

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare N.RGE 82/2022

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro



G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso

C.T.U. Arch. Maurizio Giovanniello



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Giovanniello".

Sommar**io**

1	PREMESSA.....	3
2	Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	3
3	oggetto della stima.....	3
4	scopo della stima.....	4
5	Provenienza - Proprietà.....	4
6	Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	4
6.1	Primo Sopralluogo.....	4
7	Stato di Possesso al momento del Sopralluogo.....	5
8	Identificazione Catastale.....	5
9	ubicazione.....	6
10	Gravami.....	6
10.1	Iscrizioni.....	6
10.2	Trascrizioni.....	6
11	Regolarità Urbanistica e Catastale.....	7
11.1	Regolarità Urbanistica.....	7
11.2	Rispondenza catastale.....	7
12	Inquadramento urbanistico.....	8
13	Descrizione e consistenza dei beni pignorati.....	11
13.1	Individuazione dei beni pignorati.....	11
13.2	Stato di manutenzione e di conservazione.....	13
13.3	Consistenza.....	15
14	Valutazione.....	15
14.1	Criterio di stima.....	15
14.2	Metodo del valore del costo di riproduzione deprezzato.....	16
14.2.1	Determinazione dei costi di costruzione.....	16
14.2.2	Determinazione dell'utile del promotore sui i costi di costruzione diretti e indiretti.....	19
14.2.3	Determinazione del deprezzamento fisico.....	20
14.2.4	Deprezzamento per obsolescenza economica.....	21
14.3	Valore di mercato stimato con il costo di costruzione deprezzato.....	21
14.4	Metodo del valore di trasformazione.....	22
14.5	Stima dei costi di abbattimento e rimozione dei fabbricati.....	23
14.6	Scheda sintetica.....	24
15	Conclusioni.....	27

ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO
GIUDICE ISTRUTTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI AVELLINO

1 PREMESSA

Per la procedura di esecuzione immobiliare N.RGE 82/2022, promossa da **Fino 1 Securitisation s.r.l.** [REDACTED], la S.V. Ill.ma disponeva la nomina, come CTU, del sottoscritto Arch. Maurizio Giovanniello con Studio in Avellino alla via V. Volpe n. 50 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 472. Il giorno 26/10/2022, nel prestare il giuramento di rito, lo scrivente riceveva l'incarico così come esplicitato nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto" in allegato alla presente relazione e che qui si considera riportato integralmente. (vedasi all. 1)

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento si evince che il creditore procedente, **Fino 1 Securitisation s.r.l.**, ha pignorato: *"le unità immobiliari con tutti i relativi diritti, pertinenze, accensioni e miglioramenti, site nel Comune di Cervinara (AV), censite in catasto al foglio 8, particella 1783, sub 9-10-13"*.

3 OGGETTO DELLA STIMA

Il compendio industriale, oggetto della presente perizia di stima, è situato nel Comune di Cervinara alla Via Scaccano (Via Variante), esso è costituito da sei capannoni industriali con relativa area di pertinenza confinante con Via Scaccano, con Via C. del Balzo e con particella n. 1782. Complessivamente il cespite occupa una superficie di circa 17.785 mq (dati Piano Urbanistico Comunale).



4 SCOPO DELLA STIMA

Nel caso in specie la stima degli immobili viene richiesta per l'esigenza di porre in vendita all'asta giudiziaria il compendio industriale, oggetto della procedura esecutiva. Lo **scopo** va identificato nella caratteristica che i beni stessi possiedono di essere scambiati in virtù delle utilità che possono dispiegare e, pertanto, l'**aspetto economico** è individuato nel cosiddetto "**valore di mercato**", con la corrispondente valutazione del più probabile prezzo a cui i beni in oggetto potranno essere venduti, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sulla determinazione del loro valore.

5 PROVENIENZA - PROPRIETÀ

La piena proprietà del bene, oggetto di esecuzione immobiliare, è pervenuta alla società **[REDACTED]** in virtù della scrittura privata di compravendita autenticata a firma del dott. **[REDACTED]** di formalità.

Si evidenzia che dalle indagini svolte presso l'ufficio Provinciale di Avellino di Pubblicità Immobiliare si è rilevato che, nell'atto di acquisto suindicato, il compendio pignorato è descritto come un solo un capannone industriale, mentre nello stato di fatto i corpi di fabbrica risultano essere sei tra loro collegati. Pertanto la descrizione, è carente come si può constatare dall'estratto del titolo, che si riporta di seguito: "Capannone industriale di un solo piano, confinante con **[REDACTED]**, strada Provinciale Cervinara-San Martino e canale comunale (salvo altri). Censito nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 432, sub 3" (vedasi all. 3).

6 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

6.1 Primo Sopralluogo

In adempimento al mandato conferitomi dall'Ill.mo G.E. il sottoscritto CTU il giorno 25/11/2022 unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Maria Corrado, e alla presenza del legale rappresentate PT della società esecutata, sig. **[REDACTED]** – **[REDACTED]**, ha dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Cervinara (AV) alla Via Scaccano (Via Variante). Dopo una ricognizione dei luoghi, lo scrivente, ha effettuato le verifiche metriche, lo stato di conservazione e il rilievo fotografico dei fabbricati, che compongono il compendio industriale pignorato. (vedasi all. 2).

7 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'area del compendio industriale si trova in uno stato di abbandono e i fabbricati che insistono su di essa si trovano in uno stato di elevato degrado (diruti). Attualmente l'insediamento industriale, è in disuso (vedasi all. 8).

8 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'intera area di sedime (su cui insistono i fabbricati) è censita nel **NCT**:

Comune di Cervinara – **Fg. 8 - Part.IIa 1783** – Qual. Ente Urbano – Cl. / - Cons. 1 ha 80 are 58 ca; intestato [REDACTED] – Proprietà 1000/1000.

I corpi di fabbrica sono così distinti nel **NCEU**:

- Comune di Cervinara – Indirizzo Via Combre piano T – **Fg. 23 - Part.IIa 1783 sub 9** – Cat. D1 – Cl. / - Cons. / – Rend. € 11.560,00; intestato [REDACTED] – Proprietà 1000/1000;
- Comune di Cervinara – Indirizzo Via Combre piano T – **Fg. 23 - Part.IIa 1783 sub 10** – Cat. D1 – Cl. / - Cons. / – Rend. € 2.960,00; intestato [REDACTED] – Proprietà 1000/1000;
- Comune di Cervinara – Indirizzo Via Combre piano T – **Fg. 23 - Part.IIa 1783 sub 13** – Cat. D1 – Cl. / - Cons. / – Rend. € 2.112,00; intestato [REDACTED] – Proprietà 1000/1000.

Le particelle e i sub individuati sono scaturite dalla soppressione della particella 432 sub 7 per effetto del frazionamento e fusione n. 4162/2006 del 12/04/2006 (pratica AV0055383) (vedasi all. 5).



9 UBICAZIONE

L'area industriale, oggetto di pignoramento, è collocata a ridosso della zona abitata del Comune di Cervinara (AV) delimitata tra Via Scaccano, Via Carlo del Balzo e il parcheggio del cimitero. Essa un tempo era situata in zona periferica, rispetto al centro abitato, oggi, invece, ne risulta inglobata.

Tant'è che la perimetrazione del PUC, vigente, definisce la zona: *"parti del territorio localizzate all'interno del territorio urbano o al di esso margine destinate ad interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica per la creazione di centralità urbane"*.

10 GRAVAMI

10.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA n. 3326 del 23/06/2007 a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: Via Garibaldi n. 1 – Verona) e contro [REDACTED]; per euro 4.000.000,00 di cui euro 2.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA n. 3327 del 23/06/2007 a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: Via Garibaldi n. 1 – Verona) e contro [REDACTED], con sede in Roma; per euro 1.600.000,00 di cui euro 800.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a [REDACTED].

IPOTECA LEGALE n. 1304 del 10/12/2014 a favore di EQUITALE SUD S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Dei Longobardi, Palazzo Arechi – Benevento) e contro [REDACTED]; per euro 1.506.056,16 di cui euro 753.08,08 per capitale; Pubblico Ufficiale: EQUITALE SUD S.P.A. di Roma, in data 09/12/2014 rep. 630/1714.

10.2 Trascrizioni

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE n. 15630 del 15/11/2010 a rogito [REDACTED]; a favore di [REDACTED] con sede in Cervinara (AV) per diritti 1/1 di piena proprietà; e contro [REDACTED] per diritti di 1/1 di piena proprietà.

(L'affitto avrà durata di 10 anni a decorrere dalla data del 28/10/2010 e, se non disdetto con 6 mesi di anticipo da una delle due parti, s'intenderà tacitamente rinnovato di ulteriori 10 anni alle medesime condizioni. L'affittuario ha la facoltà di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, senza obbligo di motivazione, dandone preavviso di 6 mesi).

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Benevento non risulta nessuna comunicazione di disdetta alla scadenza dei 10 anni della Locazione ultranovennale (vedasi all. 4).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 10754 del 25/07/2022 a favore di FINO 1 SECURITISATION s.r.l. con sede in Milano, (richiedente: DGSERVICE SERVIZI E CONSULENZE SRL - CF 03674670793, Via Luigi Marsico n. 12 – 88100 Catanzaro – CZ) e

11 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

11.1 Regolarità Urbanistica

La realizzazione dei capannoni è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967, come si evince nella Scrittura privata di Compravendita a firma autentica trascritta in Avellino il 13/08/2004 al n. 12085.

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico di Cervinara e la Prefettura di Avellino non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle pratiche edilizie e al collaudo delle strutture che hanno permesso la costruzione dei capannoni industriali, oggetto di stima.

11.2 Rispondenza catastale

Le planimetrie catastali dei capannoni corrispondono con lo stato di fatto dei luoghi. Si rileva, però, la presenza di piccolo deposito ricavato al disotto della tettoia di collegamento fra i fabbricati industriali che non è stato riportato sulle planimetrie depositate in catasto.

Il costo degli oneri tecnici-amministrativi per l'aggiornamento della planimetria catastale è stimabile in € 700,00 così specificato:

- Oneri erariali per variazione catastale € 50,00;
- Onerario del tecnico incaricato € 650,00*.

*(comprensivo di spese, IVA e Cassa di previdenza come per legge).

12 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area, su cui insistono i capannoni industriali, ricade secondo il PUC (Piano Urbanistico Comunale), vigente, nella Zona omogenea "ATI 5" (Area di Trasformazione Integrata).



Gli "Ambiti di Trasformazione Integrata (ATI)" comprendono le parti del territorio localizzate all'interno del territorio urbano o al margine di esso destinate ad interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica, per la creazione di centralità urbane. Nelle ATI le trasformazioni promosse devono garantire la ricucitura di porzioni del sistema insediativo e relazionale esistente proponendo un progetto che:

- curi l'integrazione tra la nuova edificazione e l'edificato esistente attraverso la composizione accurata dei nuovi volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
- preveda involucri edilizi che utilizzino tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
- preveda spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, garantendo una progettazione attenta al microclima locale per il

comfort termo igrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);

Per le ATI il P.P. (piano particolareggiato) si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa privata (esteso all'intero ambito) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.

Il P.U.A. dovrà prevedere una superficie a standard da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'intera superficie dell'ATI.

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ATI 5 sono le seguenti:

Destinazioni Turistico -Ricettive (DT)	DT1, DT2, DT3,
Destinazioni Commerciali e Direzionali (DC)	DC1, DC2, DC5, DC6
Servizi Pubblici o di Pubblico interesse (SP)	SP1, SP2, SP3, SP4; SP5, SP6, SP7, SP8

Dove

DT1	Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari (es. centri congressuali)
DT2	Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R.
DT3	Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta (es. campeggi e villaggi turistici) come definiti L.R. 13/1993
DC1	Esercizi di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DC2	Medei strutture di vendita (con superficie di vendita comprese tra a mq 251 mq 2500)
DC5	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DC6	Attività finanziarie ed assicurative
SP1	Servizi pubblici SP1.a Servizi della Pubblica amministrazione SP1.b Organizzazioni associative SP1.c Servizi di Protezione Civile
SP2	Attività sanitarie ed assistenziali
SP3	Attività di interesse collettivo di tipo civile e religioso
SP4	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
SP5	Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
SP6	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria
SP7	Attività di svago, riposo e sportive
SP8	Servizi tecnici e tecnologici

Ai fini dell'edificazione per l'ATI 5 si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

ATI	Destinazione		Parametri urbanistici edilizi			NOTE
	DT	SP	RC	IPT	HE	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(ML)	
5	--	100	Pari al minimo Valore tra 60% e RC esistente	60	H del contesto di riferimento	Da attuare senza carico insediativo

RC = rapporto di copertura – IPT = indice di permeabilità.

DC (ML)		DF (ML)
5,00		10,00
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a 15,00

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Cervinara, si rileva che (vedasi all. 7):

Nel Piano Stralcio Per l'assetto Idrogeologico

Rischio Frane: Come da variante al Piano Stralcio Idrogeologico Rischio-Frana, adottata dal Comitato Istituzione nella seduta del 03/07/2014, con delibera n. 2, approvata con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 11/06/2015 e pubblicato sulla GU n. 187 del 13/08/2015, la particella n. 1783 ricade nella perimetrazione dell'area Rischio Frana Zona R4 ossia: Area a rischio Molto Elevato".

Nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

Come da Piano di Gestione del Rischio Alluvioni approvato con Delibera n. 2 del Comitato Istituzionale Integrato del 03/03/2016, la particella n. 1783 del foglio 8, non ricade nella Fascia di Pericolosità.

Vincoli Ambientali (D.lgs. 42/2004 e Successive e Integrazioni)

La particella 1783 del foglio 8 non rientra nelle perimetrazioni di Vincoli Ambientali ai sensi dell'art. 142 del Decreto n. 42 del 22/01/2004 e Successivo art. 12 D.lgs. n. 157 del 24/03/2006.

Fascia di rispetto cimiteriale

La particella 1783 del foglio 8 ricade in parte nella Fascia di Rispetto Cimiteriale – 100 ml ed in parte nella Fascia di Rispetto cimiteriale tra 100 e 200 ml (R.D. 1265/1934 – L.R. 14/1982).

Aree percorse dal Fuoco

La particella 1783 del foglio 8 non ricade nelle aree percorse dal fuoco ai sensi del D.lgs. 30/08/1993 n. 332 convertito in Legge n. 428 del 29/10/1993 e s.m.e i..

Perimetrazione provvisoria del Parco del Partenio

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Esterno</i>	<i>Zona A</i>	<i>Zona B</i>	<i>Zona C</i>
8	1783	X			

Piano Regolatore Territoriale per l'ASI della Provincia di Avellino

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Esterno</i>	<i>Per intero</i>	<i>Parzialmente</i>
8	1783	X		

Nella Perimetrazione del Centro Abitato

La particella 1783 del foglio 8 rientra nella perimetrazione del Centro Abitato

Il cespite occupa una superficie complessiva di circa 17.785 mq (dati rilevati nel Piano Urbanistico Comunale), con aree coperte dai capannoni e dalla tettoia di collegamento complessivamente, di circa 5.600 mq e con la restante area scoperta (piazzi, parcheggi, aree di manovra etc.) di circa 12.185 mq.; da cui, allo stato si rileva un rapporto di copertura (aree coperte rispetto all'intero) del 31,48%.

Ne consegue che, sulla base delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e dei vincoli esistenti sul compendio di stima è possibile edificare con i seguenti parametri di rapporto copertura – aree libere (senza ulteriore carico insediativo):

- Le superfici realizzabili (in termini di "aree coperte") risultano pari a 5.120 mq, superfici equivalenti ad un Rapporto di copertura- RC del 32% circa della superficie totale del lotto, al netto delle aree da cedere nel rispetto della percentuale di standard urbanistici previsti per le ATI.

13 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI**13.1 Individuazione dei beni pignorati**

Il complesso industriale, oggetto della presente perizia, è composto da sei capannoni di diverse dimensioni collegati fra di loro da una tettoia a falde inclinate in acciaio.

Il lotto pressoché pianeggiante, di circa 17.785 mq, su cui sono stati realizzati i capannoni, ha una forma trapezoidale a cui è possibile accedere da Via Scaccano e da Via Carlo del Balzo, attraverso due cancelli metallici. Il cancello su Via Carlo del Balzo risulta inutilizzabile perché invaso da una folta vegetazione spontanea e da cumuli di terreno.

L'intera area risulta delimitata in tutto il suo perimetro con differenti tipologie di recinzione:

- su Via Scaccano e lungo il confine con il centro commerciale LIDL, lato Nord, la recinzione è costituita da un muretto in calcestruzzo (cls) con sovrastante rete metallica

tipo orsogril;

- lungo Via Carlo del Balzo, lato Sud, la recinzione è composta da paletti in cls e rete metallica;
- sul confine con canale comunale, lato Ovest, la recinzione consta di un muro in cls di separazione dall'alveo.

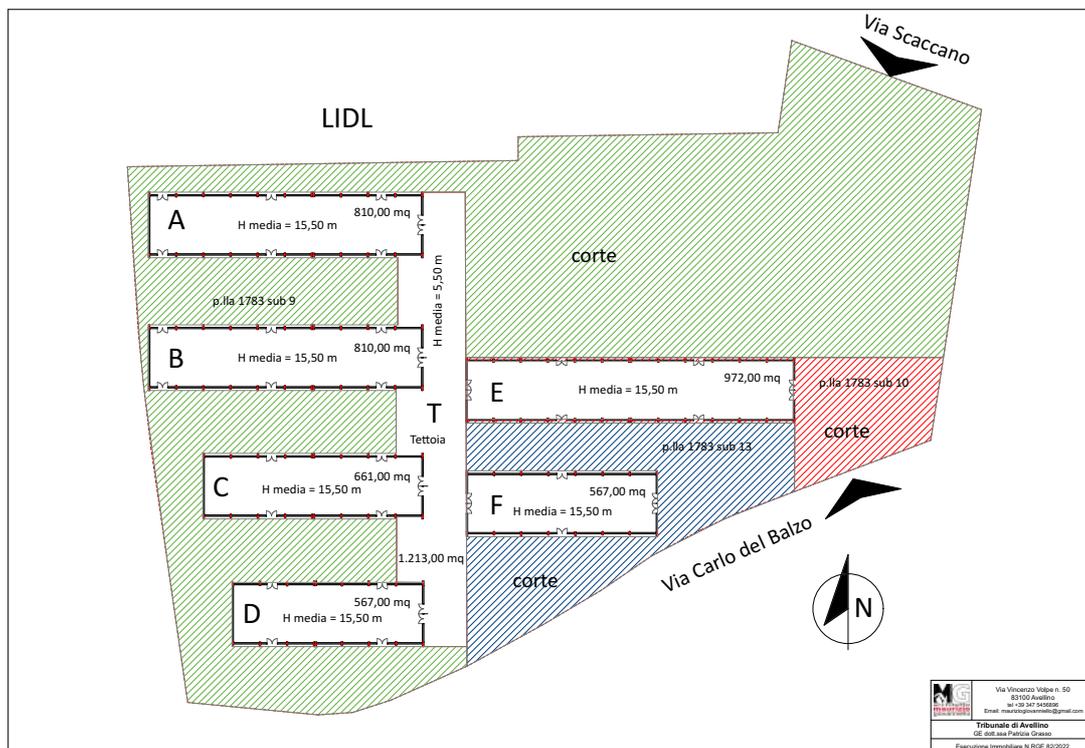
La zona di terreno è di facile accessibilità e si trova a ridosso del centro urbano del Comune di Cervinara e quindi ampiamente urbanizzata.

La superficie coperta dai capannoni e dalla tettoia di collegamento fra di essi, complessivamente, misura circa 5.600 mq, la restante area scoperta (piazzi, parcheggi, aree di manovra etc.) misura circa 12.185 mq.

I sei fabbricati di forma rettangolare, un tempo destinati a tabacchificio, sono stati realizzati con la seguente tecnica costruttiva:

- fondazioni continue in cemento armato (c.a.);
- strutture orizzontali e verticali in c.a. (travi e pilastri);
- tompagnature esterne in laterizio forato;
- coperture a due falde in acciaio con pannelli in cemento amianto (Eternit).

In specie le coperture degli edifici sono state demolite e i pannelli in amianto sono stati smaltiti secondo le norme vigenti.



Data l'articolata distribuzione, sul lotto, dei manufatti edilizi per comodità sono stati denominati: A, B, C, D, E, F e con la lettera T la tettoia di collegamento (vedasi all. 6).

Di seguito si riportano i dati dimensionali:

- Fabbricato A: m. 60,00 x 13,50 per un totale di 810,00 mq e con altezza media di m. 15,50;
- Fabbricato B: m. 60,00 x 13,50 per un totale di 810,00 mq e con altezza media di m. 15,50;
- Fabbricato C: m. 49,00 x 13,50 per un totale di 661,00 mq e con altezza media di m. 15,50;
- Fabbricato D: m. 42,00 x 13,50 per un totale di 567,00 mq e con altezza media di m. 15,50;
- Fabbricato E: m. 72,00 x 13,50 per un totale di 972,00 mq e con altezza media di m. 15,50;
- Fabbricato F: m. 42,00 x 13,50 per un totale di 567,00 mq e con altezza media di m. 15,50;
- Tettoia T: per un totale di 1.213 mq e con altezza media m. 5,50.

13.2 Stato di manutenzione e di conservazione

Attualmente l'intero compendio si trova in uno stato di completo abbandono tanto che le strutture portanti degli edifici, privi di coperture, versano in condizioni di grave dissesto e le aree scoperte sono invase dalla vegetazione spontanea.

Lo stato di degrado del complesso industriale è dovuto sia alla mancata manutenzione degli immobili, non essendo utilizzato da oltre 30 anni, e sia, per le manomissioni provocate dall'accesso di persone non autorizzate che si sono introdotte, nel tempo, nella proprietà con



lo scopo di appropriarsi di tutto ciò che poteva essere trafugato: impianti e componenti tecnologici di ogni tipo. (vedasi all. 8)

I capannoni, ormai inagibili, visto il loro stato di dissesto strutturale non possono essere ristrutturati e quindi sono da demolire.



13.3 Consistenza

Il complesso immobiliare così come individuato ai paragrafi precedenti è costituito da sei corpi di fabbrica di forma rettangolare e di varie dimensioni.

Per quanto riguarda le superfici e le consistenze dell'area, sono stati prese in considerazione le planimetrie depositate al catasto urbano.

Nella tabella sotto riportata sono indicate le superfici lorde e secondo la specifica destinazione d'uso.

Corpo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	H media
A	Terra	Edificio produttivo	810,00 mq	15,50 m.
B	Terra	Edificio produttivo	810,00 mq	15,50 m.
C	Terra	Edificio produttivo	661,00 mq	15,50 m.
D	Terra	Edificio produttivo	567,00 mq	15,50 m.
E	Terra	Edificio produttivo	972,00 mq	15,50 m.
F	Terra	Edificio produttivo	567,00 mq	15,50 m.
T	Terra	Tettoia di collegamento	1.213,00 mq	15,50 m.
Totale			5.600 mq	

14 VALUTAZIONE

14.1 Criterio di stima

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, esso non presenta un carattere di ordinarietà in rapporto allo stato di conservazione e del vincolo di rischio idrogeologico, per cui non è apparso percorribile l'utilizzo del **criterio di stima sintetico-comparativo del valore di mercato**, che sarebbe stato quello più appropriato.

Di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite per immobili in simili condizioni, considerando, anche, che nel territorio il mercato immobiliare si presenta poco dinamico.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore del compendio va riferito principalmente alla potenziale possibilità di *trasformazione dell'area*.

Pertanto, per la valutazione economica in oggetto, si procederà attraverso la media aritmetica, decurtata dei costi demolizione dei fabbricati, tra il:

- **metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato;**

- **metodo del costo di trasformazione**

14.2 Metodo del valore del costo di riproduzione deprezzato

Il metodo si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore del costo di produzione tenendo conto della vetustà dei fabbricati e del loro stato di manutenzione.

Il metodo analitico-ricostruttivo del “valore di ricostruzione” consiste nello stimare il valore di mercato dell’immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$Vm = [Cc + Up] - \Delta$$

Vm	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato
Cc	Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di adeguamento dell’area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)
Up	Utile del promotore
Δ	Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza economica)

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell’utile del promotore;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato.

14.2.1 Determinazione dei costi di costruzione

Costo tecnico di costruzione

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei costi per realizzare i manufatti edilizi, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture, impianti, e sistemazione delle superfici esterne (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzioni).

Il costo di costruzione (Cc) unitario è stato dedotto dal “Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e provincia” redatto dall’Associazione di Costruttori Edili della Provincia di Napoli (ACEN) del

2020 (aggiornato su base degli indici ISTAT) che, per capannoni di nuova costruzione, è pari a 586,60 €/mq.

Il valore del **Cc** comprende, inoltre, le spese generali e l'utile d'impresa, che un imprenditore ordinario sostiene.

I corpi A, B, C, D, E, F del compendio industriale, oggetto di stima, si considerano assimilabili a "Capannoni Industriali Prefabbricati" come l'intervento di studio adottato dall'ACEN che qui di seguito si riporta:

- *costruzione di un capannone industriale prefabbricato con uffici. L'edificio ha una superficie totale di circa 1.836,00 mq distribuita su più piani, e altezza media per piano di 4,20 m.*

Il costo unitario su indicato (caso studio), quindi, va opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con i fabbricati, oggetto di valutazione, in funzione della localizzazione geografica, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera.

Per quanto concerne l'individuazione del coefficiente di omogeneizzazione si evidenziano i criteri adottati:

- **ubicazione e contesto:** si è utilizzato il coefficiente 1, in quanto il prezzario fa riferimento a interventi nella Provincia di Napoli e la presente valutazione si riferisce ad una zona: centrale del Comune di Cervinara (AV); pianeggiante e facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali;
- **tipologia costruttiva:** si è utilizzato il coefficiente 0,8 per tener conto che la tipologia costruttiva dell'intervento di riferimento adotta standard qualitativi più alti rispetto a quelli oggetto della stima (coperture e tamponamenti coibentati, infissi a tenuta termica, struttura interamente in c.a.p.);
- **consistenza:** si è utilizzato il coefficiente 0,85 per tener conto che il capannone indicato nell'intervento di riferimento ha una consistenza notevolmente inferiore di quella relativa all'intero compendio oggetto di stima; si ritiene, pertanto, che per interventi di maggior consistenza sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un minore costo unitario.

Sulla base delle considerazioni summenzionate si adotta il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,7 pertanto il costo a mq ragguagliato sarà: $586,60 \text{ €/mq} * 0,7 = 410,62 \text{ €/mq}$ in cifra tonda **410,00 €/mq**.

Secondo il Costo di Costruzione unitario sopra determinato e in base alle superfici dei fabbricati oggetto di stima, il **Cc** risulta:

Fabb. A	810,00 mq	€ 332.100,00
Fabb. B	810,00 mq	€ 332.100,00
Fabb. C	661,00 mq	€ 271.010,00
Fabb. D	567,00 mq	€ 232.470,00
Fabb. E	972,00 mq	€ 398.520,00
Fabb. F	567,00 mq	€ 232.470,00
Totale	4387,00 mq	€ 1.798.670,00

I costi relativi alle sistemazioni delle aree esterne, di circa 11.400,00 mq, sono stimabili al 10% del costo di costruzione unitario individuato, pertanto essi ammontano ad **€ 467.400,00**.

Riepilogo costi tecnici di costruzione	
Costo totale fabbricati	€ 1.798.670,00
Costo sistemazioni esterne	€ 467.400,00
Totale	€ 2.266.070,00

Costo indiretti di costruzione

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli Oneri di Urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi sono costituiti: dagli onorari professionali; dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi; dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della Legge 10 del 29/01/1977. Nel caso in esame (attività produttiva), tali oneri sono compresi tra 5,00-7,00 €/mq di superficie coperta.

In forma sommaria, gli oneri di urbanizzazione si assumono pari a:

$$\mathbf{Ou = 6,00 \text{ €/mq} \times 4387,00 \text{ mq} = \text{€ } 26.322,00}$$

Nell'ambito degli onorari professionali rientrano tutti i compensi dovuti ai professionisti e ai consulenti coinvolti nell'attività edilizia (studio urbanistico - progettazione: architettonica, strutturale, impiantistica – sicurezza - direzione lavori - collaudi).

L'entità degli onorari viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia di tariffe professionali, e per un intervento edilizio di simili caratteristiche, ai beni oggetto di stima, essa è pari al 12% del Costo Tecnico di Costruzione.

Secondo l'incidenza percentuale sopra adottata, gli Onorari Professionali sono:

$$\mathbf{Op = 12\% \times \text{€ } 2.266.070,00 = \text{€ } 271.928,40}$$

I costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si stimano, complessivamente, al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione. Secondo l'incidenza percentuale tali costi risultano pari a:

$$S_g = 2\% \times (2.266.070,00 + 26.322,00) = \mathbf{\text{€ } 45.847,84}$$

Le spese di commercializzazione coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria in funzione del costo di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati.

$$S_c = 1\% \times (2.266.070,00 + 26.322,00 + 271.928,40 + 45.847,84) = \mathbf{\text{€ } 26.101,68}$$

RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE	
Costo di costruzione edifici	€ 1.798.670,00
Costo sistemazioni esterne	€ 467.400,00
Totale Costo tecnico di costruzione	€ 2.266.070,00
Oneri di urbanizzazione	€ 26.322,00
Oneri professionali	€ 271.928,40
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali	€ 45.847,84
Spese di commercializzazione	€ 26.101,68
Totale costi di gestione	€ 343.877,92
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	€ 2.636.269,92

14.2.2 Determinazione dell'utile del promotore sui i costi di costruzione diretti e indiretti

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ricavabile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio

finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti.

Tale percentuale considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso e l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 10% quindi:

$$U_p = 12\% \times \text{€ } 2.636.269,92 = \text{€ } 316.352,39$$

14.2.3 Determinazione del deprezzamento fisico

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene alla fine della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento per vetustà **D** è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili ed è dato da:

$$D = \left[\frac{(A + 20)^2}{140} \right] - 2,86$$

dove **D** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo, ed **A** esprime il rapporto in percentuale tra l'età dei fabbricati rispetto alla loro vita media utile, che nel nostro caso è di circa 80 anni.

Supponendo che i capannoni industriali pignorati hanno circa 60 anni di vita il valore **A** è pari a:

$$A = \frac{60}{80} = 0,75$$

$$D = \left[\frac{(0,75 + 20)^2}{140} \right] - 2,86 = 0,21$$

Ciò premesso il valore del deprezzamento fisico è dato da:

$$\Delta f = Cc * D$$

$$\Delta f = \text{€ } 2.636.269,92 * 0,21 = 553.616,68$$

14.2.4 Deprezzamento per obsolescenza economica

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso al basso livello di domanda, e alla situazione economica generale. Va evidenziato, inoltre, la difficile ricollocazione sul mercato dei beni, oggetto di stima, a causa soprattutto della straordinarietà dimensionale del complesso e ai vincoli urbanistici vigenti sull'area (rischio frana). Pertanto si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando come coefficiente di deprezzamento un valore pari al 15%.

$$\Delta e = Cc * 15\%$$

$$\Delta e = \text{€ } 2.636.269,92 * 0,15 = \text{€ } 395.440,49$$

Il deprezzamento Δ totale è dato da:

$$\Delta f + \Delta e = \text{€ } 949.057,17$$

14.3 Valore di mercato stimato con il costo di costruzione deprezzato

Il più probabile valore di mercato del compendio industriale, oggetto della presente relazione di stima, in relazione alla formula indicata nel paragrafo 14.2 è:

$$Vm = (Cc + Up) - \Delta$$

$$Vm = (\text{€ } 2.636.269,92 + \text{€ } 316.352,39) - \text{€ } 949.057,17 = \text{€ } 2.003.565,14$$

In cifra tonda € 2.000.000,00 (*diconsi duemilioni/00*).

14.4 Metodo del valore di trasformazione

Il criterio del valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$Vt = Vbt - Cc$$

dove **Vt** = valore di trasformazione, **Vbt** = valore del bene trasformato, **Cc** = costo di trasformazione e/o di costruzione.

Nel nostro caso, per una questione meramente prudenziale, il **Cc** coincide con il valore individuato al paragrafo 14.2.1 ritenendo congruo adottare le stesse superfici coperte.

Pertanto avremo che il **Cc = € 2.636.269,92**.

Il valore di mercato del bene trasformato - in questo caso dell'immobile edificato destinato a capannone - è stato stimato sulla base dei dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio (primo semestre del 2022) del Comune di Cervinara – Zona: *semicentrale/strada provinciale (parte) Via Scaccani- Via Piscimati- Via Comunale Lagno*

Nella zona su detta l'osservatorio dei valori immobiliari indica un'oscillazione dei prezzi tra 550 e 800 €/mq pertanto si assume il valore medio pari a 675,00 €/mq.

Considerando la seguente superficie ragguagliata:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. di destinazione	Sup. ragguagliata
Edifici per attrezzature	4.387,00 mq	1,00	4.387,00 mq
Area scoperta	9.603,90 mq	0,10	1.087,80 mq
TOTALE			5.474,80 mq

avremo

$$Vbt = 5.474,80 * 675,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = \text{€ } 3.695.490,00$$

pertanto

$$Vt = \text{€ } 3.695.490,00 - \text{€ } 2.636.269,92 = \text{€ } 1.059.220,08$$

La stima del più probabile valore di mercato dei beni immobiliari in base al valore di trasformazione è pari, in cifra tonda, a:

$$\text{€ } 1.060.000,00 \text{ (diconsì euro unmilionesessantamila/00).}$$

14.6 Scheda sintetica

Identificazione dei beni oggetto di vendita

Comune di Cervinara (AV)

Il complesso industriale è composto da sei capannoni di diverse dimensioni collegati fra di loro da una tettoia a falde inclinate in acciaio.

Il lotto pressoché pianeggiante, di circa 17.785 mq, su cui sono stati realizzati i capannoni, ha una forma trapezoidale a cui è possibile accedere da Via Scaccano e da Via Carlo del Balzo, attraverso due cancelli metallici. Il cancello su Via Carlo del Balzo risulta inutilizzabile perché invaso da una folta vegetazione spontanea e da cumuli di terreno.

La zona di terreno è di facile accessibilità e si trova a ridosso del centro urbano del Comune di Cervinara e quindi ampiamente urbanizzata.

La superficie coperta dai capannoni e dalla tettoia di collegamento fra di essi, complessivamente, misura circa 5.600 mq, la restante area scoperta (piazzali, parcheggi, aree di manovra etc.) misura circa 12.185 mq.

Attualmente l'intero compendio si trova in uno stato di completo abbandono tanto che le strutture portanti degli edifici, privi di coperture, versano in condizioni di grave dissesto e le aree scoperte sono invase dalla vegetazione spontanea.

I capannoni, ormai inagibili, visto il loro stato di dissesto strutturale non possono essere ristrutturati e quindi sono da demolire.

- Stato conservativo e manutentivo: scarso;
- Caratteristiche della Zona: semi centrale;
- Caratteristiche delle Zone limitrofe: aree residenziali
- Principali servizi nel raggio di 800 m.: farmacie, centri commerciali, etc.

Dati catastali

- Comune di Cervinara – Indirizzo Via Combre piano T – Fg. 23 - Part.IIa 1783 sub 9 – Cat. D1 – Cl. / - Cons. / – Rend. € 11.560,00; intestato ██████████ – Proprietà 1000/1000;
- Comune di Cervinara – Indirizzo Via Combre piano T – Fg. 23 - Part.IIa 1783 sub 10 – Cat. D1 – Cl. / - Cons. / – Rend. € 2.960,00; intestato ██████████ – Proprietà 1000/1000;
- Comune di Cervinara – Indirizzo Via Combre piano T – Fg. 23 - Part.IIa 1783 sub 13 – Cat. D1 – Cl. / - Cons. / – Rend. € 2.112,00; intestato ██████████ – Proprietà 1000/1000.

Confini

L'area industriale confina a nord con Via Scaccano, a sud con Via carlo del balzo e ad ovest con canale comunale.

Proprietà

██████████ – Proprietà 1000/1000.

Stato di possesso

L'area del compendio industriale si trova in uno stato di abbandono e i fabbricati che insistono su di essa si trovano in uno stato di elevato degrado (inagibili). Attualmente l'insediamento industriale, è in disuso.

Precedenti proprietari

Come da visura ipotecaria ventennale.

Pratiche edilizie

La realizzazione dei capannoni è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

- | | |
|--|--------------------------|
| - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | locazione ultranovennale |
| - Convenzioni matrimoniali: | Nessuna |
| - Atti di asservimento urbanistico: | Nessuno |
| - Altre limitazioni d'uso: | Nessuno |

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**Iscrizioni:**

IPOTECA VOLONTARIA n. 3326 del 23/06/2007 a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: Via Garibaldi n. 1 – Verona) e contro ██████████; per euro 4.000.000,00 di cui euro 2.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 mesi, come da atto notarile pubblico a ██████████

IPOTECA VOLONTARIA n. 3327 del 23/06/2007 a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: Via Garibaldi n. 1 – Verona) e contro ██████████; per euro 1.600.000,00 di cui euro 800.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a ██████████.

IPOTECA LEGALE n. 1304 del 10/12/2014 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Dei Longobardi, Palazzo Arechi – Benevento) e contro ██████████); per euro 1.506.056,16 di cui euro 753.08,08 per capitale; Pubblico Ufficiale: EQUITALIA SUD S.P.A. di Roma, in data 09/12/2014 rep. 630/1714.

Trascrizioni:

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE n. 15630 del 15/11/2010 a rogito ██████████

15 CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 27 pagine dattiloscritte e n° 10 allegati di seguito descritti, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Allegati

1. Verbale di giuramento dell'esperto;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Nota di trascrizione Titolo di proprietà;
4. Atto di locazione ultranovennale;
5. Visura e planimetrie catastali;
6. Grafico con evidenziazione dei fabbricati;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Documentazione fotografica;
9. Scheda sintetica Lotto di vendita;
10. Attestazione di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.

Avellino 28/12/2022

II CTU

Arch. Maurizio Giovanniello



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Giovanniello".