

TRIBUNALE DI AVELLINO

sezione fallimentare

G. D. dott. Francesco Paolo Feo

C [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

giusto decreto di ammissione a concordato reso dal Tribunale di Avellino il 20/12/2010

(Commissario Giudiziale avv. prof. Michele Sandulli)

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ SITI NEI COMUNI DI MONTEFORTE IRPINO,
MERCOGLIANO e ALTAVILLA IRPINA

Il tecnico

ing. Maurizio Candelmo

INDICE

PREMESSA	1
1. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	3
1.1 BENI IN MONTEFORTE IRPINO - (descrizioni, verifiche urbanistiche – catastali).....	5
1.a) : 1.a1) Immobile ad uso commerciale e 1.a2) palazzina	6
1.b) Fabbricato rurale	15
1.c) Terreno.....	17
1.2 BENI IN MERCOGLIANO - (descrizioni, verifiche urbanistiche – catastali).....	19
1.3 BENI IN ALTAVILLA IRPINA - (descrizioni, verifiche urbanistiche – catastali).....	24
2. METODOLOGIA OPERATIVA SEGUITA PER LA VALUTAZIONE ESTIMATIVA	26
3. VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	29
3.1 METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA	29
3.1.1 STIMA dei BENI IN MONTEFORTE (procedimento sintetico).....	30
1.a) : 1.a1) Immobile ad uso commerciale e 1.a2) palazzina	30
1.b) Fabbricato rurale	31
1.c) Terreno.....	31
1.1 BENI IN MONTEFORTE I - VALUTAZIONE	31
3.1.2 STIMA dei BENI IN MERCOGLIANO (procedimento sintetico)	32
Complesso immobiliare.....	32
1.2 BENI IN MERCOGLIANO - VALUTAZIONE	32
3.1.3 STIMA dei BENI IN ALTAVILLA IRPINA (procedimento sintetico).....	32
Complesso immobiliare.....	32
1.3 BENI IN ALTAVILLA IRPINA - VALUTAZIONE	32
3.2 VERIFICHE CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE INDIRETTA	33
4. CONCLUSIONI E RIEPILOGHI FINALI	38
ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA	40
COMPETENZE PROFESSIONALI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

TRIBUNALE DI AVELLINO

sezione fallimentare

G. D. dott. Francesco Paolo Feo

CONCORDATO PREVENTIVO

(Co [REDACTED] . prof. Michele Sandulli)

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI

[REDACTED] OMUNI DI MONTEFORTE
LA IRPINA

PREMESSA

Con riferimento alla proposta concordataria che prevede la liquidazione dell'intero patrimonio immobiliare della società ric [REDACTED] 7/1/2011 il G.D. dott. Francesco Paolo Feo, su istanza del Commissario Giudiziale avv. prof. Michele Sandulli, ha incaricato lo scrivente dott. ing. Maurizio Candello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il n. 977, con studio professionale in Avellino alla via Dante n. 16, di redigere relazione tecnica estimativa dei beni per assistere il Commissario nella valutazione degli stessi (all. 0: istanza del Commissario e nomina del G.D.).

Per l'espletamento dell'incarico lo scrivente, acquisita dal Commissario copia della certificazione notarile redatta dal notaio Pellegrino D'Amore in data 28/10/2010 ed attestante la consistenza immobiliare [REDACTED] teriori indagini per la completa identificazione degli immobili (all. 0: certificazione notarile del notaio D'Amore). In particolare sono stati eseguiti numerose sopralluoghi negli immobili medesimi, per verificarne e rilevarne lo stato e la consistenza effettiva; è stata, altresì, acquisita presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e dei Comuni interessati la documentazione catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi (all. 0: richieste doc. ai Comuni di Monteforte I., Mercogliano ed Altavilla I.). Si sono, infine, svolte puntuale indagini di mercato per una corretta valutazione estimativa dei beni; nel merito è, ancora da precisare che si è, anche, effettuato un approfondito studio

1. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Gli immobili oggetto della presente valutazione estimativa, di proprietà della s.p.a. [redacted] [redacted] dei comuni di Monteforte Irpino, Mercogliano ed Altavilla Irpina, di seguito si riporta l'intera consistenza, così come descritta nella certificazione notarile redatta dal notaio D'Amore (all. 0: certificazione notarile del notaio D'Amore), avendo raggruppato i beni per punti della certificazione notarile (c. not.) e comune di appartenenza:

▪ 1 - BENI IN MONTEFORTE IRPINO

punto a) - c. not. COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA LOCALITÀ PIANO, catastalmente via Nazionale civico n. 163/A o via Taverna Campanile civico 163/A o via Taverna Campanile senza numero civico;

al CATASTO FABBRICATI foglio 27, particelle:

- 766 sub 4, via Nazionale n. 163/A, piano secondo, cat A3, cl 2, cons. 5 vani, RC € 348,61;
- 766 sub 5, via Nazionale n. 163/A, piano secondo, cat A3, cl 1, cons. 5 vani, RC € 296,96;
- 766 sub 13 (ex sub 11 già sub 3), via Taverna Campanile n. 163/A, piano T – 1, cat A10, cl U, cons. 14 vani, RC € 2783,70;
- 766 sub 15 (ex sub 11 già sub 3), via Taverna Campanile n. 163/A, piano S 1, cat D6, RC € 4400,00;
- 766 sub 16 (ex sub 10 già sub 6,7,8 e 9), via Taverna Campanile n. 163/A, piano 3, cat A3, cl 2, cons. 6,5 vani, RC € 453,19;
- 766 sub 17 (ex sub 10 già sub 6,7,8 e 9), via Taverna Campanile n. 163/A, piano 3, cat A3, cl 2, cons. 2,5 vani, RC € 174,30;
- 766 sub 18 (ex sub 14 ex sub 11 già sub 3), via Taverna Campanile n. 163/A, piano T – 1, cat D8, RC € 68684,00;
- 766 sub 19, via Taverna Campanile snc, piano S 1, cat D 1, RC € 112,00;
- 766 sub 20, via Taverna Campanile snc ,piano S 1, cat D 1, RC € 208,00;
- 766 sub 12 (ex sub 11 già sub 3), via Taverna Campanile n. 163/A, piano T , bene comune non censibile;

al CATASTO TERRENI foglio 27, particelle:

- 27 di Ha 00.44.86, seminativo erborato di seconda classe, R.D € 28,96 – R.A € 24,33;
- 278 di Ha 00.12.00, seminativo erborato di seconda classe, R.D € 7,75 – R.A € 6,51;
- 766 (ex 66, comprendente la p.lla 765 ex 65) di Ha 01.72.81, ente urbano, senza classe e redditi;

punto c) - c. not. APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA LOCALITÀ PIANO O PASTENELLE

al CATASTO TERRENI foglio 27, particelle:

- 56 di Ha 00.35.63 seminativo arborato di seconda classe, R.D € 23,00 – R.A € 19,32;
- 754 di Ha 00.17.62 seminativo arborato di seconda classe, R.D € 11,37 – R.A € 9,55;

punto d) - c. not. APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA STRADA COMUNALE TAVERNA VECCHIA

al CATASTO TERRENI foglio 27, particella:

- 755 di Ha 00.81.74 seminativo arborato di seconda classe, R.D € 52,77 – R.A € 44,33;

punto e) - c. not. FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA STRADA COMUNALE TAVERNA VECCHIA, catastalmente via Taverna vecchia senza numero civico

al CATASTO FABBRICATI foglio 27, particella:

- 756 via Taverna Vecchia snc, piano T – 1, cat A3, cl 1, cos. 9 vani, R.C € 534,53;

▪ 2 - BENI IN MERCOGLIANO

punto b) - c. not. COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI MERCOGLIANO (AV) ALLA VIA NICOLA SANTANGELO CIVICO N. 45, catastralmente via Sant'Angelo Nicola;

al CATASTO FABBRICATI foglio 10, particelle:

- 841 sub 2 (ex 841), via Sant'Angelo Nicola, piano T – 1, cat D8, RC € 10.100,00;
- 841 sub 5 (ex 841), via Sant'Angelo Nicola, piano 1 - 2, cat A2, cl 1, cons. 5,5 vani, RC € 340,86;
- 841 sub 6 (ex 841), via Sant'Angelo Nicola, piano 2, cat A2, cl 2, cons. 5,5 vani, RC € 397,67;
- 841 sub 7 (ex 841), via Sant'Angelo Nicola, piano 2, cat A2, cl 1, cons. 5,5 vani, RC € 340,86;
- 841 sub 1 (ex 841), via Sant'Angelo Nicola, piano T, bene comune non censibile;
- 841 sub 3 (ex 841), via Sant'Angelo Nicola, piano 1, bene comune non censibile;
- 841 sub 4 (ex 841), via Sant'Angelo Nicola, piano 1 - 2, bene comune non censibile;

al CATASTO TERRENI foglio 10, particelle:

- 841 di Ha 00.20.13, ente urbano, senza ulteriori dati censuari;

punto f) - c. not. APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI MERCOGLIANO (AV) ALLA CONTRADA MACERA

al CATASTO TERRENI foglio 10, particelle:

- 827 di Ha 00.00.92 seminativo arborato di seconda classe, R.D € 0,59 – R.A € 0,50;
- 1053 di Ha 00.01.31 seminativo arborato di prima classe, R.D € 1,32 – R.A € 0,85;

▪ 3 - BENI IN ALTAVILLA IRPINA

punto g) - c. not. COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI ALTAVILLA I. (AV) ALLA CONTRADA PONTE DEI SANTI

al CATASTO FABBRICATO foglio 1, particelle:

- 165 sub 2, c/da Ponte dei Santi, piano T , cat A4, classe 4, cons. 4 vani, RC € 177,66;
- 165 sub 3, c/da Ponte dei Santi, piano T – 1, cat D1, RC € 8254,53;

al CATASTO TERRENI foglio 1, particella:

- 165 di Ha 00.31.16, ente urbano, senza ulteriori dati censuari

Nei paragrafi che seguono i beni elencati, meglio identificati negli elaborati grafici e fotografici allegati, verranno descritti quanto alla localizzazione ed allo stato di conservazione, con particolare riguardo alla conformità urbanistico – catastale.

1.1 BENLUN MONTEFFORTE IRPINO - (descrizioni, verifiche urbanistiche - catastali)

[redacted] ne di Monteforte Irpino, così come descritta ai punti a), c), d) ed e) della certificazione notarile, è costituita da un unico grande appezzamento di terreno, allo stato quasi interamente recintato, con entro stanti fabbricati .

[redacted] individuata al catasto terreni al foglio

27, particelle:

27 (Ha 00.44.86 – sem. arb. II cl, RD € 28,96, RA € 24,33), 278 (Ha 00.12.00 – sem. arb. II cl, RD € 7,75, RA € 6,51), 766 (Ha 01.72.81 – ente urbano, senza classe e reddito), 56 (Ha 00.35.63 – sem. arb. II cl, RD € 23,00, RA € 19,32), 754 (Ha 00.17.62 – sem. arb. II cl, RD € 11,37, RA € 9,55) e 755 (Ha 00.81.74 – sem. arb. II cl, RD € 52,77, RA € 44,33), per una superficie complessiva, pertanto, pari a quindi mq 36.466.

Al catasto fabbricato risultano invece individuati i seguenti immobili

1.a1) - Immobilie ad uso commerciale

Foglio 27, p.lla 766, sub 18 - locali al piano terra e 1° (cat D8, RC € 68684,00);

“ “ , “ “ , sub 19 - cabina elettrica esterna a livello S1 (cat D 1, RC € 112,00);

“ “ , “ “ , sub 20 - cabina elettrica esterna a livello S1 (cat D 1, RC € 208,00);

“ “ , “ “ , sub 12 - ente urbano – bene comune non censibile;

1.a2) - Palazzina

Foglio 27, p.lla 766, sub 4 - appartamento al 2° piano (cat A3, cl 2, cons. 5 vani, RC € 348,61);

“ “ , “ “ , sub 5 - appartamento al 2° piano (cat A3, cl 1, cons. 5 vani, RC € 296,96);

“ “ , “ “ , sub 13 - locali al piano terra e 1° (cat A10, cl U, cons. 14 vani, RC € 2783,70);

“ “ , “ “ , sub 15 - locali al piano S1 (cat D6, RC € 4400,00);

“ “ , “ “ , sub 16 - app.nto mansardato al p. sottotetto (cat A3, cl 2, cons. 6,5 vani, RC € 453,19);

“ “ , “ “ , sub 17 - app.nto mansardato al p. sottotetto (cat A3, cl 2, cons. 2,5 vani, RC € 174,30);

1. b) - Fabbricato rurale

Foglio 27, p.lla 756 - locali al piano terra e 1° (cat A3, cl 1, cos. 9 vani, R.C € 534,53);

L'accesso all'intera area avviene lungo la SS 7bis nel tratto compreso tra il casello autostradale di Avellino Ovest ed il Comune di Monteforte; sulla sinistra entrando, è dislocato l'immobile commerciale con antistante ampio parcheggio stallato; sulla destra la palazzina ed in fondo, ancora sulla destra, l'altro fabbricato raggiungibile costeggiando il prospetto laterale dell'edificio commerciale.

Nell'insieme l'intera superficie, ubicata a meno di 1 Km dal centro di Monteforte. risulta completamente urbanizzata ed attrezzata per gli scopi a cui destinata; in particolare essa risulta quasi completamente asfaltata con ampi spazi destinati a parcheggio e percorsi ben organizzati per raggiungere i tre fabbricati allocati all'interno; a tal proposito è, preliminarmente, opportuno evidenziare, anche ai fini della vendita, che sussistono le

condizioni per prevedere una possibile divisione in lotti, ovviamente previa redazione di un opportuno progetto di divisione. Allo stato, ai fini della presente relazione estimativa, in considerazione degli scopi per cui essa è redatta, si ritiene di valutare il complesso immobiliare nel suo insieme, fornendo, però, per una migliore leggibilità ed ogni successiva opportunità, descrizioni e valutazioni separate degli immobili e delle relative pertinenze.

1.a) : 1.a1) Immobilabile ad uso commerciale e 1.a2) palazzina

In premessa è da evidenziare che i 2 immobili vengono di seguito considerati in una sorta di unico "lotto virtuale" per tener conto non solo del fatto che essi risultano entrambi accatastati alla particella 766 del foglio 27 con vari subalterni (all. 1.a) : accatastamento) ma, anche, che dalla effettuata presso il Comune, emerge che inizialmente la soc. [REDACTED] /94, ottenne regolare autorizzazione per la "costruzione di un'industria a non specifica destinazione" con un capannone su un unico livello avente altezza pari a 9 mt (l'attuale immobile commerciale) con annessa palazzina uffici (all. 1.a) : CE n. 62 del 3/8/94 con rel. tecnica e grafici e CE n. 119 del 22/12/97 con rel. tecnica). Inoltre, anche dopo la trasformazione del capannone ad immobile commerciale su due livelli, la palazzina risulta ancora descritta nei progetti che sono stati autorizzati per i cambi di destinazioni che hanno riguardato sue parti specifiche, come palazzina uffici (all. 1.a1) : rel. tecnica di cui al PdC n. 26/07; all. 1.a2) : rel. tecnica di cui al PdC n. 30/05 (palestra) e rel. tecnica di cui alla CE n. 79 del 2/10/2001 (recupero abitativo p. sottotetto)).

Ancora, in considerazione degli standard relativi ai parcheggi necessari per le attività allocate nei due fabbricati, nonché degli spazi di manovra e delle aree di servizio alle stesse necessarie (carico / scarico merci, cabine elettriche (sub 19 e 20) e stazione di pompaggio per anello antincendio), risulta che l'intera consistenza, individuata al catasto terreni dalle particelle 27 (Ha 00.44.86), 278 (Ha 00.12.00) e 766 (Ha 01.72.81 - ente urbano) del foglio 27, per una superficie complessiva, comprendente le aree di sedime degli stessi fabbricati, pari a mq 22.967, è un'area di stretta pertinenza dei due immobili, Tale fatto, tenuto conto della contiguità delle tre particelle (si veda stralcio catastale allegato) e dell'effettivo asservimento riscontrato per le stesse agli usi descritti (all. 1.a) : stralcio catastale e rilievo fotografico aree esterne), fa ritenere che la consistenza fondiaria descritta non deve essere considerata ai fini estimativi, in quanto il suo valore è inglobato in quello dei 2 immobili che da essa evidentemente traggono un proprio vantaggio economico.

1.a1) *Immobile ad uso commerciale*

Trattasi di capannone, distribuito su due livelli, avente superficie in pianta pari a circa mq 6300 ed altezza pari a 9 mt, in cui il piano terra, a completa destinazione commerciale, è adibito a [REDACTED] superfici organizzate per la locazione di svariate attività di vendita ed il primo piano, parzialmente destinato alla vendita e parzialmente a deposito, utilizzato dalla società [REDACTED] i autonomo contratto di locazione stipulato con [REDACTED].

L'accesso al II livello avviene da un corpo scala esterno, dotato anche di n. 2 ascensori, che presenta struttura metallica di contenimento a forma circolare, mentre ancora all'esterno, sul lato sinistro del manufatto, sono allocate le cabine tecnologiche per la distribuzione elettrica e la stazione di pompaggio per l'impianto antincendio che serve la struttura.

Il capannone del tipo prefabbricato, con fondazioni a plinti isolati, inizialmente ad un unico livello, struttura portante verticale in pilastri in conglomerato cementizio prefabbricato, copertura piana e tompagnatura esterna in pannelli armati ancora del tipo prefabbricato, ricade in zona omogenea - artigianale, industriale, commerciale esistente e direzionale - D1 del P.R.G. vigente a Monteforte con prescrizioni urbanistiche di cui al PRG vigente a Monteforte Irpino (all. 1.a) : attestato di destinazione urbanistica del Comune di Monteforte I. del 24/1/2011).

Per quanto riguarda il centro commerciale, [REDACTED] quanto detto completamente allocato al piano terra del capannone, va innanzitutto riferito che esso è dotato di certificato di abitabilità n. 20 del 2/8/2008 da cui risulta il rilascio dei seguenti provvedimenti per ciò che concerne le autorizzazioni urbanistiche:

- C. E. n. 62/94 del 3/8/1994 - costruzione di una industria a non specifica destinazione;
- C. E. n. 119/97 del 3/8/1997 – in variante alla C.E. n. 62/94;
- D. I. A. del 9/2/2005, prot. n. 1007/05 – realizzazione soppalco;
- Permesso a costruire n. 26 del 26/3/07 – realizzazione di una grande struttura di vendita tipologia "G2CQ";
- D. I. A. del 27/5/2008, prot. n. 4767/08 – ristrutturazione e adeguamento del complesso commerciale;

Nel merito del permesso di costruire n. 26 del 26/03/2007, è da evidenziare che esso è stato rilasciato a seguito di autorizzazione regionale rilasciata [REDACTED] L. R. Campania n. 1/2000; in particolare, con la conferenza dei servizi del 15 gennaio 2004 la società ottenne il parere favorevole per l'apertura di una Grande Struttura di Vendita della tipologia "G2CQ", con assegnazione all'iniziativa di una superficie di vendita pari a mq 3.791 e

prescrizione, in relazione all'appartenenza del Comune di Monteforte Irpino al bacino d'utenza dell'Area funzionale sovracomunale "Area 8 - Area Avellinese", ed alla "Classe 4" - comuni con popolazione compresa tra 3.001 e 10.000 abitanti -, di una disponibilità minima di parcheggi, per la categoria G2CQ, pari a mq 2 di superficie per mq di vendita (all. 1.a₁) : - Centro commerciale - certificato di agibilità del 2/8/08, permesso di costruire n. 26 del 26/3/07 e rel. tecnica con allegati a firma dell'arch. Ilaria Nicoloro; verbale conferenza dei servizi del 15/1/04 e documenti inerenti).

A seguito dei sopralluoghi eseguiti, lo scrivente ha potuto accertare che la distribuzione delle superfici del centro commerciale corrisponde a quanto riportato nella planimetria allegata al certificato di agibilità n. 20 del 2/8/2008 che si riporta in allegato per ogni ulteriore approfondimento anche per ciò che concerne la distribuzione interna degli spazi a disposizione del centro commerciale (all. 1.a₁) : - Centro commerciale - certificato di agibilità del 2/8/08 e planimetria allegata); allo stato per il piano terra dell'immobile commerciale risulta autorizzata una superficie di vendita per la Grande Distribuzione pari a mq 2215 (n. 2 locali con ulteriori superfici non destinate alla vendita), oltre ad una superficie destinata alla vendita in Esercizi di Vicinato pari a mq 1567 (n. 12 locali con ulteriori superfici non destinate alla vendita, oltre bar, edicola, pizzeria e sportello bancomat). La superficie loda complessiva, comprensiva di percorsi comuni, servizi, magazzini, depositi e quant'altro è pari a circa 6300 mq.

A proposito della distribuzione dei locali è da specificare che rispetto alla planimetria allegata al citato certificato si è potuto verificare nel corso dei sopralluoghi che sussistono piccole difformità, non significative ai fini della presente valutazione estimativa ma che sicuramente dovranno essere oggetto di regolarizzazioni urbanistiche, peraltro, a parere dello scrivente, ottenibili; a riprova di quanto esposto si rileva ad esempio a proposito degli esercizi di vicinato che il blocco centrale, suddiviso nella richiamata planimetria in 4 locali, risulta oggi, invece, occupato da un unico locale che è [REDACTED] 2007 srl che vi svolge l'attività di riven

Dal punto di vista catastale va, poi, [REDACTED] a-
tastato al sub 18 della particella 766 del foglio 27, senza ulteriori frazionamenti interni; inoltre il citato sub comprende anche il piano superiore che però, per quanto detto, non è riferibile al centro commerciale, per cui, in definitiva, in caso di vendite separate sono da prevedere idonei frazionamenti del sub stesso (all. 1.a) : accatastamento e visure; all. 1.a₁) : - Centro commerciale - planimetrie catastali).

In relazione allo stato di conservazione della struttura è, infine, da riferire che, nel complesso,

come meglio rappresentato nel rilievo fotografico allegato, l'intero centro commerciale si presenta in ottimo stato, con distribuzione interna funzionale, pavimentazione in gres porcellanato, impianti tecnologici adeguati e rifiniture gradevoli, sicuramente idonee a favorire gli scopi commerciali per cui lo stesso è stato progettato; nel merito val la pena di ribadire l'esistenza di un comodo ed ampio parcheggio esterno completamente stallato, di un'area laterale appositamente dedicata all'allocazione delle cabine di servizio agli impianti tecnologici e di un'area posteriore destinata al carico / scarico merci della Grande Distribuzione, facilmente accessibile dall'apposito percorso dedicato che corre lungo l'altro prospetto laterale del fabbricato (all. 1.a) : rilievo fotografico aree esterne; all. 1.a1) : - Centro commerciale - rilievo fotografico piano terra) .

Passando ora ad esaminare gli immobili ubicati al primo piano, si rileva che dal certificato di abitabilità n. 26, rilasciato dal Comune di Monteforte Irpino il 16/10/2009, emerge che essi sono stati autorizzati con i seguenti provvedimenti urbanistici:

- C. E. n. 62/94 del 3/8/1994 - costruzione di una industria a non specifica destinazione;
- C. E. n. 119/97 del 3/8/1997 – in variante alla C.E. n. 62/94;
- D. I. A. del 9/2/2005, prot. n. 1007/05 – realizzazione soppalco;
- Permesso a costruire n. 26 del 26/3/07 – realizzazione di una grande struttura di vendita tipologia "G2CQ";
- D. I. A. del 27/5/2008, prot. n. 4767/08 – ristrutturazione e adeguamento del complesso commerciale, a sanatoria;
- Permesso di costruire a sanatoria n. 2 del 23/1/09

Dalle verifiche effettuate risulta che l'intero piano, inizialmente tutto destinato a deposito, per una superficie lorda complessiva pari a circa 6300 mq, con il permesso a costruire a sanatoria n. 2 del 23/1/09 ha subito un cambiamento di destinazione d'uso parziale, con una superficie autorizzata per la vendita pari a 1480 mq con uffici e servizi e restante parte, pari a mq 4820 (6300 – 1480 mq) ancora destinata a deposito (all. 1.a1) : - Immobili al 1° piano - certificato di agibilità del 16/10/09, permesso di costruire n. 2 del 23/1/09 e rel. tecnica con grafici a firma del geom. Francesco Santulli).

La distribuzione delle superfici del piano, per come assentite dalla predetta sanatoria, è chiaramente indicata nella planimetria allegata al citato certificato di agibilità n. 26 del 16/10/2009, a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento anche per ciò che concerne la dislocazione delle superfici autorizzate che saranno oggetto della successiva valutazione estimativa (all. 1.a1) : - Immobili al 1° piano - certificato di agibilità del 16/10/09 e planimetria allegata).

Nel merito è, però, a questo punto necessario evidenziare che a seguito dei sopralluoghi eseguiti si è verificato che, contrariamente a quanto autorizzato, l'intera superficie presenta connotazioni tipiche di locali destinati alla vendita. In pratica si è riscontrato che la parte

autorizzata a deposito, per una superficie complessiva pari a circa 4820 mq, presenta caratteristiche funzionali ed estetiche di qualità, del tutto analoghe alla parte legittimamente autorizzata per la vendita con cui risulta condiviso anche il sistema di illuminazione tanto che l'intera superficie del piano appare come un tutt'uno senza discontinuità visibili; del resto allo stato l'intero piano risulta utilizzato dalla società Mobiloro srl per svolgere attività di commercio / esposizione mobili, a seguito di regolare contratto di locazione stipulato con la Misura Enne srl (all. 1.a₁) : - Immobili al 1° piano - rilievo fotografico primo piano) .

Dal punto di vista catastale dalle visure eseguite risulta che l'intero piano è accatastato al sub 18 della particella 766 del foglio 27 senza frazionamento tra la parte destinata alla vendita e quella destinata a deposito; inoltre il citato sub comprende anche il piano inferiore in cui è ubicato, per quanto detto, il centro commerciale. In altre parole il sub 18 individua l'intero immobile commerciale in parola, per cui è necessario prevedere la necessità di opportuni frazionamenti in caso vendite separate di parti dello stesso (all. 1.a) : accatastamento e visure; all. 1.a₁) : - Immobili al 1° piano - planimetrie catastali).

Resta a questo punto da riferire sullo stato di conservazione che, come meglio rappresentato nel rilievo fotografico allegato, risulta per l'intera superficie del piano più che soddisfacente ed adeguato a consentire lo svolgimento di attività commerciali. La pavimentazione è in gres e listoni di legno, le pareti divisorie dei servizi e delle varie ambientazioni espositive sono in pannelli di cartongesso tinti a colori vivaci, mentre gli uffici presentano divisori finestrati, la controsoffittatura in cartongesso ingloba bocchettoni per l'aerazione artificiale climatizzata ed infine. l'illuminazione artificiale è tale da garantire un ambiente confortevole per tutte le esigenze espositive. La disponibilità di spazio all'esterno garantisce, inoltre, tenuto anche conto dei posti auto necessari per la clientela del sottostante centro commerciale, un'ottima disponibilità di parcheggi, il che contribuisce a rendere appetibile dal punto di vista commerciale la superficie innanzi descritta (all. 1.a: rilievo fotografico aree esterne; all. 1.a₁) : - Immobili al 1° piano - rilievo fotografico I piano) .

1.a2) Palazzina

La costruzione, costituita da tre piani fuori terra, piano sottotetto e piano interrato, è ubicata nella parte antistante la propri[REDACTED] -pressi del fronte della proprietà che da sulla SS 7bis da cui è possibile accedere, senza soluzioni di continuità, anche al parcheggio dell'immobile commerciale (all. 1.a: rilievo fotografico aree esterne) . La collocazione della palazzina all'interno dell'area commerciale descritta nel paragrafo precedente, non deve meravigliare se si considera che essa, per quanto già detto, è in tutti i provvedimenti autorizzativi descritta come palazzina uffici. In effetti allo stato, appare abbastanza temerario accettare tale definizione se si tiene presente che dai sopralluoghi eseguiti risultano utilizzi ben diversi da quelli che normalmente si associano ad una palazzina uffici. Infatti nello specifico, lo scrivente ha potuto verificare che il piano interrato è utilizzato da una accorsata attività di palestra, il piano terra e primo da una scuola privata, mentre i piani superiori sono ad uso residenziale abitativo. L'edificio, di forma rettangolare, presenta struttura in c.a. con tompagnature esterne fuori terra in muratura ed al piano interrato ancora in c.a. . Strutturalmente la costruzione presenta un piano interrato (palestra) che si estende oltre l'area di sedime del fabbricato ed a cui è possibile accedere da un cortile esterno sottoposto al piano strada; un piano terra e primo (scuola) a cui è possibile accedere dal portone che direttamente prospetta sul parcheggio dell'immobile commerciale ed un piano secondo e piano sottotetto (n. 2 appartamenti e n. 2 mansarde) a cui è possibile accedere da un altro portone posto sul retro con corpo scala dotato di ascensore.

Dai documenti acquisiti presso il Comune di Monteforte Irpino è possibile evincere che l'edificio è stato realizzato sulla base delle concessioni edilizie n. 62/94, n. 119/97, 8/2000 e 39/2000, mentre dalle visure effettuate si è potuto estrapolare la seguente individuazione catastale (all. 1.a) : accatastamento e visure):

catasto fabbricati - foglio 27 - p.lla 766

- sub 4 - appartamento al 2° piano;
- sub 5 - appartamento al 2° piano;
- sub 13 - locali al piano terra e 1°;
- sub 15 - locali al piano S1;
- sub 16 - app.nto mansardato al piano sottotetto;
- sub 17 - app.nto mansardato al piano sottotetto;

Entrando nel merito dei vari immobili che compongono la palazzina si è verificato che i locali al piano seminterrato adibito a palestra sono sostanzialmente conformi ai grafici di cui al provvedimento n. 37 del 9/6/2005, con cui è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso

dell'immobile da D8 – fabbricati costruiti e adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale a D6 – locali per esercizi sportivi, palestra (all. 1.a2) : - palestra - PdC n. 30 del 9/6/2005 con rel. tecnica e grafici), a meno di non significative variazioni delle distribuzioni interne, realizzate, peraltro, con pannelli in cartongesso (cfr all. 1.a2) : rilievo planimetrico palestra); per l'immobile risulta, inoltre, rilasciato il certificato di agibilità n. 25 del 17/10/05 (all. 1.a2): - palestra – c. di agibilità n. 25 del 17/10/2005) .

L'intera superficie netta della palestra pari a circa mq 498, suddivisa negli ambienti necessari ad un uso palestra (ingresso, sale per attività sportive, piccolo magazzino, spogliatoi con bagni e docce), si presenta in buono stato di conservazione e risulta in considerazione degli impianti esistenti adeguata a poter svolgere attività sportive (all. 1.a2): - palestra - rilievo fotografico). In catasto l'immobile è individuato al foglio 27, particella 766 sub 15 - locali al piano S1 - cat D6 - RC € 4400,00; dai riscontri con la planimetria catastale (all. 1.a): accatastamento e visure; all. 1.a2): - palestra - planimetria catastale), si rileva, infine, che sussistono piccole variazioni nelle distribuzioni interne (cfr all. 1.a2): - palestra - rilievo planimetrico) che poco influiscono ai fini estimativi ma che comunque sono da regolarizzare in caso di vendita.

Per quanto riguarda gli immobili al piano terra e primo piano della palazzina, va innanzitutto riferito che, da quanto emerso in Comune, in data 19/01/2000 fu rilasciata, ai sensi dell'art. 13 della L 47/85, la C.E. con contributo n. 8/2000 con cui vennero regolarizzate alcune difformità che riguardavano l'intera palazzina e che furono anche oggetto dell'ordinanza di sospensioni lavori n. 1 del 12/1/2000 (all. 1.a2) : - PT, 1° e 2° - CE n. 8 del 19/1/2000 con sola rel. tecnica e ordinanza n. 1 del 12/1/2000 con v. di accertamento) . Sembra che con il progetto assentito fu autorizzata anche una diversa distribuzione interna del piano terra, del piano 1° e del piano 2°, i cui grafici, però, non sono purtroppo ad oggi reperibili agli atti del Comune (all. 1.a2) : attestato del Comune di Monteforte I. del 24/1/2011) . Tale fatto ha, pertanto, reso impossibile la verifica di conformità urbanistica delle distribuzioni interne di detti piani da parte dello scrivente che, ad ogni buon conto, di seguito allega il proprio rilievo planimetrico degli stessi. Nel merito è da riferire che il piano terra e pr

sono oggi entrambi util

in particola

presenta una superficie utile pari a circa 195 mq e risulta suddiviso in locali adibiti a uffici, aule e bagni, mentre il 1° piano, avente ancora superficie utile pari a circa 196 mq e tutto adibito ad aule con bagni per gli studenti, risulta anche dotato di n. 2 balconi aventi sup.

complessiva pari a mq 16 il che implica una sup. convenzionale del piano 1° $S_{c1°} \approx \text{mq } 200$ ($196 + (16 \cdot 0,3)$), il tutto come meglio rappresentato nell' allegato rilievo planimetrico (all. 1.a2): rilievo planimetrico - PT e 1° - sub 13). Nel merito delle divisioni esistenti è, ancora, da notare che esse sono solo assai parzialmente riportate nelle planimetrie catastali, per cui, in caso di vendita, sarà necessario non solo provvedere a verificare l'effettiva conformità urbanistica ma anche a regolarizzare la situazione catastale, il tutto con oneri che sono a parere dello scrivente poco significativi rispetto al valore degli immobili (all. 1.a2): planimetrie catastali - PT e 1° - sub 13). Per ciò che concerne, infine, lo stato manutentivo degli ambienti visitati, lo scrivente ritiene che, risultando gli stessi in condizioni più che accettabili, non sono da prevedere interventi urgenti di manutenzione (all. 1.a2): rilievo fotografico - PT e 1° - sub 13).

Anche per gli immobili al secondo piano della palazzina, risulta la stessa situazione, innanzi descritta per i locali al P.T e 1°, per ciò che concerne la regolarità urbanistica (vedi in all. 1.a2) relativo al PT e 1° CE n. 8 del 19/1/2000 con sola rel. tecnica e ordinanza n. 1 del 12/1/2000 con v. di accertamento; attestato Comune di Monteforte I. del 24/1/2011) . Ne consegue che anche per i 2 appartamenti ivi ubicati non è stato possibile accertare la conformità urbanistica delle distribuzioni interne. Dagli accertamenti condotti sul posto risulta che al piano 2° della palazzina sono ubicati i 2 appartamenti individuati al catasto fabbricati al foglio 27, p.lla 766 sub 4 e 5.

Per ciò che concerne l'appartamento più grande, individuato dal sub 4 ed occupato dal custode dell'intero complesso [REDACTED] regolare contratto di fitto, si è verificata una sup. utile pari a circa 112 mq con n. 2 balconi aventi superficie complessiva pari a circa 20 mq \Rightarrow sup. convenzionale app. sub 4 $S_{c \text{ sub } 4} \approx \text{mq } 118$ ($112 + (20 \cdot 0,3)$). Le divisioni interne delineano un ampio soggiorno, cucina, 2 WC e n. 2 stanze; le rifiniture sono di tipo medio e le condizioni generali appaiono soddisfacenti (all. 1.a2): rilievo fotoplanimetrico - P 2° - sub 4).

Per quanto riguarda, invece, l'altro appartamento più piccolo, individuato dal sub 5 ed allo stato non occupato, si è verificata una sup. utile pari a circa 88 mq con n. 2 balconi aventi superficie complessiva pari a circa 20 mq il che implica una sup. convenzionale app. sub 5 $S_{c \text{ sub } 5} \approx \text{mq } 94$ ($88 + (20 \cdot 0,3)$). Esso risulta composto da n. 3 vani, oltre cucina e n. 2 bagni; le rifiniture simili a quelle dell'altro appartamento, appaiono accettabili, come anche le condizioni generali (all. 1.a2): rilievo fotoplanimetrico - P 2° - sub 5).

Un'ultima annotazione riguarda il riscontro effettuato con le planimetrie catastali da cui non si evincono difformità (all. 1.a2): planimetrie catastali - P 2° - sub 4 e 5)

Nel merito degli immobili al piano sottotetto della palazzina si è verificato che trattasi di n. 2 appartamenti mansardati, che sono stati oggetto di un recupero abitativo del sottotetto originario, ai sensi della L.R. n. 15 del 28/11/2000, autorizzato con concessione edilizia n. 79 del 2/10/2001 (all. 1.a2) : - p. sottotetto - CE n. 79 del 2/10/2001 con rel. tecnica e grafici). Dalle verifiche effettuate sui luoghi si è accertato che rispetto ai grafici approvati con la predetta C.E. risulta, per entrambi gli appartamenti, qualche incongruenza per quanto riguarda le altezze minime perimetrali ed inoltre risulta chiuso un passaggio di collegamento interno a guisa che allo stato sono individuabili due distinte unità abitative, peraltro separatamente utilizzate da 2 diversi conduttori in virtù di regolari contratti di fitto. Poiché la situazione reale risulta correttamente rappresentata nella planimetrie catastali, di seguito si fa riferimento a tali planimetrie per ogni approfondimento sulle distribuzioni interne esistenti (all. 1.a2) : planimetrie catastali n. 2 appartamenti mansardati). Il primo immobile, individuato al foglio 27, particella 766, sub 16 (all. 1.a): accatastamento e visure), presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 161 con n. 4 vani di dimensioni normali, un ampio soggiorno cucina e n. 3 WC (all. 1.a: -1.a2)- planimetria catastale sub 16); l'illuminazione naturale è consentita da n. 3 finestre e n. 6 abbaini, le rifiniture interne sono di tipo medio e nell'insieme è ravvisabile un discreto stato di conservazione senza necessità di interventi urgenti di ripristino (all. 1.a2: rilievo fotografico sub 16). Il secondo appartamento, individuato al foglio 27, particella 766, sub 17 (all. 1.a: accatastamento e visure), è di dimensioni decisamente più piccole ed in particolare presenta una superficie utile complessiva pari a circa mq 39 con una stanza da letto, un soggiorno cucina ed un bagno (all. 1.a2): planimetria catastale sub 17); l'illuminazione naturale avviene da una finestra ed un abbaino. Lo stato manutentivo resta ancora discreto con rifiniture simili a quelle dell'altro appartamento (all. 1.a2): rilievo fotografico sub 17).

1.b) Fabbricato rurale

In premessa è necessario precisare che le caratteristiche tipologiche dell'immobile, ubicato all'estremità sud ovest della proprietà [REDACTED] sulla destra per chi accede dalla SS 7bis, sono tali da renderlo assimilabile ad una villetta più che ad un fabbricato rurale. Allo stato attuale, come può evincersi dalle foto allegate, la costruzione risulta incompleta ed abbandonata ma non incustodita; in particolare risulta finita la struttura in c.a. su due livelli, con copertura e tompagnature interne, probabilmente realizzate una decina di anni fa, mentre mancano massetti, pavimenti e qualsivoglia rifinitura e l'impiantistica risulta solo predisposta. L'assenza di infissi sia interni che esterni fa sì che nell'insieme il manufatto si presenta abbastanza deteriorato e precario con necessità di interventi sia di completamento che di ripristino generale; in definitiva per un utilizzo concreto sono da prevedere riprese di intonaco, pitturazione sia interna che esterna, verifiche delle linee degli impianti tecnologici e dei pozzetti, posa in opera di pavimenti e marmi nel vano scala, ringhiere sui balconi, pezzi igienici ed infissi (all. 1.b) : rilievo fotografico fabbricato rurale).

In pianta la struttura presenta forma all'incirca quadrata; al piano terra, avente altezza pari a circa 3 mt, risulta realizzato un ampio locale con geometria ad L destinato a garage - deposito della superficie utile di circa mq.86, un altro piccolo deposito locale avente superficie pari a circa 20 mq ed un vano per il corpo scala della superficie di circa 25 mq da cui è possibile salire al piano primo in cui è ubicato un appartamento di circa 112 mq di superficie utile, con 3 stanze, un soggiorno, e accessori oltre a balconi per una superficie complessiva pari a circa 45 mq; si precisa che poiché il fabbricato presenta copertura a 2 falde, l'altezza interna dell'appartamento è variabile con $h_{\min} = 2,85$ mt e $h_{\max} = 3,55$ mt (all. 1. b) : rilievo fotoplanimetrico del fabbricato rurale) .

In definitiva è possibile delineare per la valutazione estimativa il seguente quadro delle superfici dell'immobile: garage - depositi mq 106, abitazione mq112; balconi mq 45 per una superficie convenzionale complessiva : $S_c = 190$ mq circa $(112 + (0,6 * 106) + (0,3 * 45)$ mq).

Agli atti del Comune risulta che per la ricostruzione del fabbricato rurale in oggetto fu [REDACTED] l 1982, richiesta di contributo ai sensi della L. 219/81 (all. 1. b) : richiesta di contributo e CE ai sensi della L 219/81, rel. tecnica e grafici). Sembra che successivamente siano state presentate delle varianti al progetto originario che, però, non sono purtroppo ad oggi reperibili agli atti del Comune (all. 1.b) : attestato del Comune di Monteforte I. del 24/1/2011) . Tale fatto ha, pertanto, reso impossibile la verifica della conformità urbanistica

delle distribuzioni interne dell'intero fabbricato che risulta ad oggi totalmente difforme dai grafici originariamente assentiti; allo stato attuale, inoltre, peraltro, il procedimento non risulta neanche concluso. E' ovvio quindi che nel caso di vendita, l'eventuale acquirente dovrà valutare attentamente le modalità con cui completare il manufatto per renderlo abitabile, effettuando tutti gli accertamenti necessari presso il Comune con il coinvolgimento di un tecnico capace e con spese al momento non facilmente quantificabili. Nel merito va, comunque considerato che l'immobile risulta correttamente accatastato al foglio 27, particella 756 del catasto fabbricati: via Taverna Vecchia snc, piano T – 1, cat A3, cl 1, cos. 9 vani, R.C € 534,53 (all. 1.b): stralcio catastale e visure) con planimetrie catastali, di entrambi i piani, sostanzialmente conformi a quanto riportato sui luoghi, a meno della chiusura di una porta esterna al piano terra, dello spostamento di un tramezzo al piano superiore e della demolizione di alcuni piccoli corpi di fabbrica esterni, risultando ad oggi esistente sui luoghi solo un piccolo manufatto in blocchi di muratura (sup. ≈ 2,5 mq) forse locale caldaia - quadro elettrico o soltanto deposito (all. 1. b) : planimetrie catastali - p.lla 756 e rilievo foto planimetrico).

1.c) Terreno

Per le ragioni anzidette nel paragrafo precedente in cui l'immobile ad uso commerciale e la palazzina sono stati descritti come una sorta di unico "lotto virtuale", in cui si è verificata la stretta pertinenza delle superfici catastali individuate al catasto terreni al foglio 27, part.lla 27, 278 e 766 (quest'ultima anche in catasto classificata come vero e proprio "ente urbano"), il terreno residuo, di

[REDACTED] Monteforte, ancora da considerare ai fini estimativi è quello individuato al foglio 27, particelle

56 (Ha 00.35.63 – sem. arb. Il cl, RD € 23,00, RA € 19,32), 754 (Ha 00.17.62 – sem. arb. Il cl, RD € 11,37, RA € 9,55) e 755 (Ha 00.81.74 – sem. arb. Il cl, RD € 52,77, RA € 44,33), per una superficie complessiva, pertanto, pari a quindi mq 13.499.

Tale consistenza (all. 1.c): stralcio catastale e visure), contigua alla particella 766 descritta nel citato paragrafo precedente, si colloca nella parte sud e sud – ovest della [REDACTED]

[REDACTED] a per chi accede dalla SS 7bis. L'intera superficie è completamente pianeggiante e si presenta in ottimo stato di manutenzione e di pulizia, sgombro da piante o erbacce (all. 1.c): rilievo fotografico); da informazioni assunte, in passato ha ospitato un circo e, comunque, ad oggi senza interventi significativi, in relazione alla citata contiguità, potrebbe essere utilizzata come estensione del parcheggio a servizio del vicinissimo immobile commerciale o come spazio fieristico / attività sportive nel periodo estivo. Poiché tali possibili utilizzi potrebbero portare ad errate valutazioni estimative lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare approfonditi accertamenti presso il Comune per valutare l'eventuale sussistenza di potenzialità edificatorie della consistenza fondiaria oggetto di studio. Nel merito si è verificato, come evidenziato nell'attestato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ente il 24/1/2010, in cui è stato allegato uno stralcio catastale in cui è stata sovrapposta la zonizzazione urbanistica ed a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento (all. 1.c) : attestato Comune di Monteforte I. del 24/1/2011 con stralcio catastale con sovrapposta zonizzazione) , che:

"

.....

- che l'area individuate dalla particella 56 (per mq. 2271) è classificata, dal vigente PRG, "zona artigianale, industriale, commerciale e servizi esistente - D1 -", la restante superficie è classificata, dal vigente PRG, "zona agricola a seminativo e frutteto - E1 -";
- che l'area individuate dalla particella 754 (per mq. 1237) è classificata, dal vigente PRG, "zona artigianale, industriale, commerciale e servizi esistente - D1 -", la restante superficie è classificata, dal vigente PRG, "zona agricola a seminativo e frutteto - E1 -";
- che l'area individuate dalla particella 755 (per mq. 2646) è classificata, dal vigente PRG, "zona artigianale, industriale, commerciale e servizi esistente - D1 -", la restante superficie è classificata, dal vigente PRG, parte "zona agricola a seminativo e frutteto - E1 -" e parte "urbana diffusa - B4 -"

.....

- che quanto innanzi descritto è riportato nel lucido allegato;
- che l'area in catasto al foglio 27, particelle 756, 755 (in parte) e 766 (in parte) ricade nella perimetrazione del PSAI redatto dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno con classificazione del rischio di versante - R4 -

..... ”

Da quanto sopra discende che la superficie delle tre particelle che, da quanto dichiarato dal Comune, ricade in zona D1 ha una superficie pari a 6154 mq (2271+ 1237+2646 mq) mentre la restante parte ricade in zona E1- agricola ; un'ulteriore considerazione da farsi riguarda il fatto che la zona R4 (a rischio frane) comprende, grossomodo, tutta la parte della particella 755 che ricade in zona E1- agricola (si valuta in 3300 mq) e buona parte di quella che ricade in zona B4, forfettariamente valutata nella misura di circa 1000 mq (all. 1.c) : stralcio catastale con sovrapposta zonizzazione, allegato all'attestato Comune di Monteforte I. del 24/1/2011).

In definitiva si può delineare il seguente quadro della zonizzazione delle tre particelle in esame:

zona D1	: mq 6154
zona B4	: mq 1228 ((8174 – 2646) – 3300 – 1000) mq)
zona E1	: mq 1817 ((3563 -2271) + (1762-1237) mq)
zona (E1 e B4) in R4	: mq 4300 ((3300 + 1000) mq)

A proposito delle aree che ricadono in D1 va ancora detto che agli atti del Comune risulta [REDACTED] a 5/2/2007, un progetto per la costruzione di un locale completamente interrato ad uso deposito con copertura a livello strada da attrezzare a parcheggio, che è stato assentito ma non utilizzato dalla richiedente che non ha provveduto a pagare gli oneri (all. 1.c) : progetto assentito per un parcheggio con soprastante deposito); la stessa società ha, poi, presentato in data 18/6/2009 un nuovo progetto sulla stessa area per la realizzazione di una struttura da destinarsi ad attività commerciale con piano interrato destinato a parcheggi, piano terra ad attività commerciali e 1° piano ancora a parcheggi, che però ad oggi non risulta assentito, né sembra dalle informazioni assunte facilmente assentibile (all. 1.c) : progetto non assentito per una struttura commerciale) . Tali circostanze e la zonizzazione delle tre particelle innanzi determinata saranno oggetto della successiva valutazione estimativa.

1.2 BENI IN MERCOGLIANO - (descrizioni, verifiche urbanistiche – catastali)

[REDACTED] comune di Mercogliano, così come descritta ai punti b), ed f) della certificazione notarile, e costituita da un fondo in cui è allocato un complesso immobiliare.

La consistenza è individuata al catasto terreni al foglio 10, particelle:

841 (Ha 00.20.13 – ente urbano, senza classe e reddito), 827 (Ha 00.00.92 – sem. arb. II cl, RD € 0,59, RA € 0,50) e 1053 (Ha 00.01.31 – sem. arb. I cl, RD € 1,32, RA € 0,85), per una superficie complessiva, pertanto, pari a quindi mq 2236.

Al catasto fabbricato risulta invece individuato il seguente immobile

Complesso immobiliare

Foglio 10, p.lla 841, sub 2 – locali al piano terra e 1° (cat D8, RC € 10.100,00);
“ “ , “ “ , sub 5 – app.nto mans. al p. 1° (corpo scala) e 2° (cat A2, cl 1, cons. 5,5 vani, RC € 340,86);
“ “ , “ “ , sub 6 – app.nto mans. al p. 2° (cat A2, cl 2, cons. 5,5 vani, RC € 397,67);
“ “ , “ “ , sub 7 – app.nto mans. al p. 2° (cat A2, cl 1, cons. 5,5 vani, RC € 340,86);
“ “ , “ “ , sub 1 – corte intorno al fabbricato (bene comune non censibile);
“ “ , “ “ , sub 3 – zona porticata posteriore (bene comune non censibile);
“ “ , “ “ , sub 4 – rampa scala tra piano 1° e 2° (bene comune non censibile);

Trattasi di fabbricato situato alla località Macera nelle immediate vicinanze di via Nicola Santangelo (più nota come “variante” di collegamento tra Mercogliano ed Avellino) da cui è possibile accedervi svoltando sulla stradina posta sulle destra di chi proviene da Mercogliano, nel tratto rettilineo di fronte all’area di servizio della Q8. L’area, completamente urbanizzata, è ubicata in posizione semicentrale rispetto al centro di Mercogliano, ma può, comunque, ritenersi interessante dal punto di vista immobiliare tenuto conto della buona viabilità circostante che consente di raggiungere in pochi minuti non solo il centro del paese e la commerciale via Nazionale Torrette ma anche il casello autostradale di Avellino ovest e ciò può, sicuramente, risultare appetibile in considerazione del crescente interesse degli abitanti di Napoli e dintorni per queste zone.

L’edificio, avente al piano terra una superficie in pianta pari a circa 450 mq (32 x 14 mt) oltre zona porticata è identificato al catasto fabbricati al foglio 10, p.lla 841 con vari sub (all. 2: tipo mappale con individuazione sub). Esso si sviluppa su tre livelli con un piano seminterrato avente un fronte, dotato di portico antistante, completamente aperto sul prospetto anteriore, un piano terra, accessibile dal prospetto retrostante, avente ulteriore zona porticata antistante ed appena rialzato rispetto al piano della strada/parcheggio posteriore ed un piano sottotetto, in cui sono ubicati n. tre appartamenti mansardati accessibili da 2 scale con rispettivi portoni,

ubicati ancora sul retro del fabbricato, il tutto come meglio rappresentato nelle fotografie allegare (all. 2: rilievo fotografico esterni). Da un punto di vista urbanistico l'intero fabbricato, ricadente come risulta dall'allegato certificato urbanistico, in parte in zona C2 – residenziale di espansione rada ed in parte in zona B1 – residenziale esistente saturata (all. 2: certificato di destinazione urbanistica Mercogliano), risulta autorizzato con vari provvedimenti che succedendosi nel tempo hanno di fatto cambiato le destinazioni iniziali e, ciò anche in considerazione dei "desiderata" dei vari proprietari che si sono s[REDACTED]mpresa. In particolare dopo la C.E. originaria n. 27 del 16/12/97, che addirittura prevedeva la realizzazione di n. 4 villette a schiera, a seguito delle varianti del 17/3/98, dell'1/12/98 e del 18/10/98 il fabbricato ha assunto la configurazione attuale compresa anche la scala di emergenza esterna, "in trincea", per il collegamento tra il piano seminterrato ed i piani superiori ed il locale caldaia esterno che sono tutt'ora esistenti (all. 2: C.E. originaria n. 27 del 16/12/97e varianti del 17/3/98, dell'1/12/98 e del 18/10/98 con relazioni tecniche e grafici). Successivamente dagli atti acquisiti presso il comune di Mercogliano risulta che sono state presentate varie D.I.A. per sistemazioni interne oltre al permesso di costruire n. 8 dell'8/3/2005, che riguardando singoli immobili all'interno del fabbricato saranno in appresso richiamati laddove gli stessi verranno specificatamente trattati. Ancora è da precisare che l'intera consistenza fondiaria, costituita dalle particelle individuate al catasto terreni al foglio 10 p.lle 841 (ente urbano), 827 e 1053 (all. 2: stralcio catastale e visure), costituisce pertinenza dell'intero fabbricato (corte esterna e stradina di accesso) e, pertanto, non verrà considerata ai fini estimativi considerandosi il suo valore inglobato in quello degli immobili che costituiscono lo stesso fabbricato.

Passando ora ad esaminare i singoli immobili ubicati ne [REDACTED] e nel Comune di Mercogliano, si rileva, innanzitutto che i locali ubicati al piano seminterrato e terra sono individuati al catasto fabbricati con lo stesso sub 2 della particella 841 (all. 2: visure e stralcio catastale). In realtà allo stato i due piani appaiono separati anche se esiste un corpo scala esterno che consente il loro collegamento; del resto ad oggi il piano seminterrato risulta inutilizzato, mentre l'intero pianoterra è in uso a [REDACTED]o con bar, sale bigliardo e carte e internet point), che lo detiene in virtù di regolare contratto di locazione stipulato con la Misura Enne (all. 2: contratti di locazione) . Da informazioni assunte [REDACTED]

[REDACTED]gere [REDACTED] A presentata dall'Ente per una diversa [REDACTED]

distribuzione interna, ancora oggi esistente al piano seminterrato. Per entrambi i piani il Comune di Mercogliano ha rilasciato, in data 30/10/2000, autorizzazione di abitabilità per un uso commerciale (negozi, laboratori, magazzini, autorimesse, cantine, ripostigli, ecc) (all. 2: - p. seminterrato - autorizzazione di abitabilità del 30/10/2002).

Nel merito dei locali al piano seminterrato, per quanto detto al momento inutilizzati, va, innanzitutto riferito che l'intera superficie è comodamente accessibile dall'esterno, in quanto per quanto già detto, tutto il fronte del piano, avente lunghezza pari a mt 32 circa, risulta completamente aperto sul prospetto anteriore del fabbricato; gli accessi da un ampio spazio esterno piastrellato con cotto industriale per una superficie di circa 500 mq, sono resi possibili da 5 grandi aperture dotate di infissi metallici con maniglioni antipanico per garantire idonee vie di fuga in caso di emergenza (all. 2: - p. seminterrato - rilievo fotografico) . All'interno del locale, sono ancora presenti gli infissi metallici, con pannelli e vetri, che furono montati per consentire le divisioni interne dell'ufficio di smistamento postale ormai dismesso; nella parte posteriore risultano invece realizzate tramezzature in muratura per la perimetrazione di n. 3 bagni e altri piccoli ambienti chiusi. L'intero locale, per una superficie complessiva lorda pari a circa 524 mq, che si estende anche sotto la zona porticata al piano terra, risulta in discrete condizioni d'uso ed è completamente pavimentato e rifinito con impianto elettrico e di climatizzazione in canalizzazioni esterne (all. 2: - p. seminterrato - rilievo fotografico). Ai fini estimativi si ritiene opportuno considerare anche il vantaggio che l'immobile, a destinazione commerciale, trae per la presenza del descritto ampio spazio piastrellato esterno per cui si ritiene opportuno ponderare anche tale superficie nel calcolo della superficie convenzionale complessiva: $S_{cl} = 650 \text{ mq circa } (524 + (0,25 * 500) \text{ mq})$

Dal punto di vista urbanistico è da precisare che, dopo i provvedimenti autorizzativi innanzi citati e che hanno riguardato la costruzione dell'intero fabbricato (all. 2: C.E. originaria n. 27 del 16/12/97e varianti del 17/3/98, dell'1/12/98 e del 18/10/98 con relazioni tecniche e grafici), per ciò che concerne il piano seminterrato risultano [REDACTED] 2 DIA. di cui solo quella presentata il 19/10/2000 – prot 16053 risulta autorizzata dal Comune di Mercogliano (all. 2: - p. seminterrato – DIA non approvata e DIA approvata con rich. del 19/10/2000, rel. tecnica e grafici). A tal proposito, nel rilevare che le divisioni interne esistenti sono solo parzialmente indicate nei grafici della DIA approvata, si ricorda che per quanto già detto, nel corso dei sopralluoghi è stato riferito dalla [REDACTED] locataria, per poter utilizzare i locali come Ufficio

[REDACTED] Comune un'apposita D.I.A. con indicazione delle divisioni tutt'ora esistenti. E' evidente quindi che nel caso di vendita sarà necessario effettuare qualche ulteriore approfondimento presso il Comune di Mercogliano che allo stato si trascura per mere ragioni di tempo; in ogni caso lo scrivente, nell'allegare rilievo planimetrico relativo alla situazione esistente (all. 2: - p. seminterrato - rilievo planimetrico), ritiene di poter affermare con ragionevole serenità che le divisioni interne esistenti, qualora non dovessero risultare conformi urbanisticamente, possono comunque essere regolarizzate con costi non significativi rispetto al valore immobiliare dell'intero bene. E', infine, da rilevare che anche nella planimetria catastale, che si riporta in allegato per ogni ulteriore riscontro, l'immobile è riportato senza alcune delle tramezzature oggi esistenti (all. 2: - p. seminterrato - planimetria catastale).

Per quanto riguarda i locali al piano terra, è innanzitutto da osservare che, per quanto già riferito, l'intera superficie è [REDACTED] vi svolge l'attività di circolo ricreativo per soci con bar, sale biliardo e carte e internet point; è possibile accedere al locale da varie porte tutte ubicate nella zona porticata posta sul retro del fabbricato. All'interno il locale, dotato di ampio balcone sul fronte anteriore per superficie pari a circa 85 mq, con adeguati servizi igienici, presenta divisioni ed arredi consoni a favorire l'intrattenimento; pur essendo le rifiniture di tipo medio e le linee dell'impianto elettrico e di climatizzazione esterne, nell'insieme l'ambientazione risulta funzionale ed abbastanza confortevole (all. 2: - p. terra - rilievo fotografico) . A proposito delle divisioni interne esistenti, realizzate con tramezzature in muratura, si deve riferire che esse non risultano riportate nei grafici autorizzati per cui, in caso di vendita, è necessario prevedere di procedere per la loro regolarizzazione; allo stato lo scrivente ha provveduto ad eseguire apposito rilievo planimetrico dell'intero locale da cui è risultata una disponibilità di superficie utile, al netto delle divisioni realizzate, pari a circa 390 mq (all. 2: - p. terra - rilievo planimetrico) . E', ancora, da precisare che, le divisioni realizzate non sono neanche riportate nella planimetria catastale che si riporta in allegato anche per ogni opportuno confronto con il rilievo eseguito (all. 2: - p. terra - planimetria catastale). In definitiva, è possibile delineare per la valutazione estimativa il seguente quadro delle superfici per i locali al piano terra: sup. lorda mq 400; balconi mq 85 per una superficie convenzionale complessiva : $S_c = 425$ mq circa $(400 + (0,3 * 85) \text{ mq})$.

Passando ora a descrivere il piano sottotetto in cui sono ubicati i 3 appartamenti mansardati è innanzitutto da riferire che si accede all'appartamento individuato dal sub 5 della particella 841, da una scala diversa da quella che consente di accedere agli altri 2

appartamenti individuati dai sub 6 e 7 della stessa particella (all. 2: tipo mappale con individuazione dei sub); le due scale, tra loro simmetriche, si dipartono da rispettivi portoni che sono entrambi ubicati nella zona porticata posta sul retro del fabbricato, laddove vi sono anche gli ingressi

██████████ tanto detto ubicato al piano terra dell'edificio (all. 2: rilievo fotografico esterni) . L'intero piano sottotetto è stato prima oggetto di una DIA, presentata il 4/2/2000, con cui l'intera superficie è stata suddivisa in diversi ambienti ██████████

successivamente del permesso di costruire n. 8 dell'8/3/2005 con cui è stato autorizzato il recupero abitativo ai sensi della L. R. n. 15/2000 (nu ██████████ tto -

DIA richiesta il 4/2/2000 e PdC n. 8 dell'8/3/2005 con rel. e grafici) . Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile

accedere al solo appartamento individuato dal sub 5, per il quale è stata verificata una superficie utile in pianta pari a circa 106 mq ed una distribuzione interna sostanzialmente conforme a quanto riportato nei grafici autorizzati, a meno di piccole variazioni che non presentano difficoltà di regolarizzazione nel caso si dovesse procedere con la vendita giudiziale. L'immobile, del tipo mansardato con $h_{\min} = \text{mt } 1,50$ e $h_{\max} = \text{mt } 3,00$, dotato di 2 abbaini, finestra e balcone, avente sup. pari a circa 12 mq, in grado di garantire una buona illuminazione esterna, si compone di soggiorno / cucina, camera da letto e n. 2 WC; le rifiniture sono di tipo normale e le condizioni generali sono discrete senza apparente necessità di interventi urgenti (all. 2: - p. sottotetto - ril. fotografico sub 5) . Ai fini estimativi si considera una sup. conv. del sub

5 così determinata: $S_{c(\text{sub } 5)} = 110 \text{ mq circa } (106 + (0,3 * 12) \text{ mq})$ (all. 2: - p. sottotetto - rilievo planim. sub 5). Non è stato possibile accedere agli altri 2 appartamenti individuati dai sub 6 e 7 per assenza dei proprietari, per cui ai fini estimativi si ipotizzeranno condizioni simili a quelle riscontrate per l'appartamento individuato dal sub 5; dalle planimetrie catastali è stato poi possibile risalire alle superfici utili, da cui sono state calcolate ai fini estimativi le seguenti superfici convenzionali: $S_{c\text{sub } 6} = 116 \text{ mq circa } (112 + (0,3 * 14) \text{ mq})$ e $S_{c\text{sub } 7} = 110 \text{ mq circa } (106 + (0,3 * 13) \text{ mq})$ (all. 2: - p. sottotetto - planim. catastali sub 5, 6 e 7). Resta, infine, da precisare che dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Mercogliano, allo stato, non risulta ancora rilasciato il certificato abitabilità per nessuno dei tre appartamenti ubicati al piano sottotetto (all. 2: - p. sottotetto - attestato

rilasciato dal Comune di Mercogliano il 20 / 01 / 2011) .

rilasciato dal Comune di Mercogliano il 20 / 01 / 2011) .

rilasciato dal Comune di Mercogliano il 20 / 01 / 2011) .

rilasciato dal Comune di Mercogliano il 20 / 01 / 2011) .

rilasciato dal Comune di Mercogliano il 20 / 01 / 2011) .

1.3 BENI IN ALTAVILLA IRPINA - (descrizioni, verifiche urbanistiche – catastali)

L'intera prop [REDACTED] comune di Altavilla Irpina, così come descritta al p [REDACTED] tituita da un fondo in cui è allocato un complesso immobiliare (all 2 : stralcio catastale e visure) .

La consistenza fondiaria è individuata al catasto terreni al:

foglio 1, particella 165 - ente urbano (Ha 00.31.16 – ente urbano, senza classe e reddito), per una superficie complessiva, espressa in mq pari, quindi, a mq 3116.

Al catasto fabbricato risulta invece individuato il seguente immobile

Complesso immobiliare

Foglio 1, p.lla 165, sub 2 - palazzina (cat A4, cl 4, cons 4 vani, RC € 177,66);
“ “ , “ “ , sub 3 - capannone piano terra e 1° (cat D1, RC € 8254,53);

Il complesso immobiliare, sito alla località Ponte dei Santi di Altavilla Irpina è costituito da un corpo di fabbrica ad uso abitativo contiguo ad un grande capannone ad uso industriale, dotato di piccola zona uffici al 1° piano. L'accesso avviene dalla SS 88 che collega Avellino con Benevento, svoltando, alla località Ponte dei Santi, sulla destra per chi proviene da Avellino, quasi di fronte al grande capannone adibito dalla ditta Nicoloro a vendita di mobili ed arredamento; si precisa che nelle immediate vicinanze ricade anche l'area destinata dal comune di Altavilla a P.I.P. .

Allo stato attuale, come può evincersi dalle foto allegate, risulta che l'intera costruzione è completamente abbandonata ed in stato di conservazione pessimo con necessità, assoluta, di importanti ed urgenti interventi di ripristino, al punto che potrebbe risultare, addirittura, più conveniente procedere ad una demolizione completa dell'organismo strutturale in vista di una successiva ricostruzione. A tal proposito è da precisare che la struttura esistente è di tipo misto con pilastri in c.a. e tratti di muratura portante in tufo; la copertura, sostenuta per buona parte da una precaria struttura metallica, è, in massima parte, ancora del tipo a lastre in fibrocemento, più noto come cemento – amianto, ETERNT, per le quali è in ogni caso da prevedere la completa sostituzione previa idonea bonifica ambientale ai sensi della normativa vigente (all. 2: rilievo fotografico). Poiché, per ciò che concerne le divisioni interne, sia della parte residenziale, sia della parte che un tempo era utilizzata come stabilimento per la produzione di marmi, si è verificato una sostanziale corrispondenza tra la situazione reale e quella rappresentata nella planimetrie catastali, si rinvia per ogni ulteriore approfondimento, su forme e dimensioni, a tali elaborati, restando in questa sede solo da evidenziare che da essi è

risultato possibile quantificare per l'intero complesso una superficie coperta pari circa 1400 mq (all. 2 : planimetrie catastali sub 2 e 3).

Dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune risulta che l'intera particella 65 ricade in zona omogenea D2 - aree per insediamenti produttivi di completamento - del P.R.G. vigente ad Altavilla con prescrizioni urbanistiche riportate nello stralcio allegato (all. 2) : certificato di destinazione urbanistica del Comune di Altavilla I. del 26/1/2011 con stralcio norme di attuazione). Per gli altri aspetti urbanistici il Comune ha, poi, rilasciato un altro attestato da cui emerge [redacted] in data 17/4/1982, all'epoca proprietaria dell'intero immobile, presentò un progetto per la ricostruzione dello stabilimento a seguito dei danni subiti per il sisma del 1980 e per cui fu rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 1567 del 25/10/1982; non risultano, inoltre, ulteriori istanze

[redacted] acquistato l'intero complesso dalla Curatela [redacted] ato del Comune e autoriz. Edilizia n. 1567/82 con doc. relativi).

A questo punto, lo scrivente, essendo stato notiziato in Comune dell'acquisto in sede fallimentare, ha ritenuto opportuno acquisire agli atti della consulenza [redacted] copia della relativa fattura del 3/4/2006 con cui la Curatela ha venduto il bene, in forza del decreto di trasferimento emesso dal G.D. per il citato fallimento (all. 2 : fattura di acquisto del bene in sede fallimentare) . L'acquisizione della fattura a parere dello scrivente risulta estremamente preziosa per la valutazione estimativa a farsi in quanto è evidente [redacted] acquisto effettuato in sede fallimentare ed in data assai recente, il corrispo [redacted]

[redacted] considerato valido anche ai fini della presente valutazione, potendosi, pertanto, ritenere la somma pagata come valore reale del bene di una libera contrattazione validata in sede di Tribunale.

2. METODOLOGIA OPERATIVA SEGUITA PER LA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In generale, la sequenza logica da seguire per dare risposta ad un quesito estimativo può essere riassunta nei seguenti passaggi fondamentali:

- a) definizione della esigenza concreta alla base del quesito;
- b) scopo della stima con riconoscimento delle caratteristiche significative;
- c) individuazione del cosiddetto "aspetto economico";
- d) criterio di stima e sue metodologie operative.

Nel caso specifico, la stima è richiesta per assistere il Commissario Giudiziale nella valutazione della proposta di concordato preventivo formulata [REDACTED] pertanto, la finalità va identificata nella valutazione, quanto più realistica possibile, del giusto prezzo con cui possono essere venduti gli immobili di proprietà della stessa società ricorrente, in virtù dell'utilità economica che essi possano dispiegare. Ne consegue che l'aspetto economico da riguardare è da ricercarsi nel cosiddetto "*più probabile valore di mercato*" attuato con la stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni possano essere scambiati, tenuto conto della domanda e dell'offerta di beni analoghi nel particolare e specifico mercato di appartenenza.

Tra le metodologie operative più adoperate dalla disciplina estimativa per la determinazione del valore di mercato, rilevante importanza pratica assume il cosiddetto "*procedimento sintetico o diretto*", fondato sulla "comparazione" tra il complesso delle caratteristiche dell'unità in esame e quelle di altri beni analoghi di cui è possibile valutare i prezzi al tempo di riferimento della stima stessa (*indagini presso operatori immobiliari della zona, consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e di elaborazioni analoghe o trasferimenti di proprietà*). Nel caso di specie, trattandosi per lo più di fabbricati urbani ubicati in zone con caratteristiche di mercato note e consolidate nel tempo, si può ritenere che il suddetto metodo di confronto sia il più congeniale per rispondere al quesito estimativo posto, tenendo ovviamente anche conto delle perturbazioni che si sono registrate nei mercati immobiliari a seguito della recente crisi economica.

Nel merito del "*procedimento sintetico di comparazione diretta*" va detto che condizioni essenziali per una valida applicazione consistono nella definizione attenta delle caratteristiche qualitative e quantitative (tipo, struttura, dimensioni, ecc) che devono essere oggetto di comparazione e nella possibilità di reperire dati storici obiettivi (che non devono ad esempio essere fuorviati dalla consolidata tendenza dei soggetti economici a falsare, evidentemente ai fini fiscali, i prezzi realmente concordati), il tutto

ovviamente all'interno dello specifico mercato omogeneo di appartenenza del bene da stimare, cercando di individuare le cd. "aree elementari", in cui la formazione dei valori immobiliari assume caratteri simili e ben definiti . A tal proposito lo scrivente ha esperito approfondite indagini presso specifici operatori del mercato immobiliare, professionisti ed imprenditori, filtrando i dati acquisiti non solo attraverso la propria personale esperienza di ingegnere che opera nel settore, ma anche alla luce di consultazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nella formazione del giudizio di valore, si è tenuto, altresì, nel debito conto anche della dimensione quantitativa dell'offerta, laddove, nei limiti della naturale destinazione funzionale, si verifica di norma che il valore di mercato "unitario" del bene di maggiori dimensioni risulti inferiore all'analogo valore unitario di un altro bene che, a parità di caratteristiche qualitative, presenti dimensioni più contenute.

In definitiva, risultando il problema della determinazione del valore pregiudizialmente riconducibile alla definizione del mercato elementare omogeneo entro cui cercare i dati storici relativi alle unità da confrontare, particolare attenzione è stata posta alle caratteristiche specifiche di ogni bene, caratteristiche che da un punto di vista generale possono così essere sintetizzate:

- **caratteristiche di localizzazione** (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano e sua "visibilità"; densità edilizia e "tono" degli edifici circostanti; livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ...); presenza di esercizi commerciali al dettaglio; livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ... ecc);
- **caratteristiche di posizione** (orientamento; panoramicità; luminosità; prospicienza; altezza dal piano stradale,ecc),
- **caratteristiche tipologiche** (vetustà e caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche di strutture, coperture e rifiniture; caratteristiche compositive e manutentive delle unità (distribuzione, forma e dimensione degli ambienti interni e dei servizi) in relazione alla loro naturale destinazione d'uso; caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici,ecc);
- **caratteristiche produttive** (conformità urbanistica a provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione e per ogni successiva trasformazione fisica e/o funzionale; situazione locativa; presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura; eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo; stato giuridico della proprietà,ecc).

Quanto agli immobili commerciali e, nel caso di specie ve ne sono molti, è da evidenziare che a proposito della localizzazione la presenza nello stesso ambito di immobili di uguale destinazione assume rilevanza al punto che si può conferire a ciascuna unità un incremento di valore dovuto al sinergismo reciproco (è il caso di un centro commerciale in cui le varie attività hanno un mutuo vantaggio dalla presenza delle altre); inoltre, a proposito della posizione assumono rilevanza la prospicienza e l'altezza dal piano stradale per evidenti ragioni di visibilità e fruibilità ed infine a proposito delle caratteristiche tipologiche il valore degli stessi è influenzato non solo dall'età, dai requisiti strutturali e dalle condizioni dell'edificio che li contiene ma anche dalle

caratteristiche plano-volumetriche degli ambienti e di forma e dimensione delle aperture.

Il valore di mercato può essere anche determinato, per via "analitica", con la "*comparazione indiretta*" ossia mediante la capitalizzazione della rendita netta al saggio d'investimento riconosciuto dal mercato, laddove la rendita netta è conseguente ad un canone di locazione che sia espressione di una libera contrattazione tra le parti.

Nel merito del "*procedimento analitico di comparazione indiretta*" va detto che la prima operazione da fare consiste nella monetizzazione del reddito medio annuo netto ritraibile dal bene da stimare; in pratica dal reddito annuo lordo, derivante dal canone di locazione, presumibile o meglio ancora se reale, si devono depurare le aliquote annue di spese e passività (manutenzione, servizi e amministrazione, sfitto e inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, imposte, tasse e contributi) **ordinariamente** afferenti la proprietà, per pervenire così al reddito annuo netto. Successivamente, l'operazione più delicata da fare resta, indubbiamente, la definizione del saggio di capitalizzazione del reddito annuo netto, variabile nel tempo e nello spazio; tale definizione richiede un'analisi approfondita, tanto delle specifiche caratteristiche del bene quanto della situazione generale del mercato immobiliare. L'intervallo di "fruttuosità" di una determinata categoria di immobili, può essere valutato sulla scorta di rilevazioni, dai dati di mercato disponibili e dall'esperienza / sensibilità estimativa; successivamente si deve tener conto dell'incidenza delle caratteristiche specifiche e delle eventuali evenienze future che possano influire sulla desiderabilità del bene. A proposito delle caratteristiche specifiche è da notare la sostanziale affinità con quelle già descritte per la comparazione diretta (caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e di produttività).e, ciò a parere dello scrivente costituisce una riprova della validità metodologica del procedimento di comparazione indiretta.

Poiché la rendita netta è già in sé un "*valore di mercato*", nel caso di specie, lo scrivente ritiene di applicare tale metodologia, in verifica del procedimento sintetico, per i soli immobili di cui sono disponibili i contratti di locazione, così come forniti dal Commissario Giudiziale e ciò per evitare di introdurre ulteriori fattori che potrebbero inficiare la valutazione.

3. VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

3.1 METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA

Tutte le unità immobiliari da stimare sono state descritte nel capitolo 1 con considerazioni “particolari” ritenute significative, avendo svolto tutte le operazioni necessarie per la definizione del complesso delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni bene e per la corretta individuazione del mercato immobiliare di riferimento. Tali considerazioni, rappresentando il momento fondamentale della “comparazione” del procedimento sintetico, sono da ritenersi fondamentali per le finalità della stima richiesta, così come chiaramente delineate nel capitolo 2.

Fermo restando che per tutti gli immobili si è eseguita una stima “a corpo”, e non “a misura”, e nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano attualmente,

- per gli immobili commerciali si è preso in considerazione, tenuto conto della specificità degli immobili trattati e di quanto previsto dalla norma UNI 10750 del 2005, la cosiddetta consistenza commerciale (correntemente e convenzionalmente intesa quale superficie lorda di pavimento, comprensiva di ingombri strutturali,OMPagnature e partizioni), inglobando nel suo valore anche quello delle superfici esterne strettamente pertinenti anche in relazione alle autorizzazioni ricevute (aree di parcheggio e di servizio, spazi di manovra, ecc),
- per gli immobili ad uso residenziale, si è invece optato per la superficie netta in considerazione dell'abitudine, tutt'ora persistente presso molti operatori immobiliari, di usare tale parametro negli scambi commerciali; ovviamente, in caso di superfici scoperte quali balconi e terrazze, nonché di depositi, cantine, ecc si è considerato la superficie convenzionale utilizzando gli usuali criteri di ponderazione descritti nel capitolo 1 caso per caso,
- per i terreni, si è, infine, considerata la superficie totale in ragione delle potenzialità previste dallo strumento urbanistico.

Il valore di mercato “unitario” è stato, poi, determinato caso per caso, valutandolo rispetto ai limiti dell'intervallo di valori riconosciuto da ogni specifico mercato immobiliare di riferimento, tenuto, ovviamente, conto dell'effettive condizioni accertate (ad es. necessità di interventi manutentivi per ripristinare le c.d. condizioni normali di conservazione, particolari pregi, spese non trascurabili rispetto al valore complessivo per perfezionamenti catastali e/o urbanistici, dimensioni del bene sensibilmente diverse dalle pezzature più frequenti del mercato ordinario, ... ecc).

Purtroppo lo strettissimo tempo concesso per l'espletamento dell'incarico, tenuto conto della quantità di beni da stimare, non consente la “particolarizzazione” delle considerazioni innanzi esposte caso per caso, né la doverosa “schematizzazione” delle caratteristiche specifiche di ogni bene (caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e di produttività), peraltro, comunque, descritte nell'apposito capitolo 1 anche per ciò che concerne gli aspetti che riguardano la conformità urbanistica e catastale. Né consegue che lo scrivente, dolendosi, per l'inappropriatezza del modo di procedere, proseguirà nella stima riportando solo i valori essenziali, rinviando il lettore al citato capitolo 1 per l'estrapolazione delle caratteristiche specifiche di ogni bene ed ai capitoli 2 e 3 per le logiche ed i criteri seguiti nella

determinazione degli specifici mercati di riferimento e delle modalità di acquisizione dei dati comparativi di riferimento. Si riportano in allegato, comunque, per ogni opportuno riscontro sulle valutazioni fatte, le tabelle della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio che sono state consultate in ausilio ai dati reperiti presso gli operatori immobiliari del settore / imprenditori / tecnici di ogni mercato di riferimento che, filtrati attraverso l'esperienza dello scrivente, hanno permesso di addivenire ai valori unitari che sono stati ritenuti idonei a definire il valore complessivo di ogni bene (all 4 : tabelle della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio consultate per la stima).

3.1.1 STIMA dei BENI IN MONTEFORTE (procedimento sintetico)

1.a) : 1.a1) Immobile ad uso commerciale e 1.a2) palazzina

1.a1) Immobile ad uso commerciale – catasto fabbricati FI 27, p.IIa 766, sub 18, 19, e 20

- centro commerciale Montedoro al piano terra : $S_L = \text{mq } 6300$

- stima del valore unitario di S_L : €/mq 1000

VALUTAZIONE PT : € 6.300.000

- locali al primo piano : $S_{L \text{ vendita}} = \text{mq } 1480$; $S_{L \text{ deposito}} = \text{mq } 4820$

- stima del valore unitario di $S_{L \text{ vendita}}$: €/mq 1000

- stima del valore unitario di $S_{L \text{ deposito}}$: €/mq 750

VALUTAZIONE 1° P : € 5.095.000

VALUTAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE : € 11.395.000

1.a2) Palazzina – catasto fabbricati FI 27, p.IIa 766, sub 4, 5, 13, 15, 16 e 17

- locali al piano seminterrato (palestra – sub 15) : $S_{N \text{ sub } 15} = \text{mq } 498$

- stima del valore unitario di $S_{N \text{ sub } 15}$: €/mq 900

VALUTAZIONE PS₁ : € 448.200

- locali al piano terra e 1° (scuola – sub 13) : $S_{N \text{ PT}} = \text{mq } 195$; $S_{C \text{ 1°P}} = \text{mq } 200$

- stima del valore unitario di $S_{N \text{ PT}}$ e $S_{C \text{ 1°P}}$: €/mq 1000

VALUTAZIONE PT e 1° P : € 395.000

- appartamento al piano 2° (sub 4) : $S_{C \text{ sub } 4} = \text{mq } 118$

- stima del valore unitario di $S_{C \text{ sub } 4}$: €/mq 1250

VALUTAZIONE app.to sub 4 : € 147.500

- appartamento al piano 2° (sub 5) : $S_{C \text{ sub } 5} = \text{mq } 94$

- stima del valore unitario di $S_{C \text{ sub } 5}$: €/mq 1250

VALUTAZIONE app.to sub 5 : € 117.500

- appartamento al piano sottotetto (sub 16) : $S_{N \text{ sub } 16} = \text{mq } 161$

- stima del valore unitario di $S_{N \text{ sub } 16}$: €/mq 1000

VALUTAZIONE app.to mans. sub 16 : € 161.000

- appartamento al piano sottotetto (sub 17) : $S_{N \text{ sub } 17} = \text{mq } 39$

- stima del valore unitario di $S_{N \text{ sub } 17}$: €/mq 1100

VALUTAZIONE app.to mans. sub 17 : € 42.900

VALUTAZIONE PALAZZINA : € 1.312.100

VALUTAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE E PALAZZINA

(comprensiva dell'intera superficie fondiaria individuata al foglio 27, p.IIe 27,278 e 766) : €
12.707.100

1.b) Fabbricato rurale

1.b) Fabbricato rurale - catasto fabbricati FI 27, p.IIa 756

- immobile di 2 piani incompleto e deteriorato : $S_C = \text{mq } 190$
- stima del valore unitario di S_C : €/mq 700

VALUTAZIONE PT e 1° : € 133.000

VALUTAZIONE FABBRICATO RURALE : € 133.000

VALUTAZIONE FABBRICATO RURALE

(comprensiva della superficie fondiaria individuata al foglio 27, p.IIa 756) : € 133.000

1.c) Terreno

1.b) Terreno - catasto terreni FI 27, p.IIe 56, 754 e 755

- superficie totale : $S_{T_zona D1} = \text{mq } 6154$; $S_{T_zona B4} = \text{mq } 1228$; $S_{T_zona E1} = \text{mq } 1817$; $S_{T_zona R4} = \text{mq } 4300$
- stima del valore unitario di $S_{T_zona D1}$: €/mq 120 ⇒ VALUTAZIONE : € 738.480
- stima del valore unitario di $S_{T_zona B4}$: €/mq 80 ⇒ VALUTAZIONE : € 98.240
- stima del valore unitario di $S_{T_zona E1}$: €/mq 15 ⇒ VALUTAZIONE : € 27.255
- stima del valore unitario di $S_{T_zona R4}$: €/mq 15 ⇒ VALUTAZIONE : € 64.500

TOTALE : € 928.475

VALUTAZIONE TERRENO : € 928.475

1.1 BENI IN MONTEFORTE I. - VALUTAZIONE

In definitiva, il valore complessivo di stima dei beni che la s
Comune di Monteforte Irpino può essere così determinato:

VALUTAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE E PALAZZINA

(comprensiva dell'intera superficie fondiaria individuata al foglio 27, p.IIe 27,278 e 766) : € 12.707.100

VALUTAZIONE FABBRICATO RURALE

(comprensiva della superficie fondiaria individuata al foglio 27, p.IIa 756) : € 133.000

VALUTAZIONE TERRENO

(superficie fondiaria individuata al foglio 27, p.IIa 56, 754 e 755) : € 928.475

VALUTAZIONE BENI DI PRO

MONTEFORTE IRPINO

€ 13.768.575

3.1.2 STIMA dei BENI IN MERCOGLIANO (procedimento sintetico)

Complesso immobiliare

Complesso immobiliare – catasto fabbricati FI 10, p.IIa 841, sub 2, 5, 6, 7, 1, 3 e 4

- locali al piano seminterrato (immobili ad uso commerciale) : S_{CL} = mq 650

- stima del valore unitario di S_{CL} : €/mq 1000

VALUTAZIONE PS₁ : € 650.000

- locali al piano terra (immobili ad uso commerciale) : S_{CL} = mq 425

- stima del valore unitario di S_{CL} : €/mq 950

VALUTAZIONE PT : € 403.750

- appartamento al piano sottotetto (sub 5) : S_{C sub 5} = mq 110

- stima del valore unitario di S_{C sub 5} : €/mq 1100

VALUTAZIONE app.to mans. sub 5 : € 121.000

- appartamento al piano sottotetto (sub 6) : S_{C sub 6} = mq 116

- stima del valore unitario di S_{C sub 6} : €/mq 1100

VALUTAZIONE app.to mans. sub 6 : € 127.600

- appartamento al piano sottotetto (sub 7) : S_{C sub 7} = mq 110

- stima del valore unitario di S_{C sub 7} : €/mq 1100

VALUTAZIONE app.to mans. sub 7 : € 121.000

VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE

(comprensiva dell'intera superficie fondiaria individuata al CT foglio 10 p.IIe 841,827 e 1053) : € 1.423.350

1.2 **BENI IN MERCOGLIANO** - **VALUTAZIONE**

In definitiva, il valore complessivo di stima dei beni che [redacted] siede nel Comune di Mercogliano Irpino risulta così determinato:

VALUTAZIONE BENI DI PRO [redacted] O
€ 1.423.350

3.1.3 STIMA dei BENI IN ALTAVILLA IRPINA (procedimento sintetico)

Complesso immobiliare

Complesso immobiliare – catasto fabbricati FI 10, p.IIa 165, sub 2 e 3

- unità ad uso abitativo e capannone industriale (immobili fatiscenti) : S_{CL} = mq 650

- stima sulla base della fattura allegata, emessa dalla Curatela del Fallimento CEDAM n. 681/87 per la cessione in sede giudiziale, in data 3/4/2006, dell'intero complesso immobiliare alla stessa Misura Enne

VALUTAZIONE : € 72.347

VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE

(comprensiva dell'intera superficie fondiaria individuata al C.T. foglio 1, p.IIa 165) : €

1.3 **BENI IN ALTAVILLA IRPINA** - **VALUTAZIONE**

In definitiva, il valore complessivo di stima dei beni che la soci [redacted] siede nel Comune di Altavilla Irpina risulta così determinato:

VALUTAZIONE BENI DI P [redacted] LIANO
€ 72.350

3.2 VERIFICHE CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE INDIRECTA

Per quanto detto in verifica dei valori determinati con il metodo sintetico-comparativo, di seguito si procede alla valutazione degli immobili medesimi mediante la metodologia analitica meglio esposta nel capitolo.2. La verifica viene effettuata per i soli immobili di cui sono disponibili i contratti di locazione, così come forniti dal Commissario Giudiziale e ciò per limitare inutili alee nella determinazione della rendita netta; in particolare si è ritenuto opportuno focalizzare l'attenzione sull'immobile commerciale [REDACTED] nel Comune di Monteforte Irpino in quanto, per quanto visto con il con il metodo sintetico, tale bene ha un valore di gran lunga superiore rispetto a quello degli altri beni di proprietà della stessa.

Nel merito dell'immobile commerciale è, però, da rilevare che la particolare situazione del piano primo in cui vi è una superficie lorda complessiva pari a circa 6300 mq, autorizzata alla vendita per 1480 mq con uffici e servizi, ed a deposito per la restante parte, pari a mq 4820 (6300 - 1480 mq), rende la metodologia della comparazione diretta assai discutibile prendendo in considerazione il solo canone p [REDACTED] ere la propria attività di commercio / e [REDACTED], come riferimento per la determinazione della rendita netta ritraibile dall'intera superficie; il canone pagato risulta, infatti congruo in relazione alle attuali possibilità urbanistiche ma è, sicuramente, molto inferiore a quello che si sarebbe potuto ottenere se la destinazione d'uso della parte destinata a deposito fosse stata cambiata in area destinata alla vendita. Né consegue che per avere un riscontro effettivo con il valore determinato per i locali al primo piano con il metodo sintetico, - in cui si è, sì, tenuto conto di un valore unitario per la parte destinata a deposito minore di quello valutato per la parte destinata alla vendita, ma, si sono altresì valutate, come è giusto che sia applicando tale metodologia, le ottime condizioni in cui si trova il cd. "deposito", tali da renderlo di fatto indistinguibile, tenuto conto della contiguità, dalla parte destinata alla vendita -, si dovrebbero valutare anche le ulteriori rendite ritraibili o da un adeguamento del canone, allo stato non ipotizzabile, o da un frazionamento della superficie da destinare alla locazione di altri conduttori. In tal caso sarebbe, ovviamente, però da prevedere anche una richiesta di autorizzazione da parte del Comune, che allo stato non risulta neanche [REDACTED] que concedibile solo con la disponibilità di ulteriori superfici esterne da destinare a parcheggio; sarebbe altresì necessario redigere un progetto di divisione globale dell'intera proprietà e ciò comporterebbe delle trasformazioni dell'intero complesso immobiliare la cui previsione va al

di là degli scopi della presente stima che, come è noto, è stata richiesta per valutare essenzialmente i beni nello stato di fatto in cui essi si trovano attualmente. Da quanto esposto dovrebbe discendere che è il metodo della comparazione indiretta ad essere inadeguato a valutare il valore del piano, considerando il canone pagato dalla Mobiloro srl come unica rendita ritraibile, ma non lo è il valore determinato con la comparazione diretta che, pertanto, risultando più rispettoso delle condizioni reali, qui si conferma per evitare ogni possibile equivoco.

Né consegue che la verifica comparativa del metodo sintetico applicato nel precedente paragrafo, sarà effettuata per l'immobile commerciale, limitandola al solo piano terra in cui è ubicato [REDACTED] imenti autorizzativi rilasciati, sono in linea con gli utilizzi reali da parte dei conduttori esistenti o, comunque prevedibili, nel caso di locali attualmente non locati.

Nel merito si è fatto un approfondito studio di tutti i contratti di locazione disponibili (all. 1.a1): - Centro commerciale - contratti di locazione) e relativi al centro commerciale, puntualizzando nella tabella riportata alla pagina seguente tutti i dati più significativi che sono stati utilizzati anche per stimare le possibili rendite lorde dei locali attualmente sfitti e/o per i quali sono state effettuate delle disdette.

Nella medesima tabella, che fa riferimento, per ciò che concerne l'ubicazione dei 17 locali [REDACTED] stata, poi, determinata la rendita lorda annua complessiva ritraibile dall'intera superficie al primo piano dell'immobile commerciale, rendita che è stata valutata come sommatoria delle rendite lorde ritraibili da ogni singolo locale.

Dai calcoli effettuati si deduce che si può valutare in € 634.400 il reddito lordo annuo a regime ritraibile dai canoni di locazione di tutti i 17 locali ubicati [REDACTED] al piano terra dell'immobile commerciale, con la precisazione che trattasi di un reddito lordo considerato "ordinario", ovvero generabile in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso.

Nelle medesime condizioni si stima che il reddito annuo netto può essere valutato applicando una decurtazione complessiva, omnicomprensiva, del 25% al reddito lordo per cui:

- reddito annuo netto R_n ritraibile dagli immobili al piano terra dell'immobile commerciale = € 475.800.

Il saggio di capitalizzazione del reddito netto, ovviamente nelle citate condizioni, può essere stimato, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile ad uso commerciale, mediamente nel 7,50%, cui applicare aggiunte e detrazioni in ragione, rispettivamente, delle caratteristiche negative e positive dell'unità, così come descritte nella descrizione delle stesse nel capitolo 1 e con escursioni contenute tra il 2,50% ed il 4,50%.

Nel caso specifico, appare corretto ponderare un decremento del 4 % che contempla lo stesso complesso di caratteristiche già apprezzato e descritto nella stima sintetica.

In definitiva, appare corretto stimare un

- saggio di capitalizzazione r per lo specifico mercato di riferimento pari al 7,2%,

da cui applicando la nota formula $V_M = R_n / r$ si può determinare un valore di mercato V_M del piano terra dell'immobile commerciale pari a :

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO PIANO TERRA (centro commerciale) CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE INDIRETTA = € 6.608.333 (475.800 / 7,2%) ,

valore che variando di poco meno del 5% dal valore trovato con la stima sintetica, fa sì che quest'ultimo possa ritenersi verificato per cui in definitiva, si conferma il valore di € 6.300.000

[REDACTED] immobiliare [REDACTED] ggi costituenti il centro

IMMOBILI IN MERCOGLIANO

2) *Complesso immobiliare - catasto fabbricati FI 10, p.lla 841, sub 2, 5, 6, 7, 1, 3 e 4*

VALUTAZIONE PS₁ (loc. commerciale) : € 650.000

VALUTAZIONE PT (loc. commerciale) : € 403.750

VALUTAZIONE app.to mans. sub 5 : € 121.000

VALUTAZIONE app.to mans. sub 6 : € 127.600

VALUTAZIONE app.to mans. sub 7 : € 121.000

VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE : € 1.423.350

NO

€ 1.423.350

IMMOBILI IN ALTAVILLA IRPINA

2) *Complesso immobiliare - catasto fabbricati FI 10, p.lla 165, sub 2 e 3*

VALUTAZIONE (unità ad uso abitativo e capannone industriale) : € 72.347

VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE : € 72.350

€ 72.350

per un valore complessivo del patrimonio immobiliare di proprietà valutato in:

VALUTAZIONE IMMOBILI IN MONTEFORTE IRPINO: € 13.768.575

VALUTAZIONE IMMOBILI IN MERCOGLIANO : € 1.423.350

VALUTAZIONE IMMOBILI IN ALTAVILLA IRPINA : € 72.350

€ 15.264.275

Il C.T.U. rende la presente relazione in serena coscienza, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento

Avellino, 29 Gennaio 2011

Il tecnico
Ing. Maurizio Candelmo

ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA

- ◆ Allegato 0 : istanza del Commissario e nomina del GD; istanza per l'ausilio di collaboratore ed autorizzazione del GD; certificazione notarile del notaio D'Amore e stralcio della proposta concordataria con elenco dei titolari di diritti reali o personali; richieste doc. ai Comuni di Monteforte I., Mercogliano ed Altavilla I. .

- ◆ Allegato 1 : - **BENI IN MONTEFORTE IRPINO** -
 - a.) - IMMOBILE COMMERCIALE e PALAZZINA : stralcio catastale e visure; accatastamento; attestato di destinazione urbanistica del Comune di Monteforte I. del 24/1/2011; CE n. 62 del 3/8/94 con rel. tecnica e grafici e CE n. 119 del 22/12/97 con rel. tecnica; rilievo fotografico aree esterne.
 - .a1) IMMOBILE COMMERCIALE
 - Centro commerciale al piano terra : certificato di agibilità del 2/8/08 e plan. allegata; verbale conferenza dei servizi del 15/1/04 e documenti inerenti; permesso di costruire n. 26 del 26/3/07 e rel. tecnica con allegati a firma dell'arch. I. Nicoloro; contratti di locazione; planimetrie catastali; rilievo fotografico piano terra.
 - Immobili al 1° piano : certificato di agibilità del 16/10/09 e plan. allegata; permesso di costruire n. 2 del 23/1/09 e rel. tecnica con grafici a firma del geom. F. Santulli; contratti di locazione; planimetrie catastali; rilievo fotografico I piano.
 - .a2) PALAZZINA
 - Piano seminterrato (palestra) : certificato di agibilità n. 25 del 17/10/2005; permesso a costruire n. 30 del 9/6/2005 con rel. tecnica e grafici; contratti di locazione; planimetria catastale; rilievo foto - planimetrico.
 - Piano terra e primo (scuola) : attestato Comune di Monteforte I. del 24/1/2011; CE n. 8 del 19/1/2000 con sola rel. tecnica e ordinanza n. 1 del 12/1/2000 con v. di accertamento; contratti di locazione; planimetrie catastali - PT e 1° P - sub 13; rilievo fotoplanimetrico - PT e 1° - sub 13
 - Piano secondo (n. 2 appartamenti) : vedi in allegati relativi al PT e 1° attestato Comune di Monteforte I. del 24/1/2011, CE n. 8 del 19/1/2000 con sola rel. tecnica e ordinanza n. 1 del 12/1/2000 con v. di accertamento; contratti di locazione; planimetrie catastali - P 2° - sub 4 e 5; rilievo fotoplanimetrico - P 2° - sub 4 e 5
 - Piano sottotetto (n. 2 app.nti mansardati) : CE n. 79 del 2/10/2001 con rel. tecnica e grafici; contratti di locazione; n. 2 planimetrie catastali (sub 16 - 17); n. 2 rilievi fotografici (sub 16- 17).
 - b.) - FABBRICATO RURALE : stralcio catastale e visure; attestato del Comune di Monteforte I. del 24/1/2011; richiesta di contributo e CE ai sensi della L 219/81, rel. tecnica e grafici; planimetrie catastali - p.la 756; rilievo foto planimetrico.
 - c.) - TERRENO : attestato Comune di Monteforte I. del 24/1/2011 con stralcio catastale con sovrapposta zonizzazione; progetto assentito per un parcheggio con soprastante deposito; stralcio catastale e visure; progetto non assentito per una struttura commerciale; rilievo fotografico area

- ◆ Allegato 2 : - **BENI IN MERCOGLIANO** -

COMPLESSO IMMOBILIARE : stralcio catastale e visure; tipo mappale con individuazione sub; certificato di destinazione urbanistica Mercogliano; C.E. originaria n. 27 del 16/12/97e varianti del 17/3/98, dell'1/12/98 e del 18/10/98 con relazioni tecniche e grafici; rilievo fotografico esterni

 - Piano seminterrato (loc. non occupati) e Piano terra (Club Highlander) : Certificato di abitabilità del 30/10/2000; DIA non approvata e DIA approvata con rich. del 19/10/2000, rel. tecnica e grafici; contratti di locazione; planimetria catastale e rilievo foto planimetrico piano S1; planim. catastale e rilievo foto planimetrico PT.
 - Piano sottotetto (n. 3 app.nti mansardati) : DIA richiesta il 4/2/2000 e PdC n. 8 dell'8/3/2005 con rel. e grafici; attestato rilasciato dal Comune di Mercogliano il 20 / 01 / 2011; contratti di locazione; planimetrie catastali sub 5, sub 6 e sub 7; rilievo foto planimetrico sub 5.

- ◆ Allegato 3 : - BENI IN ALTAVILLA IRPINA -
COMPLESSO IMMOBILIARE : stralcio catastale e visure; certificato di destinazione urbanistica con stralcio norme di attuazione e attestato C. Altavilla I.; Autorizzazione Edilizia n. 1567/82 con documenti relativi; planimetrie catastali sub 2 e 3; rilievo fotografico; fattura di acquisto del bene in sede fallimentare.
- ◆ Allegato 4 : TABELLE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO CONSULTATE PER LA STIMA
- ◆ Allegato 5 : COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE.

La presente relazione è composta di n. 41 pagine oltre allegati.

Avellino, Gennaio 2011

Il tecnico
Ing. Maurizio Candelmo