

SCHEMA SINTETICA - LOTTO N. 2

TRIBUNALE DI AVELLINO - PROC. N. 106/2023 R.E.I.

LOTTO N. 2 - *** P.LLA *** SUB. 2

Solofra (AV) - via Nuova San Vito n. 32: **Opificio** con area pertinenziale, censito nel C.F. alla Sez. A del *** p.lla *** sub 2; cat. D/1, rendita € 26.974,00.



COMUNE DI SOLOFRA (codice I805A) - Provincia di Avellino

Intestatori: *** ** nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (**), per diritto di proprietà di 4/6; *** **, nato a Solofra il 24/07/1974 (**), per diritto di proprietà di 1/6; *** ** nata ad Avellino il 06/05/1971 (**), per diritto di proprietà di 1/6.

Località: Solofra, via Nuova San Vito

*** **P.LLA** *** **SUB 2** - cat. D/1, rendita € 26.974,00.

Atti di provenienza: L'opificio ubicato nel Comune di Solofra (AV) alla via Nuova San Vito n. 32, distinti al relativo Catasto Fabbricati al Foglio 3 p. *** s. 2, è stato costruito *ex-novo* dalla parte esecutata al sig. *** ** (**), in forza alle C.E. n. 1274 del 11.05.1979, C.E. n. 1549 del 31.10.1980 e C.E. per assetto definitivo n. 3929 del 02.04.1992. Invece il suolo ove è stato eretto l'immobile di cui all'oggetto, è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita e trasferimento servitù per notar *** Vincenzo di Montoro Superiore (AV) del 19/04/1978 rep. *** racc. 4519, registrato ad Avellino in data 08/05/1978 al n. 2165 e ivi trascritto il 03/05/1978 ai n.ri 5429/4974.

+6O₂ ARCHITETTO ***

Ubicazione e confini: L’opificio in analisi, ubicato in via Nuova San Vito n. 32, bene unico costituente il lotto 2, di cui alla **particella ***** del *******, è confinante a nord con la p.lla 2368, ad est con la p.lla 1989, a sud con il raccordo autostradale Avellino - Salerno, ed a ovest con le p.lle 78 e 759 del foglio 3 (*cf. doc. 4: mappa catastale*). In riferimento a quest’ultima particella, la n. **759**, lo scrivente ha rilevato che la stessa è compresa ed indivisa dall’area pertinenziale del fabbricato di cui alla part. ******* (oggetto di esecuzione).

Stato di possesso: In sede di sopralluogo in data 12 dicembre 2023, lo scrivente ha rilevato che l’immobile è condotto da soggetto terzo, in forza a **contratto di locazione** tra i *locatori* sig. ***** *** ***** (esecutato, deceduto in data 1 gennaio 2024), sig. ***** ***** e sig.ra ***** *****, ed il **conduttore società *** SRL** con sede in Solofra (AV) alla via Masserie snc e p.iva. *******, **registrato il 26/03/2021 al n. id. TEF 21T001559000EE** presso il relativo ufficio territoriale di Avellino dell’Agenzia delle Entrate.

Descrizione dello stato di fatto: Il lotto n. 2 in descrizione è costituito da **n. 1 edificio multipiano a vocazione industriale con area pertinenziale esclusiva**. Il contesto dove ubicato il bene è quello del “polo conciario” di Solofra (AV), e l’opificio in oggetto è posizionato in esordio a quest’ultimo, nonché a poche centinaia di metri dall’uscita del raccordo autostradale Avellino – Salerno. L’**area d’impianto** descritta alla particella ******* del ******* al catasto fabbricati, dalla geometria rettangolare regolare, si estende per circa 2700 mq ed è occupata per circa la metà dall’opificio multipiano, il quale si sviluppa lungo tutto il confine ad est dello spazio, mentre il resto dell’area, circa, è destinata ad area di sgombero, manovra, deposito, parcheggio e marginalmente “a verde”. Ad oggi, quest’ultima è occupata in gran parte da materiali industriali, oltre che dall’impianto di depurazione dei liquami di concia il quale costituisce un’importante fonte di degrado. La presenza di vegetazione spontanea ovvero non mantenuta è un altro malus dell’immobile. L’intera area, al netto del confine occupato dall’edificio, risulta fisicamente separata dall’esterno per mezzo di muri di confine completati da recinzione metallica, tranne che per il fazzoletto di terreno di circa 50 mq, piantumato con alberi e piante, identificato al catasto terreni al foglio * part. 759, il quale risulta fisicamente incluso, indiviso e pienamente accessibile dal lotto in esame (part. *******), nonostante non ricada tra i beni oggetto di pignoramento immobiliare. Anomalia quest’ultima che sarà trattata in coda al presente capitolo. In sintesi emerge la profonda assenza di manutenzione delle aree esterne, unitamente all’abbandono di molteplici strumenti e macchinari industriali. L’accesso all’area avviene da un cancello scorrevole, ampio oltre 8 metri di luce, ubicato lungo un ramo della via Nuova San Vito, attualmente al civico 32. L’**edificio** industriale è costituito da n. 3 piani fuori terra, ha una pianta rettangolare allungata lungo l’asse nord-sud, ed è circondato su n. 3 lati dall’area esterna di pertinenza esclusiva. L’estetica è sobria e non presenta decori o fregi di rilievo, difatti i prospetti sono intonacati e descritti da un colore avorio. Visibili sono i segni del tempo per via dell’assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le ampie aperture vetrate, appaiono globalmente integre al netto di qualche marginale assenza. Lo scrivente ha rilevato infine, ampie superfetazioni, in sopraelevazione ed in ampliamento, operate *sine titulo*. Sotto l’**aspetto strutturale**, il manufatto è costituito da una struttura portante cd. “a telaio” formata da travi e pilastri in cemento armato, completata con solai in latero-cemento ed involucro in blocchi in laterizio, rifinito ambo i lati con intonaco. Di contro, le accennate opere di ampliamento e sopraelevazione, sono state realizzate con strutture miste, principalmente in metallo secondo il sistema costruttivo delle lavorazioni “a secco”. Tuttavia il quadro fessurativo è pressoché nullo, e globalmente il manufatto risulta libero da cedimenti strutturali visibili od evidenti. Al contrario, lo stesso, trasversalmente presenta **molteplici forme di degrado**, principalmente legate alle infiltrazioni dalla copertura e dall’abbandono post attività industriale. L’**accesso** all’opificio avviene dalla corte esclusiva verso via Nuova San Vito, inoltre lo stesso presenta almeno un accesso

“in quota”, per ogni piano dello stesso, raggiungibile con idonei mezzi di sollevamento quali gru o piattaforme aeree. Sotto l’**aspetto costruttivo**, l’involucro edilizio, costituito da pareti in blocchi di laterizio, risulta interamente rifinito in intradosso/estradosso ed è completato da infissi in legno mono-vetro, ai quali sono abbinati sistemi di schermatura avvolgibili in pvc (tapparelle). Nel complesso l’estetica del fabbricato risulta sobria e ben inserita nel contesto. Sotto l’**aspetto compositivo/funzionale**, l’edificio presenta al piano terra, un ampio spazio ove all’oggi sono ubicati i macchinari più ingombranti, e non si contano partizioni interne al netto dei locali antibagno e bagno, versanti in pessime condizioni, e del vano scala/montacarichi. Al piano terra, si rilevano i primi, ampi, locali realizzati successivamente all’edificazione assentita. Essi si estendono sia verso la corte esclusiva che verso il confine a sud a ridosso del tracciato autostradale Avellino-Salerno. Questi ambienti, dalla struttura metallica e tamponati con materiale spesso di fortuna, sono profondamente degradati e per larghi tratti risultano cadenti e pertanto pericolosi alla fruizione ed all’utilizzo. Pel mezzo del vano scala si accede al primo piano, ove lo spazio aperto destinato alla produzione è inferiore rispetto al sottostante piano terra, mentre trova spazio l’area che fu destinata agli uffici, la quale oggi è sfruttata come ulteriore deposito. Sempre al primo piano si rileva la presenza di un’ulteriore volume non assentito da alcun titolo abilitativo, operato per sopraelevazione su lastrico solare. Anche in questo caso il manufatto presenta una struttura eterogenea e finiture solo in parte coerenti. Continuando, il piano secondo era destinato ad “stenditoio”, difatti sono ancora presenti i telai lignei rivolti a tal scopo. La restante parte di questo livello era destinata all’abitazione del custode, ma all’oggi sono presenti solo le pareti perimetrali che separano questo ambiente dall’area di produzione, mentre all’interno dello stesso, ogni partizione pregressa è stata demolita. Il secondo piano non presenta superfetazioni di rilievo. L’**esposizione** è quasi completamente rivolta verso ovest, ove si sviluppa il lato lungo del complesso, mentre i due lati corti sono rivolti a nord e sud. Le **dotazioni impiantistiche** dell’immobile sono particolarmente obsolete ed in evidente stato di abbandono, risultando inadeguate all’utilizzo, difatti lo scrivente non ha rinvenuto alcun contratto di fornitura dell’energia elettrica o altra. Ad oggi l’intero stabile è utilizzato solo ed esclusivamente come deposito disgiunto rispetto alla propria sede produttiva..

Aspetti urbanistici: Edificio costruito in forza alle **C.E. con contributo n. 1274 del 11.05.1979, C.E. con contributo n. 1549 del 31.10.1980** e successiva **C.E. a sanatoria per assetto definitivo n. 3929 del 02.04.1992** tutte rilasciate dal Sindaco del Comune di Solofra, oltre ai necessari **Nullaosta n. 78/61/256 del 22/12/1978 e n. 80/21/94 del 05/06/1980** espressi dal Consorzio ASI.

Diffformità urbanistiche e catastali: Al piano terra del costruito si segnala la realizzazione dell’ampliamento sine titolo operato a valle l’edificazione nativa, che lambisce sia il confine a sud che quello a est del lotto, occupa una superficie coperta di circa 341,50 mq, pari ad un volume sotteso di circa 1.850,80 mc. Al piano primo del costruito si rileva la realizzazione di altro ampliamento sine titolo per sopraelevazione, su lastrico solare, operato lungo la porzione ad est del corpo di fabbrica, per una superficie coperta di circa 436,80 mq, pari ad un volume sotteso di circa 1.572,50 mc. Al piano secondo del costruito si rilevano esclusivamente scostamenti delle partizioni interne, ove nella porzione di piano destinata all’alloggio del custode, lo scrivente ha rilevato l’abbattimento della maggior parte delle pareti divisorie interne. Sotto l’**aspetto catastale**, tutto quanto rappresentato sinora, deve essere riportato in planimetria catastale, in quanto all’oggi gli elaborati depositati presso l’archivio catastale dell’Agenzia delle Entrate/Territorio, non riportano l’insieme delle superfetazioni operate in abuso.

Sanabilità e costi: l’esborso economico necessario per condonare l’insieme eterogeneo delle diffformità riscontrate e per renderlo pienamente assentito, è stimato complessivamente in € 22.750,00, che completi di IVA al

22% e cassa al 4% sono pari ad € 28.865,20 per le spese tecniche e € 43.392,98 per le istanze di pratica, oneri e contributi di condono, per un totale stimato pari ad € 72.258,18.

Saldo tributi: In totale i tributi non versati dai contribuenti eseguiti, per le annualità 2018-2023 riferiti ai beni immobili del lotto n. 2, sono globalmente pari ad € 125.396,52.

STIMA LOTTO 2 - *** P.LLA *** SUB. 2

UNITA' IMMOBILIARE *** PART. *** SUB 2					
Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Valore Unitario Stimato	Valore Stimato
	[mq]	[mq]	[mq]	[€/mq]	[€]
Vani principali	2.932,30	3.167,70	3.167,70	365,00 €	1.156.210,50
Aree esterne di produzione (25%)	1.306,50	1.306,50	326,625		119.218,13
Pert. dirette (30%)	31,10	31,10	9,33		3.405,45
Totali	4.269,90	4.505,30	3.307,68		€ 1.278.834,08
VALORE TOTALE LOTTO N. 2					€ 1.278.834,08

Al quale però bisogna sottrarre le spese di condono onnicomprensive stimate in € 72.258,18 e le imposte comunali non versate per € 125.396,52, per un **totale complessivo di € 197.654,70**.

VALORE DI MERCATO LOTTO 2: € 1.081.179,38

N.B.: il valore espresso è decurtato delle spese necessarie a sanare le difformità di carattere urbanistico e catastale ed i tributi non versate.

STIMA CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILI STIMATI

Considerate le specifiche dei singoli beni in esecuzione, acquisiti i valori di mercato e posti a sistema con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ove possibile, lo scrivente ha stimato che i canoni annui di locazione sono i seguenti.

LOTTO N. 2

F. * P. */2** - Canone mensile (1,15 €/mq x 3.307,68 mq): 3.803,83 € - **Canone annuo: 45.645,96 €**

Canone di locazione annuo lotto 2 : € 45.645,96

Avellino, lì 14 febbraio 2024



il consulente tecnico d'ufficio
arch. ***

+602 ARCHITETTO ***