

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE FALLIMENTI

* * *

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N.52/12

PRESSO LA SEZIONE FALLIMENTI DEL TRIBUNALE DI AVELLINO

* * *

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. GUGLIELMO

CURATELA:

AVV. MARIANNA TESTA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

ARCH. SERGIO MAGLIO

* * *

Al Signor Giudice, Dott./ GUGLIELMO

Premessa

Il sottoscritto Arch. Sergio Maglio con studio in Avellino alla via Tagliamento n.43, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n.1075, veniva nominato, Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di stimare gli immobili oggetto del procedimento.

Dagli atti prodotti dall'Avv. Marianna Testa ed in particolare dalla certificazione notarile si rileva che gli immobili in argomento sono così descritti:

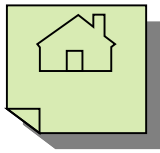
"a) opificio industriale sito in Solofra (AV) nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale numero 808 sub.45;

b) opificio industriale sito in Solofra (AV) nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale numero 808 sub.46;

c) opificio industriale sito in Solofra (AV) nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale numero 808 sub.49;

d) opificio industriale sito in Solofra (AV) nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale numero 808 sub.50;

e) opificio industriale sito in Solofra (AV) nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale numero 808 sub.51."



RELAZIONE TECNICA

Accertamenti Catastali

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto sono stati effettuati gli opportuni accertamenti presso l'U.T.E. di Avellino, dai quali è risultato che i dati catastali riportati nella certificazione notarile, sono concordi con quelli riscontrati dal sottoscritto.

Pertanto, con la scorta dei dati rilevati, si è proceduto agli ulteriori accertamenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto. (vedasi allegato n.2 – Visure Catastali)

* * *

Sopralluoghi

Nello svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi, presso gli immobili in argomento e nei seguenti uffici pubblici, U.T.E di Avellino e U.T.C. del Comune di Solofra (AV).

In particolare, il sottoscritto, congiuntamente all'Avv. Testa ha effettuato un primo sopralluogo in data 24/03/2022, procedendo alla presa visione dei luoghi, all'accertamento della tipologia ed alla consistenza degli immobili oggetto della procedura, effettuando idoneo rilievo fotografico. (vedasi allegato n.1 – Rilievo Fotografico)

Il successivo sopralluogo, previa richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC del 21/05/2022 è stato effettuato presso UTC del Comune di Solofra (AV).

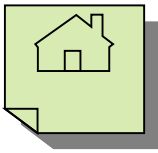
In questa sede, sulla scorta dei dati in possesso dello scrivente, si è proceduto alla visione della documentazione urbanistica afferente gli immobili originariamente in ditta alla [redacted] successivamente acquisiti da [redacted]

La ricerca di tale documentazione, avvenuta mediante la collaborazione dell'U.T.C. [redacted]

[redacted] è conclusa solo in data 11/07/2022, con l'acquisizione:

- a) dei dati relativi ai titoli abilitativi rilasciati alla [redacted] nell'arco temporale che va dal 14/11/1966 con il rilascio della 1° Concessione edilizia n.98/66, fino al 22/07/1971 con la Concessione n. 447/71;

[redacted] dell'Agibilità datata 13/04/2000 n.6400 rilasciata al [redacted] quale amministratore [redacted]

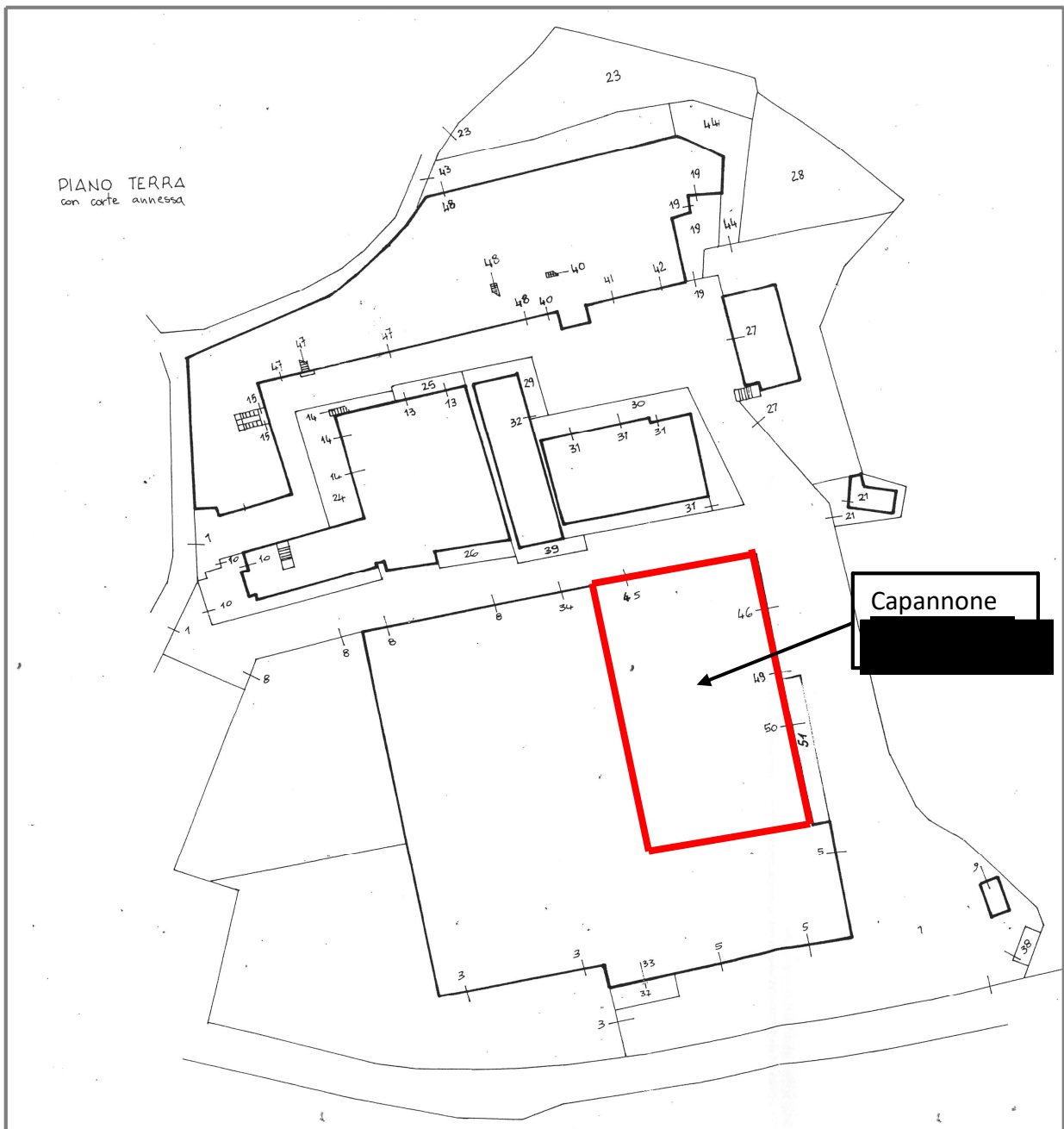


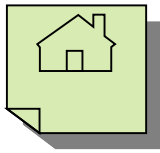
Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Sfime

c) dei piani urbanistici vigenti alla data di edificazione e alla data del rilascio dell'agibilità
[redacted] verifica della conformità urbanistica.

Di seguito si riporta l'elenco delle Concessioni Edilizie rilasciate per la realizzazione del
comparto industriale [redacted] l'interno del quale è oggi ubicato
l'opificio industriale [redacted] in liquidazione, il tutto come meglio evidenziato dalla
planimetria che segue:

- 1) Concessione edilizia n.98/66 del 14/11/1966;
- 2) Concessione edilizia n.167/67 del 02/02/1968;
- 3) Concessione edilizia n.392/70 del 14/12/1970;
- 4) Concessione edilizia n.447/71 del 22/07/1971.





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Sfime

Le operazioni peritali in sito si sono concluse in data 14/07/2022 con i rilievi metrici, dell'intero opificio ██████████ in liquidazione, utili alla determinazione della consistenza, nonché della tipologia costruttiva dell'immobile.

Nel corso delle operazioni peritali, sia all'esterno dell'edificio che all'interno dello stesso sono state riscontrate, delle modifiche rispetto all'impianto originario e a quanto rappresentato dalle planimetrie catastali.

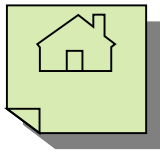
In particolare:

- a) il posizionamento di un container metallico alla quota ammezzato, mediante struttura portante in acciaio;
- b) la realizzazione di una tettoia in acciaio per lo stoccaggio dei materiali;
- c) l'esecuzione di un ampliamento del fabbricato, nell'area prospiciente l'accesso all'opificio industriale, composto da due piani fuori terra, (piano terra e primo) serviti da scala esterna in acciaio;
- d) Volumi tecnici a servizio del capannone

Il tutto come meglio rappresentato dalle foto che seguono:



Foto n.1-2: Il container ubicato all'interno dell'edificio e la tettoia esterna

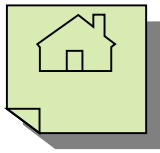


**Studio Tecnico di Progettazione Architettonica
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**



Foto n. 3-4: L'ampliamento
realizzato all'esterno dell'edificio,
destinato ad uffici ed i volumi
tecnici annessi





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Esito dei Sopralluoghi-Accertamenti

Alla luce dei sopralluoghi effettuati in sito e dei relativi accertamenti, si è riscontrato che:

- L'immobile oggetto di stima è costituito:

Opificio Industriale, ubicato in Solofra (AV) alla via Toro, in un'area industriale, periferica rispetto al centro urbano della città.

Il contesto in cui è ubicato l'immobile, a vocazione industriale negli anni 70, ha subito di recente una trasformazione assumendo caratteristiche residenziali, allo stato risulta urbanizzata e sono presenti, in parte, anche servizi di trasporto locale e terziario.

Nel dettaglio, il fabbricato, è composto da capannone industriale con struttura portante intelaiata in c.a. (pilastri e travi), costituita da n.2 campate, copertura a volta realizzata in elementi prefabbricati in c.a. e tiranti in acciaio.

La superficie utile complessiva del capannone è di circa mq.2.350 ed un'altezza di m.5,70, misurata all'imposta della struttura di copertura ad arco.

Al suo interno sono presenti delle partizioni e/o divisori realizzate con pareti in calcestruzzo armato dello spessore di cm.20, utili alla suddivisione interna, in relazione alle specifiche lavorazioni a farsi.

Inoltre sono stati rilevati altri volumi, sia interni al capannone che all'esterno del medesimo con destinazioni varie, in parte esistenti all'impianto ed in parte realizzati successivamente.

➤ Nel merito i manufatti interni sono stati individuati come segue:

1) Area di servizio alle attività lavorative preesistente all'impianto, composta da due livelli piano terra ed ammezzato con le seguenti destinazioni d'uso e superfici:

- Spogliatoio, w.c. e depositi: mq. (9,96+18,13+29,89) = mq.57,98;

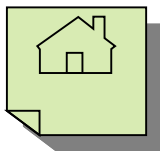
2) Area di servizio alle attività lavorative preesistente all'impianto, composta da due livelli piano terra ed ammezzato con le seguenti destinazioni d'uso e superfici:

- N.2 locali deposito: mq.204,80;

3) Container prefabbricato, ubicato a quota ammezzato, realizzato successivamente mediante struttura di appoggio in acciaio con destinazione deposito: mq.15,00;

➤ Per quanto attiene i manufatti esterni sono:

4) Corpo di fabbricato realizzato in adiacenza al capannone, con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento e copertura piana, distribuito su due livelli, piano terra e primo, serviti da scala esterna in acciaio, con destinazione uffici, con le seguenti superfici:



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

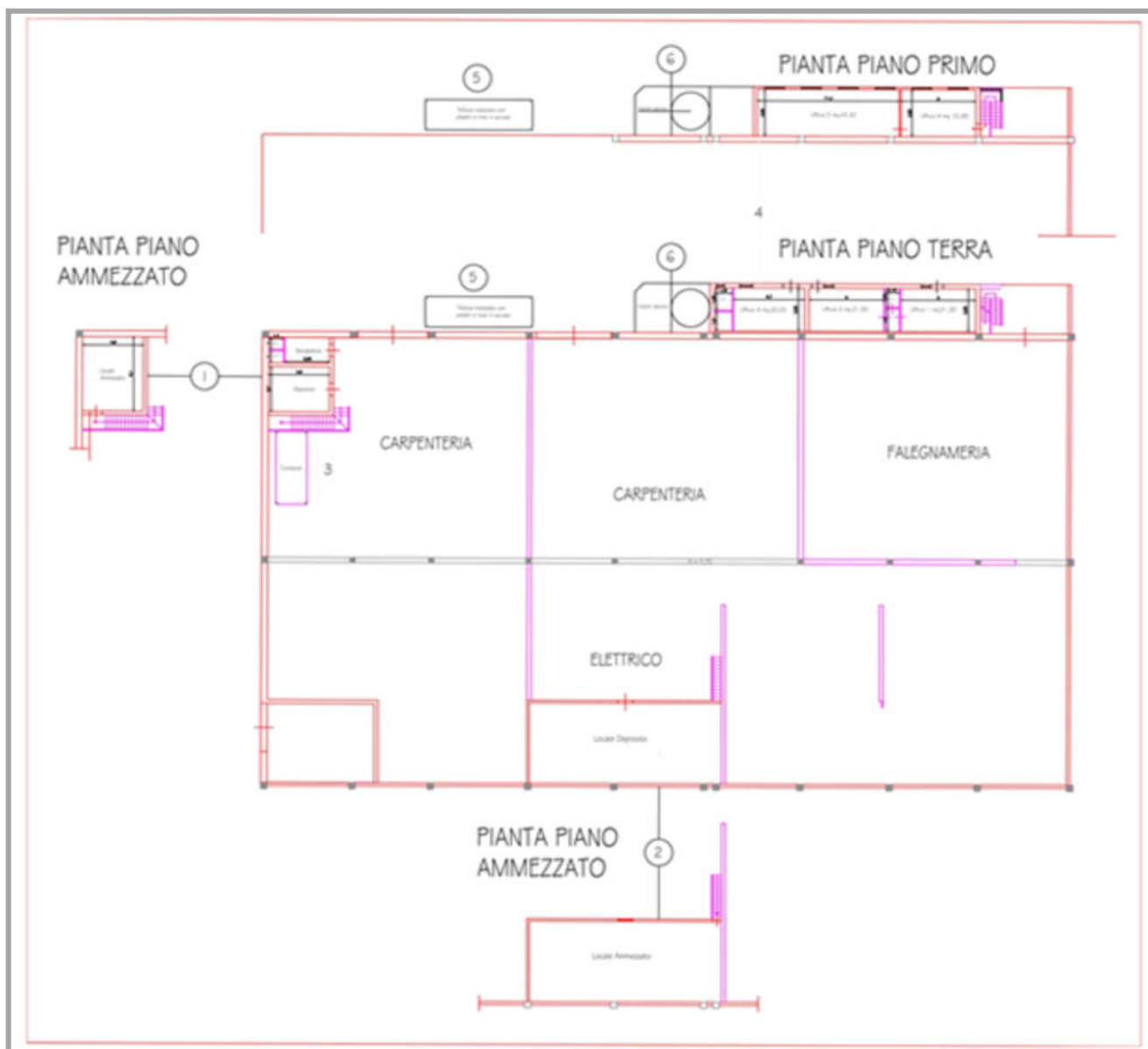
- Piano terra:	ufficio n.1	mq.21,20
	Disimpegno e w.c.	mq. 3,96
	Ufficio n.2	mq.21,30
	Ufficio n.3	mq.20,23
	<u>Disimpegno e w.c.</u>	<u>mq. 5,00</u>
	Sommano mq.	71,79
- Piano Primo:	ufficio n.4	mq.22,80
	<u>Ufficio n.5</u>	<u>mq.43,32</u>
	Sommano mq.	66,12

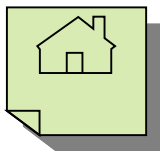
Totale superfici destinate ad ufficio mq.137,91

5) Tettoia per stoccaggio materiali realizzata in acciaio per una superficie coperta pari a mq.21,50;

6) Volumi tecnici a servizio del capannone, realizzati in prosecuzione del corpo di fabbricato "Uffici", per una superficie coperta di circa mq.24,00.

Il tutto come meglio evidenziato dalla planimetria dello stato di fatto allegata alla presente, che ne forma parte integrante. (vedasi allegato n.3. Tav.n.1 Planimetria stato di fatto)





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

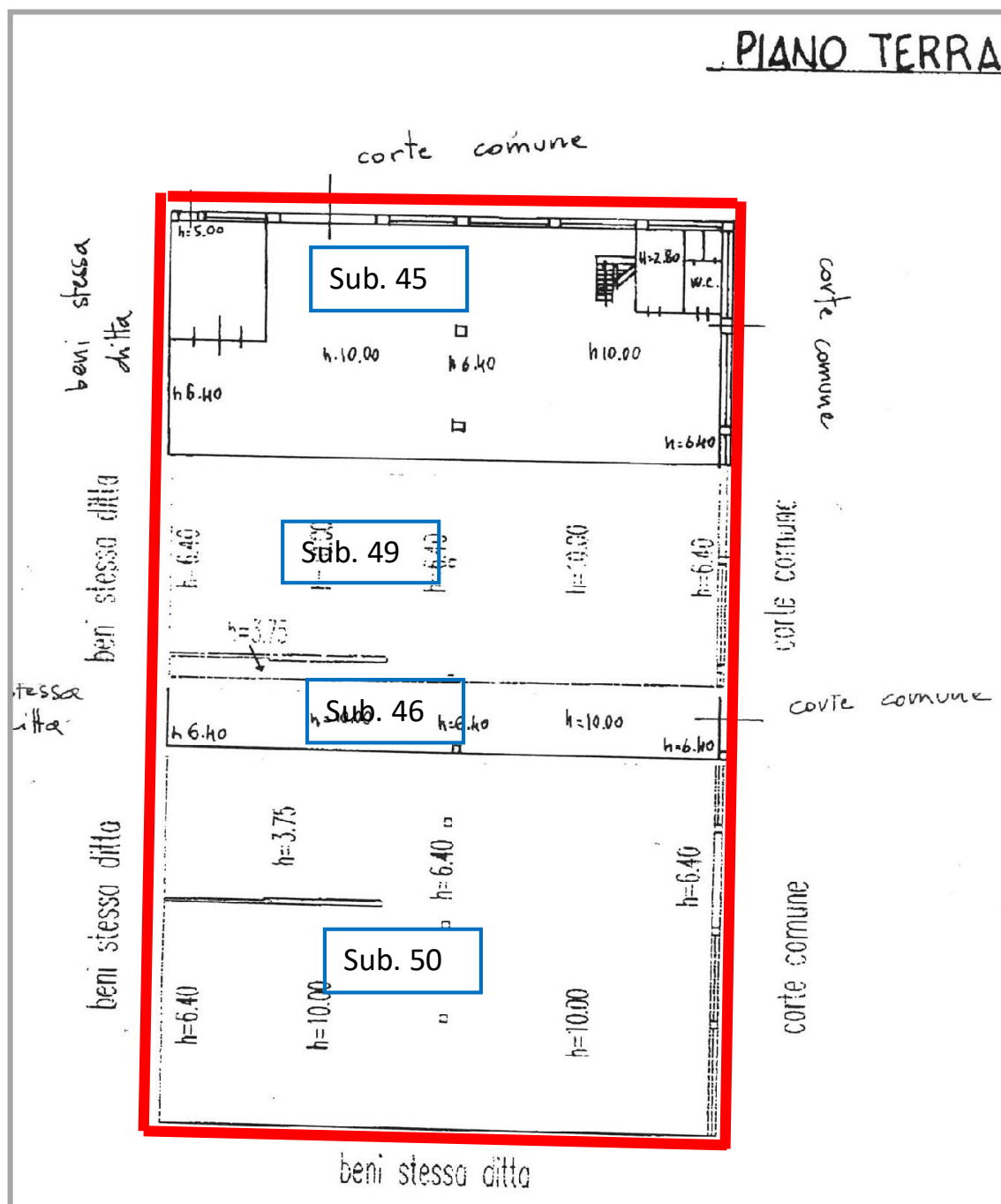
Conformità catastale, urbanistica e sismica:

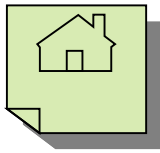
Lo stato dei luoghi così come sopra descritto è stato, poi oggetto delle verifiche di conformità catastali, urbanistica e sismica.

L'intero capannone risulta riportato nel N.C.E.U. del Comune di Solofra (AV) al fg.3 particella 808, sub.45-46-49-50, categoria D1 (opifici), mentre il sub.51, categoria F/1 (area urbana) il

██████████ proprietario 1000/1000, come da Atto del 04/02/1999.

I singoli subalterni catastali sono stati come di seguito accorpati per individuare l'esatta configurazione del capannone.





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Dalla ricostruzione di cui sopra è evidente che la configurazione attuale del capannone sia diversa da quella riportata all'impianto.

Le principali variazioni sono quelle precedentemente descritte ed individuate nella planimetria dello stato di fatto ai punti 2 e 3; sempre ai fini catastali all'esterno del capannone non sono riportate le variazioni ai punti 4 – 5 e 6.

In particolare l'ampliamento realizzato all'esterno dell'edificio con destinazione uffici è stato eseguito sulla particella n.808 sub. 51, classificata come area urbana.

Pertanto solo quanto rappresentato al punto 1 era già esistente al momento della registrazione al catasto fabbricati.

Analogamente anche ai fini urbanistici, acclarato che il capannone è stato eseguito nell'ambito della realizzazione dell'intero comparto industriale relativo alle "Concerie Iuliani" con le Concessione Edilizie: n.98/66 del 14/11/1966;

n.167/67 del 02/02/1968;

n.392/70 del 14/12/1970;

n.447/71 del 22/07/1971;

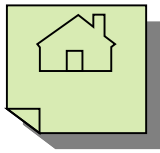
e che **pertanto lo stesso risulta conforme per quanto attiene la configurazione volumetrica.**

Risultano, invece eseguiti in assenza di titoli abilitativi tutti i punti già elencati ai fini delle variazioni catastali riscontrate. Quindi sono stati eseguiti in assenza di autorizzazioni edilizie, sia le modifiche interne di cui ai punti 2 e 3, sia le modifiche esterne di cui ai punti 4 -5 e 6.

Tali opere sono altresì carenti di specifica autorizzazione sismica, in quanto le modifiche sopra esposte sono tutte soggette a tale richiesta.

Nell'ambito delle difformità riscontrate è necessario precisare inoltre che dalla verifica della documentazione relativa al Certificato di Agibilità del 13/04/2000 prot.6400, rilasciata dal Comune di Solofra [redacted] ed in particolare negli atti prodotti dall' [redacted] nella planimetria in scala 1:200, rappresentativa del capannone industriale in argomento:

- 1) Non risultano riportate le modifiche interne accertate dal sottoscritto in sede di sopralluogo di cui ai punti 2 e 3. Ne consegue che le stesse siano state eseguite dopo il 13/04/2000.



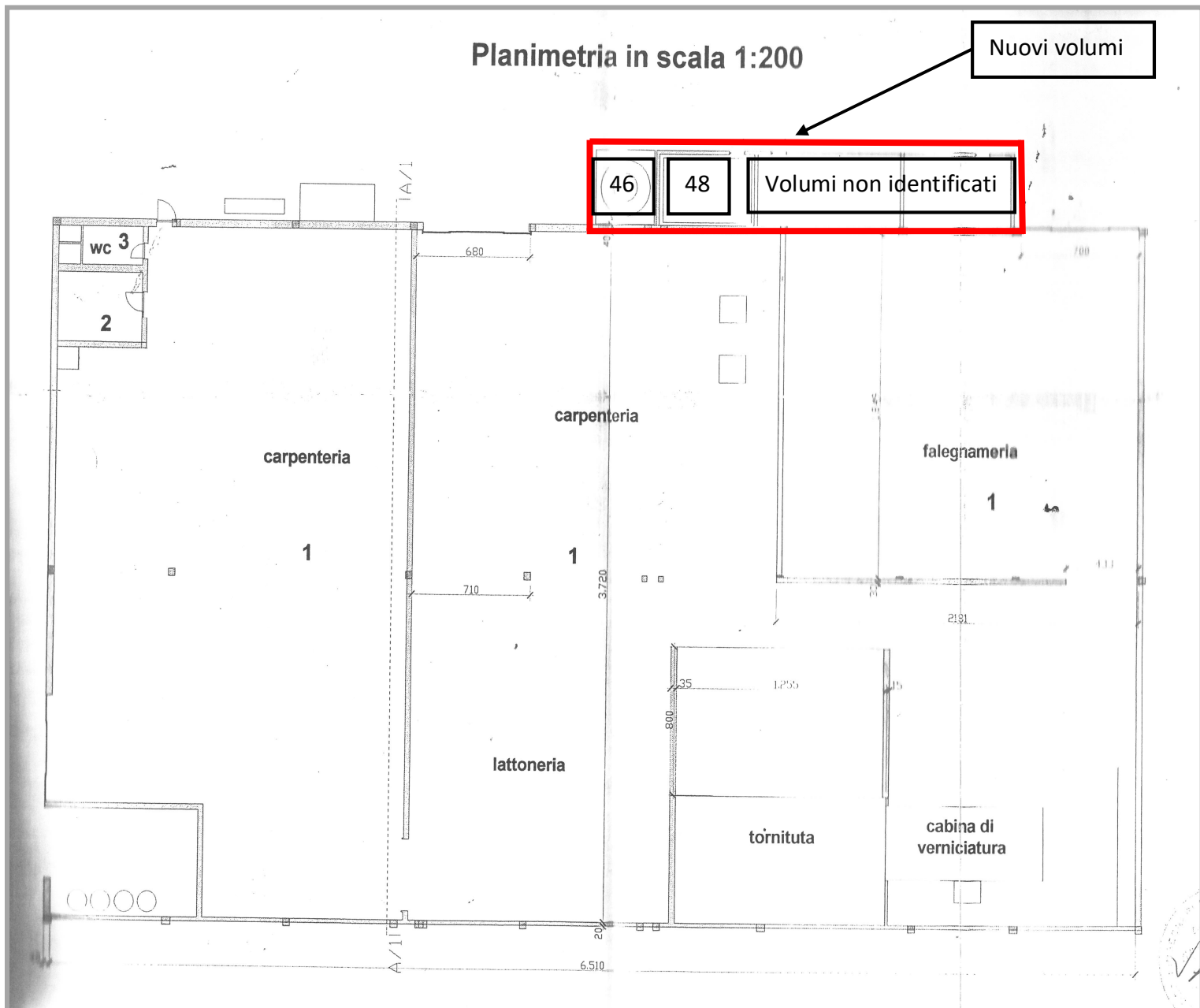
Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Sfime

- 2) Risulta invece impropriamente riportato, anche se solo in relazione ai volumi del piano terra, l'ampliamento realizzato all'esterno del fabbricato che ad oggi risulta destinato ad uffici.

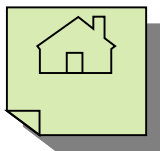
Nella planimetria parte di tali volumi vengono descritti come:

- 46: Impianto aspirazione falegnameria;
- 48: Filtro a maniche.

Mentre l'altra parte non viene in alcun modo identificata ai fini della destinazione d'uso.



(vedasi allegato n.4. Documentazione tecnica Certificato di Agibilità del 13/04/2000)



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Sfime

Da quanto sopra evidenziato si rilevano due anomalie nella procedura relativa all'agibilità:

La prima commessa dall'Ing. [REDACTED] nel redigere la documentazione relativa alla citata agibilità; infatti pur descrivendo dettagliatamente le singole destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'opificio, lo stesso non menziona i relativi titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione dell'immobile originario [REDACTED] indica l'eventuale titolo con cui sarebbero stati realizzati i volumi tecnici indicati ai punti 46 - 48 e quelli riportati nei grafici senza destinazione d'uso ad oggi utilizzati come uffici.

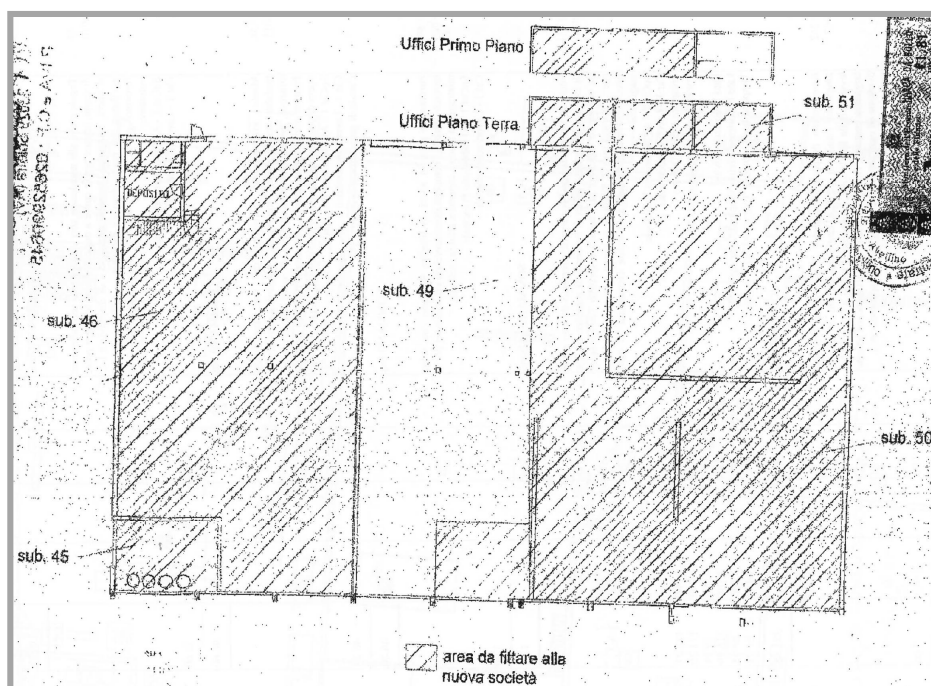
La seconda è riferita all'ufficio tecnico del Comune di Solofra, che rilascia il Certificato di Agibilità in argomento, senza accertare l'esistenza di un titolo abilitativo relativo ai volumi tecnici indicati, al solo piano terra [REDACTED] che allo stato, risultano eseguiti su due livelli (piano terra e primo), utilizzati entrambi ad uso uffici.

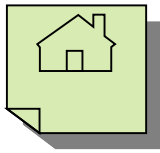
Ed ancora nel contratto di locazione datato 03/08/2010, per specificare la tipologia dell'immobile descritto nell'atto, nella planimetria ivi allegata si riportano oltre ai vari subalterni catastali costituenti il capannone (45-46-49-50) anche i volumi relativi al piano terra e primo destinati ad uffici, impropriamente indicati con il sub.51, che allo stato risulta catastalmente ancora area urbana.

Ciò detto alla data del 03/08/2010 la Società proprietaria degli immobili, con tale atto conferma l'esistenza dell'ampliamento della zona uffici con l'effettiva destinazione riscontrata nel corso dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto.

Si ritiene pertanto che le difformità riscontrate e precedentemente descritte siano state realizzate nel periodo definito dalla presentazione dell'agibilità datata 13/04/2000 alla sottoscrizione del citato contratto di locazione datato 03/08/2010.

(vedasi allegato n.5. Contratto di Locazione del 03/08/2010)





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Sfime

* * *

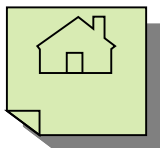
Pertanto alla luce di tutto quanto sopra esposto, viste le diverse tipologie di difformità urbanistiche-sismiche e catastali riscontrate si è proceduto, in relazione alle normative vigenti ed agli strumenti urbanistici di riferimento, alla verifica dell'attività tecnico-amministrativa utile alla eventuale sanatoria di quanto accertato.

- A) **Autorizzazione Urbanistica: Permesso a costruire in sanatoria che contempili le difformità interne relative alla diversa distribuzione interna planimetrica e volumetrica, nonché quelle rilevate all'esterno relative alla pensilina in acciaio ed all'ampliamento realizzato in aderenza al capannone con destinazione uffici.**
- B) **Autorizzazione sismica relativa sia alle opere interne che a quelle esterne con particolare riferimento all'ampliamento, zona uffici;**
- C) **Collaudo delle opere in sanatoria a completamento della procedura di Autorizzazione sismica;**
- D) **Variazione catastale riportante l'effettivo stato dei luoghi a seguito della sanatoria urbanistica.**
- E) **Segnalazione certificata di agibilità in relazione alla nuova configurazione dell'immobile a seguito della sanatoria.**

L'attuabilità di tale procedura è vincolata dalla verifica della doppia conformità urbanistica, che nel caso in esame deve essere accertata alla data dell'eventuale esecuzione delle difformità interne ed esterne riconducibile come già detto tra l'anno 2000 ed il 2010, in cui sono rappresentati i volumi in ampliamento ed alla data odierna in cui se ne richiede la sanatoria.

Dalla documentazione acquisita presso l'UTC del Comune di Solofra gli strumenti urbanistici di riferimento, per tale verifica sono:

- **PIANO REGOLATORE GENERALE** redatto dal Prof. [REDACTED] **ative Norme di Attuazione;**
- **PIANO URBANISTICO COMUNALE**, redatto dal [REDACTED] **rchitetti Associati"**



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Sfime

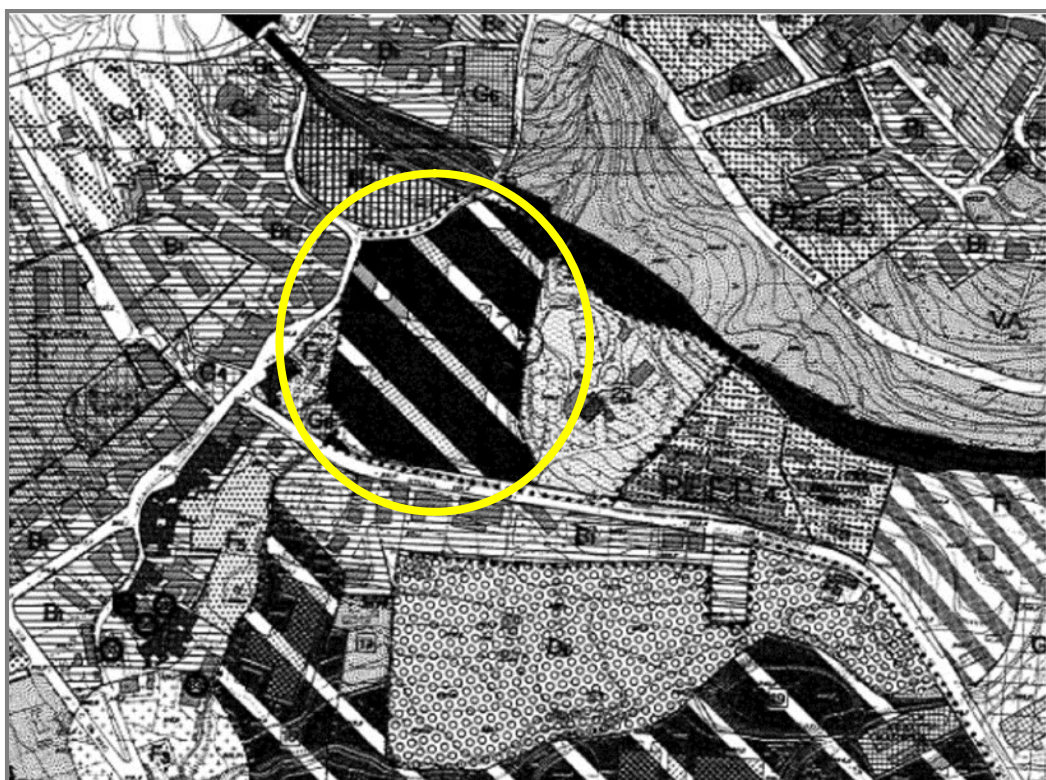
Nel PRG l'Opificio di che trattasi ricade in Zona "ASI D1" con le seguenti prescrizioni:

ART. 39
D1 - Zona A.S.I.

Tali zone sono comprese nel perimetro A.S.I. e per esse sono da intendersi prescrittive tutte le norme tecniche di attuazione, le integrazioni alle stesse e relative modalità di attuazione emanate dall'A.S.I.

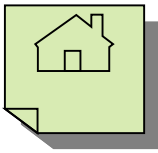
A tali norme pertanto viene fatto riferimento per quanto attiene alle modalità di attuazione del P.R.G.

Anche per quanto riguarda i grafici per eventuali discordanze tra il presente P.R.G. ed il Piano A.S.I. hanno prevalenza i grafici di quest'ultimo.



Dalla lettura dell'art. 39 si deduce che tutte le attività edilizie a farsi nella zona D1, pur rientrando nel Comune di Solofra (AV), sono di competenza dell'ASI e quindi nello specifico riconducibili all'intero comparto realizzato a suo tempo dalle [REDACTED].

Nel Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 14/09/2020, pubblicato sul BURC n.202 del 19/10/2020, l'opificio in argomento ricade in "Zone territoriali omogene B" normate dall'Art. 94 "Ambiti di Trasformazione strategica". Ed in particolare dall'art 94 bis che comprende l'ex comparto dell' [REDACTED] le cui funzioni prevalenti di piano sono: servizi, attrezzature sportive, parco [REDACTED].



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Sfime

ART.94 AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)

Descrizione

94.1 Comprendono aree già delimitate in zona ASI, per le quali si prevede una trasformazione urbanistica che comporti un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale della città.

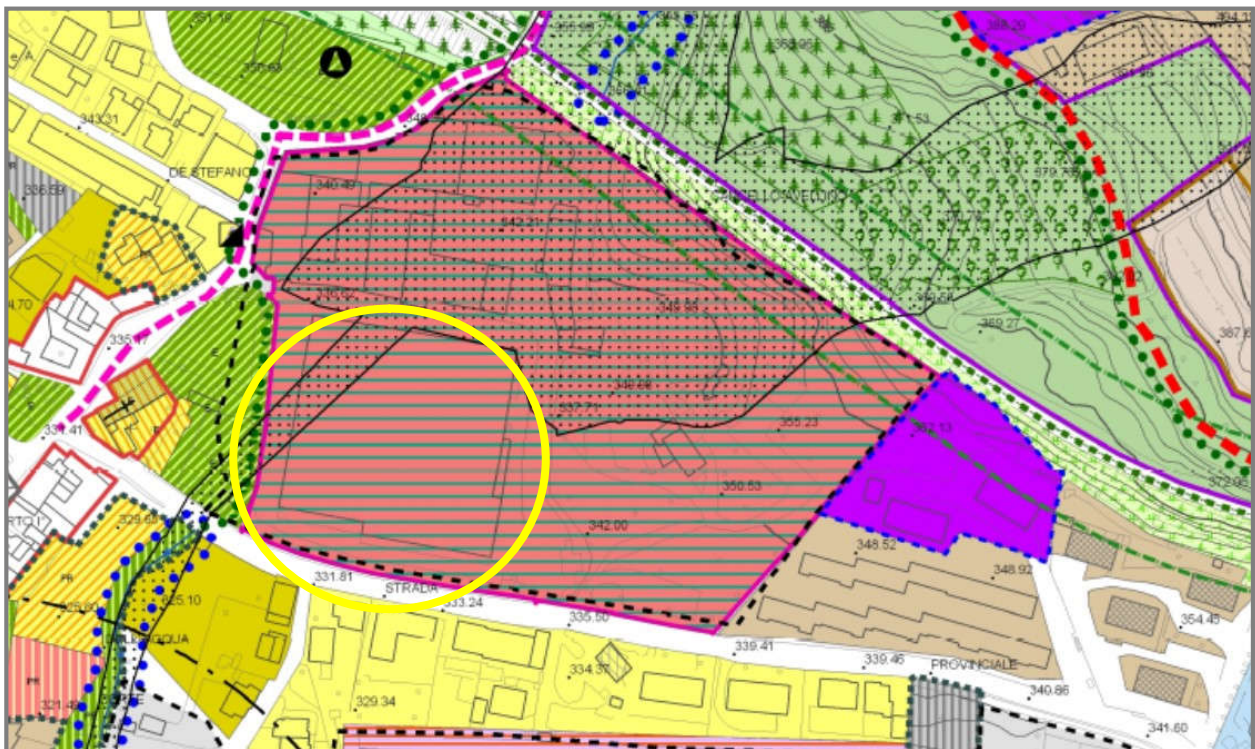
94.2 Si individuano in particolare :

~~due grandi~~ una macroarea, suddivisibile in fase operativa ed attuativa in sotto-ambiti :

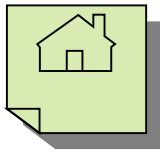
- ATS1 ex MAP - funzioni prevalenti: servizi, innovazione, commercio, housing sociale, polo logistico di interscambio (parcheggi, stazionamento autobus, scalo ferroviario).

~~un ambito suddivisibile in fase operativa ed attuativa in sotto-ambiti~~ regolato dall'art. 94 bis e denominato^{(x)183}

- XXXXXXXXXX funzioni prevalenti: servizi, attrezzature sportive, parco a verde attrezzato.



Dal confronto eseguito sugli strumenti urbanistici di riferimento, si rileva che la conformità urbanistica da accertare con il PRG vigente all'ipotetico momento in cui sono state effettuate le difformità, precedentemente esposte, prevede il calcolo delle volumetrie già eseguite e la determinazione degli eventuali volumi residui realizzabili.



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Sfime

Tale circostanza, però, non può essere verificata dal sottoscritto, in quanto l'originario comparto delle [REDACTED] di cui oggi fa parte il capannone industriale della [REDACTED] in liquidazione, a suo tempo era di competenza ASI; allo stato il vecchio comparto ha subito nel corso degli anni un frazionamento dell'originaria proprietà (Concerie [REDACTED] pertanto agli atti del Comune di Solofra non risultano tutti i dati relativi alle volumetrie assentite con le Concessioni Edilizie già richiamate.

Per i motivi di cui, quindi, non è stato possibile effettuare il calcolo delle volumetrie a suo tempo assentite nella realizzazione del comparto industriale di cui alle [REDACTED] eventuali volumetrie residue utili all'accertamento della doppia conformità urbanistica.

L'unico dato certo è che le volumetrie eseguite in difformità sono pari: mq. 87,68 x h.5,80 = mc. 508,54.

* * *

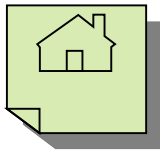
Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

1) Procedura urbanistica e sismica:

- a) *Permesso a costruire in sanatoria* che contempra le difformità interne relative ai punti 2-3 ed esterne relative ai punti 4-5-6;
 - Sanzione amministrativa + Oneri Urbanistici e Costo di costruzione da determinare a carico del Comune di Solofra (AV);
 - Spese tecniche per la presentazione del Permesso a costruire in sanatoria pari a circa €4.000.
- b) *Autorizzazione sismica relativa alle difformità di cui al Permesso a costruire*;
 - Sanzione amministrativa da determinare a carico del Genio Civile;
 - Spese tecniche per la presentazione dell'autorizzazione sismica in sanatoria pari a circa €4.000.
- c) *Collaudo delle opere in sanatoria* a completamento della procedura di Autorizzazione sismica, spese tecniche pari a circa €2.000.

2) Procedura catastale

- *Variatione catastale* DOCFA tassa di registrazione n.1 planimetria €100,00;
- Spese tecniche per la predisposizione della planimetria catastale + modello D1 e Modello NB 1°e2°parte €1.000.



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Sfime

Ciò detto l'importo degli oneri tecnici necessari all'intera procedura tecnico amministrativa per la sanatoria delle difformità è pari ad €.11.000 oltre IVA e cassa come per legge a cui vanno aggiunte le sanzioni amministrative e gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione da determinarsi da parte del Comune di Solofra.

* * *

Ai fini della determinazione del prezzo medio di mercato degli immobili si è rilevato che:

Nella Tabella OMI relativa alle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2021, riferita al Comune di Solofra (AV) ed alla zona suburbana-area industriale ASI, dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, il valore al mq. per immobili simili a quelli in argomento, "normale stato conservativo", varia (min. e Max):

- **Capannoni tipici** (attività produttiva) = **€/mq.335/405**; (vedasi allegato n.7- Tabella OMI 2°)

Nel caso specifico, si è ritenuto di applicare il valore minimo, nonché una detrazione percentuale per considerare: il *mediocre stato di conservazione e manutenzione del capannone; (*vedasi art.21 L.392/1978)

Pertanto, tutto ciò premesso e considerato, applicando i valori così determinati alle superfici riscontrate, si ha:

- **capannone industriale** (attività produttiva) = **mq.2.350 x (€.335 – 20%) =**
mq.2.350 x €.268,00 = €.629.800,00

Per un valore dell'immobile oggetto della procedura determinato in cifra tonda pari ad
€.630.000,00 (diconsi euro seicentotrentamila/00)

(vedasi allegato n.6. Tabella OMI – 2°semestre 2021)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zona: Suburbana/AREA INDUSTRIALE ASI

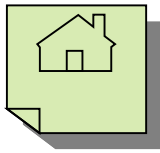
Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	335	405	L	1,5	1,8	L
Capannoni tipici	Ottimo	405	465	L	1,8	2,1	L
Laboratori	NORMALE	540	690	L	2,4	3,1	L
Laboratori	Ottimo	690	810	L	3,1	3,8	L



* * *

Stima degli Immobili

Per la stima dell'immobile si è tenuto conto:

1. Della ubicazione ed esposizione

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Solofra (AV) in un'area industriale, periferica rispetto al centro urbano della città.

Il contesto in cui è ubicato l'immobile, a vocazione industriale negli anni 70, ha subito di recente una trasformazione assumendo caratteristiche residenziali, allo stato risulta urbanizzata e sono presenti, in parte, anche servizi di trasporto locale e terziario.

2. Dello stato di Conservazione e manutenzione

Come già riportato nel paragrafo "Esito dei sopralluoghi": il fabbricato, è composto da capannone industriale con struttura portante intelaiata in c.a. (pilastri e travi), costituita da n.2 campate, copertura a volta realizzata in elementi prefabbricati in c.a. e tiranti in acciaio.

La superficie utile complessiva del capannone è di circa mq.2.350 ed un'altezza di m.5,70, misurata all'imposta della struttura di copertura ad arco.

Al suo interno sono presenti delle partizioni e/o divisori realizzate con pareti in calcestruzzo armato dello spessore di cm.20, utili alla suddivisione interna, in relazione alle specifiche lavorazioni a farsi.

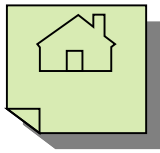
Inoltre sono stati rilevati altri volumi, sia interni al capannone che all'esterno del medesimo con destinazioni varie, in parte esistenti all'impianto ed in parte realizzati successivamente, il tutto in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

3. Delle Superfici Utili

Le superfici rilevate sono pari a mq. 2.350,00

4. Dell'attuale mercato degli immobili con particolare riferimento alla domanda ed offerta

Dalle indagini effettuate in loco, anche presso Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Solofra (AV) e dalla consultazione delle Tabelle OMI relative al 2° semestre 2021, è risultato che la compravendita di manufatti industriali, con caratteristiche simili a quelli in oggetto ha i seguenti prezzi medi di mercato:



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Sfime

Capannoni tipici (attività produttiva) = €/mq.335/405

Nel caso specifico, si è ritenuto di applicare il valore minimo, nonché una detrazione percentuale per considerare: il *mediocre stato di conservazione e manutenzione del capannone; (*vedasi art.21 L.392/1978), per cui il valore di €/mq.335,00 decurtato del 20%, posto a base della valutazione è pari ad €/mq.268,00.

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto:

- della ubicazione ed esposizione degli immobili;
- del loro stato di conservazione e manutenzione in relazione all'epoca di realizzazione
- della superficie complessiva;
- dell'attuale mercato di compravendita;

Applicando i prezzi di mercato così come sopra determinati alla consistenza immobiliare rilevata, si è calcolato il valore degli immobili individuando un unico lotto.

LOTTO UNICO

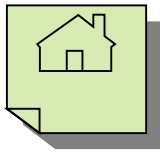
a) Opificio Industriale, ubicato in Solofra (AV) alla via Toro, composto da capannone industriale con struttura portante intelaiata in c.a. (pilastri e travi), costituita da n.2 campate, copertura a volta realizzata in elementi prefabbricati in c.a. e tiranti in acciaio. La superficie utile complessiva del capannone è di circa mq.2.350 ed un'altezza di m.5,70, misurata all'imposta della struttura di copertura ad arco.

Al suo interno sono presenti delle partizioni e/o divisori realizzate con pareti in calcestruzzo armato dello spessore di cm.20, utili alla suddivisione interna, in relazione alle specifiche lavorazioni a farsi. Inoltre sono stati rilevati altri volumi, sia interni al capannone che all'esterno del medesimo con destinazioni varie, in parte esistenti all'impianto ed in parte realizzati successivamente, il tutto in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Quanto descritto è riportato nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale numero 808 sub.45-46-49-50, categoria D1 e particella 808 sub.51 categoria F/1 (area urbana) della consistenza di mq.136,00; [REDACTED] proprietario 1000/1000.

Superfici Utile Totale Capannone mq.2.350;

**PER UN VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO STIMATO PARI AD € 630.000,00
(Diconsì Euro Seicentotrentamila/00)**



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

A margine della presente relazione si è ritenuto utile effettuare anche una valutazione aggiornata del canone di locazione attualmente definito, dal contratto del 2010, in € 2.300 mensili.

All'uopo, in analogia con quanto effettuato per la stima dell'immobile, dalla consultazione delle tabelle OMI sono stati rilevati i seguenti valori min. € 1,5/mq e max 1,8/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	335	405	L	1,5	1,8
Capannoni tipici	Ottimo	405	465	L	1,8	2,1

Pertanto utilizzando il medesimo criterio stima ed applicando anche in questo caso al valore minimo, pari ad € 1,5/mq., una detrazione del 20%, tenuto conto del *mediocre stato di conservazione e manutenzione del capannone; (*vedasi art.21 L.392/1978); il prezzo di riferimento viene così rideterminato:

$$\mathbf{€ 1,50/mq - 20\% = € 1,50 - € 0,30 = € 1,20/mq.}$$

Ciò detto, applicando il prezzo alle superfici riscontrate, si ha il valore del canone mensile aggiornato:

- **capannone industriale (attività produttiva) = mq.2.350 x € 1,20 = € 2.820,00 (diconsi euro duemilaottocentoventi/00)**

Ringraziandola per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualunque chiarimento
Avellino 05/08/2022

Il C.T.U.

Arch. Sergio Maglio

Elenco degli allegati:

- Allegato n.1: Rilievo Fotografico
- Allegato n.2: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato n.3: Grafici Rilievo Stato di Fatto Immobile;
- Allegato n.4: Certificato di agibilità del 13/04/2000;
- Allegato n.5: Contratto di locazione del 03/08/2010;
- Allegato n.6: Tabella OMI, 2° semestre 2021.

