

**TRIBUNALE AVELLINO**

**Sezione Fallimentare**

**Falliment**

**R.G. n° 27/2016**

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO**

**DI UN COMPLESSO INDUSTRIALE**

**UBICATO NEL COMUNE DI FRIGENTO (AV)**

**Riportato in C.T. al foglio 5 particella 484**

Il Giudice Delegato

**dott. Francesco Paolo Feo**

I Commissari Giudiziali

**avv. Alfredo Cavallo**

**dott. Marco Corrado**

**I C.T.U.**

**Ing. Pasquale Pierro**

**Arch. Erminia Renna**

Firmato digitalmente da

**ERMINIA RENNA**

Pag. 1 a 29

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>5</b>
<b>3. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI .....</b>	<b>5</b>
<b>4. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI FABBRICATI.....</b>	<b>6</b>
<b>5. QUESITO N. 1 .....</b>	<b>11</b>
<b>5.1 Consistenza .....</b>	<b>11</b>
<b>5.2 Stato di conservazione e manutenzione .....</b>	<b>16</b>
<b>5.3 Criteri di stima .....</b>	<b>17</b>
<b>5.4 Costo di costruzione delle Superfici Coperte. ....</b>	<b>19</b>
<b>5.5 Stima dell'immobile "A" Centro servizi.....</b>	<b>19</b>
<b>5.6 Stima particolareggiata dell'immobile "B" – Capannone industriale .....</b>	<b>22</b>
<b>6. QUESITO N. 2 .....</b>	<b>26</b>
<b>7. CONCLUSIONI .....</b>	<b>27</b>
<b>8. ALLEGATI.....</b>	<b>29</b>

## 1. PREMESSA

In data 08/04/2015 il Tribunale di Avellino aveva disposto l'apertura della procedura di Concordato Preventivo, [REDACTED], prevedeva l'integrale cessione dei beni immobili della debitrice, siti nell'area industriale del Comune di Frigento e consistenti in:

- a) *Immobilabile "A"* – Centro Servizi di superficie coperta mq. 2.800,00;
- b) *Immobilabile "B"* – Capannone Industriale di superficie coperta mq. 5.147,75.

La relazione di stima dei sottoscritti, arch. *Erminia Renna* ed, ing. *Pasquale Pierro*, in fase concordataria, attribuì, all'intero complesso, un valore di *euro 2.977.173, 60*, dettagliato come segue:

- Centro Servizi: € 1.652.967, 54;
- Capannone Stoccaggio Merci: € 1.071.504, 16;
- Teatro all'aperto e recinzione: € 150.000, 00;
- Aree di pertinenza Centro Servizi e Capannone: € 102.701, 90.

### **Tale procedura fu poi dichiarata fallita con sentenza n. 27/2016**

In data 27/04/2017, ai sottoscritti, arch. *Erminia Renna* ed, ing. *Pasquale Pierro*, su proposta dei commissari giudiziali avv. Alfredo Cavallo e dott. Marco Corrado, veniva conferito il seguente incarico:

- **Procedere ad una nuova stima dei beni immobili, sia del "Capannone Industriale sia del "Centro Servizi", che hanno patito, a causa dello stato di abbandono delle aree, della mancata ultimazione delle opere e della significativa crisi del settore immobiliare, un ulteriore deprezzamento del valore di mercato;**
- **Stimare in termini economici, sia gli interventi per la rimozione dei rifiuti e per la bonifica, che quelli inerenti le attività di sanatoria sotto il profilo urbanistico.**

La nuova valutazione si colloca:

- nell'ambito del processo di approvazione del progetto di una attività di sanatoria, non essendo rispettate alcune distanze dai confini,

- nello stato di ulteriore degrado in cui si trovano gli immobili , oggetto di stima,
- nella rimozione di alcuni rifiuti speciali pericolosi che insistono (come da rilievo fotografico allegato), sia all'interno del capannone industriale che nelle aree pertinenziali.

Per questo motivo i tecnici incaricati hanno provveduto all'elaborazione del valore della nuova stima di mercato sulla base delle considerazioni sopra richiamate, tenuto conto che la proprietà non ha evidenziato segni di criticità.

Considerato che i tecnici nella precedente stima si erano riferiti ai valori dell'anno 2015, l'obiettivo della presente valutazione è di verificare la congruità di tali valori, rispetto alla situazione attuale di mercato.

In ragione dell'obiettivo della stima non è stata verificata la presenza di vincoli o gravami. Ne consegue che nell'ambito della presente stima si assume che il bene sia libero da vincoli.

Lo scopo della presente stima particolareggiata è quello di determinare, alla data odierna, il più probabile valore di mercato del bene, di cui trattasi, al fine di una possibile alienazione in sede fallimentare.

Il bene, oggetto di stima, è così individuato:

#### **IMMOBILE "A". Centro Servizi**

Superficie coperta	mq. 2.800,00
Superficie carrabile	mq. 4.000,00
Aree Pedonali	mq. 1.700,00
Anfiteatro	mq. 320,00
Area a verde	mq. 1.412,00
<b>Totale superficie impegnata per l'immobile "A"</b>	<b>mq. 10.232,00</b>

#### **IMMOBILE "B" - Capannone industriale – magazzino e stoccaggio dei prodotti**

Superficie coperta	mq. 5.147,75
Superficie carrabile	mq. 4.000,00
Area a verde (maggiore superficie nel rispetto delle distanze)	mq. 652,25+113,38 = mq. 765,63
<b>Totale superficie impegnata per l'immobile "B"</b>	<b>mq. 9.913,38</b>

**Totale superficie centro servizi + capannone industriale = mq. 20.145,38**

I beni, oggetto della presente valutazione, riportati in Catasto Terreni al foglio 5 particella 484 ente urbano di ha. 2.00.32, maggiorati a ha 2.01.45,38 nel rispetto delle distanze, sono ubicati nell'area P.I.P. del Comune di Frigento, nel fondo valle dell'Ufita al confine con i comuni di Flumeri, Grottaminarda e Sturno. Vi si accede facilmente dall'uscita dell'autostrada A16 che collega la Campania alla Puglia.

**2. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il complesso immobiliare è localizzato in zona D<sub>2</sub> del P.U.C. del Comune di Frigento e precisamente nell'area P.I.P., approvato con delibera di G.C. n° 38 del 24/05/2002. Oltre alla zona D<sub>2</sub> già urbanizzata è stata prevista un'ulteriore zona D<sub>3</sub> – Produttiva di nuova programmazione industriale.

**3. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI**

I sottoscritti in data **16/05/2017** alle ore 14,00, si sono recati sui luoghi, hanno proceduto all'ispezione dei luoghi ed effettuato il rilievo fotografico che, sarà parte integrante della relazione scritta (*Allegato a*).

Avendo già rilevato, nella relazione tecnica depositata in fase concordataria, che il capannone industriale "stoccaggio merci", rispetto agli atti assentiti, risulta posizionato, sul versante Nord-Ovest, a mt. 4,00 dalle distanze dei confini, non rispettando le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente (mt. 5,00), in data **22/06/2017**, gli scriventi si sono recati presso gli Uffici del Comune di Frigento per esaminare le modalità necessarie all'attività di sanatoria del "Capannone Industriale", cui ha fatto seguito espressa richiesta in data 23/06/2017 (*Allegati b e c*).

Il geom. Graziosi, responsabile dell'U.T.C. del Comune di Frigento, si è impegnato a trovare la soluzione più consona alla questione comunicandola nel più breve tempo possibile.

Solo in data **23/11/2017** il Comune di Frigento, a firma del Sindaco prof. Carmine Ciullo, invia il quadro economico delle spese da sostenere e/o già sostenute per la definizione della sanatoria sotto il profilo urbanistico dell'area e per la rimozione e bonifica dei rifiuti (**Allegato d**).

#### **4. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI FABBRICATI**

I beni immobili sono stati ampiamente descritti nella relazione di ufficio, in fase concordataria, pertanto ai fini della nuova stima, si riprendono solo i dati necessari per la valutazione di stima.

##### **IMMOBILE "A" – Centro Servizi**

Alla luce di quanto evidenziato nella predetta relazione, l'immobile necessita di un intervento di risanamento dei terrazzi e di tutte le superfici ammalorate dalla conseguenziale esecuzione delle opere non a regola d'arte.

Il lotto "A" – Centro Servizi risulta di una superficie coperta di mq. 2.800,00. Trattasi di un manufatto realizzato con struttura in conglomerato cementizio, ancorato al terreno con fondazioni del tipo reticolare. I collegamenti orizzontali e verticali sono stati realizzati con travi e pilastri in c.a., gettati in opera del tipo misto con travetti prefabbricati e blocchi interposti di laterizio. In alcuni solai i travetti per sopportare sovraccarichi elevati sono abbinati.

Il centro servizi si articola su tre piani fuori terra, sfalsati e con ampi terrazzi. Intorno al corpo centrale semicircolare si sviluppano altri corpi giuntati. Il piano terra presenta un'ampia sala convegni di circa 250 mq., un'area ristoro, una hall all'ingresso, l'abitazione del custode di circa mq. 75,00, otto sale, nove aule, deposito, magazzino e vari servizi igienici. La superficie utile abitativa risulta di mq. 2.600,00, con mq. 136,00 di portico. Si accede al primo piano con due ampie scale speculari con pareti vetrate e due vani ascensori. Al primo piano insistono quattordici vani uffici di varia metratura ed un soppalco della sala convegni di mq. 150,00 circa, oltre all'archivio e vari servizi. I mq. di superficie utile sono 827,17. I vani scala, come gli ascensori, si sviluppano anche per l'accesso al secondo piano, dove insiste una sala polifunzionale di mq. 380,00, disimpegni, servizi e tre ampi terrazzi. La superficie utile abitativa risulta di mq. 622,11, mentre i terrazzi si sviluppano per una superficie complessiva lorda di mq. 625,83.

Le tamponature esterne sono pluristrati, costituiti da mattoni forati di cm. 15,00, da uno strato coibente di 5 cm. con pannelli di polistirene estruso in monostrato e pannelli interni di cm. 20 in laterizi alveolari, tipo Poroton.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, resistenti a climi rigidi, oltre ad offrire superfici durevoli ed impermeabili agli agenti atmosferici.

Per la sala convegni sono stati utilizzati pannelli fonoassorbenti per la correzione acustica ambientale. Tali pannelli sono di fibre minerali, incombustibili, preverniciati con pittura lavabile bianca su imprimitura ad olio, ignifughi, montati su struttura metallica in lamiera zincata preverniciata, ancorata alla struttura muraria ed al sovrastante solaio mediante pendinature.

Le pavimentazioni, dove presenti, sono di gres porcellanato mentre i rivestimenti delle pareti dei servizi sono in ceramica con fasce decorative colorate.

Gli impianti tecnologici sono in fase di completamento, anzi quelli completati sono stati oggetto di vandalismo. Ignoti hanno asportato cavi elettrici e centraline, manomettendo tutta l'impiantistica.

Per le aree di pertinenza del centro servizi, solo il teatro all'aperto è stato parzialmente realizzato. Le urbanizzazioni sono state realizzate solo in parte e riferite ad alcune recinzioni del lotto assegnato. Il resto versa in uno stato di abbandono completo.

Per maggior chiarimento sono da intendersi opere d'urbanizzazione primaria:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;

- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Come dichiarato precedentemente, vari corpi di fabbrica sono stati giuntati al corpo centrale del centro servizi. Tali giunti, per come si presentano, evidenziano la loro cattiva esecuzione non conforme alla regola dell'arte che prevede:

- I giunti e le zone di passaggio impianti (tubazioni di alimentazione e scarico, cavi elettrici ecc.) devono essere eseguiti in modo impermeabile secondo progetto. L'andamento dei giunti dovrebbe essere il più rettilineo possibile;
- L'andamento dei giunti deve generare un sistema chiuso, quindi impermeabile;
- Il collegamento testa-testa dei giunti deve essere a tenuta impermeabile (saldatura dei nastri per giunti);
- L'armatura di rinforzo e il sistema di impermeabilizzazione dei giunti devono essere perfettamente compatibili;
- Il sistema di impermeabilizzazione dei giunti deve essere posato possibilmente prima o durante la fase di getto del calcestruzzo e non successivamente;
- È opportuno evitare la combinazione di soluzioni differenti di sistemi di impermeabilizzazione: ad esempio nastri interni ed esterni.

Nel caso specifico, non essendo state rispettate le regole sopra richiamate, si sono presentate copiose infiltrazioni di acque meteoriche, che hanno compromesso le controsoffittature ed i pannelli fonoassorbenti, ove presenti che, in più punti si sono staccati dal soffitto.

Per una corretta esecuzione dei terrazzi è d'obbligo una buona impermeabilizzazione, soprattutto per evitare infiltrazioni d'acqua che possono provocare danni ai piani inferiori; i punti critici sono in corrispondenza dei raccordi tra i teli e le aperture di deflusso delle acque, dove le variazioni termiche e igrometriche possono provocare fessurazioni.

Gli ampi terrazzi presenti non sono stati bene impermeabilizzati, per questo motivo copiose infiltrazioni di acque si sono verificate nei piani sottostanti.

Nel nostro caso specifico lo smaltimento delle acque piovane è affidato principalmente ai bocchettoni di scarico che convogliano l'acqua ai pluviali. Si sono rilevati ristagni d'acqua, in più punti, che causano un assorbimento di umidità.

Alla luce di quanto evidenziato occorre necessariamente un intervento di risanamento dei terrazzi e di tutte le superfici ammalorate dalla conseguenziale esecuzione delle opere non a regola d'arte.

### **IMMOBILE "B" - Capannone industriale – magazzino e stoccaggio dei prodotti**

Il Capannone, a forma rettangolare con una superficie coperta di mq. 5.147,75 e con un'altezza utile di ml. 7,00, è costruito in c.a. prefabbricato precompresso con fondazioni su plinti in c.a. e travi di collegamento in calcestruzzo armato. La copertura è stata realizzata con voltine curve prefabbricate in cemento precompresso. Inizialmente dovevano essere due capannoni identici, da adibire a stoccaggio di prodotti alimentari, a pianta rettangolare, ciascuno della complessiva superficie coperta di mq. 2.500,00 oltre ad annessi piazzali esterni.

Le sue dimensioni d'ingombro risultano di m. 88,60 x 58,10. Le tamponature in pannelli di cemento precompresso raggiungono l'altezza di 5,00 m. Due portali carrabili e sette porte d'ingresso consentono l'accesso al capannone in più punti. E' stata realizzata sia l'impermeabilizzazione della copertura che la regimentazione delle acque meteoriche attraverso pluviali inseriti nelle strutture verticali. All'atto del primo sopralluogo si è constatato che infiltrazioni di acque si erano verificate nei punti di raccolta interessando alcuni pilastri in cemento prefabbricato. Non sono stati realizzati, né gli impianti tecnologici, né le finiture interne ed esterne, né la pavimentazione.

A seguito di sopralluogo, effettuato in sito dai sottoscritti C.T.U., si è potuto constatare che il capannone industriale, rispetto agli atti assentiti da parte del Comune di Frigento e del Genio Civile di Avellino, pur conservando la stessa forma rettangolare, risulta leggermente variato. Inoltre lo spigolo del capannone, lato Nord- Ovest, è posizionato ad una distanza di mt. 4,00 dal confine, non rispettando le distanze dello strumento urbanistico che ne prevedeva mt. 5,00. Sulle piante, depositate al Genio Civile di Avellino, si legge perfino una distanza dal confine pari a mt. 6,10.

Le norme contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi che stabiliscono le distanze fra le costruzioni e, la distanza tra le stesse ed il confine, sono tese non solo ad evitare la formazione di intercapedini nocivi fra edifici fronti stanti, ma anche a tutelare il complessivo assetto urbanistico di una data zona e la densità degli edifici in relazione al contesto ambientale.

Queste finalità vengono realizzate mediante la fissazione di una distanza superiore a quella di tre metri prevista dall'art. 873 C.C., in cui ciò che rileva è la distanza in sé delle costruzioni a prescindere dal loro fronteggiarsi o meno, o dall'eventuale dislivello dei fondi su cui insistono.

Ne consegue che una convenzione tra le parti che deroghi alle distanze previste negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi locali è senz'altro invalida, trattandosi di norme che non si limitano a disciplinare i rapporti tra privati, ma mirano a tutelare anche interessi generali (Cass., 28 settembre 2004, n. 19449). In altri termini, quando gli strumenti urbanistici locali prevedono determinati distacchi tra i fabbricati (o determinate distanze dal confine), le relative prescrizioni devono essere obbligatoriamente osservate dai privati, senza alcuna possibilità di modifiche tra le parti.

La Cassazione di recente (Cass. Civ., sez II, 3 gennaio 2013, n.72) ha affermato che *“Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dall'art. 873 c.c. e segg., e delle norme dei regolamenti integrativi della disciplina codicistica, deve ritenersi 'costruzione' qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente e, ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione”*.

I giudici supremi hanno richiamato una giurisprudenza piuttosto granitica sul punto, secondo la quale bisogna guardare ai caratteri di solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione, “conseguentemente gli accessori e le pertinenze che abbiano dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati al resto dell'immobile, così da ampliarne la superficie o la funzionalità economica, sono soggetti al rispetto della normativa sulle distanze (Cass. Civ. sez. II, 3

gennaio 2013, n.72; Cass. Civ., Sez II, 22 febbraio 2011; Cass. Civ., Sez II, 20 luglio 2011; Cass. Civ., Sez. II, 15 febbraio 2001, n. 2228).

Gli spazi esterni del complesso sono in un completo stato di abbandono e gli immobili risultano facilmente accessibili e soggetti di conseguenza ad atti di vandalismo.

Si precisa che i lavori sono fermi dal 2012, il Centro Servizi risulta carente per il 50% degli impianti tecnologici, mentre per il magazzino stoccaggio merci è stata realizzata solo la struttura. La mancanza di recinzioni, la mancanza di guardiania sul cantiere, l'abbandono totale degli spazi annessi, hanno consentito il ripetersi di atti vandalici e furti di attrezzature e di materiali da cantiere. Notevoli infiltrazioni si sono manifestate nel centro servizi, provocando deterioramento di cartongesso e pannelli fonoassorbenti, che si sono staccati in più punti. Per quanto sopra evidenziato gli immobili in fase di completamento hanno bisogno di immediata manutenzione per consentirne un futuro utilizzo.

## **5. QUESITO N. 1**

*Procedere ad una nuova stima dei beni immobili, sia del "Capannone Industriale sia del "Centro Servizi", che hanno patito, a causa dello stato di abbandono delle aree, della mancata ultimazione delle opere e della significativa crisi del settore immobiliare, un ulteriore deprezzamento del valore di mercato*

### **5.1 Consistenza**

Nelle stime approssimate assume una particolare importanza il criterio di misurazione delle quantità. Senza una scelta appropriata degli indicatori, attraverso i quali misurare il prodotto, il costo totale non può essere utilizzato come strumento significativo per giudizi di comparazione.

E' necessario individuare dei parametri, differenziati per classi di edifici e opere, nonché per grado di definizione dei caratteri degli stessi, che sappiano descrivere il progetto in modo adeguato.

In sostanza, bisogna stabilire, per opportune classificazioni qualitative degli edifici e dei loro elementi, i parametri caratterizzanti le quantità, che associati ai parametri che caratterizzano il costo unitario, portano alla rapida e approssimata definizione del costo totale. Tra le principali unità di misura deve essere considerata la consistenza volumetrica o superficiera di un dato bene immobile, di sue porzioni e/o componenti.

Le definizioni di ciascuna unità di misura e i relativi principi di calcolo dipendono dalla particolare finalità per le quali sono concepite (pianificazione fisica, imposizione fiscale, valutazione economica delle prestazioni nella fase di progettazione, gestione e manutenzione, valutazione immobiliare, ecc.).

Il riferimento a questi indicatori di superficie e di volume nonché ai loro rapporti misti, diventa significativo per misurare, a parità di volume lordo del fabbricato esistente o progettato, diversi aspetti delle prestazioni economiche, quali l'incidenza dell'organizzazione planivolumetrica sui costi di costruzione, gestione e manutenzione (geometria dei costi) e l'efficienza nell'utilizzazione funzionale degli spazi.

Nella fattispecie la valutazione viene effettuata, considerando, come indicatore, la superficie netta coperta per il centro servizi e la superficie lorda coperta per il magazzino.

Di seguito si individuano tanto le destinazioni d'uso, quanto le superfici nette di ambienti o pertinenze.

#### **"A" - Centro Servizi per le Imprese**

<b>PIANO TERRA</b>	
<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superficie netta coperta mq.</b>
Area ristoro	71,39
Deposito	7,79
Magazzino	4,79
W.c.	19,00
Hall/ingresso	45,00
Abitazione custode	77,00

W.c.	18,00
Vano scala 1	20,00
Vano scala 2	20,00
Sala informatica	23,53
Sala vigilanza 1	22,61
Sala vigilanza 2	24,61
Sala segreteria 1	47,03
Sala segreteria 2	48,66
Sala segreteria 3	45,16
Sala Convegni	259,41
Sala Esposizione 1	25,80
Sala Esposizione 2	19,09
Palco e disimpegno	74,83
Blocco servizi igienici 1	51,40
Blocco igienici 2	51,40
Aula 1	50,45
Aula 2	49,16
Aula 3	49,99
Aula 4	46,93
Aula 5	49,23
Aula 6	99,61
Aula 7	47,53
Aula 8	82,39
Aula 9	24,63
W.c.	6,00
Connettivi	984,01
<b>Totale</b>	<b>2.466,73</b>

<b>PIANO PRIMO</b>	
<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superficie netta coperta mq.</b>
Disimpegno 1	57,80
Disimpegno 2	57,80
Ufficio 1	12,20
Ufficio 2	14,44
Ufficio 3	14,94
Ufficio 4	11,62
Ufficio 5	25,43
Ufficio 6	13,87
Ufficio 7	34,86
Ufficio 8	34,97
Ufficio 9	26,42
Ufficio 10	25,43
Ufficio 11	14,18
Ufficio 12	12,68
Ufficio 13	14,18
Ufficio 14	12,68
Servizi igienici 1	12,10
Servizi igienici 2	12,10
W.c. 1	2,25
W.c. 2	8,00
W.c. 3	2,25
W.c. 4	8,00
Disimpegno 3	40,00
Vano scala 1	20,00
Vano scala 2	20,00
Sala riunioni	28,90
Archivio	29,52

Soppalco sala convegni	152,60
Corridoio	108,95
<b>Totale</b>	<b>828,17</b>

<b>PIANO SECONDO</b>	
<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superficie netta coperta mq.</b>
Disimpegno 1	32,80
Disimpegno 2	32,80
Corridoio 1	21,70
Corridoio 2	21,70
Saletta 1	33,10
Saletta 2	33,10
W.c. 1	14,70
W.c.2	14,70
W.c.3	2,25
W.c.4	8,00
Ufficio 1	14,18
Ufficio 2	12,68
Sala Polifunzionale	380,40
<b>Totale</b>	<b>622,13</b>

<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>	
<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superficie lorda scoperta mq.</b>
Terrazzo 1 (Piano secondo)	158,81
Terrazzo 2 (piano secondo)	158,81
Terrazzo 3 (piano secondo)	308,21
Portico al piano terra	134,00

<b>Totale</b>	<b>759,83</b>
---------------	---------------

**“B” - Capannone industriale – Magazzino per lo stoccaggio delle merci**

<b>PIANO TERRA</b>	
<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superficie lorda coperta mq.</b>
Spazio interno magazzino	5.147,75
<b>Totale</b>	<b>5.147,75</b>

**5.2 Stato di conservazione e manutenzione**

La normativa vigente prevede: *“Allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:*

- 1) – 1- *se lo stato è normale;*
- 2) - 0,80- *se lo stato è mediocre;*
- 3) - 0,60 - *se lo stato è scadente.*

*Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:*

*pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico-sanitari; impianto di riscaldamento. Si tiene altresì conto dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi o gruppi di elementi di cui sopra, riferiti indifferentemente all'unità immobiliare o agli elementi comuni. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi o dei gruppi di elementi di cui sopra, riferiti indifferentemente all'unità immobiliare o agli elementi comuni; ovvero qualora l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o*

*dell'impianto idrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari. Per la determinazione degli elementi di valutazione relativi allo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili si fa riferimento alle modalità previste dalla normativa statale vigente".*

Nel caso specifico lo stato manutentivo del centro servizi è da considerarsi leggermente inferiore a quello mediocre, tenuto conto che gli impianti tecnologici non sono completi e che quelli realizzati sono stati oggetto di vandalismo e furti.

Una parziale recinzione e l'inesistenza di sorveglianza ha determinato facile accesso al Centro Servizi e quindi occasione di atti vandalici e furti dell'impiantistica realizzata.

Le numerose infiltrazioni provenienti dai giunti tecnici mal eseguiti, la cattiva regimentazione delle acque meteoriche dagli ampi terrazzi del secondo piano, hanno determinato gravi danni alle controsoffittature e pannelli in cartongesso che rivestono le pareti ai piani.

Per il deposito stoccaggio merci risulta realizzata esclusivamente la struttura in fondazione, in elevazione con elementi prefabbricati e le tamponature perimetrali. L'insediamento, fermo sin dal 2012, giace in completo stato di abbandono e di degrado con la presenza di numerosi cumuli di scarti edilizi e materiale cementizio di ogni genere (si è riscontrata anche la presenza di amianto e/o eternit, altamente nocivo alla salute), tipico di una discarica, inclusi rifiuti vari accumulatisi nel corso del tempo e, di fatto mai rimossi e ripuliti, oltreché sterpaglie mai rimosse e ormai infestate di insetti e zanzare.

### **5.3 Criteri di stima**

Dopo l'analisi delle caratteristiche generali del compendio immobiliare e la qualità di tutti i dati a disposizione, si è previsto di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, ai fini di una possibile e futura alienazione. Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per il caso di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel

valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, oggetti di stima (edifici a destinazione pubblica o di interesse collettivo) e del contesto in cui sono ubicati, non è stato possibile rilevare dati di mercato recenti e in numero adeguato per l'utilizzo del procedimento sintetico comparativo. Si è rilevata, inoltre, la scarsa disponibilità e incertezza sui parametri tecnici ed economici necessari alla valutazione mediante procedimenti di tipo finanziario.

Pertanto si ritengono applicabili, per il bene immobile in trattazione, i procedimenti indiretti, che portano a determinare il valore di mercato attraverso un confronto non diretto con il segmento di mercato di interesse, attraverso un'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene (procedimento a valore di riproduzione).

Nel procedimento indiretto a valore di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato, il valore di mercato è definito attraverso la determinazione del valore di riproduzione "a nuovo", in ogni sua parte, del fabbricato, comprensivo degli oneri urbanistici e finanziari e degli utili dell'imprenditore, successivamente deprezzato con opportuni coefficienti che tengano conto di vari fattori, tra cui lo stato della costruzione (strutture e finiture) e degli impianti in essa presenti. Si evidenzia che tale procedimento risulta opportuno per quella tipologia di immobili a destinazione non ordinaria, non apprezzata dal mercato (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e centri servizi), per i quali, pertanto, non esistono dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari e, che risultano gravati da

**Pag. 18 a 29**

vincoli urbanistici che ne impediscono una trasformazione, suscettibile di apprezzamento sul mercato.

Nella scelta della metodologia di stima si è tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche del realizzato, in particolare quelle strutturali che non permettono molteplici scelte progettuali, lo stato di particolare abbandono e le dinamiche sociali ed economiche del mercato immobiliare.

Inoltre, il P.R.G. prevede una destinazione urbanistica, per gli immobili in oggetto, di tipo vincolistico (zona D2 produttiva, già programmata prevalentemente industriale P.I.P., approvato con delibera di C.C. n° 38 del 24/05/2002) che limita fortemente le potenzialità di utilizzo del realizzato a tutt'oggi.

Per la tipologia magazzini artigianali, destinati allo stoccaggio, si evidenzia una concentrazione di vendita limitata a poche zone del paese in particolare di quelle semicentrali (caratterizzate soprattutto da edifici di tipo artigianale industriale), periferiche e in quelle suburbane, caratterizzate dall'essere particolarmente apprezzate per tali tipologie edilizie, per la buona viabilità, elevata dotazione di aree di parcheggio e vicinanza alle principali attività produttive e commerciali.

Il sito dove è posto l'immobile da valutare risulta circondato da immobili a destinazione commerciale (area P.I.P.)

#### **5.4 Costo di costruzione delle Superfici Coperte.**

Il costo di costruzione è costituito dalla somma dei costi occorrenti per l'edificazione dell'edificio, ciascuno calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche strutturali, di finiture ed impiantistiche. Per il caso in esame, tenendo conto delle caratteristiche che deve avere una struttura destinata alla collettività moderna, si ritiene di considerare l'immobile sulla base della sua destinazione (centro servizi e magazzino di stoccaggio merci).

#### **5.5 Stima dell'immobile "A" Centro servizi**

In riferimento a quanto su esposto, si individua la superficie utile da considerare ai fini della valutazione.

## Superficie utile abitativa

- Piano terra	mq. 2.466,73
- Primo piano	mq. 828,17
- Piano secondo	mq. 622,13
	-----
Totale	mq. 3.917,03

Superficie non residenziale mq. 759,83

**Totale superficie ragguagliata: Su + 0,60 Snr = 3917,03 + 455,90 = mq. 4.372,93**

Si è ritenuto di individuare, come riferimento, il prezzo unitario attraverso la Banca dati dell'OMI nel secondo semestre del 2016.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate monitora l'andamento dei valori di mercato delle compravendite e degli affitti di abitazioni, negozi, uffici e capannoni industriali, aggiornando, ogni sei mesi, le quotazioni di oltre 8 mila comuni su tutto il territorio nazionale.

Per ogni zona omogenea viene individuato un valore minimo e un valore massimo al metro quadro relativo alle varie tipologie edilizie. Sicuramente tali valori non sostituiscono, ovviamente, la stima vera e propria del compendio immobiliare effettuata dai C.T.U., ma costituiscono un'indicazione di massima che tiene conto dell'ordinarietà dei fabbricati e dello stato conservativo prevalente nella zona omogenea considerata.

Tenuto conto dello stato conservativo normale e dei valori individuati dall'Osservatorio che vanno da un minimo di €/mq. 465,00 ad un massimo di €/mq. 540,00, si è ritenuto congruo utilizzare un valore di **€/mq. 465,00**, importo che si avvicina di più a quello riscontrato in offerte di mercato.



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: FRIGENTO

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA PIANI DI FRIGENTO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	540	610	L	2,3	2,6	L
Uffici	NORMALE	465	540	L	2	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

**Valore di mercato €/mq. 465,00**

**Valore del centro servizi mq. 4.372,93 x €/mq. 465,00= €. 2.033.412,45**

Considerando che l'immobile si ritrova in uno stato manutentivo inferiore a quello mediocre, si ritiene che il coefficiente riduttivo da applicare al valore di mercato è pari al 40% del valore sopra individuato.

Pertanto la valutazione del centro servizi è pari ad **€. 1.220.047,47, senza tener conto di una ulteriore eventuale detrazione, dovuta ad un completo stato di abbandono.**

Tra le aree di pertinenza del Centro Servizi insiste un teatro all'aperto, con opere strutturali in c.a., che presenta un piccolo portico sulla sommità, avente esclusivamente motivo architettonico, nonché alcuni vani tecnici sotto la platea. Il teatro insiste su una superficie di mq. 320,00. Infine è stata realizzata una parte della recinzione di tutta l'area interessata dall'intervento. Per quanto sopra si è ritenuto opportuno individuare un importo a corpo di **€. 140.000,00**

#### **5.6 Stima particolareggiata dell'immobile "B" – Capannone industriale**

Il capannone industriale artigianale allo stato attuale realizzato solo nella struttura, risulta compatibile con la destinazione urbanistica.

A conferma delle risultanze e, tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento di costruzione di fabbricati il cui uso procuri il medesimo beneficio originario di quello oggetto di stima, della destinazione d'uso, nonché della localizzazione e del contorno, dei prezzi riscontrati, degli usi e consuetudini locali, si assume un costo di produzione o di costruzione unitario, riferito al metro quadrato di superficie esistente, per l'edilizia industriale con strutture prefabbricate in c.a., compreso fondazioni, copertura, muri a retta, e pannelli di tamponamento pari ad **€/m<sup>2</sup> 159,84**. Detto costo d'intervento è da ritenersi riferito a lavori eseguiti con impiego di materiali di buona qualità e compiuti a regola d'arte.

Per i capannoni prefabbricati in cemento armato, invece, prendendo come modello un capannone della tipologia di quello dell'esempio del preventivo "chiavi in mano", e facendo sempre il caso di una superficie di circa 500 metri quadri, i costi possono essere riconducibili ad una forbice di valutazione pari a € 270/300 sino a € 500/550 al metro quadro. Moltissimo dipende dall'azienda a

Pag. **22** a **29**

cui ci si rivolge, dalle soluzioni tecniche adottate e dalle caratteristiche richieste al capannone. Si tenga presente che per capannoni di piccole dimensioni i costi sono considerevolmente più alti rispetto a capannoni di dimensioni medie e grandi.

Per capannoni di grandi dimensioni i costi generalmente diminuiscono dai 200/250 sino ai 350/450 €/mq.

Infine è importante sottolineare come per i prefabbricati in cemento armato abbia una notevole incidenza sul costo il grado di sismicità della zona su cui sorgerà il capannone, questo in maniera più rilevante di quanto accade con i capannoni in acciaio.

Per dare un'idea, anche se approssimativa, di tale incidenza, è sufficiente considerare che un capannone in zona sismica può arrivare a costare dal 20% al 35% in più di un capannone in una zona non sismica. La percentuale effettiva sarà determinata chiaramente dal grado di sismicità della zona, così come da una serie di altri fattori che faranno propendere per determinate soluzioni piuttosto che altre.

Mentre negli anni passati la classificazione sismica era limitata a soltanto tre gradi, nel 2003 il numero di questi gradi è salito a quattro, rendendo più dettagliata e specifica l'attribuzione del pericolo sismico per i Comuni italiani.

L'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 rilasciata il 20 marzo 2003 sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003 ha individuato i quattro gradi e ne specifica, seppure brevemente, il rischio sismico come segue:

- 1) - E' la zona più pericolosa, dove possono verificarsi forti terremoti  $ag > 0.25$
- 2) - Nei Comuni inseriti in questa zona possono verificarsi terremoti abbastanza forti  $0.15 < ag \leq 0.25$
- 3) - I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti  $0.05 < ag \leq 0.15$
- 4) - E' la zona meno pericolosa  $ag \leq 0.05$

Il Comune di Frigento è classificato come **zona 1**)

Il più probabile costo totale di costruzione di un qualsiasi immobile (sia civile sia industriale), costituisce una componente del costo di produzione. Ha un significato teorico riferito alla somma di tutte le spese sostenute dall'imprenditore per l'edificazione del fabbricato.

Questo "valore di costo", come generale validità di produzione, deve essere riferito all'imprenditore ordinario, che attua l'organizzazione di tutti i fattori necessari alla produzione e pertanto deve comprendere la retribuzione per la sua attività direzionale, che applica sui costi, seguendo le vigenti norme legislative in materia, l'utile d'impresa per un 10% e l'aggiunta delle spese generali per un ulteriore 15 %, la cui somma determina il "costo tecnico" della costruzione.

Il costo tecnico può essere individuato prendendo in esame le molteplici e differenziate "variabili" riferite alla volumetria, altezza; tipologia strutturale; qualità dei materiali e degli impianti impiegati ed ubicazione.

Infatti l'entità della volumetria e dell'altezza (intesa anche come numero dei piani) incide maggiormente nelle volumetrie contenute e nel limitato numero di piani, in quanto assorbe i costi delle fondazioni e della copertura, che saranno "ripartiti" nelle volumetrie più consistenti e con un maggiore numero di piani.

Le analisi di ricerca eseguite, hanno registrato sensibili variazioni di costo in riferimento alle diverse tipologie strutturali adottate, ovvero se la costruzione è edificata in muratura portante, in cemento armato, o con componenti prefabbricate, ecc. La qualità dei materiali e degli impianti impiegati, specie nelle costruzioni civili, indica le diverse tipologie di classificazione dell'immobile, con evidenti e scontate diversificazione dei costi.

L'ubicazione rappresenta un importante fattore di diversificazione riferito: - alle condizioni socio economiche esistenti nell'area del mercato edilizio locale; - alla giacitura altimetrica; - alle condizioni geologiche, come riferimento al livello di sismicità; all'accessibilità (carrabile o meno) al "cantiere".

I computi di stima sono riferiti alle variabili temporali dei prezzi di costo, sia dei materiali sia della manodopera periodicamente aggiornati. Le verifiche effettuate consentono di garantire un ottimale approssimazione ai risultati ottenuti.

Per "valore di costo" s'intende l'importo monetario necessario alla edificazione del fabbricato in esame; non comprende l'ipotesi di uno scambio e non deve essere confuso con il valore venale di mercato - all'imprenditore (costruttore) spetta unicamente solo profitto ricavato dalla produzione del bene fine a se stessa, stabilito per legge nel 15 + 10 %. Non deve essere confusa con gli oneri professionali di progettazione e Direzione dei Lavori.

Nel caso specifico il costo di costruzione per l'edilizia industriale, riferita a capannoni in strutture prefabbricate in c.a., compreso le fondazioni con copertura, muri a retta e pannelli di tamponamento per un'altezza di m.7,00 e fino a 5.000,00 mq. risulta di **€/mq. 90,00**. A tale importo va aggiunto il 15% per spese generali, il 10 % per l'utile dell'impresa, il 30% per la zona sismica ed un ulteriore 8% di spese di progettazione e direzione lavori. Per questo motivo il costo di costruzione dovrà essere maggiorato del 77,6%.

Da ciò ne deriva un prezzo a mq. di **€ 159,84**. Per tale motivo il costo del capannone di stoccaggio merci viene così individuato:

**Costo del capannone mq. 5.147,75 x €/mq. 159,84 = € 822.816,36**

Le aree esterne, sia per il centro servizi che per il capannone di stoccaggio merci, destinate a superficie carrabile, ad area pedonale e ad area a verde, per una superficie complessiva di **mq. 11.674,25** risultano in uno stato di completo abbandono. Nel caso specifico i periti hanno ritenuto individuare il costo al mq. dell'aree di pertinenza.

Si precisa che il Responsabile dell'Ufficio espropri, arch. Luigi Del Viscovo, in data 20 aprile 2009 faceva pubblicare sul bollettino Ufficiale della Regione Campania n° 24 l'elenco delle ditte da espropriare, con la valutazione delle indennità di esproprio da corrispondere, per l'ampliamento area P.I.P. in località Taverna Annibale. Il prezzo veniva stabilito in **€ 8,00 al mq**. Considerando l'adeguamento ISTAT a dicembre del 2017, si raggiunge un importo di **€/mq. 8,82**.



In merito alla rimozione e bonifica dei rifiuti, Il Comune, come da riscontro del 23/11/2017, ha già provveduto a sue spese sostenendo un costo di € 3.983,30, incluso IVA.

<b>COMUNE FRIGENTO (AV )</b>	
<b>Progetto adeguamento lotto B.S.I. alla Località Taverna di Annibale</b>	
<b>QUADRO ECONOMICO</b>	
<b>A-LAVORI</b>	
a1 -Lavori	€ 38.030,13
<b>B-Somme a Disposizione</b>	
b1) Imprevisti	€ 3.500,00
b2) Iva su lavori ed imprevisti	€ 9.136,63
b3)Spese tecniche e generali	€ 4.563,62
b4)Spese per frazionamento area e asse. assegnazione nuova area	€ 4.000,00
b5)Costo maggiore superficie lotto	€ 1.000,00
b6)Costo sostenuto per smaltimento amianto ed altro	€ 3.265,00
b7)Iva su b6	€ 718,30
<b>TOTALE B</b>	<b>€ 26.183,55</b>
<b>TOTALE A+B</b>	<b>€ 64.213,68</b>

Solo una variante al Piano Urbanistico vigente può rendere sanabile la difformità.

Il Comune, parte pubblica [REDACTED] qualità di consorzio, in deroga agli standards Urbanistici, potrà redigere una variante al P.I.P. la cui approvazione è subordinata ai pareri di Enti sovracomunali, quale la Regione Campania, determinando un protrarsi dei tempi non inferiore ad un anno dalla presentazione della richiesta.

## 7. CONCLUSIONI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore venale assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili, siti nel Comune di Frigento (AV), alla località Taverna Annibale, nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, come individuato e descritto nel corpo della perizia, restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel presente elaborato, in complessivi

**€ 2.182.863,83** (euro duemilionicentottantaduemilaottocentosessantatre/83),

INDIVIDUAZIONE DEL BENE	STIMA IN EURO
Centro Servizi	€. 1.220.047,47
Capannone stoccaggio merci	€. 822.816,36
Teatro all'aperto e recinzioni	€. 140.000,00
Aree di pertinenza-Centro servizi e capannone	€. 104.760,70
<b>Totale</b>	<b>€ 2.182.863,83</b>

Applicando un **ulteriore abbattimento del 10%** per lo stato di abbandono in cui versano i manufatti a tutt'oggi e nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche, come per legge si ottiene:

INDIVIDUAZIONE DEL BENE	STIMA IN EURO
Centro Servizi	€ 1.098.042,72
Capannone stoccaggio merci	€ 740.534,72
Teatro all'aperto e recinzioni	€ 126.000,00
Aree di pertinenza-Centro servizi e capannone	€ 94.284,63
<b>Totale</b>	<b>€ 2.058.862,08</b>

A questo importo **va sottratta la somma di € 64.213,68**, così come individuata dall'Ufficio tecnico del Comune di Frigento per il progetto di adeguamento del lotto B.S.I. alla località Taverna di Annibale, come sopra riportato.

Per una eventuale alienabilità separata dei due immobili in questione il costo stabilito dal Comune, potrà essere ripartito equamente solo in sede di realizzazione dei lavori e successivo frazionamento dei lotti.

**L'importo totale risulta di € 1.994.648,40**

**(unmilionenovecentonovantaquattromilaseicentoquarantotto/40)**

Nel rassegnare la presente Relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, i sottoscritti C.T.U. rimangono a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

**I C.T.U.**

**Arch. Erminia Renna**

**Ing. Pasquale Pierro**

## **8. ALLEGATI**

### **DOCUMENTAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA**

- a) Documentazione fotografica
- b) Richiesta modalità attività sanatoria del 23/06/2017 attraverso PEC – Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Frigento;
- c) Ricevute di avvenuta consegna della richiesta del 23/06/2017 -  
[Protocollo.frigento@cert.irpinianet.eu](mailto:Protocollo.frigento@cert.irpinianet.eu) - [Utc.frigento@cert.irpinianet.eu](mailto:Utc.frigento@cert.irpinianet.eu);
- d) Risposta del 23/11/2017 con allegato Conteggio Area BSI -  
[Protocollo.frigento@cert.irpinianet.eu](mailto:Protocollo.frigento@cert.irpinianet.eu)
- e) Ipotesi di frazionamento del lotto di proprietà B. S. I. S.c.p.a - Planimetria 1:1000

**I C.T.U.**

**Arch. Erminia Renna**

**Ing. Pasquale Pierro**

Firmato digitalmente da

**ERMINIA RENNA**

Pag. 29 a 29