

TRIBUNALE DI AVELLINO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

MERCUZIO SECURITISATION SRL
(EX ASPRA FINANCE, EX UNICREDIT)

C\

N. **197/2008** R.G.E.

G.E.: Dr.ssa M. PALLADINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER L'ATTUALIZZAZIONE DELLA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Dicembre 2021

Il CTU

ing. Florindo Antonio Renna

Premessa.

Il sottoscritto **ing. Florindo Antonio Renna**, nato a Orange N.J. (USA) il 25/01/1962, residente in Prata di Principato Ultra (AV) in Via Ortali n. 21, C.F.:RNNFRN62A25Z404N, è stato incaricato dal G.E. **Dr.ssa M. Palladino**, (All. n. 1 - Verbale udienza del 06/07/2021), di eseguire *“l’attualizzazione della stima dei beni pignorati e di relazionare in ordine allo stato dell’immobile (Lotto n. 1) al fine di valutare se i lavori derivanti dall’ordinanza sindacale (Comune di Solofra n. 33/2021) sia a carico della procedura o, invece, se restino a carico dell’esecutato”*.

Con successiva ordinanza (All. n. 2) veniva richiesto anche *“...di verificare lo stato dell’immobile oggetto della ordinanza 33/2021 e di riferire se lo stato di abbandono e di vetustà riscontrato incida / comprometta la statica degli stessi”*.

In data 08/07/2021 lo scrivente procedeva al deposito telematico di copia del Verbale di Giuramento, firmato digitalmente per accettazione dell’incarico (All. n. 3).

Considerazioni preliminari.

Elaborati peritali già agli atti del procedimento, depositati dal precedente CTU.

Prima di dar corso alle attività di sopralluogo il sottoscritto CTU ha esaminato la relazione di stima immobiliare redatta dal precedente CTU arch. Angelo Fabbo (Albo degli Architetti della Provincia di Avellino - n. 382) costituita da n. 2 tomi, depositata in data 26/07/2010, e la successiva relazione integrativa depositata in data 10/11/2010 (All. 0a - Frontespizi); detti elaborati si ritengono condivisibili e tali da poter costituire utile riferimento tecnico ai quali si rimanda per ogni argomento non specificamente trattato dallo scrivente la cui attività principale è orientata alla valutazione di quegli aspetti modificatisi nel corso dell’ultimo decennio, con influenza sull’attualizzazione del valore dei beni da porre in vendita, quali il mutato scenario del mercato immobiliare nel Comune di Solofra, le nuove norme urbanistiche (Piano Urbanistico Comunale – PUC) di recente approvazione (Settembre 2020) e lo stato manutentivo e locativo degli immobili.

Lo scrivente CTU, per quanto sopra detto, ritiene di far propri e di riproporre i criteri e metodi di stima adottati dal precedente perito del quale condivide anche modalità di determinazione delle superfici commerciali ed adozione dei fattori correttivi; il sottoscritto, inoltre, dichiara di poter confermare, grazie ad apposite misurazioni di riscontro effettuate in loco, anche le consistenze metriche dei singoli lotti.

Per informazioni inerenti verbali di pignoramento, certificazioni notarili, note di trascrizione, atti notarili di provenienza e documenti attestanti lo stato legittimo degli immobili si rimanda alle relazioni già depositate a cui i predetti documenti sono allegati.

Numerazione dei lotti.

La presente relazione riguarda n. 11 (undici) dei n. 13 (tredici) lotti individuati dal precedente CTU (allo stato risultano regolarmente aggiudicati e trasferiti solo due di essi ossia i lotti n. 11 e n. 12); per evitare l'insorgenza di equivoci lo scrivente ritiene di adottare, nella presente relazione, per l'individuazione dei lotti da porre in vendita, la medesima numerazione fin qui adoperata; in definitiva, i lotti da porre in vendita, oggetto di attualizzazione della stima, sono quelli numerati dal n. 1 al n. 10 e il lotto n. 13.

Considerazioni sulla questione inerente la continuità delle trascrizioni.

In riferimento alla questione sollevata dal custode giudiziario in corso di CTU, sulla necessità di trascrizione o meno dell'accettazione dell'eredità dei beni appartenenti, in quota parte, ad uno dei debitori esecutati deceduto in corso di procedura, al fine di garantire la regolarità del trasferimento per continuità della trascrizione, lo scrivente riporta lo Studio n. 28–2008 / E del Consiglio Nazionale del Notariato (All. n. 4); secondo tale studio il trasferimento della titolarità dei beni all'acquirente in vendita forzata può essere trascritto direttamente contro il de cuius, con pieno rispetto della continuità delle trascrizioni, poiché, l'eventuale trascrizione dell'accettazione dell'eredità, successiva al pignoramento, non avrebbe alcun effetto pregiudizievole nei riguardi del creditore precedente e degli intervenuti.

Informazioni preliminari – Approvazione Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Con Delibera n. 16 del 14/09/2020 il Consiglio Comunale di Solofra ha approvato il Piano Urbanistico Comunale – PUC - (All. n. 4a) i cui elaborati sono consultabili sul sito istituzionale <http://www.areatecnicacomunesolofra.it/download-puc2020/> a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento sull'attuale inquadramento urbanistico dei beni oggetto di vendita; in particolare, per quanto concerne il **Lotto n. 1** (Opificio industriale conciario in disuso, da demolire, e circostante area di insediamento), il nuovo PUC prevede la delocalizzazione del volume esistente, da destinare ad uso residenziale e terziario/commerciale, all'interno di apposita area individuata dal PUA (Piano Urbanistico Attuativo), previa cessione dell'area su cui sorge l'attuale opificio per l'acquisizione dei relativi Crediti Edilizi; per le modalità inerenti le procedure di

approvazione ed attuazione dei piani esecutivi, si rimanda ai documenti consultabili sul sito: <http://www.areatecnicacomunesolofra.it/piano-programmatico/ambiti-perequativi/>.

Svolgimento delle attività peritali.

Per dare immediato riscontro ai quesiti attinenti l'Ordinanza Sindacale 33/2021 per la messa in sicurezza dei beni confinanti con la strada pubblica Via Campi (ex Via Balsami) costituenti parte dell'opificio industriale conciario in disuso e da demolire (Lotto n. 1), lo scrivente CTU, con PEC del 15/07/2021 (All. n. 5) comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/07/2021.

L'accesso si svolgeva alla presenza del Custode Giudiziario dott. Francesco Spirito e del CTP, nominato dai debitori , ing Pietro Salvatore Petrone (All. n. 6 – Verbale di sopralluogo).

In data 04/08/2021 il sottoscritto CTU depositava proprie note informative (All. n. 7) sulle predette attività peritali, insieme a copia dell'ordinanza sindacale 33-2021 (All. n. 8), un repertorio fotografico dei luoghi (All. n. 9) e ad una segnalazione effettuata ai VV.UU. (All. n. 10), relazionando sullo stato dei luoghi e sulla natura dei lavori a farsi per l'eliminazione del pericolo incombente. Con decreto del 28/09/2021 il G.E. (All. n. 11) ordinava al Custode Giudiziario l'esecuzione di alcuni dei lavori indicati in relazione e con successivo decreto dell'01/10/2021 nominava, quale tecnico ausiliario del Custode per l'esecuzione dei predetti lavori, l'ing. Patrizio Ciasullo (All. n. 12).

Ulteriori accessi.

Ognuno degli immobili oggetto di stima è stato ispezionato per individuarne l'attuale stato manutentivo e di occupazione; inoltre ogni singolo lotto, ad eccezione del lotto n. 1 pericolante, è stato oggetto di rilievo fotografico e di riscontri metrici per la conferma della loro consistenza.

Il secondo accesso agli immobili pignorati veniva convocato dallo scrivente con PEC del 23/07/2021 (All. n. 13) ed eseguito in data 30/07/2021, alla presenza del Custode Giudiziario e del predetto CTP ing. Petrone; come da allegato verbale (All. n. 14) l'accesso si svolgeva presso alcuni dei beni pignorati ubicati all'interno nel fabbricato condominiale sito in Solofra in Via Balsami; in detta occasione lo scrivente veniva informato dell'esistenza di una Delibera di G.C., la n. 426 del 13/11/2008, con cui veniva espresso il parere favorevole della Giunta del Comune di Solofra alla demolizione ed alla ricostruzione *in sito* dell'immobile industriale in disuso (il Lotto n. 1, oggetto del precedente sopralluogo), destinando le volumetrie esistenti, in cambio di

parte del suolo da devolvere per opere di urbanizzazione, ad edilizia residenziale pubblica e che, per effetto della predetta delibera, era stata già eseguita una rettifica della stima originaria del cespite pignorato (Relazione Integrativa del precedente CTU); dando seguito a quanto concordato a verbale, lo scrivente faceva richiesta di accesso agli atti del Comune di Solofra per l'acquisizione di tale delibera (All. n. 14a) e per informarsi sugli sviluppi della vicenda; approfondendo poi l'esame dei documenti di causa, lo scrivente riscontrava già in atti copia di detta delibera ed accertava che l'intervento ivi previsto risultava non più eseguibile per effetto delle intervenute variazioni introdotte dal PUC secondo cui i Diritti Edificatori corrispondenti al volume esistente, previa approvazione di specifico Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), andavano dislocati in un'apposita area destinata ad accogliere le volumetrie delle antiche concerie prive di valore testimoniale di archeologia industriale, non più ricostruibili in sito, con destinazione in parte residenziale ed in parte terziario/commerciale.

Il completamento delle ispezioni agli immobili pignorati ubicati all'interno del predetto fabbricato condominiale (Lotti dal n. 2 al n. 10) avveniva, previa convocazioni delle parti con PEC del 09/09/2021 (All. n. 15) in data 17/09/2021 (All. n. 16 – Verbale di sopralluogo).

Con PEC del 22/09/2021 (All. n. 17) lo scrivente preannunciava il quarto (ed ultimo) accesso ai luoghi di causa; il sopralluogo si svolgeva in data 06/10/2021 (All. n. 18 – Verbale di sopralluogo), anche alla presenza del CTP ing. Petrone, presso il complesso industriale sito in Via Nuova San Vito (già Via Cioppo San Vito); in detta occasione i debitori, facevano constatare come il complesso industriale pignorato presentasse anomalie e discordanze urbanistiche tali da impedirne l'immediato uso per fini industriali, e dichiaravano di avere prodotto agli atti della procedura un'apposita relazione di parte, a firma dell'ing. Petrone, che si impegnavano a trasmettere allo scrivente CTU, via PEC, tramite il proprio difensore; detta relazione tecnica di parte veniva ricevuta dallo scrivente via PEC, in n. 3 files, in data 14/10/2021 (All. n. 19a - 19b - 19c).

Ritenendo necessario approfondire ulteriormente le nuove norme urbanistiche del Comune di Solofra al fine di meglio valutare il loro impatto sulla stima dei beni da porre in vendita il sottoscritto con istanza del 27/10/2021 (All. n. 20) faceva istanza al G.E. di una proroga di giorni 60 per il deposito dell'elaborato peritale; detta autorizzazione veniva concessa con decreto del 28/10/2021 (All. n. 21). Nell'udienza del 07/12/2021 il G.E. rinviava la causa al 29/03/2022 (All. n. 22)

LOTTO N.1 – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di
Opificio industriale di ca. 7.800 mc in disuso, da demolire,
e annessa area di mq 2.652,00 fg 11 – p.lla 235 (ex p.lle n. 334, 236,237,335 e 327) .

Volume da delocalizzare per uso residenziale
e terziario/commerciale in area individuata dal nuovo PUC



Premessa.

L'immobile da porre in vendita consiste in un opificio conciario in disuso, inagibile e da demolire, compresa l'area circostante su cui sorge, ubicato in località Balsami del Comune di Solofra; l'opificio presenta una consistenza volumetrica di circa 7.800 mc (come si desume dalla precedente CTU e dalla perizia di parte redatta dall'arch. Visone, agli atti del procedimento) su un'area di superficie complessiva di 2.652 mq.

Secondo l'attuale PUC l'area ricade in Zona Territoriale Omogenea **F2**, regolamentata dagli art. 78-148-149 delle Norme Tecniche di Attuazione; l'attuale PUC individua, come elemento strategico, il recupero e la riqualificazione dei quartieri storici dell'attività conciaria e, per perseguire tale obiettivo, prevede, tra l'altro, la delimitazione dell'Ambito di Recupero Toppolo Balsami, in cui ricade l'area in esame, da destinare ad un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), i cui contenuti operativi si

conformano ai principi della perequazione urbanistica; fanno parte del PUA gli ambiti in cui erano concentrate le antiche concerie di Toppolo e Balsami, così come perimetrati nelle tavole del PUC “Ambiti Urbani della memoria storica e socio economica”, nonché le aree appositamente individuate quali “Ambiti di recupero ed unità' territoriali di intervento per delocalizzazioni PUA Toppolo Balsani”, da destinare, sostanzialmente, ad accogliere le volumetrie delle antiche concerie non più ricostruibili in sito e prive di valore testimoniale di archeologia industriale.

L'attuale PUC prevede quindi che i volumi dell'opificio da demolire vengano delocalizzati, previa trasformazione in corrispondenti Diritti Edificatori (o Crediti Edilizi), all'interno in un'apposita area individuata dal PUC, previa approvazione di apposito piano esecutivo da redigersi secondo le norme e con le modalità stabilite dal PUC; in altri termini, l'Acquirente del Lotto n. 1, previa demolizione delle opere edili e cessione dell'area ospitante il vecchio insediamento al Comune di Solofra (che utilizzerà tale area per spazi pubblici vari quali allargamenti sede stradale, attraversamento da nuovo tracciato stradale, area di parcheggio etc) e approvazione da parte degli enti preposti di apposito piano particolareggiato da redigersi nel rispetto nelle norme del PUC, potrà ricostruire il volume esistente, all'interno dell'area PUA, con destinazione residenziale (60%) e terziario/commerciale (40%).

Ubicazione attuale terreno

Comune di Solofra (AV) – Ente Urbano - Foglio n. 11 p.lla n. 235 superficie mq 2652 (Annotazioni – comprende i numeri 334, 236, 237, 335 e 327 per costruzione fabbricato).

Identificazione catastale del fabbricato da demolire.

Catasto Fabbricati – Comune di Solofra (AV) - Foglio n. 11, p.lla 235 Cat D1 rendita €4.028,36, di proprietà di 1000/1000 della Conceria .

Confini del complesso immobiliare da cedere al Comune di Solofra.

a Nord con strada comunale Via Balsami;
ad Est con p.lle 614 e 617, strada di accesso, e p.lle 579 e 357 ;
ad Ovest con p.lle 229 e 413;
a Sud con p.lla 234 e vallone demaniale

Stato di possesso.

Alla data del sopralluogo il complesso risultava libero e, dunque, in pieno possesso della società Conceria

Criterio e metodo di stima.

Per la determinazione del valore di mercato del suolo (2.652 mq) su cui sorge l'opificio in disuso, il quale suolo, si ripete, dovrà essere ceduto al Comune di Solofra, previa demolizione delle sovrastanti opere edili, per l'ottenimento dei corrispondenti Crediti Edilizi (correlati al volume esistente dell'opera pari a 7.800 mc circa), per la realizzazione nelle aree previste dal PUC, previa redazione ed approvazione di specifico piano esecutivo PUA, di superfici per residenze ed altri usi (terziario/uffici, commerciali) si adotta il metodo del **Valore di Trasformazione** che consiste nel ricavare il valore dell'area dalla differenza fra il valore dei beni oggetto di trasformazione e i costi necessari a sostenere la predetta trasformazione.

In termini formali la predetta differenza assume, nel caso in esame, la seguente espressione:

$$V_{CE} = (V_{BT} - K_T - K_D) / (1+r)^n$$

dove V_{CE} è il valore del suolo da stimare (corrispondente ai Crediti Edilizi da delocalizzare nelle aree previste dal PUC), V_{BT} è il valore finale (di mercato) del bene oggetto di trasformazione, K_T indica i costi di costruzione necessari per la trasformazione edilizia, mentre K_D è costituito dai costi di demolizione e trasporto a rifiuto dei manufatti edili insistenti sull'area, r è il tasso di sconto all'attualità ed n il tempo intercorrente, espresso in anni, tra la data della stima e la completa alienazione del prodotto edilizio finito.

Determinazione di V_{BT}

La superficie che l'Acquirente del Lotto n. 1 potrà realizzare nelle apposite aree individuate dal PUC, previa le predette procedure autorizzative, si ottiene dividendo il volume del fabbricato esistente per l'altezza lorda di piano dei manufatti da realizzare ed è pertanto pari a $7.800 \text{ mc} / 3.20 \text{ m} = \text{mq } 2.438,00$ (l'altezza lorda tiene conto anche della maggiore altezza richiesta per la realizzazione dei volumi a destinazione commerciale)

Di detta superficie lorda il 60% potrà essere destinata ad edilizia residenziale e il 40 % ad altri usi (terziario e commerciale); pertanto si potranno realizzare $2.438,00 \times 0.60 =$

1.463,00 mq per edilizia residenziale e $2.438,00 \times 0.40 = 975,00$ mq per uso terziario e commerciale.

Il valore del prodotto edilizio finito si ottiene applicando alle suddette consistenze il più probabile valore unitario di mercato relativo per immobili simili a quelli da realizzare.

Sulla base delle quotazioni riscontrabili sul libero mercato di Solofra per residenze e terziario commerciale di periferia riportate dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2021) si evincono le seguenti quotazioni:

a) per le superfici lorde residenziali il valor medio di mercato arrotondato di:

$$(940+800) / 2 = 870 \text{ €/mq}$$

b) per le superfici lorde terziario/commerciali il valor medio di mercato arrotondato di: $((990+1200)/2 + (760+910)/2) / 2 = (1095 + 835)/2 = 965 \text{ €/mq}$

Applicando i valori unitari alle superfici realizzabili si ottiene il seguente valore potenziale del bene trasformato:

Per uso residenziale: mq 1.463 x €/mq 870,00 = € 1.272.810,00

Per uso terziario/commerciale: mq 975 x €/mq 965,00 = € 940.875,00

Totale V_{BT} = € 2.213.685,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: **AVELLINO**

Comune: **SOLOFRA**

Fascia/zona: **Periferia-VIA PANORAMICA TUNO -VIA DELLA LIBERTÀ(P)-VIA CRCDATA-VIA SELVA DI BUZZDI(P)**

Codice di zona: **D1**

Microzona catastale n. **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	800	L	2,9	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	940	L	3,3	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	740	850	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	740	L	2,5	3,2	L
Box	NORMALE	560	810	L	2,2	3,3	L
Vile e Ulivi	Ottimo	980	1100	L	3,9	4,6	L
Vile e Ulivi	NORMALE	790	980	L	3,1	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in €/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, Pochi auto ed Autotrasmesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: IVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zone: Periferia/VIA PANORAMICA TURCO-VIA DELLA LIBERTÀ/P-VIA CACCATA-VIA SELVA DI NUZZOLI/P

Codice di zona: O1

Micron zona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	510	650	L	2	2,7	L
Magazzini	Ottimo	650	740	L	2,7	3,2	L
Negozi	NORMALE	680	950	L	3,2	5,2	L
Negozi	Ottimo	900	1200	L	5,2	6,3	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: IVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zone: Periferia/VIA PANORAMICA TURCO-VIA DELLA LIBERTÀ/P-VIA CACCATA-VIA SELVA DI NUZZOLI/P

Codice di zona: O1

Micron zona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	760	910	L	3,3	3,9	L
Uffici	NORMALE	610	760	L	2,6	3,3	L

Determinazione di K_T - Costo di costruzione per la trasformazione edilizia:

Si parte dal costo di costruzione medio indicato dall'ISTAT aggiornato all'anno 2021 con base 2015=100, che, arrotondato, assume il valore di €/mq 420,00; a questi si aggiungono gli oneri tecnici (progettazione, direzione dei lavori, sicurezza, collaudo, consulenza urbanistica) che si stimano pari al 15% del costo di costruzione, per un valore arrotondato di 65,00 €/mq, gli oneri urbanistici che si stimano pari al 12% (valore medio da letteratura tecnica) dello stesso costo, pari dunque a 50,00 €/mq arrotondato e il profitto d'impresa pari al 20% del costo totale, pari a 105,00 €/mq; il costo unitario medio per la trasformazione si stima pertanto in complessivi €/mq 640,00 (arrotondato).

Applicando il costo unitario per la superficie totale da realizzare si ha che il costo totale di costruzione degli immobili è $K_T = mq \ 2.438,00 \times €/mq \ 640,00 = € \ 1.560.320,00$

Determinazione di K_D . Costo per la demolizione e trasporto a rifiuto delle opere edili.

Si applicano i prezzi desunti dal Tariffario LL.PP. Regione Campania 2021; si assume che la discarica sia ubicata nel raggio di 15 km e che, in caso contrario, il maggior costo di trasporto venga compensato da una corrispondente riduzione del ribasso.

R.02.020.005.b - Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno. **€/mc 17,41**

T.01.010.020.b - Trasporto di materiale proveniente da lavori di demolizione con autocarro Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata. Per ogni cinque km in più oltre i primi 10 (Si stima che la discarica sia ubicata entro un raggio di 15 km dal sito di demolizione; resta a carico dell'acquirente valutare la congruità di tale previsione). **€/mc 5,98**

Dal Prezzario DEI – Prezzi Informativi dell'Edilizia – 1° Semestre 2021

A25136a - Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010). **€/t 18,00**

Il volume del fabbricato da demolire corrisponde a circa 7.800,00 mc a cui si stima corrispondere il peso di 1,0 t/mc.

Il costo della demolizione e trasporto a rifiuto è pari quindi a:

$$7.800,00 \text{ mc} \times (17,41+5,98) \text{ €/mc} = 7.800,00 \times 23,39 = \text{€ } 182.442,00$$

Il costo degli oneri di discarica (si ritiene compresa la caratterizzazione dei rifiuti) è di:

$$7.800,00 \text{ mc} \times 1,0 \text{ t/mc} \times 18,00 \text{ €/t} = \text{€ } 140.400,00$$

$$\mathbf{K_D = \text{€ } 182.442,00 + \text{€ } 140.400,00 = \text{€ } 322.842,00}$$

Si stima infine il coefficiente di anticipazione $(1+r)^n$ ponendo r (tasso di sconto all'attualità) pari al 3% ed n (tempo stimato in anni intercorrente tra la data della valutazione e la completa alienazione del prodotto edilizio finito) pari a 5 anni da cui:

$$(1+r)^n = (1+0,03)^5 = \mathbf{1,1593}$$

Tutto ciò premesso il valore di trasformazione del Lotto n. 1 è pari:

$$\mathbf{V_{CE} = (V_{BT} - K_T - K_D) / (1+r)^n = (\text{€ } 2.213.685,00 - \text{€ } 1.560.320,00 - \text{€ } 322.842,00) / 1,1593 = \text{€ } 285.000,00 \text{ (arrotondato).}$$

Valore di mercato del **Lotto n.1** è pertanto pari a:

€ = € 285.000,00

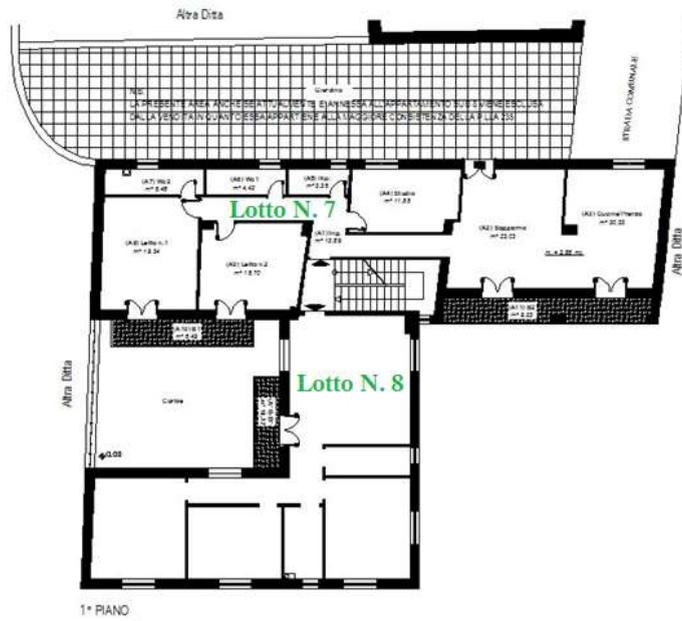
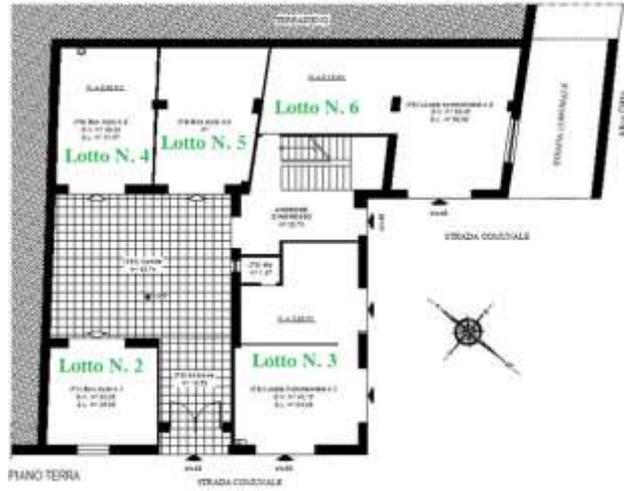
Euro duecentottantacinquemila/00

Attualizzazione della stima dei Lotti dal n. 2 a n. 10.

Immobili ubicati in fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) – Via Balsami



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI



Immagini estratte dalla CTU depositata

Descrizione del fabbricato condominiale in cui sono ubicati i beni pignorati.

Trattasi di fabbricato per civile abitazione, sito in Solofra (AV) – Loc. Balsami, con struttura portante in cemento armato ordinario e solai latero-cementizi e copertura a falde. L'edificio è formato da un piano terra adibito prevalentemente a box auto (Lotti n. 2, n. 4 e n. 5) e locali commerciali (Lotti n. 3 e n. 6), da un primo piano con due appartamenti (Lotti n. 7 e n. 8) e un piano secondo (sottotetto mansardato) dove sono ubicati due locali deposito (Lotti n. 9 e n. 10). L'accesso alle abitazioni avviene da uno slargo di Via Balsami da cui, tramite portone d'ingresso, si accede all'androne con scala comune; dall'androne è possibile anche accedere, al piano terra, al cortile interno dove sono ubicati i n. 3 box auto che hanno accesso carrabile, tramite cancello in ferro, su via Balsami al civico n. 84.

Per quanto concerne lo stato manutentivo dell'immobile, non risultano segni visibili di degrado strutturale né dissesti in atto; durante i sopralluoghi sono state osservate invece estese e profonde macchie di umidità negli ambienti del locale commerciale (lotto n. 3) e, in misura minore, in entrambi gli appartamenti del piano primo (Lotti n. 7 e n.8).

L'edificio è dotato di impianto elettrico, impianto idraulico e di scarico in fogna pubblica, impianto del telefono, impianto citofonico; il riscaldamento avviene con caldaie autonome alimentate da gas GPL.

Rispetto al centro del Comune di Solofra il fabbricato è ubicato in zona periferica e risulta essere dotato della necessaria urbanizzazione primaria; non vi sono elementi estetici predominanti, mentre il panorama ha un valore estetico buono. Nelle immediate vicinanze non esistono né negozi di prima necessità (generi alimentari), né uffici, scuole, parcheggi pubblici (questi ultimi previsti nel PUC).

Inquadramento Urbanistico.

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC 2020) il fabbricato condominiale ricade nell'Ambito di Recupero Toppolo – Balsami, regolamentato dall'art. 144 delle Norme di Attuazione; in particolare l'edificio è incluso in Ambito Urbano della Memoria Storica e Socio Economica – Zona Territoriale Omogenea– **A2** (art. 84 delle vigenti Norme di Attuazione) – Parti di città caratterizzate prevalentemente dai nuclei storici degli insediamenti conciarati.

Segue la stima dei singoli immobili pignorati.

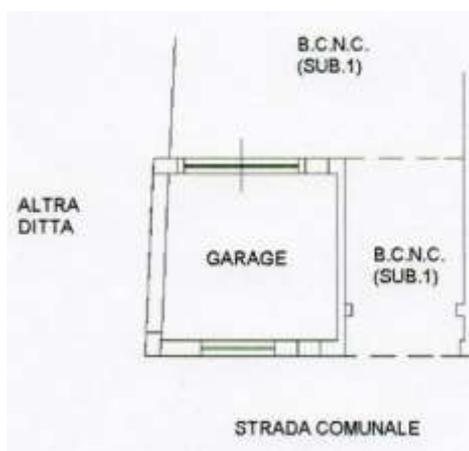
Tribunale di Avellino – Esecuzione immobiliare n. 197/2008 RGE

LOTTO N.2

Comune di Solofra (AV) – Via Balsami

Piena proprietà per la quota di 786/1000 di un Box Auto

C.F.: foglio 11 – p.lla 613 – sub 7



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 786/1000 * di un BOX AUTO della superficie netta di mq 19,37 posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami, con ingresso immediatamente a sinistra del cortile interno del fabbricato che ha accesso dal civico 84.

*59/1000 di proprietà di (coniugato in regime di separazione
dei beni) C.F.
58/1000 di proprietà di
669/1000 di proprietà di

Il locale ha forma pressoché quadrata con Superficie Netta pari a mq 19,37 e Superficie Lorda di circa mq 27,00. Al lotto viene associata, in termini di valore immobiliare, anche la quota di superficie pari a 1/3 del cortile interno, pertanto la superficie complessiva di stima sarà: mq 27,00 + mq 11,00 = 38,00 mq.

Il locale si trova in buono stato di manutenzione, a parte qualche traccia di umidità di risalita, è intonacato e pavimentato. La sua altezza netta interna è di 2,90 mt.

IN CATASTO:

NCEU del Comune di Solofra, Foglio 11, particella 613, sub 7, Cat. C/6, classe U, consistenza 19,00 mq, superficie catastale 26 mq, R.C. euro 53,97.

NOTA: il cespite risulta ancora catastalmente intestato a _____ e _____
in ragione ciascuno di 500/1000.

CONFINI:

a Nord con Via Balsami (angolo Via Molini) ad Est con particella 617 (altra ditta), a Sud con cortile interno (sub 1 Bene Comune Non Censito), ad Ovest con androne d'accesso al cortile contraddistinto dal civico 84 di Via Balsami.

STATO DI POSSESSO:

Libero.

VALORE IMMOBILE

Si fa riferimento alla Banca delle Quotazioni Immobiliari desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zone: Periferica/VIA PRINORAVICA TURDI/VIA DELLA LIBERTÀ/VIA CACCIATA/VIA SELVA DI NUZZOPOLI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	800	L	2,9	3,5	L
Ritrazioni civili	Ottimo	800	940	L	3,5	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	760	890	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	740	L	2,9	3,2	L
Case	NORMALE	760	870	L	3,2	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	980	1100	L	3,9	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	790	980	L	3,1	4	L

Si adotta, quale valore unitario di base, il prezzo medio di €/mq $(810+560)/2 = \text{€/mq } 685,00$
 Per il significato dei vari coefficienti si rimanda alla relazione del precedente CTU

Prezzo base	C.Z.	C.E	Prezzo corretto
€ 685,00	1,100	1,100	€ 829,00

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti								Totale EURO
		Sci	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	SI	
		normale	normale	normali	normali	favorevole	>25 anni	c.a.	libero	
€ 829,00	38,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	0,75	1,07	1,00	26.400,00

Valore di vendita del lotto (arrotondato):

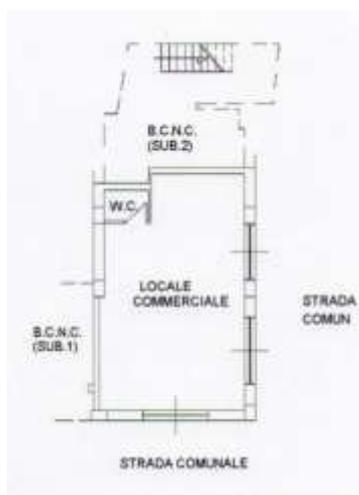
$\text{€ } 26.400,00 \times 786/1000 = \text{€ } \mathbf{20.800,00}$ Euro ventimilaottocento/00
--

LOTTO N.3

Comune di Solofra (AV) – Via Balsami

Piena proprietà per la quota di 786/1000 di un Locale Commerciale

C.F.: foglio 11 – p.lla 613 – sub 6



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 786/1000 * di un LOCALE COMMERCIALE della superficie netta di mq 43.16 posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami con ingresso principale dal civico 82.

*59/1000 di proprietà di _____ (coniugato in regime di separazione
dei beni) C.F.
58/1000 di proprietà di _____
669/1000 di proprietà di _____

Il locale ha forma rettangolare ed è provvisto di servizio igienico (c/a 2,00 mq), ha una Superficie Netta pari a mq 43,16 e Superficie Lorda pari a mq 54,00. La sua posizione angolare fa sì da poter avere tre ampie vetrine di accesso. L'ingresso principale è su Via Balsami, al civico 82. Il locale si trova in pessimo stato manutentivo, a causa della consistente presenza di umidità presente al suo interno. Il locale è intonacato (da rifare) e pavimentato. La sua altezza netta interna è di 3,22 mt.

IN CATASTO:

NCEU del Comune di Solofra, Foglio 11, particella 613, sub 6, Cat. C/1, classe 7, consistenza 45,00 mq, superficie catastale 57 mq, R.C. euro 657,71 – Piano Terra.

NOTA: il cespite risulta ancora catastalmente intestato a _____ e _____
in ragione ciascuno di 500/1000.

CONFINI:

a Nord e ad Ovest con Via Balsami, ad Est con androne d'accesso al cortile contraddistinto dal civico 84 di Via Balsami (sub 1 Bene Comune Non Censito), a Sud con androne condominiale di accesso al palazzo (sub 2 Bene Comune Non Censito).

STATO DI POSSESSO:

Libero.

VALORE IMMOBILE

Si fa riferimento alla Banca delle Quotazioni Immobiliari desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zona: Periferica/VIA PANORAMICA TURCI-VIA DELLA LIBERTA(P)-VIA CACCIATA-VIA SELVA DI NUZZO(P)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	510	650	L	2	2,7	L
Magazzini	Ottimo	650	740	L	2,7	3,2	L
Negozi	NORMALE	680	990	L	3,2	5,2	L
Negozi	Ottimo	990	1200	L	5,2	6,3	L

Si adotta, quale valore unitario di base, il prezzo medio di €/mq $(990+680)/2 = €/mq 835,00$

Per il significato dei vari coefficienti si rimanda alla relazione del precedente CTU

Prezzo base	C.Z.	C.E	Prezzo corretto
€ 835,00	1,100	1,100	€ 1.010,00

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti								Totale EURO
		Sci	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	Sl	
		scadente	normale	scadenti	normali	favorevole	>25 anni	c.a.	libero	
€ 1.010,00	54,00	0,85	1,00	0,95	1,00	1,10	0,75	1,07	1,00	38.900,00

Valore di vendita del lotto (arrotondato):

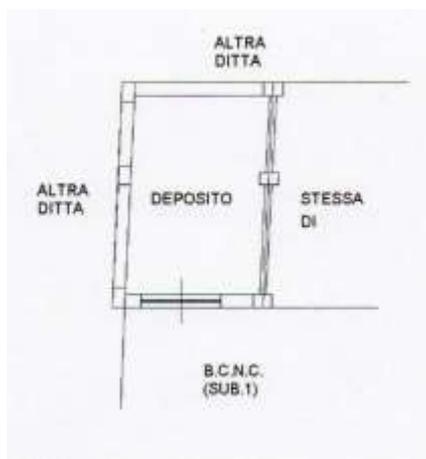
$€ 38.900,00 \times 786/1000 = € 30.600,00$
 Euro trentamilaseicento/00

LOTTO N.4

Comune di Solofra (AV) – Via Balsami

Piena proprietà per la quota di 786/1000 di un Box Auto

C.F.: foglio 11 – p.lla 613 – sub 3



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 786/1000 * di un BOX AUTO della superficie netta di mq 25.24 posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami, con ingresso in fondo a sinistra del cortile interno del fabbricato che ha accesso dal civico 84.

*59/1000 di proprietà di _____ (coniugato in regime di separazione
dei beni) C.F.
58/1000 di proprietà di _____
669/1000 di proprietà di _____

Il locale ha forma rettangolare avente Superficie Netta pari a mq 25,24 e Superficie Lorda pari a mq 32,00. Al lotto viene associata, ai fini della determinazione del valore immobiliare, anche la quota di superficie, pari a 1/3, del cortile interno, pertanto la superficie complessiva di stima sarà: mq 32,00 + mq 11,00 = 43,00 mq. Il locale si trova in buono stato di manutenzione, è intonacato e pavimentato. La sua altezza netta interna è di 3,00 mt.

IN CATASTO:

NCEU del Comune di Solofra, Foglio 11, particella 613, sub 3, Cat. C/2, classe 4, consistenza 26,00 mq, superficie catastale 33 mq, R.C. euro 63,11.

NOTA: il cespite risulta ancora catastalmente intestato a _____ e
in ragione ciascuno di 500/1000.

CONFINI:

a Nord con cortile interno (sub 1 Bene Comune Non Censito), ad Est con particella 617 (altra ditta), a Sud con altra ditta, ad Ovest particella 613 sub 4 (lotto di vendita n.5).

STATO DI POSSESSO:

occupato.

VALORE IMMOBILE

Si fa riferimento alla Banca delle Quotazioni Immobiliari desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zone: Periferica/VIA PINORANCA TURO/VIA DELLA LIBERTÀ/VIA CACCIATA/VIA SELVA DI NUZZO/P

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	800	L	2,9	3,5	L
Abitazioni civili	Ottima	800	940	L	3,5	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottima	740	890	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	740	L	2,5	3,2	L
Bis	NORMALE	560	870	L	2,2	3,3	L
Vile o Villini	Ottima	980	1100	L	3,9	4,6	L
Vile o Villini	NORMALE	750	980	L	3,1	4	L

Si adotta, quale valore unitario di base, il prezzo medio di €/mq $(810+560)/2 = \text{€}/\text{mq } 685,00$

Per il significato dei vari coefficienti si rimanda alla relazione del precedente CTU

Prezzo base	C.Z.	C.E	Prezzo corretto
€ 685,00	1,100	1,100	€ 829,00

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti								Totale EURO
		Sci	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	SI	
€ 829,00	43,00	normale	normale	normali	normali	favorevole	>25 anni	c.a.	occupato	28.400,00
		0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	0,75	1,07	0,95	

Valore di vendita del lotto (arrotondato):

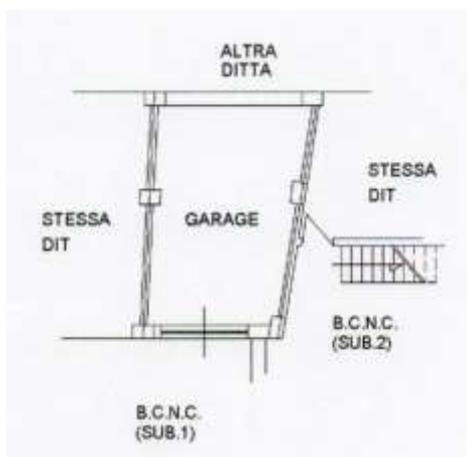
<p>€ 28.400,00 x 786/1000 = € 22.400,00 Euro ventiduemilaquattrocento/00</p>
--

LOTTO N.5

Comune di Solofra (AV) – Via Balsami

Piena proprietà per la quota di 786/1000 di un Box Auto

C.F.: foglio 11 – p.lla 613 – sub 4



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 786/1000 * di un BOX AUTO della superficie netta di mq 24.75 posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami, con ingresso in fondo a destra del cortile interno del fabbricato che ha accesso dal civico 84.

*59/1000 di proprietà di _____ (coniugato in regime di separazione
dei beni) C.F.
58/1000 di proprietà di _____
669/1000 di proprietà di _____

Il locale ha forma rettangolare avente Superficie Netta pari a mq 24,75 e Superficie Lorda pari a mq 30,00. Al lotto viene associata, ai fini della determinazione del valore immobiliare, anche la quota di superficie, pari a 1/3, del cortile interno, pertanto la superficie complessiva di stima sarà: mq 30,00 + mq 11,00 = 41,00 mq. Il locale si trova in buono stato di manutenzione, è intonacato e pavimentato. La sua altezza netta interna è di 3,00 mt.

IN CATASTO:

NCEU del Comune di Solofra, Foglio 11, particella 613, sub 4, Cat. C/6, classe U, consistenza 25,00 mq, superficie catastale 30 mq, R.C. euro 71,01.

NOTA: il cespite risulta ancora catastalmente intestato a _____ e _____ in ragione ciascuno di 500/1000.

CONFINI

a Nord con cortile interno (sub 1 Bene Comune Non Censito), ad Est con particella 613 sub 3 (lotto di vendita n.4), a Sud con altra ditta, ad Ovest particella 613 sub 5 (lotto di vendita n.6) e androne condominiale dell'edificio con ingresso da Via Balsami (sub 2 Bene Comune Non Censito).

STATO DI POSSESSO:

Occupato.

VALORE IMMOBILE

Si fa riferimento alla Banca delle Quotazioni Immobiliari desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zone: Periferica (VIA PANORAMICA TURCO - VIA DELLA LIBERTÀ) - VIA CALCIATA - VIA SELVA DI NAZZANO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	800	L	2,9	3,5	L
Ribitazioni civili	Ottimo	800	940	L	3,5	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	740	850	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	740	L	2,5	3,2	L
Box	NORMALE	360	870	L	2,2	3,3	L
Vile e Villini	Ottimo	980	1100	L	3,9	4,6	L
Vile e Villini	NORMALE	750	980	L	3,1	4	L

Si adotta, quale valore unitario di base, il prezzo medio di €/mq $(810+560)/2 = \text{€/mq } 685,00$

Per il significato dei vari coefficienti si rimanda alla relazione del precedente CTU

Prezzo base	C.Z.	C.E	Prezzo corretto
€ 685,00	1,100	1,100	€ 829,00

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti								Totale EURO
		Sci	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	Sl	
		normale	normale	normali	normali	favorevole	>25anni	c.a.	occupato	
€ 829,00	41,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	0,75	1,07	0,95	27.100,00

Valore di vendita del lotto (arrotondato):

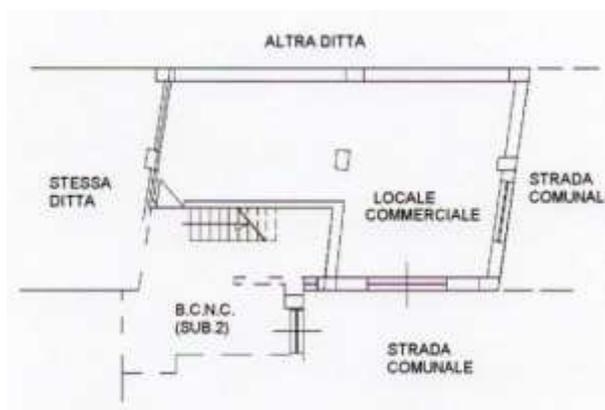
$\text{€ } 27.100,00 \times 786/1000 = \text{€ } 21.300,00$ Euro ventunomilatrecento/00
--

LOTTO N.6

Comune di Solofra (AV) – Via Balsami

Piena proprietà per la quota di 786/1000 di un Locale Commerciale

C.F.: foglio 11 – p.lla 613 – sub 5



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 786/1000 * di un LOCALE COMMERCIALE della superficie netta di mq 52.48 posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami.

*59/1000 di proprietà di
dei beni) C.F.

(coniugato in regime di separazione

58/1000 di proprietà di
669/1000 di proprietà di

Il locale ha forma ad “L” non è provvisto di servizio igienico, ha una Superficie Netta pari a mq 52,48 e Superficie Lorda pari a mq 63,00. L’ingresso principale è su Via Balsami. Il locale si trova in discreto stato di manutenzione, per la presenza di umidità in alcuni punti del perimetro, esso è intonacato e pavimentato. La sua altezza netta interna è di 3,13 mt.

IN CATASTO:

NCEU del Comune di Solofra, Foglio 11, particella 613, sub 5, Cat. C/1, classe 7, consistenza 51,00 mq, superficie catastale 65 mq, R.C. euro 745,40.

NOTA: il cespite risulta ancora catastalmente intestato a _____ e _____ in ragione ciascuno di 500/1000.

CONFINI:

a Nord con Via Balsami e androne condominiale di accesso al palazzo (sub 2 Bene Comune Non Censito), ad Est con particella 613 sub 4 (lotto di vendita n.5), a Sud con altra ditta, ad Ovest con Via Balsami.

STATO DI POSSESSO:

Libero.

VALORE IMMOBILE

Si fa riferimento alla Banca delle Quotazioni Immobiliari desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zona: Periferica/VIA PANORAMICA TURCI-VIA DELLA LIBERTA(P)-VIA CACCIATA-VIA SELVA DI NUZZO(P)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	510	650	L	2	2,7	L
Magazzini	Ottimo	650	740	L	2,7	3,2	L
Negozi	NORMALE	680	990	L	3,2	5,2	L
Negozi	Ottimo	990	1200	L	5,2	6,3	L

Si adotta, quale valore unitario di base, il prezzo medio di €/mq $(990+680)/2 = \text{€}/\text{mq } 835,00$

Per il significato dei vari coefficienti si rimanda alla relazione del precedente CTU

Prezzo base	C.Z.	C.E	Prezzo corretto
€ 835,00	1,100	1,100	€ 1.010,00

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti								Totale EURO
		Sci	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	SI	
		mediocre	normale	scadenti	normali	favorevole	>25 anni	c.a.	libero	
€ 1.010,00	63,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,10	0,75	1,07	1,00	48.000,00

Valore di vendita del lotto (arrotondato):

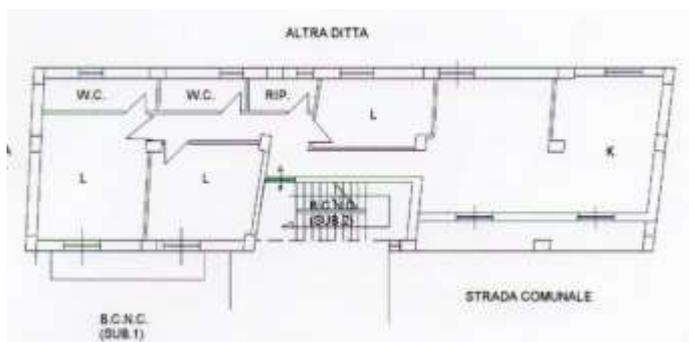
<p>€ 48.000,00 x 786/1000 = € 37.700,00 Euro trentasettemilasettecento/00</p>
--

LOTTO N.7

Comune di Solofra (AV) – Via Balsami

Piena proprietà per la quota di 786/1000 di Appartamento

C.F.: foglio 11 – p.lla 613 – sub 8 – Piano Primo



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 786/1000* di un APPARTAMENTO al primo piano del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami con ingresso a destra del pianerottolo di smonto della scala, di forma rettangolare ben rifinito.

*59/1000 di proprietà di (coniugato in regime di separazione
dei beni) C.F.
58/1000 di proprietà di
669/1000 di proprietà di

Appartamento sito al primo piano del fabbricato condominiale avente accesso da Via Balsami con ingresso a destra del pianerottolo di smonto della scala condominiale, di forma rettangolare ben rifinito. Si nota la presenza di macchie di umidità in alcuni punti delle pareti perimetrali. E' composto dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, studio, lavanderia, n.2 WC, n.2 camere da letto e n.2 balconi. La sua Superficie Netta è pari a mq 132,12 (di cui 15,72 mq di balconi) mentre la Superficie Lorda è pari a mq 146,12. Al lotto viene associata, ai fini della determinazione del valore immobiliare, anche la quota di superficie, pari a 1/4, del vano scala pertanto, in valore arrotondato, la superficie complessiva di stima sarà: mq 146,00 + mq 9,00 = 155,00 mq.

IN CATASTO:

NCEU del Comune di Solofra, Foglio 11, particella 613, sub 8, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 148 mq (totale escluse aree scoperte:143 mq), R.C. euro 469,98 – Piano 1.

NOTA: il cespite risulta ancora catastalmente intestato a _____ e _____
in ragione ciascuno di 500/1000.

CONFINI:

a Nord cortile interno (sub 1 Bene Comune Non Censito), scala condominiale (sub 2 Bene Comune Non Censito) e con Via Balsami, ad Est con particella 617 (altra ditta), a Sud con altra ditta, ad Ovest con particella 410 (altra ditta).

STATO DI POSSESSO:

Occupato.

Calcolo della superficie

Piano	Destinazione d'uso	Superficie nominale (mq)	Coeff. correttivo (K)	Superficie commerciale (mq)
1°	Superficie lorda di piano			142,19
“	Ingresso	12,89		
“	Soggiorno	23,03		
“	Cucina/Pranzo	20,33		
“	Studio	11,88		
“	Lavanderia	3,35		
“	WC1	4,42		
“	WC2	5,46		
“	Letto n. 1	19,34		
“	Letto n. 2	15,70		
“	Balcone n. 1	6,49	0,25	1,62
“	Balcone n. 2	9,23	0,25	2,31
Totale Superficie commerciale mq				146,12
Superficie Netta calpestabile mq				132,12

VALORE IMMOBILE

Si fa riferimento alla Banca delle Quotazioni Immobiliari desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLFRIO

Fascia/zona: P/Inferior/VIA RANDAMICA TURCI-VIA DELLA LIBERTA'(P)-VIA CACCATA-VIA SELVA DI NUZZI(P)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	800	L.	2,9	3,5	L.
Abitazioni civili	Ottimo	800	960	L.	3,5	4,3	L.
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	740	850	L.	3,1	3,7	L.
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	760	L.	2,8	3,2	L.
Box	NORMALE	660	810	L.	2,2	2,3	L.
Ville e Villini	Ottimo	980	1100	L.	3,9	4,6	L.
Ville e Villini	NORMALE	750	880	L.	3,1	4	L.

Si adotta, quale valore unitario di base, il prezzo medio di €/mq $(800+630)/2 = \text{€/mq } 715,00$

Per il significato dei vari coefficienti si rimanda alla relazione del precedente CTU

Prezzo base	C.Z.	C.E	Prezzo corretto
€ 715,00	1,000	1,100	€ 787,00

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti								Totale EURO
		Sci normale	T da 121 a 150	Qf ottime	Di normali	Cp buone	E >25 anni	Mc c.a.	Sl occupato	
€ 787,00	155,00	0,95	0,90	1,10	1,00	1,00	0,75	1,07	0,95	87.500,00

Valore di vendita del lotto (arrotondato):

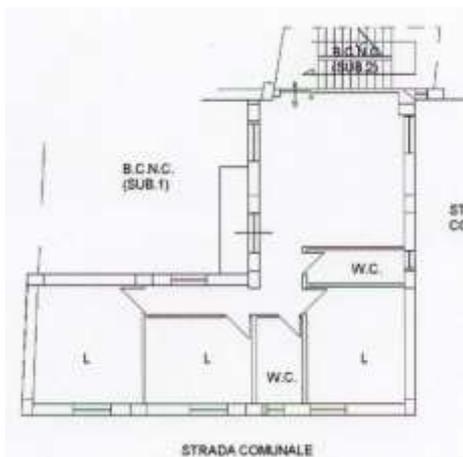
€ 87.500,00 x 786/1000 = € 68.800,00
Euro sessantottomilaottocento/00

LOTTO N.8

Comune di Solofra (AV) – Via Balsami

Piena proprietà per la quota di 786/1000 di Appartamento

C.F.: foglio 11 – p.lla 613 – sub 9 – Piano Primo



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 786/1000* di un APPARTAMENTO al primo piano del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami con ingresso a sinistra del pianerottolo di smonto della scala, di forma ad “L”, ben rifinito.

*59/1000 di proprietà di (coniugato in regime di separazione
dei beni) C.F.
58/1000 di proprietà di
669/1000 di proprietà di

Appartamento sito al primo piano del fabbricato condominiale avente accesso da Via Balsami con ingresso a sinistra del pianerottolo di smonto della scala condominiale, di forma ad “L” ben rifinito. Si nota la presenza di macchie di umidità in alcuni punti delle pareti perimetrali. E’ composto dai seguenti ambienti: soggiorno, disimpegno, cucina, n.2 WC, n.2 camere da letto ed un balcone. La sua Superficie Netta è pari a mq 95,24 (di cui 4,29 mq di balcone) mentre la Superficie Lorda è pari a mq 113,07. Al lotto viene associata, ai fini della determinazione del valore immobiliare, anche la quota di superficie, pari a 1/4, del vano scala pertanto, in valore arrotondato, la superficie complessiva di stima sarà: mq 113,00 + mq 9,00 = 122,00 mq.

IN CATASTO:

NCEU del Comune di Solofra, Foglio 11, particella 613, sub 9, Cat. A/2, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 116 mq (totale escluse aree scoperte: 115 mq), R.C. euro 361,52 – Piano 1.

NOTA: il cespite risulta ancora catastalmente intestato a _____ e _____
in ragione ciascuno di 500/1000.

CONFINI:

a Nord e ad Ovest con Via Balsami, ad Est con particella 617 (altra ditta) e cortile interno (sub 1 Bene Comune Non Censito), a Sud con scala condominiale (sub 2 Bene Comune Non Censito).

STATO DI POSSESSO:

Occupato.

Calcolo della superficie

Piano	Destinazione d'uso	Superficie nominale (mq)	Coeff. correttivo (K)	Superficie commerciale (mq)
1°	Superficie lorda di piano			112,00
“	Soggiorno	28,62		
“	Disimpegno	8,14		
“	WC1	4,43		
“	WC2	5,21		
“	Cucina	15,08		
“	Letto n. 1	16,96		
“	Letto n. 2	12,51		
“	Balcone	4,29	0,25	1,07
Totale Superficie commerciale mq				113,07
Superficie Netta calpestabile mq				95,24

VALORE IMMOBILE

Si fa riferimento alla Banca delle Quotazioni Immobiliari desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLITRIA

Fascia/zona: Periferica(VIA PANDRAMICA TURCI-VIA DELLA LIBERTA'(P)-VIA CACCIATA-VIA SELVA DI NUZZI(D))

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	800	L	2,9	3,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	960	L	3,5	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	740	850	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	760	L	2,5	3,2	L
Box	NORMALE	560	810	L	2,2	3,3	L
Villa e Villino	Ottimo	980	1100	L	3,9	4,6	L
Villa e Villino	NORMALE	750	980	L	3,1	4	L

Si adotta, quale valore unitario di base, il prezzo medio di €/mq $(800+630)/2 = \text{€/mq } 715,00$

Per il significato dei vari coefficienti si rimanda alla relazione del precedente CTU

Prezzo base	C.Z.	C.E	Prezzo corretto
€ 715,00	1,000	1,100	€ 787,00

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti								Totale EURO
		Sci mediocre	T da 81 a 120	Qf ottime	Di normali	Cp buone	E >25 anni	Mc c.a.	SI occupato	
€ 787,00	122,00	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	0,75	1,07	0,95	72.500,00

Valore di vendita del lotto (arrotondato):

€ 72.500,00 x 786/1000 = **€ 57.000,00**
Euro cinquantasettemila/00

LOTTO N.9

Comune di Solofra (AV) – Via Balsami

Piena proprietà per la quota di 786/1000 di Locale deposito sottotetto

C.F.: foglio 11 – p.lla 613 – sub 10 – Piano 2



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 786/1000* di un DEPOSITO di forma rettangolare, al secondo piano (sottotetto) del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami, con accesso dalla porta a destra del pianerottolo di smonto della scala.

*59/1000 di proprietà di _____ (coniugato in regime di separazione
dei beni) C.F.
58/1000 di proprietà di _____
669/1000 di proprietà di _____

Locale ad uso deposito, di forma rettangolare, sito al secondo piano (sottotetto) mansardato del fabbricato condominiale avente accesso da Via Balsami, con ingresso dalla porta a destra del pianerottolo di smonto della scala condominiale. La sua Superficie Netta è pari a mq 129,94, mentre la Superficie Lorda è pari a mq 153,00, per una superficie di stima ragguagliata pari a 77,00 mq. Al lotto viene associata, ai fini della determinazione del valore immobiliare, anche la quota di superficie, pari a 1/4, del vano scala pertanto la superficie complessiva di stima sarà: mq 77,00 + mq 9,00 = 86,00 mq. Il locale si trova in buono stato di manutenzione, è intonacato e pavimentato. L'altezza massima interna è di 2,17 mt., la minima di 1,40 mt.

IN CATASTO:

NCEU del Comune di Solofra, Foglio 11, particella 613, sub 10, Cat. C/2, classe 2, consistenza 129,00 mq, superficie catastale 156 mq, R.C. euro 226,52.

NOTA: il cespite risulta ancora catastalmente intestato a _____ e
in ragione ciascuno di 500/1000.

CONFINI:

a Nord cortile interno (sub 1 Bene Comune Non Censito), scala condominiale (sub 2 Bene Comune Non Censito) e con Via Balsami, ad Est con particella 617 (altra ditta), a Sud con altra ditta, ad Ovest con particella 410 (altra ditta).

STATO DI POSSESSO:

Occupato.

VALORE IMMOBILE

Si fa riferimento alla Banca delle Quotazioni Immobiliari desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zona: Periferica/VIA PANORAMICA TURCI-VIA DELLA LIBERTA(P)-VIA CACCIATA-VIA SELVA DI NUZZO(P)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	510	650	L	2	2,7	L
Magazzini	Ottimo	650	740	L	2,7	3,2	L
Negozi	NORMALE	680	990	L	3,2	5,2	L
Negozi	Ottimo	990	1200	L	5,2	6,3	L

Si adotta, quale valore unitario di base, il prezzo medio dei magazzini di €/mq $(650+510)/2 =$
 €/mq 580,00

Per il significato dei vari coefficienti si rimanda alla relazione del precedente CTU

Prezzo base	C.Z.	C.E	Prezzo corretto
€ 580,00	1,000	1,100	€ 638,00

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti								Totale EURO
		Sci normale	T da 120 a 150	Qf buone	Di normali	Cp normali	E >25anni	Mc c.a.	SI occupato	
€ 638,00	86,00	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,75	1,07	0,95	35.800,00

Valore di vendita del lotto (arrotondato):

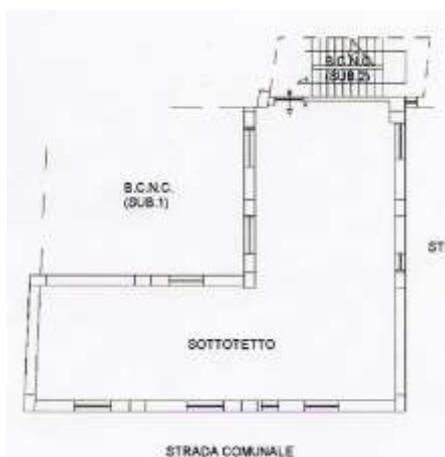
€ 35.800,00 x 786/1000 = € 28.200,00 Euro ventottomiladuecento/00

LOTTO N.10

Comune di Solofra (AV) – Via Balsami

Piena proprietà per la quota di 786/1000 di Locale deposito sottotetto

C.F.: foglio 11 – p.lla 613 – sub 11 – Piano 2



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 786/1000* di un DEPOSITO di forma ad “L”, posto al secondo piano (sottotetto) mansardato del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami, con accesso dalla porta a sinistra del pianerottolo di smonto della scala.

*59/1000 di proprietà di _____ (coniugato in regime di separazione
dei beni) C.F.
58/1000 di proprietà di _____
669/1000 di proprietà di _____

Locale ad uso deposito, di forma ad “L”, sito al secondo piano (sottotetto) del fabbricato condominiale avente accesso da Via Balsami, con ingresso dalla porta a sinistra del pianerottolo di smonto della scala condominiale. La sua Superficie Netta è pari a mq 92,58, mentre la Superficie Lorda è pari a mq 110,96, per una superficie di vendita ragguagliata pari a 56,00 mq. Al lotto viene associata, ai fini della determinazione del valore immobiliare, anche la quota di superficie, pari a 1/4, del vano scala pertanto la superficie complessiva di stima sarà: mq 56,00 + mq 9,00 = 65,00 mq. Il locale si trova in buono stato di manutenzione, è intonacato e pavimentato. L'altezza massima interna è di 2,19 mt., la minima di 1,36 mt.

IN CATASTO:

NCEU del Comune di Solofra, Foglio 11, particella 613, sub 11, Cat. C/2, classe 2, consistenza 94,00 mq., superficie catastale 115 mq, R.C. euro 165,06.

NOTA: il cespite risulta ancora catastalmente intestato a _____ e
in ragione ciascuno di 500/1000.

CONFINI:

a Nord e ad Ovest con Via Balsami, ad Est con particella 617 (altra ditta) e cortile interno (sub 1 Bene Comune Non Censito), a Sud con scala condominiale (sub 2 Bene Comune Non Censito).

VALORE IMMOBILE

Si fa riferimento alla Banca delle Quotazioni Immobiliari desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zona: Periferica/VIA PANORAMICA TURCI-VIA DELLA LIBERTA(P)-VIA CACCIATA-VIA SELVA DI NUZZO(P)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	510	650	L	2	2,7	L
Magazzini	Ottimo	650	740	L	2,7	3,2	L
Negozi	NORMALE	680	990	L	3,2	5,2	L
Negozi	Ottimo	990	1200	L	5,2	6,3	L

Si adotta, quale valore unitario di base, il prezzo medio dei magazzini di €/mq $(650+510)/2 =$
 €/mq 580,00

Per il significato dei vari coefficienti si rimanda alla relazione del precedente CTU

Prezzo base	C.Z.	C.E	Prezzo corretto
€ 580,00	1,000	1,100	€ 638,00

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti								Totale EURO
		Sci	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	SI	
		normale	da 81 a 120	buone	normali	normali	>25anni	c.a.	occupato	
€ 638,00	65,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,07	0,95	30.100,00

Valore di vendita del lotto (arrotondato):

$\text{€ } 30.100,00 \times 786/1000 = \text{€ } \mathbf{23.700,00}$ Euro ventitremilasettecento/00

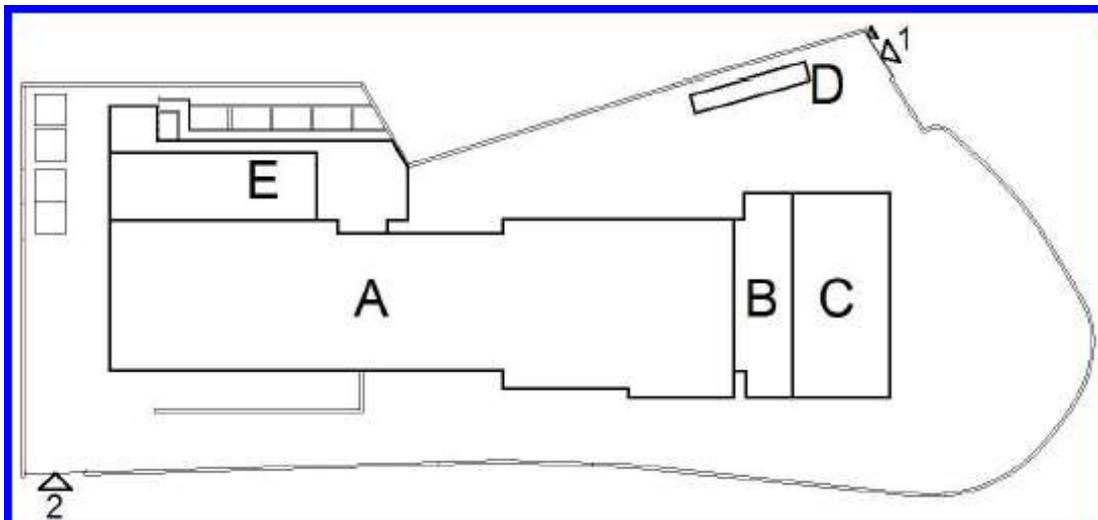
Attualizzazione della stima del Lotto n. 13.

Complesso industriale adibito a conceria in Solofra (AV) – Zona ASI - Via Nuova San Vito (ex Via Cioppo San Vito) costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

- A) Edificio industriale (costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato)
- B) Edificio adibito a centrale termica
- C) Edificio adibito ad uffici ed appartamenti formato da cinque piani fuori terra
- D) Cabina Enel
- E) Edificio (ancora in corso di costruzione) da adibirsi a nuova linea di produzione.

Il lotto comprende anche il suolo su cui sorge il complesso e tutte le opere accessorie quali muri di contenimento, recinzioni, piazzali con pavimentazione in conglomerato bituminoso, impianti per lo smaltimento delle acque meteoriche, etc..





LEGENDA

- 1- Ingresso principale (carrabile e pedonale)
- 2- Ingresso secondario (carico/scarico merci)
- A- Opificio industriale
- B- Centrale termica
- C- Palazzina Uffici
- D- Cabina elettrica
- E- Fabbricato da completare

Descrizione sommaria dei beni costituenti il lotto.

Trattasi di un complesso industriale costruito tra gli anni 1979 e 1998 (anni di rilascio della prima e della più recente concessione edilizia da parte del Comune di Solofra) con alcune parti da ultimare (Corpo E) composto da una palazzina uffici di cinque piani fuori terra (di cui quello sottotetto mansardato) e un edificio industriale composto da un piano seminterrato, e tre piani fuori terra (piano terra, primo piano ed un piano secondo adibito all'asciugatura delle pelli) con un ulteriore corpo di fabbrica, con struttura al grezzo, da completare, il tutto recintato con muri in c.a. e sovrastante ringhiera metallica. Per una dettagliata descrizione degli immobili costituenti il lotto n. 13, nonché per informazioni sulla provenienza del terreno su cui sorge il complesso, sulla conformità catastale originaria ed urbanistica, sulla rettifica dei confini e per l'elenco completo delle pratiche edilizie rilasciate per il complesso immobiliare, con indicazioni sulle difformità edilizie, si rimanda alla relazione peritale depositata dal precedente CTU e all'allegata relazione di parte redatta dall'ing. Petrone..

Inquadramento Urbanistico.

Secondo il vigente PUC il complesso industriale in argomento ricade nella perimetrazione Area ASI (DPGR 24/10/1989) in Zona Territoriale Omogenea – **D1** regolamentata dagli **art. 110/111** delle Norme Tecniche di Attuazione; in tale ambito (art. 110.4) si applicano le disposizioni normative del vigente Piano Regolatore ASI di Solofra; l'art. 110.6 delle Norme di Attuazione dispone che il PUC si limita ad evidenziare una serie di indirizzi per la Pianificazione sovraordinata dell'area ASI, finalizzate preliminarmente a garantire coerenza con le scelte complessive del PUC, in merito al governo del territorio solofrano, e da far presente anche in sede di co-pianificazione d'ambito.

Dalla tavola PS4-4.9 si desume che le indicazioni del PUC per gli ambiti ricadenti in Area ASI hanno effetto subordinatamente a modifiche normative del vigente Piano Regolatore ASI a seguito di variante o eventuale nuova elaborazione.

Sull'area vige attualmente il **Regolamento per l'insediamento e il monitoraggio degli insediamenti produttivi nelle Aree e negli Agglomerati Industriale consortili (Delibera Consiglio Generale del Consorzio ASI di Avellino n. 2021/3/5 del 21/05/2021)**, consultabile al sito:

<https://asi-avellino.com/wp-content/uploads/2021/06/Regolamento-ASI.pdf> da cui, tra l'altro, si evince che le aree e gli immobili sono destinati esclusivamente all'insediamento delle **iniziative produttive approvate dal Consorzio** e nel rispetto dei termini e delle condizioni fissate all'atto dell'assegnazione nell'atto di convenzione; il medesimo regolamento disciplina anche le modifiche alle attività.

Dalla Relazione Tecnica di parte debitrice a firma dell'ing. Petrone (All. n. 19 a-b-c) si evidenzia che il complesso industriale è attualmente **privo di agibilità** (rilasciata nel 1997) per effetto delle intervenute trasformazioni strutturali e produttive delle attività; lo stesso CTP evidenzia inoltre alcune difformità edilizie, definite di tipo sostanziali, presenti su alcune parti del complesso industriale rispetto alle Norme di Attuazione – Variante del Piano Regolatore Territoriale dell'Agglomerato Industriale di Solofra; in particolare egli sottolinea il non rispetto della distanza minima (Art 10 Norme Attuazione ASI) dai confini di alcuni parti e manufatti.

Per dette opere individuate dal CTP, l'Aggiudicatario, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 “ *...qualora l'immobile (o le parti di esse interessate - NdR) si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria*”.

Le parti non conformi dovranno altresì essere oggetto di demolizione e trasporto a rifiuto.

Per l'eliminazione di tali difformità e per il ripristino delle condizioni di agibilità del complesso, lo scrivente stima necessario un importo complessivo, determinato per via forfettaria, onnicomprensivo per lavori ed oneri vari, di € 100.000,00, compreso i costi per il ripristino dei volumi difformi realizzati nella palazzina uffici (per la cui descrizione si rimanda all'elaborato peritale del precedente CTU) che sarà portato in detrazione dall'importo della stima del complesso immobiliare.

Va precisato che la ripresa di qualsiasi attività produttiva è subordinata al ripristino da parte dell'Acquirente della conformità urbanistica e di tutte le opere necessarie ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie ed ambientali richieste dagli enti preposti.

Valore del complesso industriale

Per la determinazione del valore immobiliare si fa riferimento al criterio e metodo di stima già seguiti dal precedente CTU di cui si confermano anche modalità di calcolo e consistenze metriche verificate in sito. Per le caratteristiche funzionali ed ambientali si confermano i precedenti valori dei coefficienti; risultano invece modificati alcuni parametri che caratterizzano i fabbricati quali il coefficiente di vetustà e quello di conservazione; lo stesso vale anche per le opere accessorie.

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

VALORE DI MERCATO AL M²

Si assumono a riferimento i prezzi medi di mercato rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio, riferiti al 1° semestre 2021 nel Comune di Solofra, fascia Suburbana /Area Industriale ASI Codice di Zona E3:

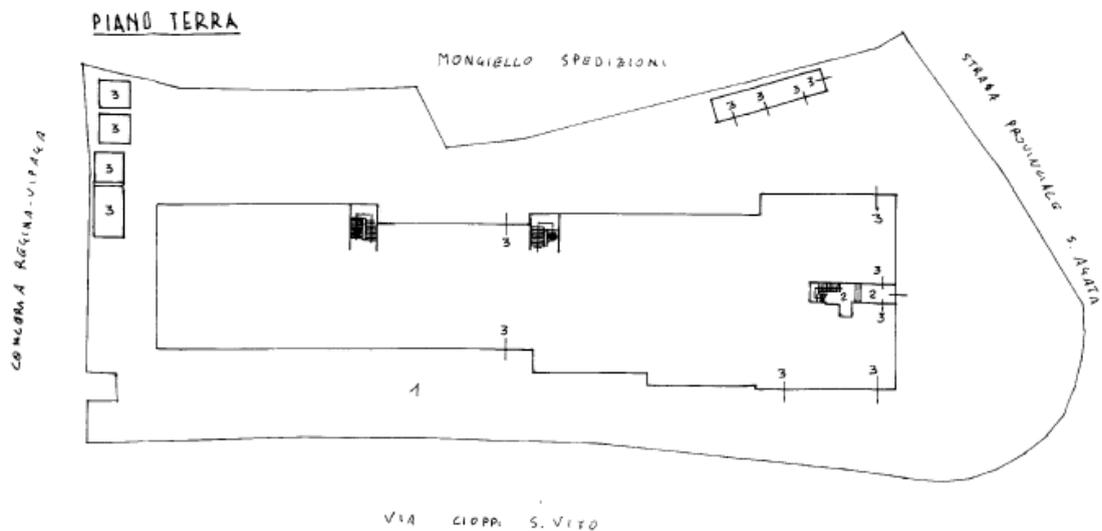
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	335	405
Capannoni tipici	Ottimo	405	465
Laboratori	NORMALE	540	690
Laboratori	Ottimo	690	810

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	660	820
Abitazioni civili	Ottimo	820	930
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	760	850
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	760
Box	NORMALE	550	800
Ville e Villini	Ottimo	970	1100
Ville e Villini	NORMALE	740	970

Tali valori saranno aggiornati in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie delle diverse unità immobiliari oggetto della stima.

Variazioni catastali successive al pignoramento.

Il complesso industriale pignorato in Solofra (AV) include tutti i manufatti edificati sulla p.lla 1275 del foglio n. 2 - Ente Urbano; come si evince dall'allegato elaborato planimetrico originario - riferimento tipo mappale del 1992 - la particella 1275 era suddivisa in n. 4 subalterni:



Come si evince dalle allegare e aggiornate visure catastali risultano introdotte anche le modifiche ai subalterni;

1. **soppressione dal 05/06/2009 del sub n. 1** (BCNC ai sub 3 e 4 – Corte) con Variazione del 05/06/2009 protocollo n. AV0143090 per modifica identificativo n. 13996.1/2009;
2. **soppressione dall'11/04/2011 del sub n. 2** (BCNC ai sub 3 e 4 - Scala palazzina uffici) con Variazione dell'11/04/2011 protocollo n. AV0099688 per Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni n. 21228.1/2011;
3. **soppressione dall'11/04/2011 del sub n. 3** (opificio e parte prevalente della palazzina uffici) con variazione di cui al punto precedente.

Risultava già costituita con il sub. n. 4, sin dal 1993, l'appartamento al piano 3 della palazzina uffici - Cat. A/2 Classe 3 – consistenza n. 6 vani di superficie totale catastale 153 mq con Rendita di € 433,82.

L'opificio industriale vero e proprio, con variazione del 19/10/2012 prot. n. AV0189202 in atti del catasto dal 19/10/2012 ATT. Verifica Piano (n. 18859.1/2012) risulta avere la seguente identificazione catastale: **Comune di Solofra - Sezione Urbana A - Foglio 2 p.lla 1275 sub 5 Categoria D/1 rendita € 29.990.**

Risulta introdotto dal 09/11/2015, per effetto della variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, con costituzione in data 11/04/2011 (variazione prot. n. AV0099688 – Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 21228.1/2011)), sullo stesso foglio 2 e p.la 1275 anche il **sub n. 6** con il quale si individua un **appartamento di Categoria A/10 classe 1 di 32 vani di superficie catastale 1.568 mq e rendita € 6.197,48.**

Tutti i suddetti cespiti formano oggetto a corpo del Lotto n. 13; al fine di evitare ogni equivoco si ribadisce che esso comprenderà tutti i seguenti subalterni: quelli soppressi (sub n. 1-2-3), quello originario non soppresso sub 4 (appartamento al piano 3 della palazzina) e quelli di nuova costituzione sub 5 (opificio) e sub 6 (rimanente parte della palazzina uffici).

LOTTO N.13

Comune di Solofra (AV) – Via Nuova San Vito – Area A.S.I.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di

Complesso industriale

C.F.: foglio 2 – p.lla 1275 (sub 1-2-3-4-5-6)

comprese le “aree urbane” p.lle n. 2324 – 2416 – 2417 - 2418



Estratto planimetria catastale aggiornata – Comune di Solofra – Foglio n. 2

Si evidenzia che le particelle n. 2416, 2417 e 2418 individuano suoli di categoria “Area Urbana” derivanti da **frazionamento del 04/04/2011** prot. n. AV0093773, in atti del catasto dal 04/04/2011, presentato il 04/04/2011 (n. 93773.1/2011) – **successivo al pignoramento**.

Identificazione del bene oggetto di vendita:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un COMPLESSO INDUSTRIALE costituito da opificio pluripiano di superficie commerciale complessiva di mq 5.954 circa disposta su quattro livelli di cui uno seminterrato e palazzina per uffici vari e alloggio custode disposti su quattro livelli fuori terra di cui l'ultimo mansardato dalla superficie commerciale complessiva di mq 1.827 circa; il lotto comprende anche i piazzali pavimentati, la cabina ENEL e tutti gli altri manufatti accessori edificati sull'originario ente urbano foglio 2 p.lla n. 1275 sito in Solofra (AV) – Area ASI - in Via Nuova San Vito, di mq 6995, compreso la porzione immobiliare in fase di costruzione presente come particella n. 2324 e le particelle derivanti dal frazionamento della p.lla 1275 eseguito in data successiva al pignoramento, n. 2416 - 2417 e 2418

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

All'area si accede da Via Nuova San Vito attraverso un cancello elettrico, mentre un secondo cancello elettrico è ubicato nella strada adiacente e serve per il carico/scarico dei prodotti. L'ingresso immette in un ampio piazzale che avvolge su tre lati l'intero opificio. Immediatamente a destra del cancelletto d'ingresso è ubicata la cabina Enel, mentre, a sinistra la scena è dominata dalla facciata della palazzina uffici.

PALAZZINA UFFICI

Si tratta di un vero e proprio edificio a se stante formato da un piano terra e quattro piani sovrastanti di cui tre normali (adibiti ad abitazione e/o uffici di vario genere) ed uno sottotetto. L'edificio si presenta in mediocre stato manutentivo; durante il sopralluogo sono state notate solo delle macchie di umidità da risalita capillare sulle murature di alcuni ambienti del piano terra; in molti locali (si rimanda all'allegato repertorio fotografico) risulta la scollatura e il sollevamento dei pavimenti. Nel complesso tutti gli ambienti sono soleggiati, ben esposti e rifiniti con materiali di buona fattura. La copertura è a falde. Nell'edificio sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idraulico, telefonico, citofonico, videosorveglianza, impianti di condizionamento localizzati e antincendio. Il coefficiente complessivo dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 1,000.

Valore immobile - PALAZZINA UFFICI

Si considera, quale valore unitario di partenza, il valore medio delle abitazioni con stato conservativo normale dato da €/mq $(660,00 + 820,00) / 2 = \text{€/mq } 740,00$

LOTTO N°13- a) Palazzina Uffici

Prezzo base	C.Z. centralità	C.Z. funzionalità	C.E.	Prezzo corretto
€ 740,00	1,25	1,10	1,00	€ 1.020,00

Valore immobile (intera palazzina)

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti							Totale EURO
		Sci	Qf	Di	Cp	E	Mc	Sl	In C.T.
		mediocre	buone	normali	ottime	Medio	c.a.	libero	
€1.020,00	1.827,00	0,90	1,00	1,00	1,10	0,80	1,07	1,00	1.580.000,00

OPIFICIO INDUSTRIALE

Edificio adibito alla concia delle pelli formato da un piano seminterrato, un piano terra e un 1° e 2° piano; si presenta in mediocre stato di manutenzione e durante i sopralluoghi non sono stati notati difetti di sorta e/o differenze con lo stato progettuale. La copertura è a falde in lamiera.

PIANO SEMINTERRATO

Questo piano occupa il lato ovest dell'edificio ed ha tre lati fuori terra. Sul lato Ovest è ubicato l'accesso carrabile, il lato Sud è a cielo aperto mentre il lato Nord è in adiacenza al nuovo edificio in corso di realizzazione. L'altezza interna è di 3,60 mt ed è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare in fondo al quale, sul lato sinistro sono posizionati i collegamenti verticali costituiti da una scala a doppia rampa e un montacarichi.

PIANO TERRA

Il piano terra, è costituito da un unico corpo rettangolare (83,00 x 20,00 mt.) adibito alla prima lavorazione delle pelli, infatti qui, sul lato sud, in corrispondenza della centrale termica sono ubicati i "bottai". L'ambiente unico, è diviso in alcuni punti in aree compartimentate da semplici tramezzature in vetro e ferro. Sul lato nord, a 1/3 e 2/3 della lunghezza sono posizionate le rampe di scale e i servizi igienici. L'altezza netta interna del piano è di 5,90 mt. L'accesso dall'esterno avviene da due porte carraie posizionate in mezzera dei due lati lunghi (nord e sud).

PRIMO PIANO

Questo piano ricalca quello inferiore dal quale si differenzia solo per l'altezza interna che è pari a 3,90 mt., giustificata dal fatto che il piano è adibito alle varie fasi di lavorazioni delle pelli conciate (coloritura, taglio, confezionamento, ecc...). Anche qui vi sono degli ambienti compartimentati realizzati da semplici tramezzi in profilati di alluminio e vetro, ricavati nella testata est dove una passerella esterna coperta collega questa struttura con il terzo piano della palazzina uffici.

SECONDO PIANO

Questo piano viene utilizzato come "torre di asciugatura" del pellame appena trattato prima che esso venga tagliato e rifinito. Questo unico ambiente è stato ricavato coprendo il lastrico solare con una struttura portante in acciaio agganciata alle testate dei pilastri in c.a. provenienti dal basso e coperto con un tetto in lamiera. L'intero perimetro è in vetro.

NUOVO CORPO DI FABBRICA IN COSTRUZIONE

Questo corpo è adiacente al corpo principale ed è costituito da un piano terra e tre piani sovrastanti di minore ampiezza, collegati tra loro da un vano scala esterno (anch'esso in corso di realizzazione).

L'ingresso al piano terra avviene dal lato ovest, lato prospiciente le vasche di depurazione. Un ingresso secondario è posizionato sul lato est e serve per accedere al piazzale nord e alla terrazza di copertura dalla quale una passerella in c.a. si protrae su un'area da adibirsi a vasche di decantazione.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

Nell'edificio sono installati i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del telefono, impianto antincendio. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale non presenta particolare valore architettonico ma nel contempo è gradevole; gli ambienti di lavoro sono ampi e ben tenuti (considerando la tipologia dei lavori) soleggiati ed areati, la composizione architettonica generale dell'edificio si basa su una buona distribuzione degli elementi che lo compongono.

Il coefficiente complessivo dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 1,150.

Valore immobile - OPIFICIO

Si considera, quale valore unitario di partenza, il valore medio dei capannoni tipici con stato conservativo normale dato da €/mq $(405,00 + 335,00) / 2 = \text{€/mq } 370,00$

Prezzo base	C.Z. centralità	C.Z. funzionalità	C.E.	Prezzo corretto
€ 370,00	1,25	1,15	1,20	€ 640,00

Valore immobile (intera palazzina)

Prezzo base	Superficie lorda (mq)	Coefficienti							Totale EURO
		Sci	Qf	Di	Cp	E	Mc	Sl	
		mediocre	buone	normali	buone	Medio	c.a. e c.a.p	libero	
€ 640,00	5.954,00	0,90	1,00	1,00	1,10	0,75	1,07	1,00	3.028.000,00

CORPI ACCESSORI

Per corpi accessori si intendono tutte quelle opere e/o manufatti che insistono sul lotto e che nel renderlo fruibile e funzionale ne accrescono nel contempo il valore finale. Tali elementi sono:

- a) Il piazzale circostante l'edificio;
- b) Cabina Enel;
- c) Vasche di depurazione, muri di cinta, cancellate, ecc...

Il primo elemento è costituito dal piazzale ed ha una superficie di c/a 3.700,00 mq, è asfaltato e completo di impianti pertanto considerato che ci troviamo in area ASI il suo prezzo base può essere considerato quello venale sommato alle opere di trasformazione e posto pari ad €/mq 30,00 quindi $\text{mq } 3.700 \times 30 \text{ €/mq} = \text{Euro } 111.000,00$.

Il secondo elemento (cabina Enel) occupa una superficie di 40,00 mq ed il suo valore rientra in quello dell'opificio industriale corretto dal coeff. 1,20 quindi:

$\text{€ } 370,00 \times 1,20 \times 40,00 = \text{Euro } 18.000,00$

Il valore dei muri di recinzione compresa la sovrastante ringhiera metallica (con costo valutato mediante tariffario LL.PP. Regione Campania 2021) è pari ad:

	<i>quantità</i>	<i>prezzo</i>	<i>totale</i>
cls in alzato	455,56	€/mc 135,77	€ 61.850,00
cls in fondazione	362,88	€/mc 130,22	€ 47.250,00
acciaio	81.843,85	€/kg 1,50	€ 122.760,00
casseri	2.277,78	€/mq 30,88	€ 70.340,00
ringhiera	20.000	€/kg 5,94	€ 118.800,00
TOTALE			€ 421.000,00

Adottando, come per gli altri manufatti i coefficienti di vetustà (0,75) e di stato manutentivo (0,90) si ha che il valore finale è pari a € 421.000,00 x 0.75 x 0.90 = **€ 284.200,00**

Il valore complessivo dei corpi accessori è pari a:

€ 111.000,00 + € 18.000,00 + € 284.000,00 = **Euro 413.000,00**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA N.13

a) Palazzina Uffici	Euro 1.580.000,00 (Euro unmilione cinquecentottantamila/00)
----------------------------	---

b) Opificio Industriale	Euro 3.028.000,00 (Euro tremilioneventottomila)
--------------------------------	---

c) Corpi accessori	Euro 413.000,00 (Euro quattrocentotredicimila/00)
---------------------------	---

VALORE TOTALE:

€ 1.580.000,00 + € 3.028.000,00 + € 413.000,00 - € 100.000,00 per ripristino conformità e agibilità
= **Euro 4.921.000,00 (euro quattromilione novecentoventunomila/00)**

Prata P.U. lì Dic 2021

Il CTU

ing. Florindo Antonio Renna