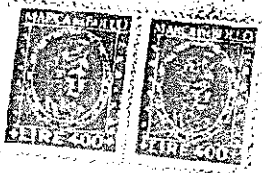
L'anno 1977
il giorno 2
il sottoscritto

RELATA DI NOTIFICA

IL SINDACO

del mese di

giugno



TECNICO

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI NOLA

NOLA

Il sottoscritto NUSCO MARIO nato a S. Gennaro Vesuviano
no 1/1/1943 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 particella
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
ta con vincolo di interdipendenza agli oneri di cui
al presente atto che ne rappresentano il presupposto
di legittimità.

Il sottoscritto, pur riservandosi di ottenere il concor-
so degli altri interessati alla costruzione della sud-
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

Nusco Mario

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

~~COMUNE DI NOLA~~

Visto per l'autenticazione della firma di:

~~.....
apposta in
mezzo~~

~~Nota: H.....~~

COMUNE DI S. GENNARO VESUVIANO

(Provincia di Napoli)

Al tenore dell'art. 20 della Legge n. 15 del 1968

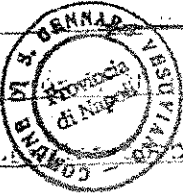
allegato che Musea Maria
nato a S. Gennaro Vesuviano il giorno 1.11.1943
residente in questo Comune di Bella tutt'identità

personale sono certo, ha apposto in mia presenza,
in calce alla presente domanda, la propria firma.

add. 12 giugno 1977

Il Segretario Comunale

[Handwritten signature]



Il sottoscritto precisa che resta comunque

obbligato a pagare al Comune di Nola la quota del

contributo commisurata all'incidenza delle spese di ur-

banizzazione come previsto e determinato dall'art. 5 del-

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

rata la spesa necessaria per la realizzazione delle in-

frastrutture sovra descritte.

PRINCIPALI ADDETTAMENTI DEL CONCESSIONARIO

Almeno 10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la dichiarazione del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico.

Ove si attenda l'intera esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1084, il costruttore è tenuto all'assistenza 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 a detto collaudo dovrà essere redimato 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 attestano che nella esecuzione dell'opera non sono state adottate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorre) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 30 maggio 1973 n. 123 per la tutela delle acque dall'inquinamento e 29 aprile 1970, n. 371 per il contenimento del consumo energetico per un termine negli edifici.

... 1976, n. 101

Vista la denuncia presentata in data ... al Comune di ...

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

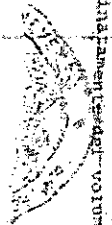
... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)

... (semplice)





COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

COMUNE DI NOLA PROTOCOLLO GENERALE
19.0391-006173
Cat. ___ Cl. ___ Fasc. ___

-pag. 01-

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 22.07.86 rilasciata per la costruzione di uno stabilimento industriale sull'area distinto in Catasto al foglio n.14 particelle 71-73-75-77 poste 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 rustici 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.47/85

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 al suoto interessato viene riconosciuto appartenente al centro abitato ai sensi dell'art.12 legge 765/67;

Visto il parere favorevole nella 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 26 gennaio 1977, n.10;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n.47;



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° rata dei contributi di legge dovuti;

Vista la polizza fidejussoria della "Milano Assicurazioni" n. 102285 del 29.11.90 per l'importo di £. 32.844.056 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;

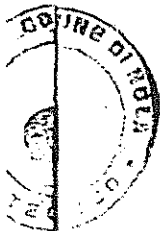
Vista la relazione dell'U.T.C. in data 03.10.90 prot. 4121/u.t. in ordine alla verifica della distanza del fabbricato dalla rampa autostradale e l'ulteriore accertamento effettuato dall'U.T.C., come da nota n. 414/u.t. del 05.02.91, lo stato dei luoghi è conformabile ai grafici di progetto prescrivendo 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 all'atto di eventuali revisioni;

2°) I lavori debbono essere ultimati entro DICHIOTTO 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: 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 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 ed 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 ml. 25,00 dal confine autostradale è esclusa dalla presente sanatoria salvo che l'A.N.S.S. non conceda apposita deroga ai sensi della legge 24.07.61 n. 773 art.9 intendendosi in tal caso automaticamente estesa la sanatoria all'intero edificio. In caso contrario per tale parte di più quantità 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, deve 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, nonché 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) nonché la documentazione comprovante l'accatastamento dell'immobile e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a norma della legge 05.03.90, n.46.

Il concessionario deve 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



166
 [Handwritten signature]

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA LEGGE 724/94
 (ai sensi dell'art. 35, 92 comma della legge 28 Febbraio 1985, n. 47).

№ 143 DEL 11/03/1996

IL DIRIGENTE DELL'U.T.C. SETTORE CONDOMO



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. N3CMFL4390148606 acquisita in data 17.11.94 al prot. gen. n. 225122 ed interno 10 in data 01.03.1995 prot. gen. n. 4598 ed interno 623, 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 girata in data 02.04.1996;

VISTO il certificato di **IDONEITA' STATICA** a firma dell'ing. Giacomo Abbate redatto in data 19.06.1993;

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 r.d.f. ;

DATO atto che l'opera edilizia abusiva, è ascrivibile alla **TIPOLOGIA n. 2** 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. 17091809 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 alle stesse è stato richiesto la somma di **£. 665,00** ad integrazione **CONTRIBUTI RELATIVI ALLA L. 10/77**, e

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

M. 1/96

COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

versati su c.c.p. n° 17021309 intestate a COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA, col seguente bollettino:
VCY n° 662 del 18.05.2005 E. 665,00

~~VISTO che il interessato ha provveduto al pagamento delle somme~~
sopra a titolo di OBLAZIONE versate su ccp 255000, intestate a "AMMINISTRAZIONE P. T. OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO", ammon-
tante 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'oblazione 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° 299;

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 £. 91.782.175 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;

LETTE le leggi 47/85, 724/94 e 10/77;

VISTA la legge n° 187 DEL 15/05/1997;

C O N C E D E

IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA, ai sensi dello articolo 35. 59 comma della legge 23 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.NSCMFL43801M9500, in qualità di presidente della società NUSCO PORTE S.P.A. con sede in Nola alla via S.S. 7/bis IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA per l'opera edilizia abusiva realizzata alla via Variante 7/bis Km.34,500 riportate in catasto al foglio 14 particella 167;

12/05/05



COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

Handwritten signature

Io sottoscritto Le Monnier Roberto nato a NOLA
il 21/01/1956, nella qualita di ~~TESORIERE~~ DELEGATO

(giusta delega n° del allegata)

R I T I R O



IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

n° 13 DEL 18/05/2005

CON ESPRESSO ESCHERO 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 e netto versamento di E 358,33 (E 500.000 sul C/O n° 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con ricevuta n° 263 del 18.05.2005.

IN FEDE

Handwritten signature

Documento di riconoscimento CI n° A5662309 del 9-10-2000

Il responsabile del servizio

Handwritten signature

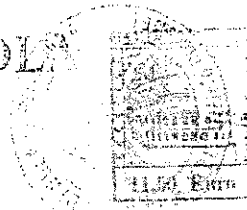
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



COMUNE DI NOLA
 PROV. DI NAPOLI



153
 01.05.05

[Handwritten signature]

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA LEGGE 47/85
 (ai sensi dell'art. 35. 92 comma della legge 28 Febbraio 1985, n. 47)

N.º _____ DEL 04/05/05

IL DIRIGENTE



VISTA la domanda del sig. **MUSCO MARIO FELICE**, nato a San Gennaro Vesuviano il 01.11.1943 C.F. NEMPL43801R8506 e residente a Nola alla via Giovanni XXIII, acquisita in data 17.03.1988 al Prot. Gen. n.º 11292 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.lla 167;

VISTO il **TITOLO di PROPRIETA'** atto di VENDITA per Notaio Nicola Marraughello rep. n.º 14002 del 19.11.1977;

VISTA LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA resa dall'interessato dalla quale risulta lo stato dei lavori eseguiti;

VISTI I GRAFICI a 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' STATICA a firma dell'ing. Francesco Franzosa, redatto in data 02.09.1998;

RILEVATO che dalla DICHIARAZIONE resa dal richiedente ai sensi dell'art. 4 legge 4 gennaio 1968 n.º 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.º 1** di cui alle tabelle allegata alla L.47/85;

VISTA la DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA redatta ai sensi dell'art. 4 comma 67 lett. b legge 282 del 28/12/96 datata 20.05.2004;

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.º 17021809 intestato a **"COMUNE DI NOLA SERVIZIO TESORERIA"** del seguente bollettino: **- VCY n.º 255 del 29.04.2005E. 9.820,00**

[Handwritten signature]

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 ABUSIVO EDILIZIO" coi seguenti bollellini postali:

- VCC n° 367 del 16.05.1986 € 3.324.012
- VCC n° 300 del 29.05.1986 € 3.324.012
- VCC n° 982 del 29.11.1989 € 3.324.012

RILEVATO che l'immobile oggetto di richieste 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 31/10/1986, pubblicata sul B.U.R.C. n° 77 del 29/11/1989;

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;

LETTE le leggi 47/85 e 10/77;

VISTA la legge n° 187 DEL 15/05/1997;

C O N C E D E

ai sensi dell'art. 35, 52 comma della legge 28 febbraio 1985, n° 47, al sig. **NUSCO MARIO FELICE**, nato a San Gennaro Vesuvio il 01.11.1943 C.F. NSCMFL4380148506 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 abusiva 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° 1 tavola, a firma dell'ing. Le Manna Abruzzese Giovanni assunta al Prot. Off. Cerdano n°752 del 26.10.2004 ed allegata al presente Titolo, ne forma parte integrante e sostanziale;

"Il presente provvedimento fa salva il rispetto assoluto delle disposizioni e degli obblighi normativi di cui alla legge n. 319 del 10.05.1976 e n. 559 del 26.12.1979 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di tutela delle risorse idriche e dell'inquinamento".

PRESCRIZIONI SPECIALI

- 1 - Restano fatti salvi i diritti nei terzi;
- 2 - Dovrà essere osservata la Destinazione d'uso così come

COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

W

previsto nei grafici allegati alla presente.

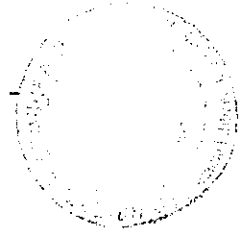
Si - Non possono essere eseguiti lavori di modifica alle opere
~~sanatorie senza il preventivo rilascio di un esposto abilitativo~~
abilitativo edilizio o autorizzazione.

Il Resp. Procedimento
geom. *U. Lino* *Cap. Livano*



IL DIRIGENTE

Salvatore Mazzocchi
-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.

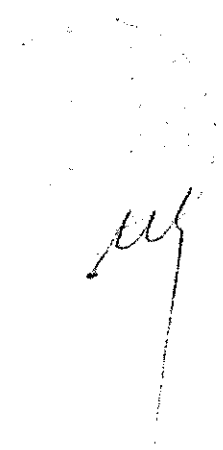
IL TITOLARE

[Signature]

M



COMUNE DI NOLA
PROVINCIA DI NAPOLI



Io sottoscritto Leone Antonio nato a Nola
il 24-05-1956, nella qualità di DELEGATO
(giusca delega prov. gen. n° _____ del _____ allegata)

R I T I R O

DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N° 31 DEL 02-05-05
CON ESPRESSO ESONERO DEL COMUNE DA OGNI RESPONSABILITA' IN
MERITO.



LA DIRITTI DI SEGRETERIA di cui alla delibera C.S. nr 139 del
7.6.96 sono stati pagati a mezzo VERSAMENTO in Euro 258,23
sul C/C nr 17021809 intestato alla Tesoreria Comunale, con
ricevuta nr 254 del 29.04.2005.

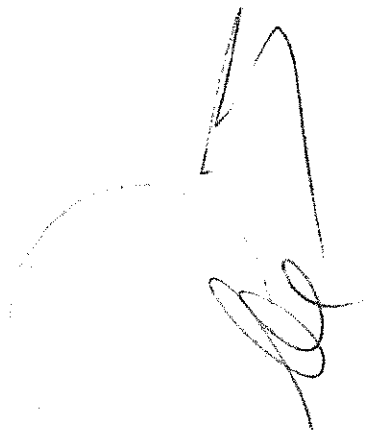
IN FEDE

[Handwritten Signature]

DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO del 24/05/05 del 2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[Handwritten Signature]





COMUNE DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI



NUM. PROT. N.:

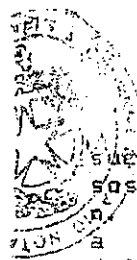
8.000 891480

UFFICIO TECNICO

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. 4297/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

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, pronunciando 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.



Handwritten signature of Claudio Zollo

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 di bollo	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

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 Consenso
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%
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Importi variabili	SI	Spese	€ 3.200.000,00
Presenza di condizione risolutiva	-	Valuta estera	-
Termine dell'ipoteca	-	Somma iscritta da aumentare automaticamente	-
		Durata	10 anni
		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



Agenzia del
Territorio

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 RISPETTIVAMENTE LA SEDE LEGALE E LA DIREZIONE GENERALE.

Allegato "C" all'atto n.ro 12391 della Raccolta
STATUTO DELLA SOCIETÀ NUSCO S.P.A.

TITOLO I

DENOMINAZIONE, SEDE, OGGETTO, DURATA

Articolo 1 (Denominazione)

1.1 È costituita una società per azioni con la denominazione:

"Nusco S.p.A."

Articolo 2 (Sede)

2.1. La società ha sede in Nola (NA).

2.2. L'organo amministrativo ha facoltà di istituire o di sopprimere sedi secondarie, di trasferire la sede sociale nel territorio nazionale e di istituire e di sopprimere ovunque unità locali operative (succursali, sedi secondarie, filiali, uffici amministrativi senza stabile rappresentanza, recapiti, ecc.).

2.3. Il domicilio dei soci, nei rapporti con la società o tra di loro, è quello che risulta dal libro dei soci, salva diversa elezione di domicilio comunicata per iscritto all'organo amministrativo.

Articolo 3 (Oggetto sociale)

3.1. La società ha per oggetto:

- l'esercizio sotto qualsiasi forma, anche mediante affitto di azienda o di mezzi di ogni attività industriale rivolta alla lavorazione del legno di base nonché la produzione di serramenti e profilati in legno anche mediante completamento ed assemblaggio di semilavorati;

- l'importazione, l'esportazione, la lavorazione, il completamento e la relativa commercializzazione del legno e dei suoi derivati ed affini nonché prodotti semilavorati o finiti per l'industria e l'edilizia in genere;

- commercializzazione, l'importazione, l'esportazione, la lavorazione, la produzione e il completamento della produzione di porte, serramenti, finestre e profilati in qualsiasi materiale (plastico, alluminio, legno ecc) anche mediante completamento ed assemblaggio di semilavorati;

- l'acquisto, la ristrutturazione, la vendita in blocco o frazionatamente, la locazione, la ristrutturazione, la vendita in blocco o frazionatamente, la locazione non finanziaria di suoli, immobili civili e residenziali, complessi commerciali e industriali anche dismessi;

- la realizzazione di complessi commerciali e industriali di uffici, anche previa progettazione;

- la locazione, la sublocazione - non finanziarie - e il comodato, a società controllate e collegate a terzi, di macchinari e beni mobili - relativi alle attività sociali - provenienti anche da locazioni finanziarie;

- la commercializzazione e la locazione e charter di automobili, motocicli, autocarri, imbarcazioni da diporto e beni mobili registrati.

La società si propone di realizzare il fine sociale anche mediante l'impianto di uno o più stabilimenti industriali, tecnicamente organizzati e mediante l'acquisto al fine di ampliarli, trasformarli o riattivarli, di stabilimenti già esistenti, avvalendosi di tutte le agevolazioni fiscali e creditizie previste dalle vigenti leggi a favore dell'industrializzazione del mezzogiorno d'Italia ed in conformità allo spirito delle stesse.

La società potrà compiere ogni operazione di carattere commerciale, mobiliare, immobiliare, finanziario, in Italia e all'estero, compresi l'acquisizione e la concessione di brevetti, licenze, know-how, l'acquisto, la vendita e la permuta di beni mobili, anche registrati, immobili e diritti immobiliari purché indis-

solubilmente connessa e consequenziale alla propria attività, esclusa quindi ogni attività di carattere finanziario o mobiliare riservata dalle vigenti disposizioni di legge a soggetti qualificati ed in particolare ogni attività di locazione finanziaria, di intermediazione mobiliare e/o finanziaria, di raccolta del risparmio e ogni altra attività protetta (leggi n.ro 1/91 e 197/91, D.lgs. 385/93 o altre disposizioni in materia).

Sempre nel rispetto delle disposizioni legislative la società potrà assumere, direttamente o indirettamente, interessenze e partecipazioni in altre società o imprese aventi scopo analogo o complementare al proprio ai sensi dell'art. 2361 c.c. e ricorrere a qualsiasi forma di finanziamento con istituti di credito, banche, società e privati concedendo le opportune garanzie reali e personali.

Articolo 4 (Durata)

4.1. La durata della società è fissata sino al 31 dicembre 2050 (duemilacinquanta) e potrà essere prorogata con deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci.

TITOLO II

AZIONI, OBBLIGAZIONI, CAPITALE SOCIALE

Articolo 5 (Capitale sociale e azioni)

5.1. Il capitale sociale è di euro 40.503.264,60 (Euro quarantamilionicinquecentotremiladuecentosessantaquattro e sessanta centesimi) ed è rappresentato da numero 33.278.658 (trentatremilioniduecentosettantottomilaseicentocinquanta) azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale.

L'assemblea straordinaria in data 29 aprile 2024 ha deliberato di aumentare in via gratuita, ai sensi dell'art. 2442 del Codice Civile, il capitale sociale della Società per massimi Euro 1.656.318,00 (Euro unmilione seicentocinquanta-seimilatrecentodiciotto) con emissione (parità contabile attuale Euro 1,13) di massime n. 1.465.768 (unmilionequattrocentosessantacinquemilasettecentosessantotto) azioni ordinarie senza valore nominale, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, mediante imputazione a capitale del corrispondente importo di massimi Euro 1.656.318 (di cui n.ro 136.089 azioni ordinarie corrispondenti ad euro 153.781 destinate ai portatori del Warrant che eserciteranno il diritto di sottoscrivere le Azioni di Compendio con effetto in tempo utile per procedere al calcolo del rapporto di assegnazione delle nuove Azioni Ordinarie e a tale assegnazione, ai sensi dell'art. 7.1(e) del Regolamento dei "Warrant Nusco 2021-2024"), della riserva debitamente iscritta nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 sotto la voce "Riserva straordinaria" con assegnazione gratuita agli aventi diritto nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 14 azioni possedute con godimento pari a quello delle altre azioni ordinarie in circolazione;

L'assemblea straordinaria in data 28 giugno 2021 ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per l'importo massimo di Euro 3.115.687,28 (tremilionicentoquindicimilaseicentottantasette/28), inclusivo di valore nominale e sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, Codice Civile, a servizio dell'esercizio dei Warrant, mediante emissione di azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale, con godimento regolare, da riservare in sottoscrizione esclusivamente ai titolari dei Warrant, in ragione di 1 azione ordinaria ogni n. 2 Warrant posseduti, fermo restando che le azioni ordinarie del presente aumento potranno essere sottoscritte durante i periodi di esercizio dei Warrant previsti nel relativo regolamento (il "Regolamento Warrant"), entro il termi-

ne finale quale individuato nel Regolamento Warrant in coerenza con quanto previsto nel Regolamento Warrant; fissato anche ai sensi dell'art. 2439, comma secondo, Codice Civile.

Con assemblea dei soci in data 23 febbraio 2022 è stata attribuita al Consiglio di Amministrazione, ai sensi degli artt. 2420-ter e 2443 c.c., la facoltà di emettere, in una o più volte (e dunque anche in più tranches), entro e non oltre il 23 febbraio 2027, obbligazioni convertibili in azioni ordinarie della Società per un importo massimo complessivo di euro 8.000.000,00 (ottomilioni), stabilendo liberamente tutti i termini e condizioni dello stesso, inclusi tasso, durata, prezzo, periodo di emissione delle obbligazioni, il rapporto di cambio e il rimborso (inclusa la possibilità che spetti alla Società la facoltà di rimborsare il prestito alla sua scadenza in denaro, in azioni e/o mediante una combinazione dei due), da offrire in opzione agli aventi diritto e/o con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, e/o comma 5, c.c. nel rispetto di tutte le formalità e tutele richieste dalla legge, con conseguente aumento di capitale a servizio della conversione per un controvalore massimo di euro 8.000.000,00 (ottomilioni), comprensivo del sovrapprezzo, in una o più volte e in via scindibile, mediante emissione di azioni ordinarie della Società aventi godimento regolare e le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione alla data di emissione.

5.2. Le azioni sono sottoposte al regime di dematerializzazione ed immesse nel sistema di gestione accentrata degli strumenti finanziari ai sensi degli artt. 83-bis e seguenti del D. Lgs. n. 58/1998, come successivamente modificato ("TUF").

5.3. Le azioni possono costituire oggetto di ammissione alla negoziazione su sistemi multilaterali di negoziazione ai sensi degli artt. 77-bis e seguenti del TUF, con particolare riguardo al sistema multilaterale di negoziazione denominato Euronext Growth Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("Euronext Growth Milan").

5.4. La Società può emettere, ai sensi della legislazione di tempo in tempo vigente, categorie speciali di azioni fornite di diritti diversi, anche per quanto concerne l'incidenza delle perdite, determinandone il contenuto con la deliberazione di emissione, nonché strumenti finanziari partecipativi.

Articolo 6 (Trasferimento delle azioni)

Le azioni sono nominative, indivisibili, liberamente trasferibili e conferiscono ai loro titolari uguali diritti. In particolare, ogni azione attribuisce il diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie della società nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi ai sensi di statuto e di legge.

Articolo 7 (Obbligazioni e altri strumenti finanziari)

7.1 La società può emettere qualsiasi categoria di obbligazioni, convertibili e non convertibili, nominative o al portatore, ordinarie o indicizzate, conformemente alle vigenti disposizioni normative.

7.2. La società, con delibera da assumersi da parte dell'assemblea straordinaria, può emettere strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o anche di diritti amministrativi, escluso il diritto di voto nell'assemblea generale degli azionisti.

Articolo 8 (Aumento del capitale)

8.1. Il capitale può essere aumentato a pagamento, mediante nuovi conferimenti in denaro o in natura, o a titolo gratuito, mediante passaggio a capitale di riserve o altri fondi disponibili, con la deliberazione dell'assemblea straor-

dinaria dei soci.

8.2 È consentito che il diritto di opzione spettante ai soci sia escluso, ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, c.c., nei limiti del 10% (dieci per cento) del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione legale.

8.3. Ai sensi dell'art. 2349 c.c., l'assemblea straordinaria può deliberare l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti delle società o di società controllate mediante l'emissione, per un ammontare corrispondente agli utili stessi, di speciali categorie di azioni da assegnare individualmente ai prestatori di lavoro, con norme particolari riguardo alla forma, al modo di trasferimento ed ai diritti spettanti agli azionisti. Il capitale sociale deve essere aumentato in misura corrispondente.

8.4. L'assemblea straordinaria può altresì deliberare l'assegnazione ai prestatori di lavoro dipendenti della società o di società controllate di strumenti finanziari, diversi dalle azioni, forniti di diritti patrimoniali o anche di diritti amministrativi, escluso il voto nell'assemblea generale degli azionisti. In tal caso possono essere previste norme particolari riguardo alle condizioni di esercizio dei diritti attribuiti, alla possibilità di trasferimento ed alle eventuali cause di decadenza o riscatto.

Articolo 9 (Conferimenti e finanziamenti dei soci)

9.1. I conferimenti dei soci possono avere ad oggetto somme di denaro, beni in natura o crediti, secondo le deliberazioni dell'assemblea. I soci possono finanziare la società con versamenti fruttiferi o infruttiferi, in conto capitale o altro titolo, anche con obbligo di rimborso, in conformità alle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

Articolo 10 (Recesso)

10.1. I soci hanno diritto di recedere nei casi e con gli effetti previsti dalla legge.

10.2. Non spetta tuttavia il diritto di recesso nei casi di cui all'art. 2437, comma 2, c.c..

10.3. È altresì riconosciuto il diritto di recesso ai soci che non abbiano concorso all'approvazione delle deliberazioni che comportino, anche indirettamente, l'esclusione o la revoca dalle negoziazioni, salva l'ipotesi in cui, per effetto dell'esecuzione della delibera, gli azionisti della società si trovino a detenere, o gli siano assegnate, esclusivamente azioni ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan o su un mercato regolamentato dell'Unione Europea o su di un sistema multilaterale di negoziazione registrato come "Mercato di crescita delle PMI" ai sensi dell'art. 33 della direttiva 2014/65 MIFID (e sue successive modifiche o integrazioni) che abbia previsto tutele equivalenti per gli investitori.

Articolo 11 (Identificazione azionisti)

11.1 La società può chiedere, in qualsiasi momento e con oneri a proprio carico, agli intermediari, attraverso le modalità previste dalle norme legislative e regolamentari di volta in volta vigenti, i dati identificativi degli azionisti che detengano azioni in misura superiore allo 0,5% del capitale sociale, unitamente al numero di azioni registrate sui conti ad essi intestati.

11.2. La società è tenuta a effettuare la medesima richiesta su istanza di uno o più soci che rappresentino, da solo o insieme ad altri azionisti, almeno il 5% del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria, da com-

provare con il deposito di idonea certificazione. Salva diversa previsione inderogabile, legislativa o regolamentare, di volta in volta vigente, i costi relativi alla richiesta di identificazione degli azionisti su istanza dei soci, sono sopportati in misura paritaria (fatta eccezione unicamente per i costi di aggiornamento del libro soci che restano a carico della società) dalla società e dai soci richiedenti.

11.3. La richiesta di identificazione degli azionisti, sia su istanza della società sia su istanza dei soci, può anche essere parziale, vale a dire limitata all'identificazione degli azionisti che non abbiano espressamente vietato la comunicazione dei propri dati e che detengano una partecipazione pari o superiore a una determinata soglia.

11.4 La società deve comunicare al mercato, con le modalità previste dalle norme legislative e regolamentari di volta in volta vigenti, l'avvenuta presentazione della richiesta di identificazione, sia su istanza della società sia su istanza dei soci, rendendo note, a seconda del caso, rispettivamente, le relative motivazioni ovvero l'identità e la partecipazione complessiva dei soci istanti. I dati ricevuti sono messi a disposizione di tutti i soci senza oneri a loro carico.

Articolo 12 (Comunicazione partecipazioni rilevanti)

12.1. A partire dal momento in cui le azioni emesse dalla società siano ammesse alle negoziazioni sull'Euronext Growth Milan, è applicabile, ai sensi del Regolamento Euronext Growth Milan approvato e pubblicato da Borsa Italiana S.p.A. e successive modificazioni e integrazioni (il "Regolamento Emissioni Euronext Growth Milan"), la disciplina relativa alle società quotate in tema di trasparenza e informativa, ed in particolare sugli obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti, prevista dal TUF e dai regolamenti di attuazione emanati da Consob, pro tempore vigente (la "Disciplina sulla Trasparenza"), salvo quanto qui previsto. Gli azionisti dovranno comunicare al Consiglio di Amministrazione della società il raggiungimento o il superamento delle soglie di partecipazione previste dalla disciplina tempo per tempo applicabile, ovvero le riduzioni al di sotto di tali soglie (la "Partecipazione Significativa").

12.2. La comunicazione dovrà essere effettuata, con raccomandata con ricevuta di ritorno da inviarsi all'organo amministrativo presso la sede legale della società o tramite comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata della società, senza indugio e comunque entro 4 (quattro) giorni di negoziazione dalla data di perfezionamento dell'atto o dell'evento che ha determinato il sorgere dell'obbligo, indipendentemente dalla data di esecuzione secondo i termini e le modalità previsti dalla Disciplina sulla Trasparenza.

12.3. La mancata comunicazione al Consiglio di Amministrazione del superamento della soglia rilevante o di variazioni di Partecipazioni Significative comporterà l'applicazione della Disciplina sulla Trasparenza.

12.4. In ogni caso, il Consiglio di Amministrazione ha diritto di chiedere ai soci informazioni sulle loro partecipazioni al capitale sociale.

Articolo 13 (Disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e scambio)

13.1. A partire dal momento in cui le azioni emesse dalla società sono ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, si rendono applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate di cui al D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (qui di seguito, "TUF") ed ai regolamen-

ti Consob di attuazione (qui di seguito, la "Disciplina Richiamata") limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan come successivamente modificato.

13.2. Resta inteso che l'obbligo di offerta previsto dall'art. 106, comma 3, lettera b) TUF non troverà applicazione, alle condizioni previste dal comma 3-quater della medesima disposizione, sino alla data dell'assemblea convocata per approvare il bilancio relativo al quinto esercizio successivo all'ammissione delle azioni della società su Euronext Growth Milan.

13.3. Qualsiasi determinazione opportuna o necessaria per il corretto svolgimento dell'offerta (ivi comprese quelle eventualmente afferenti la determinazione del prezzo di offerta) sarà adottata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1349 c.c., su richiesta della società e/o degli azionisti, dal Panel di cui al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan predisposto da Borsa Italiana, che disporrà anche in ordine a tempi, modalità, costi del relativo procedimento, ed alla pubblicità dei provvedimenti così adottati in conformità al Regolamento stesso.

13.4. Fatto salvo ogni diritto di legge in capo ai destinatari dell'offerta, il superamento della soglia di partecipazione prevista dall'art. 106, commi 1, 1-bis, 1-ter, 3 lettera (a), 3 lettera (b) - salva la disposizione di cui al comma 3-quater - e 3-bis del TUF, ove non accompagnato dalla comunicazione al Consiglio di Amministrazione e dalla presentazione di un'offerta pubblica totalitaria nei termini previsti dalla disciplina richiamata e da qualsiasi determinazione eventualmente assunta dal Panel con riferimento alla offerta stessa, nonché qualsiasi inottemperanza di tali determinazioni comporta la sospensione del diritto di voto sulla partecipazione eccedente.

13.5 Si precisa che le disposizioni di cui al presente articolo si applicano esclusivamente nei casi in cui all'offerta pubblica di acquisto e di scambio non siano applicabili in via diretta - ma per richiamo volontario - le disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio previste dal TUF.

Articolo 13-bis (Articoli 108 e 111 TUF).

13bis.1 A partire dal momento in cui le azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni sull'Euronext Growth Milan, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili anche le disposizioni in materia di obbligo di acquisto e di diritto di acquisto relative alle società quotate di cui rispettivamente agli articoli 108 e 111 del TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione.

13-bis.2 In deroga al regolamento approvato con Delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "Regolamento Emittenti Consob"), e fatte salve diverse disposizioni di legge o di regolamento, in tutti i casi in cui il Regolamento Emittenti Consob preveda che Consob debba determinare il prezzo ai fini dell'obbligo di acquisto e del diritto di acquisto di cui, rispettivamente, agli articoli 108 e 111 del TUF, tale prezzo sarà pari al maggiore tra (i) il prezzo più elevato previsto per l'acquisto di titoli della medesima categoria nel corso dei 12 (dodici) mesi precedenti il sorgere del diritto o dell'obbligo di acquisto da parte del soggetto a ciò tenuto, nonché dai soggetti operanti di concerto con lui, per quanto noto al Consiglio di Amministrazione, e (ii) il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi 6 (sei) mesi prima del sorgere dell'obbligo o del diritto di acquisto.

13-bis.3 Si precisa che le disposizioni di cui al presente articolo si applicano e-

sclusivamente nei casi in cui l'offerta pubblica di acquisto e di scambio non sia altrimenti sottoposta ai poteri di vigilanza della Consob e alle disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio previste dal TUF.

13-bis.4 Fatto salvo ogni diritto di legge in capo ai destinatari dell'offerta, il superamento della soglia di partecipazione prevista dall'art. 108, commi 1 e 2, non accompagnato dall'acquisto dei titoli da parte dei soggetti richiedenti nei casi e termini previsti dalla disciplina richiamata comporta la sospensione del diritto di voto sulla partecipazione eccedente.

TITOLO III

ASSEMBLEA, AMMINISTRAZIONE, CONTROLLI

Articolo 14 (Convocazione dell'assemblea)

14.1. L'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio dev'essere convocata entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero, nei casi previsti dall'art. 2364, comma 2, c.c., entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

14.2. L'assemblea dei soci, sia ordinaria sia straordinaria, può essere convocata in Italia, anche fuori dal comune in cui si trova la sede sociale. L'assemblea viene convocata nei termini prescritti dalla disciplina di legge e regolamentare pro tempore vigente mediante avviso pubblicato sul sito internet della società, nonché, anche per estratto secondo la normativa vigente, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica o in almeno uno dei seguenti quotidiani: il Sole 24 Ore, Milano Finanza e Italia Oggi. La convocazione deve contenere le informazioni richieste dalla normativa vigente, anche a ragione delle materie trattate.

14.3. I soci che, anche congiuntamente, rappresentano almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria possono richiedere, entro 5 (cinque) giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, l'integrazione delle materie da trattare, indicando, nella domanda, gli ulteriori argomenti proposti. L'avviso integrativo dell'ordine del giorno è pubblicato in almeno uno dei quotidiani indicati nel presente articolo, al più tardi entro il settimo giorno precedente la data dell'assemblea di prima convocazione. Le richieste di integrazione dell'ordine del giorno devono essere accompagnate da una relazione illustrativa che deve essere depositata presso la sede sociale, da consegnarsi all'organo amministrativo entro il termine ultimo per la presentazione della richiesta di integrazione. L'integrazione dell'elenco delle materie da trattare non è ammessa per gli argomenti sui quali l'assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli amministratori o sulla base di un progetto o di una relazione da essi predisposta.

14.4. I soci possono porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea. Alle domande pervenute prima dell'assemblea è data risposta al più tardi durante l'assemblea. La società può fornire una risposta unitaria alle domande aventi lo stesso contenuto.

Articolo 15 (Maggioranze e competenze dell'assemblea)

15.1. Le deliberazioni dell'assemblea ordinaria e straordinaria sono prese con le maggioranze richieste dalla legge, ad eccezione di quanto previsto dal successivo articolo 30.

15.2. Qualora le azioni o gli strumenti finanziari della società siano ammessi alle negoziazioni su un sistema multilaterale di negoziazione e salvo ove diversamente previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e/o

da un provvedimento di Borsa Italiana S.p.A., è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea ordinaria, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, c.c., oltre che nei casi disposti dalla legge, nelle seguenti ipotesi: (i) acquisizioni di partecipazioni, imprese o altri cespiti che realizzino un "reverse take over" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan; (ii) cessione di partecipazioni, imprese o altri cespiti che realizzino un "cambiamento sostanziale del business" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan; (iii) richiesta della revoca dalla negoziazione sull'Euronext Growth Milan delle azioni della società come meglio descritto nel successivo articolo 30.

Articolo 16 (Svolgimento dell'assemblea in tele-video conferenza)

16.1. È possibile tenere le riunioni dell'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci, ed in particolare a condizione che:

- a. sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- b. sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- c. sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno e
- d. vengano indicati nell'avviso di convocazione i luoghi audio/video collegati a cura della società nei quali gli intervenuti potranno affluire.

Verificandosi i presupposti di cui al precedente paragrafo 16.1, non è altresì necessaria la presenza nel medesimo luogo del presidente e del soggetto verbalizzante. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove è presente il soggetto verbalizzante.

Articolo 17 (Presidenza dell'assemblea)

17.1. L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione. In caso di assenza, impedimento o rinuncia di questo, l'assemblea è presieduta dalla persona eletta con il voto della maggioranza dei presenti. Funzione, poteri e doveri del presidente sono regolati dalla legge.

Articolo 18 (Verbale dell'assemblea)

18.1. Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da un verbale redatto dal segretario, designato dall'assemblea stessa, e sottoscritto dal presidente e dal segretario o dal notaio, se richiesto dalla legge ovvero quando l'organo amministrativo o il presidente dell'assemblea lo ritengano opportuno. In tal caso, l'assistenza del segretario non è necessaria.

Articolo 19 (Diritto di intervento)

19.1. Hanno diritto ad intervenire in assemblea gli azionisti cui spetta il diritto di voto.

19.2. La legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla società, effettuata dall'intermediario, in conformità alle proprie scritture contabili relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente alla data fissata per l'assemblea in prima convocazione, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto.

19.3. Per quanto non diversamente disposto, l'intervento e il voto sono rego-

lati dalla legge.

Articolo 20 (Numero, durata e compenso degli amministratori)

20.1. La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da tre a nove membri.

20.2. Gli amministratori durano in carica per tre esercizi, scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica, salve le cause di cessazione e di decadenza previste dalla legge e dal presente statuto, e sono rieleggibili.

20.3. Gli amministratori devono risultare in possesso dei requisiti di eleggibilità, previsti dalla legge e da altre disposizioni applicabili, e dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-quinquies del TUF o di qualunque altro requisito previsto dalla disciplina applicabile. Almeno uno dei componenti del Consiglio di Amministrazione, ovvero due amministratori se il Consiglio di Amministrazione è composto da più 7 (sette) membri, devono inoltre possedere i requisiti di indipendenza previsti dall'art. 147-ter, comma 4, TUF.

20.4. Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute nell'esercizio delle loro funzioni. L'assemblea ordinaria potrà inoltre riconoscere agli amministratori un compenso ed un'indennità di fine mandato, anche sotto forma di polizza assicurativa. L'assemblea può determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche, da suddividere a cura del consiglio ai sensi di legge.

20.5. All'organo amministrativo è data la facoltà, ferma restando la concorrente competenza dell'assemblea straordinaria, di assumere le deliberazioni concernenti la fusione e la scissione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505-bis, c.c., l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, la indicazione di quali tra gli amministratori hanno la rappresentanza della società, la riduzione del capitale in caso di recesso del socio, gli adeguamenti dello statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale, il tutto ai sensi dell'art. 2365, comma 2, c.c.

Articolo 21 (Nomina degli amministratori)

21.1. La nomina degli amministratori avviene sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali ai candidati è assegnata una numerazione progressiva.

21.2. Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari, alla data del deposito della lista presso la società, di azioni rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria, da comprovare con il deposito di idonea certificazione. La certificazione comprovante la titolarità del numero di azioni necessario per la presentazione della lista dovrà essere prodotta al momento del deposito della lista stessa od anche in data successiva, purché entro il termine previsto per il deposito della lista.

21.3. Le liste presentate dagli azionisti devono contenere un numero di candidati almeno pari a tre, ciascuno abbinato ad un numero progressivo, e deve contenere ed espressamente indicare almeno un amministratore che possieda i requisiti di indipendenza previsti dalla normativa applicabile, ovvero due candidati indipendenti qualora la lista sia composta da 7 (sette) o più membri.

21.4. Le liste devono essere depositate presso la sede della società almeno 7

(sette) giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione. Le liste, inoltre, devono essere messe a disposizione del pubblico a cura della società almeno 6 (sei) giorni prima di quello previsto per la predetta assemblea secondo le modalità prescritte della disciplina vigente.

21.5. Unitamente e contestualmente a ciascuna lista, è depositato, pena irricevibilità della medesima, (i) curriculum vitae dei candidati; (ii) informazioni relative all'identità dei soci che le hanno presentate, con indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta; (iii) dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e incompatibilità, e così pure l'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per ricoprire la carica di amministratore, nonché, eventualmente, il possesso dei requisiti di indipendenza; (iv) ogni altra ulteriore dichiarazione o informativa prevista dalla legge o dalle norme regolamentari applicabili.

21.6. Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

21.7. Ciascun azionista, gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo societario nonché gli azionisti aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, non possono presentare né votare più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

21.8. Alle elezioni degli amministratori si procede secondo le disposizioni che seguono:

In caso di presentazione di più di una lista, (i) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti vengono tratti, secondo l'ordine progressivo di presentazione, un numero di amministratori pari al numero totale dei componenti da eleggere tranne uno; (ii) dalla seconda lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata neppure indirettamente con gli azionisti che hanno presentato o con coloro che hanno votato la lista risultata prima per numero di voti, viene tratto un amministratore, ossia colui il quale nell'ambito di tale lista era indicato per primo.

21.9. Non si terrà conto delle liste che non abbiano raggiunto una percentuale di voti almeno pari alla metà di quella richiesta per la presentazione delle medesime.

Nel caso nessuna lista, oltre a quella che ha ottenuto il maggior numero di voti, abbia raggiunto la soglia di voti descritta al punto 21.9 che precede, allora tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione saranno tratti da tale lista nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti.

21.10. Nel caso di parità di voti fra più liste si procede ad una nuova votazione da parte dell'assemblea e risulteranno eletti i candidati che ottengano la maggioranza semplice dei voti senza applicazione del meccanismo del voto di lista.

21.11. Nel caso di presentazione di un'unica lista, l'assemblea esprimerà il proprio voto su di essa e, qualora ottenga la maggioranza relativa dei voti, tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione saranno tratti da tale lista nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti.

21.12. In mancanza di liste, ovvero qualora sia presente una sola lista e la medesima non ottenga la maggioranza relativa dei voti, ovvero qualora il nume-

ro dei consiglieri eletti sulla base delle liste presentate sia inferiore al numero di componenti da eleggere ovvero qualora non sia possibile per qualsiasi motivo procedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione con le modalità previste dal presente articolo, i membri del Consiglio di Amministrazione saranno nominati dall'assemblea con le modalità e le maggioranze ordinarie, senza applicazione del meccanismo del voto di lista, fermo l'obbligo di mantenere il numero minimo di amministratori indipendenti.

21.13 Qualora nel corso dell'esercizio vengano a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli mediante il sistema di cooptazione con soggetti iscritti nella medesima lista che aveva ottenuto il maggior numero di voti o con soggetti non appartenenti alla predetta lista, con deliberazione approvata dal collegio sindacale, purché la maggioranza sia sempre costituita da amministratori nominati dall'assemblea, ai sensi dell'art. 2386 c.c.. Gli amministratori così nominati rimangono in carica fino alla successiva assemblea che provvede alla nomina dell'amministratore già nominato per cooptazione. Qualora i soggetti cooptati non presentino i requisiti richiesti dalla normativa legislativa e regolamentare vigente per l'assunzione della carica, l'assemblea successiva - se non convocata per il rinnovo dell'intero consiglio di amministrazione, nel qual caso si applica la procedura di cui al presente articolo - provvede alla sostituzione secondo le maggioranze di legge.

21.14 Qualora venga meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'assemblea, quelli rimasti in carica devono convocare l'assemblea per la sostituzione degli amministratori mancanti.

21.15 Qualora vengano a cessare tutti gli amministratori, l'assemblea per la nomina dell'intero consiglio deve essere convocata d'urgenza dal collegio sindacale, il quale può compiere nel frattempo gli atti di ordinaria amministrazione.

Articolo 22 (Presidente e organi delegati)

22.1. Il consiglio, qualora non vi abbia provveduto l'assemblea in sede di nomina del consiglio stesso, deve designare tra i suoi membri un Presidente.

22.2. Ove lo ritenga opportuno, il consiglio può altresì nominare un vice presidente, con funzioni vicarie rispetto al Presidente, nonché uno o più consiglieri delegati e un comitato esecutivo, determinandone funzioni e poteri, nei limiti previsti dalla legge.

Articolo 23 (Deliberazioni del consiglio)

23.1. Il consiglio si riunisce, anche fuori dalla sede sociale purché nell'Unione Europea o in Svizzera, ogni volta che il Presidente o l'amministratore delegato lo ritenga opportuno, nonché quando ne venga fatta richiesta da almeno un terzo dei consiglieri in carica.

23.2. Il consiglio viene convocato dal Presidente o dall'amministratore delegato con avviso inviato mediante posta, telegramma, telefax o posta elettronica almeno tre giorni prima della riunione, ovvero, in caso di urgenza, almeno ventiquattro ore prima della riunione. Saranno comunque valide le riunioni consiliari, altrimenti convocate, qualora partecipino tutti i consiglieri e i sindaci effettivi in carica.

23.3. Per la validità delle deliberazioni del consiglio sono necessari la presenza effettiva della maggioranza dei consiglieri e il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

23.4 Le riunioni del Consiglio di Amministrazione si possono svolgere anche per tele-video conferenza, a condizione che: (a) che sia consentito al presiden-

te della riunione di accertare l'identità degli intervenuti, regolare lo svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione; (b) che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione oggetto di verbalizzazione; (c) che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti. Verificandosi tali presupposti, non è altresì necessaria la presenza nel medesimo luogo del presidente e del soggetto verbalizzante. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove è presente il soggetto verbalizzante.

Articolo 24 (Poteri di gestione)

24.1. L'organo amministrativo è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società, con facoltà di compiere tutti gli atti ritenuti opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto quelli riservati all'assemblea dalla legge.

24.2. In caso di nomina di consiglieri delegati o del comitato esecutivo, ad essi spettano i poteri di gestione loro attribuiti in sede di nomina.

Articolo 25 (Poteri di rappresentanza)

25.1. Il potere di rappresentare la società di fronte ai terzi ed in giudizio spetta ai consiglieri delegati, se nominati, e nei limiti dei poteri di gestione loro attribuiti e, in loro difetto, al presidente del Consiglio di Amministrazione, senza limite alcuno, nonché, se nominato, al vice presidente, nei limiti stabiliti dalla deliberazione di nomina.

25.2. Nei limiti dei poteri di gestione attribuiti, viene conferito il potere di rappresentanza al presidente dell'eventuale comitato esecutivo.

25.3. La rappresentanza della società spetta anche al direttore generale, ai direttori, agli institori e ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

Articolo 26 (Organo di controllo)

26.1. La gestione sociale è controllata da un Collegio Sindacale, costituito da tre membri effettivi e due supplenti, nominati e funzionanti a norma di legge, le cui riunioni possono svolgersi per audio-conferenza o teleconferenza, secondo quanto stabilito in tema di riunioni consiliari.

26.2. I sindaci devono possedere i requisiti di professionalità e onorabilità di cui all'art. 148, comma 4, del TUF e gli ulteriori requisiti di legge, con particolare riguardo ai requisiti prescritti in ragione della loro eventuale funzione di revisione legale dei conti.

26.3. I sindaci durano in carica tre esercizi, sono rieleggibili e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

26.4. Le liste devono recare i nominativi di uno o più candidati alla carica di sindaco effettivo e di uno o più candidati alla carica di sindaco supplente. I nominativi dei candidati sono contrassegnati, altresì, da una numerazione progressiva.

26.5. Hanno diritto di presentare le liste gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria, da comprovare con il deposito di idonea certificazione. La certificazione comprovante la titolarità del numero di azioni necessario per la presentazione della lista dovrà essere prodotta al momento del deposito della lista stessa od anche in data successiva, purché entro il termine sopra

previsto per il deposito della lista.

26.6. Le liste presentate dai soci devono contenere un numero di candidati non superiore al numero massimo dei componenti da eleggere e devono essere depositate presso la sede della società almeno 7 (sette) giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione. Le liste, inoltre, devono essere messe a disposizione del pubblico a cura della società almeno 6 (sei) giorni prima di quello previsto per la predetta assemblea secondo le modalità prescritte della disciplina vigente.

26.7. Unitamente e contestualmente a ciascuna lista, è depositato, pena irricevibilità della medesima, (i) informazioni relative all'identità dei soci che le hanno presentate, con indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta; (ii) dichiarazione dei soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento con questi ultimi secondo la normativa pro tempore vigente; (iii) il curriculum vitae contenente le caratteristiche professionali dei singoli candidati e elenco degli incarichi di amministrazione e controllo dagli stessi ricoperti, insieme con le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di incompatibilità o di ineleggibilità, e così pure l'esistenza dei requisiti prescritti dalla legge e dal presente Statuto e (iv) ogni altra ulteriore dichiarazione o informativa prevista dalla legge o dalle norme regolamentari applicabili.

26.8. Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

26.9. Ciascun azionista, gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo societario nonché gli azionisti aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, non possono presentare né votare più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

26.10. Risulteranno eletti sindaci effettivi i primi due candidati della lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti e il primo candidato della lista che sarà risultata seconda per numero di voti e che sia stata presentata dai soci che non sono collegati neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o votato la lista che ha ottenuto il maggior numero di voti. La presidenza del Collegio Sindacale spetta al candidato al primo posto della sezione dei candidati alla carica di sindaco effettivo della lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti. Risulteranno eletti sindaci supplenti il primo candidato supplente della lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti e il primo candidato supplente della lista che sarà risultata seconda per numero di voti e che sia stata presentata dai soci che non sono collegati neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o votato la lista che ha ottenuto il maggior numero di voti.

26.11. Nel caso di parità di voti fra più liste si procede ad una votazione di ballottaggio, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti. Nel caso di presentazione di un'unica lista, il Collegio Sindacale è tratto per intero dalla stessa, qualora ottenga la maggioranza richiesta dalla legge per l'assemblea ordinaria; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto della sezione dei candidati alla carica di sindaco effettivo nella lista presentata. Per la nomina di quei sindaci che per qualsiasi ragione non si siano potuti eleggere con il procedi-

mento previsto nei commi precedenti ovvero nel caso in cui non vengano presentate liste, l'assemblea delibera a maggioranza relativa. In caso di anticipata cessazione per qualsiasi causa dall'incarico di un sindaco effettivo, subentra il primo supplente appartenente alla medesima lista del sindaco sostituito fino alla successiva assemblea.

26.12. Nell'ipotesi di sostituzione del presidente, la presidenza è assunta, fino alla successiva assemblea, dal primo sindaco effettivo appartenente alla lista del presidente cessato. Se con i sindaci supplenti non si completa il Collegio Sindacale, deve essere convocata l'assemblea per provvedere, con le maggioranze di legge.

26.13. L'assemblea ordinaria dei soci provvederà all'atto della nomina alla determinazione del compenso da corrispondere ai sindaci effettivi ed a quanto altro a termine di legge.

Articolo 27 (Revisione legale dei conti)

27.1. La revisione legale dei conti è svolta da un revisore legale o da una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro, oppure, ai sensi dell'art. 2409-bis, comma 2, c.c., a scelta dell'assemblea ordinaria, sempre che non ostino impedimenti di legge e nei limiti dalla stessa previsti, dall'organo di controllo di cui al precedente articolo.

27.2. L'alternativa consentita all'assemblea ordinaria non può in ogni caso comportare la revoca dell'incarico di revisione legale dei conti in corso.

TITOLO IV

BILANCIO E UTILI

Articolo 28 (Bilancio)

28.1. Gli esercizi sociali si chiudono al 31 dicembre di ogni anno.

28.2. Alla chiusura di ciascun esercizio sociale il Consiglio di Amministrazione provvede alla redazione del bilancio di esercizio ed alle conseguenti formalità rispettando le vigenti norme di legge.

Articolo 29 (Destinazione degli utili)

29.1. Dagli utili netti risultanti dal bilancio deve essere dedotta una somma corrispondente al 5% (cinque per cento) da destinare alla riserva legale finché questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale.

29.2. La deliberazione sulla distribuzione degli utili è adottata dalla assemblea ordinaria dei soci; l'assemblea può deliberare speciali prelevamenti a favore di riserve straordinarie o per altra destinazione, ovvero rinviare la distribuzione degli utili in tutto od in parte all'esercizio successivo.

TITOLO V

REVOCA DALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI

Articolo 30 (Revoca)

30.1. La società che richieda a Borsa Italiana la revoca dall'ammissione dei propri strumenti finanziari Euronext Growth Milan deve comunicare tale intenzione di revoca informando anche l'Euronext Growth Advisor e deve informare separatamente Borsa Italiana della data preferita per la revoca almeno venti giorni di mercato aperto prima di tale data.

30.2. Fatte salve le deroghe previste dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, la richiesta dovrà essere approvata dall'assemblea della società con la maggioranza del 90% dei partecipanti. Tale quorum deliberativo si applicherà a qualunque delibera della società suscettibile di comportare, anche indirettamente, l'esclusione dalle negoziazioni degli strumenti finanziari Euronext Growth Milan, così come a qualsiasi deliberazione di modifica del-

la presente disposizione statutaria, salvo nell'ipotesi in cui, per effetto dell'esecuzione della delibera, gli azionisti della società si trovino a detenere, o gli siano assegnate, esclusivamente azioni ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, su un mercato regolamentato dell'Unione Europea o su di un sistema multilaterale di negoziazione registrato come "Mercato di crescita delle PMI" ai sensi dell'art. 33 della direttiva 2014/65 MIFID (e sue successive modifiche o integrazioni) che abbia previsto tutele equivalenti per gli investitori ovvero - ricorrendone particolari condizioni - salvo che Borsa Italiana S.p.A. decida diversamente.

TITOLO VI

SCIoglimento E LIQUIDAZIONE

Articolo 31 (Scioglimento e liquidazione)

31.1. Addivenendosi in qualsiasi tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della società, l'assemblea nomina uno o più liquidatori e delibera ai sensi di legge.

TITOLO VII

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 32 (Foro)

32.1. Per qualunque controversia che dovesse sorgere in dipendenza di affari sociali o relativa alla interpretazione o esecuzione del presente statuto è competente in via esclusiva il foro del luogo ove la Società ha la propria sede legale.

Articolo 33 (Eventuale qualificazione della società come diffusa)

33.1. Qualora, anche in dipendenza dell'ammissione all'Euronext Growth Milan, le azioni ordinarie risultassero essere diffuse fra il pubblico in maniera rilevante, ai sensi della normativa vigente, troveranno applicazione le disposizioni dettate da tale normativa nei confronti delle società con azioni diffuse tra il pubblico e decadranno automaticamente le clausole del presente statuto incompatibili con la disciplina dettata per tali società.

Guerino Luciano Vassalluzzo

Notaio Ludovico Maria Capuano - sigillo