



GIUDICE DELEGATO

dott. [REDACTED]

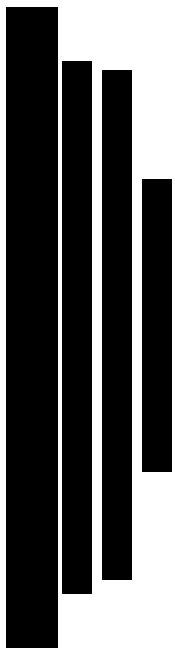
CURATORE FALLIMENTARE

avv. [REDACTED]

DEBITORE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



L'esperto stimatore

f.to digitalmente

A [REDACTED]



INDICE

Abstract pag. 5

Dichiarazione di conformità agli IVS pag. 7

Capitolo 1_Premesse | Dati della procedura | Sintesi pag. 10

- 1.1 Esperto stimatore
 - 1.2 Curatore fallimentare
 - 1.3 Debitore
 - 1.4 Compendio immobiliare oggetto della procedura
 - 1.5 Stato di possesso e canone di locazione
 - 1.9 Presenza di abusi e/o difformità edilizie, catastali, impiantistiche, ecc.
 - 1.10 Quadro sinottico della valutazione
-

Capitolo 2_Incarico | Operazioni peritali pag. 10

- 2.1 Nomina e giuramento, oggetto dell'incarico, termini
 - 2.1.1 Nomina e incarico
 - 2.1.2 Oggetto dell'incarico
 - 2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence
 - 2.2.1 Accessi presso gli immobili
 - 2.2.2 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto
 - 2.2.3 Rapporti con il Curatore fallimentare
-

Capitolo 3_Identificazione compendio oggetto della procedura pag. 12

- 3.1 Descrizione
 - 3.1.1 Il Comune
 - 3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti
 - 3.1.3 L'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata
 - 3.1.4 L'unità immobiliare oggetto della procedura
 - 3.2 Quote di proprietà, diritti
 - 3.3 Identificativi catastali
 - 3.4 Coerenze catastali
 - 3.5 Stato di possesso e canone di locazione
-

Capitolo 4_Vincoli ed oneri giuridici **pag. 20**

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e/o altri provvedimenti
 - 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cure e spese della procedura
 - 4.2.1 Iscrizioni
 - 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento
 - 4.2.3 Altre trascrizioni
 - 4.2.4 Altre limitazioni d'uso
-

Capitolo 5_Altre informazioni per l'acquirente **pag. 21**

- 5.1 Spese condominiali, valore millesimali, liti giudiziarie, ecc.
 - 5.2 Servitù, patti, ecc.
-

Capitolo 6_Attuale e precedente proprietà nel ventennio **pag. 22**

- 6.1 Attuali proprietari
 - 6.2 Precedenti proprietari
-

Capitolo 7_Pratiche edilizie e situazione urbanistica **pag. 23**

- 7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, altri provvedimenti
 - 7.2 Deposito al Genio Civile
 - 7.3 Certificato di agibilità
 - 7.4 Contesto urbanistico
 - 7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti
 - 7.4.2 Strumenti urbanistici adottati
 - 7.4.3 Strumenti urbanistici previgenti
 - 7.4.4 Vincoli Enti sovraordinati
-

Capitolo 8_Giudizi di conformità **pag. 25**

- 8.1 Conformità urbanistico-edilizia
 - 8.2 Conformità catastale
-

Capitolo 9_Valutazione del compendio immobiliare **pag. 32**

- 9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato,

- 9.2 Principali fonti di informazioni
- 9.3 Sviluppo della valutazione

Capitolo 10_Elenco degli allegati **pag. 39**

Capitolo 11_Bibliografia e sitografia **pag. 40**

-
-



ABSTRACT

Il presente Rapporto di valutazione è stato redatto secondo le linee guida dettate dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** - Italian Property Valuation Standard - Quinta edizione - 2018, edito da Tecnoborsa S.c.p.a¹.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in quanto contempla concetti, definizioni, criteri, procedimenti e metodi di stima armonizzati con gli standard internazionali e la legislazione europea e nazionale di riferimento, ossia:

- gli International Valuation Standards (IVS) dell'International Valuation Standard Council;
- gli European Valuation Standards (EVS) dell'European Group of Valuers Associations;
- gli Appraisal and Valuation standards della Royal Institution of Chartered Surveyors;
- le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation;
- il Regolamento UE- 575/2013;
- le Norme UNI 11558:2014 e 11612:2015.

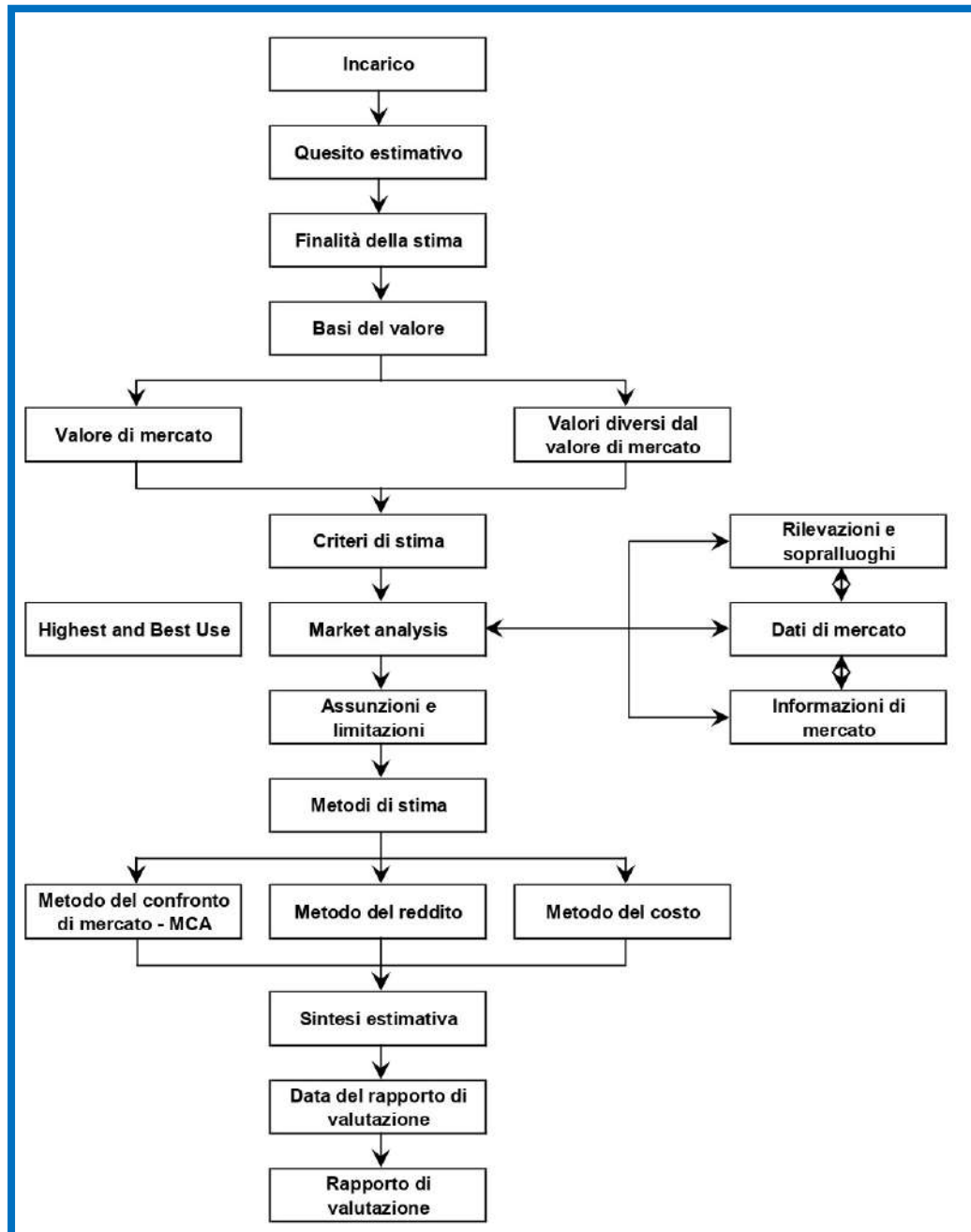
Lo standard valutativo del Codice comprende:

- Le definizioni delle basi di valore (valore di mercato e valori diversi), adottate a livello legislativo ovvero individuate in aderenza alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa.
- I procedimenti e i metodi stima adottati negli IVS, consolidati nella letteratura estimativa internazionale e nel Codice stesso, quali il confronto di mercato, il metodo del reddito e il metodo del costo (*market approach, income approach e cost approach*).
- Gli elementi essenziali per la redazione del rapporto di valutazione.
- Le metodologie di revisione del rapporto di valutazione ad opera di un valutatore diverso da quello che ha eseguito la stima originaria.
- Specifici temi delle valutazioni immobiliari riguardanti le stime degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati, la valutazione economica dei progetti, la stima degli immobili agricoli, le valutazioni su larga scala (*mass appraisal*) e il *rating* immobiliare.

¹ **TECNOBORSA S.c.p.a.**

Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare-Roma-Italia.

Il processo logico-metodologico alla base della elaborazione del rapporto di valutazione basato sullo standard valutativo del citato Codice, **funzionale anche alla ricerca del valore nelle vendite giudiziarie (procedure esecutive e concorsuali)**, può essere schematizzato nell'immagine riportata nella pagina seguente.



Schema processo logico - metodologico del rapporto di valutazione



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE



DICHIARA

La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del sottoscritto valutatore.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia.

Non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione.


Ha agito in accordo con gli standard etici e professionali.

È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto può essere sottoposto a riesame.

Atripalda, 2 settembre 2025



L'esperto stimatore
Firmato digitalmente

² **Norma UNI 11558:2014.** Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza | **Prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016.** Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

1. PREMESSE | DATI DELLA PROCEDURA | SINTESI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.4 Compendio immobiliare oggetto della procedura

Lotto unico

Quota pari all'intero del diritto proprietà.

Edificio industriale attualmente destinato a concia delle pelli, a pianta rettangolare con una estensione a forma di L, distribuito su 3 livelli collegati da scala interna, destinato al trattamento delle pelli, avente un ingombro in pianta di circa mq. 900, oltre locali per impianti tecnologici per una superficie di circa mq. 80 e viabilità, parcheggi e verde per una superficie di circa mq. 1.200.

Catasto fabbricati

Comune di Solofra (I805) - AV

Sezione urbana A Foglio 2 particella 333 sub 4 (già sub 1)

Categoria D/7, Rendita Euro 4.988,00

Via Nuova Asi snc – Piano S1-T-1

Particella corrispondente al catasto terreni: foglio 2 particella 333

[REDACTED]

Note storico catastale

Gli attuali dati di censimento derivano dalla variazione del 9/6/1995 in atti dal 14/7/1998 – FRAZIONAMENTO-AMPLIAMENTO-SOPRAELEVAZIONE (n. 214.1/1995).

1.5 Stato di possesso e canone di locazione

L'immobile è condotto in locazione dalla [REDACTED] n

[REDACTED]

Società conduce in locazione anche una serie di macchinari funzionali all'attività, al canone di [REDACTED]

1.9 Presenza di abusi e/o difformità edilizie, catastali, impiantistiche, ecc.

All'esito dell'attività di due diligence è stata riscontrata la presenza di difformità edilizie; il costo per la regolarizzazione delle stesse viene decurtato dal valore stimato. Per i dettagli si rinvia al capitolo 8: giudizi di conformità.

1.10 Quadro sinottico della valutazione

Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo la media dei valori determinati con i due metodi di stima utilizzati

$$V = \frac{€ 595.350,00 + 630.838,00}{2} = € 613.000,00$$

Valore al netto dei costi per le regolarizzazioni edilizie

$$V = 613.000,00 - 7.500,00 = € 605.500,00$$

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile
€ 605.500,00
(seicentocinquemilacinquecento/00)

Per i dettagli dello sviluppo della valutazione si rimanda al capitolo 9.

Atripalda, 1 settembre 2025

[REDACTED]

2. INCARICO | OPERAZIONI PERITALI

2.1 Nomina dell'esperto ed oggetto dell'incarico

2.1.1 Nomina, incarico

L'incarico allo scrivente è stato conferito dal [REDACTED]

avvenuta con provvedimento emesso il 14 maggio 2024.

2.1.2 Oggetto dell'incarico

Redazione della relazione di stima ex artt. 568 e 173 bis del codice di procedura civile.

2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence

2.2.1 Accessi presso gli immobili


Diversi gli accessi presso l'immobile, necessari per il rilievo delle consistenze, la verifica dello stato di manutenzione ed ogni altra attività necessaria al puntuale espletamento dell'incarico. Le operazioni si sono svolte regolarmente con la piena collaborazione degli occupanti.

2.2.2 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto

Per l'espletamento dell'attività di due diligence (legale-amministrativa, urbanistica, catastale, impiantistica, fiscale e ambientale) legata all'incarico, e finalizzata, tra l'altro, all'accertamento e al riscontro dello stato di fatto degli immobili in correlazione con lo stato documentale e le prescrizioni normative, al fine di individuare le eventuali difformità del bene nonché le necessarie attività funzionali all'adeguamento e/o alla trasformazione necessaria del bene medesimo, lo scrivente ha effettuato, previa formale richiesta ex art. 22 e segg. legge 7 agosto 1990 n. 241 e art. 328 cp, ove necessario, accesso agli atti presso diversi Enti ed Uffici, pubblici e privati, acquisendo, di persona o per via telematica, tutta la necessaria documentazione (cfr. allegati).

Specificamente, tale attività ha riguardato:

- Visione ed acquisizione delle pratiche edilizie necessarie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di riferimento (cfr. domanda codice identificativo c_i805-10303 del 03/08/2024).

- 
-
- Visione ed acquisizione presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino del progetto strutturale e del certificato di collaudo statico (cfr. allegato verbale di accesso n. 416/2024 del 26/11/2024).
 - Ispezioni ipotecarie e catastali per la due diligence relativa e per la ricerca di compravendite aventi ad oggetto beni comparabili, in fase di stima, agli immobili oggetto della procedura.

2.2.3 Rapporti con il Curatore fallimentare

Costanti l'interlocuzione e le attività sinergiche con il Curatore, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, ai fini del puntuale espletamento dell'incarico ricevuto.

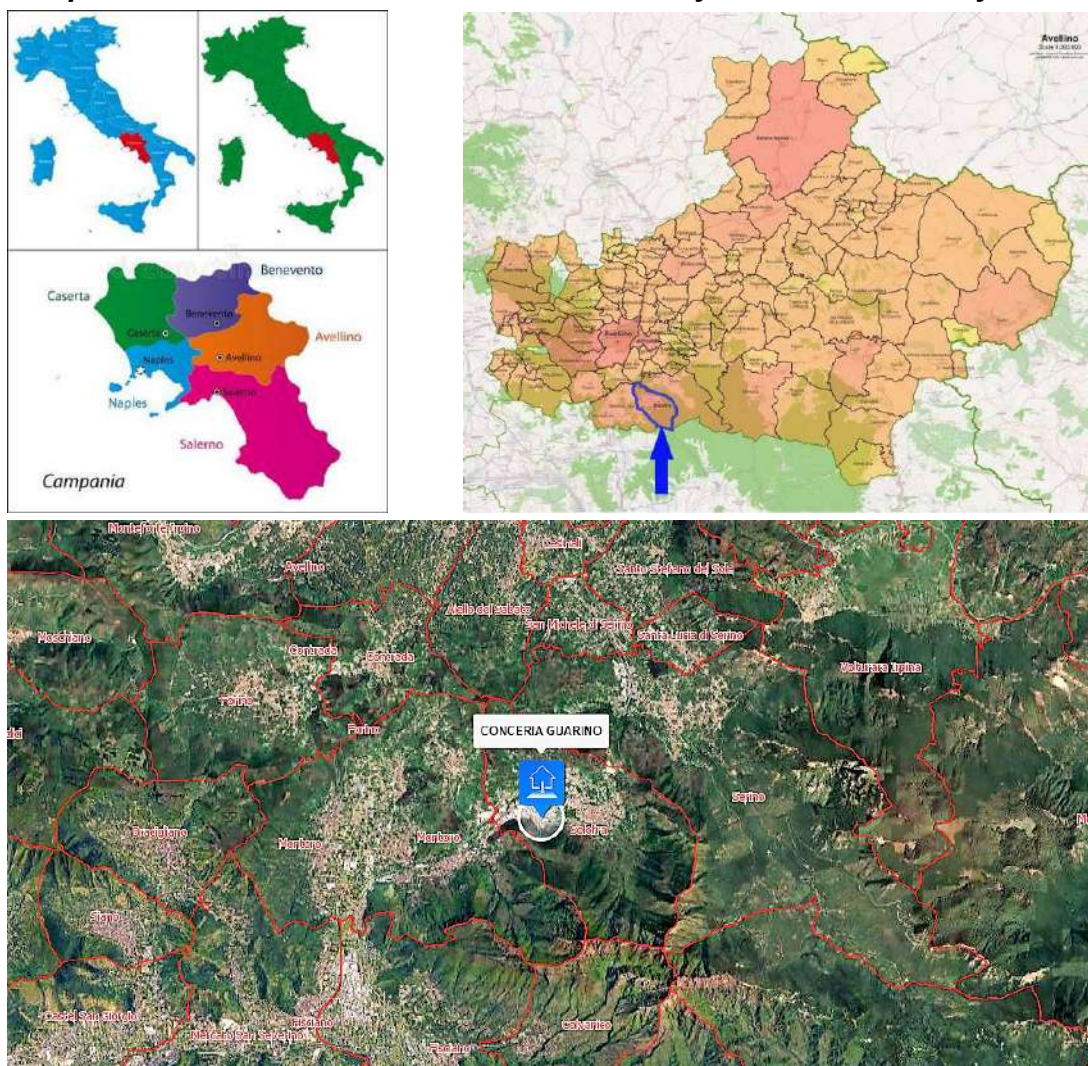
3. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

3.1 Descrizione

3.1.1 Il Comune

Solofra è un comune situato nella valle del torrente Solofrana, in prossimità della catena dei Monti Picentini. Dista in linea d'aria circa 10 Km. dal capoluogo Avellino. Le principali frazioni sono Sant'Agata Irpina e Sant'Andrea Apostolo. Fa parte della Regione Agraria n. 5 - Alto Sabato. Ha una superficie di circa 22,00 kmq. ed una popolazione residente censita all'1/1/2025 di 11.954,00 unità, per una densità per Kmq. pari a 541,35 (fonte Istat).

Inquadramento territoriale e vista aerea di Solofra e dei comuni confinanti



Principali luoghi di interesse

Collegiata di San Michele Arcangelo, Palazzo Ducale Orsini, Complesso Monumentale di Santa Chiara, Chiesa di Sant'Andrea Apostolo, Chiesa di San Domenico, Castelluccia, Sentieristica Monti Picentini-Pizzo San Michele, Convento di Santa Teresa, Villa Romana, Ruderì del castello, Fontana dei Quattro Leoni.

Comuni confinanti (o di prima corona)

Aiello del Sabato, Calvanico (SA), Contrada, Montoro e Serino.

Altitudine (altezza su livello del mare espressa in metri)

Casa comunale: 400
- Minima: 278
- Massima: 1.528
- Escursione altimetrica: 1.250

Coordinate geografiche

- Latitudine: 40°49'49"80 N
- Longitudine: 14°50'34"08 E
- Gradi decimali: 40,8305 – 14,8428
- Locator (WWL): JN70KT

Zona Altimetrica

Montagna interna. Comprende rilievi superiori ai 600/700 metri di altezza. (riferimento classificazione Istat).

Zona climatica

Zona D. Caratterizzata da gradi giorno nel range 1.401–2.100, con limite max di accensione del riscaldamento consentito di 12 ore giornaliere dall' 1/11 al 15/4.

Zona sismica

Zona 2, sismicità media. Zona con possibilità di terremoti abbastanza forti (riferimento Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla G. U. n. 105 dell'8 maggio 2003).

3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti

In questa sezione sono raccolte tutte le informazioni della zona in cui si trova il compendio immobiliare oggetto di valutazione, le caratteristiche generali e i servizi offerti nel raggio di 600 metri (e/o immediatamente a ridosso di tale fascia), le principali infrastrutture e vie di comunicazione, ecc.

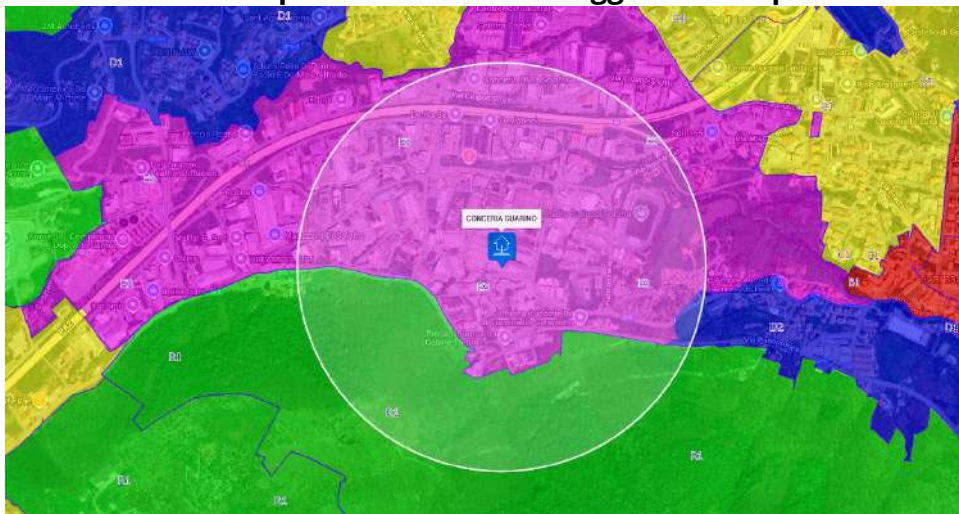
La zona nella quale è ricompreso l'immobile oggetto della procedura si trova nella parte Sud dell'area industriale ASI, un insediamento che si sviluppa lungo la direttrice Est / Ovest a cavallo del Raccordo autostradale Salerno-Avellino, a circa 1,5 Km. dal centro cittadino.

Vista aerea con evidenziata la zona ricompresa nel raggio di 600 ml. dal compendio immobiliare oggetto della procedura



Nella classificazione OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate, la zona è identificata come **Zona E3/Suburbana/Area Industriale ASI**
Zone limitrofe: a Nord e Nord-Est Zona C4, periferica (centro abitato di Sant'Agata); a Sud-Est Zona D2, periferica (S. Andrea Apostolo); a Sud R1, extraurbana (parte agricola del territorio).

Vista fasce OMI con evidenziata nel cerchio la zona ricompresa nel raggio di 600 ml. dal compendio immobiliare oggetto della procedura



A fini puramente indicativi, si allegano le quotazioni OMI relative alla zona di riferimento per il secondo semestre del 2024. Si precisa, tuttavia, che tali valori non possono sostituire una stima puntuale, in quanto rappresentano solo indicazioni di massima. Soltanto la valutazione effettuata secondo le modalità descritte di seguito è in grado di rappresentare in modo completo ed efficace le caratteristiche dell'immobile e di giustificare il valore da attribuirgli.

Dettagli Riferimento				Dettagli Riferimento				Dettagli Riferimento			
Valori OMI 2024/2				Valori OMI 2024/2				Valori OMI 2024/2			
Comune		SOLOFRA		Comune		SOLOFRA		Comune		SOLOFRA	
Zona OMI		E3/Suburbana/AREA INDUSTRIALE ASI		Zona OMI		E3/Suburbana/AREA INDUSTRIALE ASI		Zona OMI		E3/Suburbana/AREA INDUSTRIALE ASI	
Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq x mese)		Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq x mese)		Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq x mese)	
Saggio annuo (i-R/P)				Saggio annuo (i-R/P)				Saggio annuo (i-R/P)			
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	640	860	Abitazioni civili	Normale	2,9	3,6	Abitazioni civili	Normale	5,44%	5,40%
Abitazioni civili	Ottimo	800	910	Abitazioni civili	Ottimo	3,6	4,3	Abitazioni civili	Ottimo	5,46%	5,97%
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	740	Abitazioni di tipo economico	Normale	2,5	3,1	Abitazioni di tipo economico	Normale	5,36%	5,03%
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	740	830	Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3,1	3,7	Abitazioni di tipo economico	Ottimo	5,03%	5,35%
Box	Normale	540	760	Box	Normale	2,2	3,3	Box	Normale	4,88%	5,03%
Capannoni tipici	Normale	330	460	Capannoni tipici	Normale	1,5	1,8	Capannoni tipici	Normale	5,45%	5,40%
Capannoni tipici	Ottimo	400	460	Capannoni tipici	Ottimo	1,8	2,1	Capannoni tipici	Ottimo	5,46%	5,48%
Laboratori	Normale	530	680	Laboratori	Normale	2,4	3,1	Laboratori	Normale	5,43%	5,47%
Laboratori	Ottimo	660	800	Laboratori	Ottimo	3,1	3,8	Laboratori	Ottimo	5,47%	5,70%
Magazzini	Normale	500	630	Magazzini	Normale	2,3	3,0	Magazzini	Normale	5,52%	5,71%
Magazzini	Ottimo	630	730	Magazzini	Ottimo	2,9	3,6	Magazzini	Ottimo	5,52%	5,92%
Negozi	Normale	660	1.100	Negozi	Normale	3,2	5,2	Negozi	Normale	5,82%	5,97%
Negozi	Ottimo	1.100	1.200	Negozi	Ottimo	5,2	8,2	Negozi	Ottimo	5,67%	6,20%
Uffici	Normale	600	730	Uffici	Normale	2,6	3,3	Uffici	Normale	5,26%	5,42%
Uffici	Ottimo	730	880	Uffici	Ottimo	3,3	4,0	Uffici	Ottimo	5,42%	5,45%
Ville e villini	Normale	720	950	Ville e villini	Normale	3,2	4,0	Ville e villini	Normale	5,33%	5,05%
Ville e villini	Ottimo	950	1.160	Ville e villini	Ottimo	4,0	4,8	Ville e villini	Ottimo	5,05%	5,24%

Vie di comunicazione, infrastrutture e collegamenti

- Strade urbane: strade interne al comprensorio ASI e comunali che collegano l'area alle altre zone della città
- Strade extraurbane: raccordo autostradale Salerno -Avellino
- Collegamenti: la zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto extraurbano da e per il capoluogo e altri comuni della Provincia.
- Parcheggi: insufficienti

3.1.3 L'edificio del quale fa parte l'unità oggetto della procedura

1 - Localizzazione

Via Nuova Asi – 83029 Solofra (AV)

Coordinate:

- Latitudine: 40° 49' 47,37" N
- Longitudine: 14° 49' 49,06" E



2 - Descrizione

L'immobile oggetto della procedura fa parte di un opificio industriale su più livelli, edificato su un lotto di circa 9.000,00 m². La sua costruzione è iniziata nel 1978, e successivamente e, negli anni, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento, fino all'ultimo collaudo statico del 1996.

Ha una pianta rettangolare, con un'estensione a forma di L nel lato Ovest. Di seguito se ne riportano le principali caratteristiche.

- Piani: 3
- Immobili censiti in catasto: 2, entrambi categoria D/7
- Struttura portante verticale: pilastri in cemento armato
- Solai: cemento armato precompresso
- Copertura: piana sul corpo rettangolare e a falde sulla estensione ad L.

3.1.4 L'unità oggetto della procedura

L'unità oggetto della procedura occupa la porzione Sud-Ovest dell'edificio.

1 - Localizzazione

Via Nuova Asi – 83029 Solofra (AV)

Coordinate:

- Latitudine: 40° 49' 47,12" N

- Longitudine: 14° 49' 48,23" E

2 - Descrizione

Edificio industriale destinato a concia delle pelli, a pianta rettangolare con una estensione a forma di L, distribuito su 3 livelli collegati da scala interna, destinato al trattamento delle pelli, avente un ingombro in pianta di circa mq. 900, oltre locali per impianti tecnologici per una superficie di circa mq. 80 e viabilità, parcheggi e verde per una superficie di circa mq. 1.200, come dettagliate al punto successivo.

3 - Consistenza lorda

INTERNO - PIANO QUOTA 0,00

- Spogliatoio e servizi igienici: mq. 20,00
- Locali tecnici: mq. 20,00

INTERNO - PIANO QUOTA 2,30

- Reparto concia: mq. 145,00
- Reparto rifinitura: mq. 570,00
- Deposito e selez. prodotto: mq. 108,00
- Uffici: mq. 45,00
- Disimpegni: mq. 8,00
- Locali tecnici: mq. 23,00

INTERNO - PIANO QUOTA 5,15

- Stenditoio: mq. 355,00

ESTERNO

- Locali tecnici: mq. 130,00
- Viabilità e marciapiedi: mq. 900,00
- Parcheggi: mq. 151,00
- Verde: mq. 130,00

4 - Spogliatoi e servizi igienici

Locale spogliatoio con n. 3 distinti ambienti wc, ubicati in adiacenza alla scala di accesso.

5 - Accessibilità

Buona, ma l'immobile non consente l'accesso a persone con disabilità. È soddisfatto il requisito dell'adattabilità.

6 - Livello di piano

Distribuita su 3 livelli.

7 - Stato manutentivo

Livello medio: le condizioni di conservazione risultano normali (anche in relazione alla vetustà), seppur in presenza di manifestazioni di degrado che richiedono di interventi di manutenzione ordinaria specifici quali: ripristino della pavimentazione interna e del manto impermeabile in copertura - danneggiati in più punti, grossa revisione degli infissi o sostituzione (caratterizzati da fenomeni di arrugginimento) o sostituzione, manutenzione opere in lamiera in facciata.

8 - Informazioni energetiche - APE

APE non presente. Nel certificato di agibilità rilasciato il 19/1/2010 prot. n. 1002, viene dichiarata la conformità alle prescrizioni della L. 10/91.

9 - Classificazione sismica

Con riferimento all' Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, l'immobile è ubicato in zona sismica 2 (sismicità media), caratterizzata dalla possibilità di forti terremoti.

11 - Impianti

Presenti le dichiarazioni di conformità (cfr. certificato di agibilità rilasciato il 19/1/2010 prot. n. 1002). Per l'impianto antincendio, il 25/10/2022 con prot. n. 25438 è stata depositata presso il comando provinciale dei VV.F. l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio, valida fino al 25/9/2027 (cfr. allegato).

12 - Esposizione

Livello massimo. L'unità ha una ottimale esposizione, gli ambienti sono esposti a Sud, a Sud/Ovest e ad Ovest.

13 - Luminosità

Livello massimo: tutti gli ambienti hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

14 - Panorama

Livello minimo: non sono presenti vedute o affacci significativi.

15 - Funzionalità

Livello massimo: l'intera unità immobiliare è molto ben distribuita con spazi pienamente fruibili e funzionali.

16 - Finiture

Livello medio: finiture di tipo ordinario e realizzate in modo sufficientemente appropriato con l'utilizzo di materiali di media qualità correntemente utilizzati nel periodo di edificazione dell'edificio.

17 - Economico

Condotta in locazione.

18 - Istituzionale-normativo

La destinazione d'uso da stato legittimo ex art. 9 bis comma 1 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380, è: **opificio industriale - uso produttivo** (cfr. capitolo 7).

3.2 Quote di proprietà, diritti.

Comune di Solofra (I805) – AV

Sezione urbana A Foglio 2 particella 333 sub 4 (già sub 1)

Categoria D/7, Rendita Euro 4.988,00 Via Nuova Asi snc – Piano S1-T-1

Particella corrispondente al catasto terreni: foglio 2 particella 333

Note storico catastale

Gli attuali dati di censimento derivano dalla variazione del 9/6/1995 in atti dal 14/7/1998 – FRAZIONAMENTO-AMPLIAMENTO-SOPRAELEVAZIONE (n. 214.1/1995).

3.4 Coerenze catastali

L'immobile confina con il sub 5 della particella 333 del foglio 2 e con la pubblica via su due lati.

3.5 Stato di possesso e canone di locazione

L'immobile è condotto in locazione dal

la medesima Società conduce in locazione anche una serie di macchinari funzionali all'attività, al canone di

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e/o altri provvedimenti

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

[REDACTED] Ipoteca volontaria
derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
A favore di [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali, valore millesimale, liti giudiziarie, ecc.

Nessuna. Immobile non in Condominio.

5.2 Servitù, patti, ecc.

Nessuna.

[REDACTED]

6. ATTUALE PROPRIETÀ E PRECEDENTE PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

6.1 Attuale proprietario

[REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, altri provvedimenti.

- Concessione edilizia n. 973 del 12/4/1977, n. 1382 del 3/12/1979 e n. 3947 dell'11/5/1992 (cfr. agibilità prot. n. 8915 dell'11/5/1992), relative alla originaria edificazione dell'opificio).
- Concessione in sanatoria n. 4370 del 3/4/1996, relativa ai lavori di realizzazione del piano da adibire a stenditoio.
- Concessione edilizia n. 4916 del 27/11/2001, relativa ai lavori di ristrutturazione, ampliamento e sistemazione esterna.
- Denuncia inizio attività prot. n. 7906 del 4/5/2009, relativa a lavori di realizzazione locali tecnologici.
- Denuncia inizio attività prot. n. 18534 del 23/11/2009, relativa a lavori di variazione planimetrica interna e adeguamento funzionale ai fini della sicurezza.

7.2 Deposito al Genio Civile, collaudo statico e altre certificazioni

- Progetto strutturale deposito n. 1385 del 2/3/1978.
- Certificato di collaudo depositato il 21/7/1983 al n. 1385.
- Certificato di collaudo depositato il 26/6/1996 al n. 43515/s (sopraelevazione).

7.3 Certificato di agibilità

Autorizzazione di agibilità prot. n. 1002 del 19 gennaio 2010.

7.4 Contesto urbanistico

Con riferimento alla zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, si riporta quanto rilevato dall'allegato certificato storico di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune il 5/2/2025 con prot. n. 6430, nel quale è riportato anche uno stralcio delle norme regolatrici.

7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti

- **PUC (Piano Urbanistico Comunale)** adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 14/9/2020, pubblicato sul BURC n. 202 del 19/10/2020.

Aree ASI - Art. 110 NTA -

L'area interessata risulta inserita nella **tavola planimetrica dell'area industriale di Solofra** approvata con DPGR n. 8844 del 29/9/1995 in **zona per la localizzazione industriale**.

7.4.2 Strumenti urbanistici adottati

Nessuno.

7.4.3 Strumenti urbanistici previgenti

- **Piano Regolatore Generale** adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 393 del 21/6/1989 ed approvato con Decreto Sindacale n. 190 del 25/10/1994.
Zona D1 - Zona ASI - Art. 39 NTA

7.4.4 Vincoli Enti sovraordinati

La particella in oggetto ricade in **“area a pericolosità da frana moderata P2”** e **“area a rischio da frana medio R2”**, del Piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico adottato dall’Autorità di bacino regionale della Campania centrale con delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/2/2015.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Il capitolo tratta le verifiche di conformità sotto i diversi profili.

8.1. Conformità urbanistica ed edilizia.

Le due discipline, benché distinte, costituiscono due ambiti strettamente interconnessi.

La **disciplina urbanistica** comprende gli strumenti di pianificazione e organizzazione territoriale, tra cui i piani regolatori comunali e territoriali, i vincoli ambientali e paesaggistici, oltre a varie norme di zonizzazione. Di seguito sono elencate le principali normative e strumenti della disciplina urbanistica: Legge 1150/1942 (Legge Urbanistica), DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), Leggi urbanistiche regionali, Piani regolatori generali, Piani urbanistici comunali, Piani paesaggistici, Piani attuativi, Piani territoriali di coordinamento (PTC), Piani di assetto idrogeologico (PAI), Vincoli idraulici e infrastrutturali, Fasce di rispetto, ecc.

La **disciplina edilizia** riguarda l'insieme delle norme tecniche e costruttive da rispettare nella realizzazione di un'opera, al fine di garantire la sicurezza strutturale e il rispetto delle normative antisismiche, energetiche, acustiche, igienico-sanitarie, ecc. In particolare, la disciplina edilizia copre numerosi aspetti, tra cui norme tecniche antisismiche, norme di sicurezza, norme igienico-sanitarie, norme per il superamento delle barriere architettoniche, norme energetiche, norme acustiche, norme sui materiali da costruzione: regolamenti che stabiliscono la qualità e le caratteristiche dei materiali utilizzati, regolamenti edilizi locali, norme ambientali, ecc. Tutti insieme, tali aspetti concorrono a soddisfare il requisito dell'agibilità dell'immobile o della singola unità, disciplinata dall'art. 24 del DPR n. 380/2001.³

³Art. 24 (L) - Agibilità. *(articolo così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*. **1.** La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. *(comma così modificato dall'art. 5, comma 1, lettera a), del d.lgs. n. 207 del 2021)*. **2.** Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. **3.** La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. **4.** Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. **5.** La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'[articolo 67](#) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal

Si riportano di seguito alcune delle principali norme che la disciplinano: DPR 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), NTC 2018 (Norme tecniche per le costruzioni), Legge 1086/1971 (disciplina uso del cemento armato, del cemento armato precompresso e delle strutture metalliche), Dlgs 192/2005 (norme sull'efficienza energetica degli edifici), Dlgs 28/2011 (norme sulla disciplina dell'energia da fonti rinnovabili), Legge 10/1991 (norme relative alla efficienza energetica degli edifici); DM 26 giugno 2015 (requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, le linee guida per la certificazione APE e la relazione tecnica da presentare in fase di progettazione), Dlgs 81/2008 (normativa per la sicurezza sui cantieri), Dpcm 5 dicembre 1997 (requisiti acustici passivi degli edifici), DM 5 luglio 1975 (requisiti igienico-sanitari degli edifici residenziali), DM 25 gennaio 2019 (disciplina le norme di prevenzione incendi), Legge 13/1989 e DM 236/1989 (norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), Dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), DM 37/2008 (norme sulla sicurezza degli impianti tecnologici)⁴ e Dlgs 152/2006 (norme per la tutela dell'ambiente).

direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'[articolo 77](#), nonché all'[articolo 82](#); d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi; e-bis) attestazione di «edificio predisposto alla banda ultra larga», rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del [decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37](#), e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3. (*lettera aggiunta dall'art. 5, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 207 del 2021*). **5-bis.** Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'[articolo 20, comma 1-bis](#), ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi: a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri; b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone. **5-ter.** L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236](#), e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni: a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari. **5-quater.** Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente. **6.** L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'[articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). **7.** Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate. **7-bis.** La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. (*comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera n), della legge n. 120 del 2020*)

⁴ **Decreto 22 gennaio 2008, n. 37: regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (GU n.61 del 12-3-2008). Art. 7. Dichiarazione di conformità.** **1.** Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5. **2.** Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come

Si tratta dunque la verifica dello stato legittimo dell'immobile ex art. 9 bis, commi 1 bis e 1 ter, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)⁵, ovvero la corrispondenza tra quanto effettivamente edificato e/o trasformato nel tempo con quanto rappresentato nei titoli abilitativi attinenti l'intero immobile o sue porzioni, evidenziando la possibilità di poter fruire o meno per l'aggiudicatario, per quelle irregolarità non contemplate nel concetto di "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001⁶, del

descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera. **3.** In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto di cui all'articolo 5, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto. **4.** La dichiarazione di conformità è rilasciata anche dai responsabili degli uffici tecnici interni delle imprese non installatrici di cui all'articolo 3, comma 3, secondo il modello di cui all'allegato II del presente decreto. **5.** Il contenuto dei modelli di cui agli allegati I e II può essere modificato o integrato con decreto ministeriale per esigenze di aggiornamento di natura tecnica. **6.** Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

- ⁵ **Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili. 1-bis.** Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli [articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38](#), previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli [articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38](#), e la dichiarazione di cui all'[articolo 34-bis](#). Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi. *(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).* **1-ter.** Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'[articolo 1117 del codice civile](#). Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.
- ⁶ **Art. 34-bis. Tolleranze costruttive (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)** **1.** Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. **1-bis.** Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati; c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati; d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati; d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati. **1-ter.** Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari *(commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).* **2.** Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), costituiscono inoltre tolleranze esecutive le

condono edilizio ex lege n. 47/85 (art. 40)⁷ e successive leggi n. 724/1994 e n. 326/2003, o della sanabilità ex artt. 34-ter, 36, 36-bis e 37 del DPR n. 380/2001⁸,

irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. **2-bis.** Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. *(comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).* **3.** Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. *(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).* **3-bis.** Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'[articolo 83](#), ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'[articolo 83](#), il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'[articolo 36-bis, comma 2](#), corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'[articolo 93, comma 3](#), è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'[articolo 94](#), ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'[articolo 94-bis, comma 5](#), per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al [comma 1, lettere b\) e c\)](#), del medesimo [articolo 94-bis](#). Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'[articolo 94, comma 2](#), o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'[articolo 94, comma 2-bis](#), ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi. **3-ter.** L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. *(commi 3-bis e 3-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 4), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)*

⁷ **Legge 28 febbraio 1985, n. 47 Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza. Comma 6.** Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

⁸ **Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo** *(articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).* **1.** Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), e che non sono riconducibili ai casi di cui all'[articolo 34-bis](#) possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore. **2.** L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'[articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo](#). Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal [capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445](#). **3.** Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'[articolo 36-bis, comma 5](#). L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'[articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'[articolo 36-bis, commi 4 e 6](#). Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'[articolo 36-bis, comma 5-bis](#). **4.** Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'[articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'[articolo 34](#), alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'[articolo 34-bis](#). **Art. 36 (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità. 1.** In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 23, comma 01](#), o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli [articoli 31, comma 3, 33, comma 1](#), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento

della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. *(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)*. **2.** Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#). *(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)* **3.** Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. **Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali** *(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)* **1.** In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#) ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 37](#), fino alla scadenza dei termini di cui all'[articolo 34, comma 1](#) e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'[articolo 32](#). **2.** Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'[articolo 5, comma 4-bis](#), subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'[articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), che costituiscono condizioni per la formazione del titolo. **3.** La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'[articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo](#). Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal [capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445](#). **3-bis.** Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'[articolo 83](#), ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo [articolo 83](#), si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'[articolo 34-bis, comma 3-bis](#). **4.** Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione. **5.** Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#), incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#), e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'[articolo 32](#). Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'[articolo 37](#), e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. **5-bis.** Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'[articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#). **6.** Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'[articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei

giusta le disposizioni dell'art. 46, commi 5 e 5bis⁹ del DPR 380/2001. Per tutte le fattispecie rientranti nell'ipotesi di sanabilità, se ne indicano l'iter e i costi da sostenere.

Di seguito si riportano le difformità rilevato rispetto allo stato legittimo accertato.

8.1.1 Tettoie

- **Descrizione:** una tettoia nell'angolo Sud-Ovest dell'area esterna pertinenziale, una all'ingresso della sala conca e un'altra in copertura sul lato Ovest (Cfr. tavola difformità, nn. 1.1 1.2 e 1.3).
- **Esito:** **non conforme e non regolarizzabile per assenza del requisito della doppia conformità temporale dell'opera prevista dall'art. 36 del DPR n. 380/2001.**
(Difformità edilizia e sismica).
- **Criticità:** bassa
- **Tempi di regolarizzazione:** 5 giorni
- **Pratica necessaria:** ripristino dello stato dei luoghi per mezzo dell'esecuzione di lavori di rimozione e smaltimento rifiuti presso discarica autorizzata.
- **Costi dei lavori:** **Euro: 3.500,00 (tremilacinquecento/00)**

termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'[articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1](#) annesso al [decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104](#). In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico. **Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. 1.** La realizzazione di interventi edilizi di cui all'[articolo 22, commi 1 e 2](#), in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. **2.** Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. **3.** Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'[articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968](#), il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. **4. (comma abrogato dal decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)** **5.** Fermo restando quanto previsto dall'[articolo 23, comma 6](#), la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. **6.** La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'[articolo 44](#). Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli [articoli 31, 33, 34, 35 e 44](#) e dell'accertamento di conformità di cui all'[articolo 36-bis](#).

⁹ **Art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985. 5.** Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile 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. **5bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

8.1.2 Diversa distribuzione spazi interni, variazione prospettica

- Descrizione: diversa distribuzione interna della zona Uffici e nei locali impianti; realizzazione di una finestra sul prospetto Sud (Cfr. tavola difformità, n. 2.1, 2.2 e 2.3).
- Esito: **non conforme ma regolarizzabile.**
- Criticità: bassa
- Tempi di regolarizzazione: 15 giorni
- Pratica necessaria: **entrambe le difformità possono essere gestite con un'unica pratica, con richiesta di permesso di costruire in sanatoria, sussistendo il requisito della doppia conformità temporale delle opere prevista dall'art. 36 del DPR n. 380/2001.**
- Costi: oneri amministrativi e oblazione Euro 1.500,00
Diritti amministrativi e onorari professionista omnicomprensivo: Euro 1.500,00 - **Totale Euro: 3.000,00 (tremila/00)**

8.2 Conformità catastale.

Riguarda la conformità dello stato dei luoghi allo stato legittimo sopra descritto, alla mappa e alle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate, evidenziando, in caso di difformità, la possibilità o meno della regolarizzazione, il relativo iter e i costi necessari.

- Esito: **non conforme ma regolarizzabile.**
- Descrizione: planimetria agli atti non conforme allo stato dei luoghi
- Criticità: bassa
- Tempi di regolarizzazione: 10 giorni
- Pratica necessaria: pratica catastale DOCEA
- Costi: **euro 1.000,00 (mille/00)** omnicomprensivi, per onorario professionale tecnico redattore pratica e diritti AdE-Ufficio territorio.

Costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità: Euro 7.500,00 *
(settemilacinquecento/00)

* Salvo eventuali variazioni dei costi stimati che dovessero intervenire dalla data di redazione della presente alla data di effettiva esecuzione dell'adempimento da parte dell'interessato.

9. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

9.1 Vasi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato, rilevamento Dati, assunzioni

La valutazione degli immobili oggetto di procedure esecutive e concorsuali, implica il rispetto di alcune normative vigenti nell'ordinamento nazionale, che trovano la loro fonte, tra l'altro:

- Nell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, *"Determinazione del valore dell'immobile. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*.
- Nei già citati artt. 517, 518 e 609 del Codice di Procedura Civile e artt. 164 bis e 173 bis delle disposizioni di attuazione del medesimo codice.
- Nell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013 che definisce, tra l'altro, *il valore di mercato*.
- Nell'articolo 13, comma 1, lett. b, n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015 (modifica art. 490 c.p.c.: *quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata -portale delle vendite pubbliche*).
- Negli articoli 48-bis e 120-duodecies del Testo Unico Bancario.
- Nell'art. 1, commi da 76 a 81, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208.
- Nell'art. 1, commi da 136 a 140, della Legge 4 agosto 2017, n. 124.
- Nel Decreto Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.
- Nella Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008.
- Nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" - 4^a edizione del 5 aprile 2022 - elaborate da ABI e altri.

- Nelle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura in materia di "buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari", come aggiornate con l'adozione della delibera del 7 dicembre 2021.

L'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013, recepito in tutte le normative e prassi di riferimento, sia a livello nazionale che europeo, definisce "valore di mercato per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Nell'ambito del sistema dell'espropriazione forzata, l'art. 517 del Codice di Procedura Civile nonché l'art. 164 bis delle disposizioni di attuazione del codice medesimo, impongono di procedere alla stima secondo il criterio di presumibile valore di realizzo dei beni.

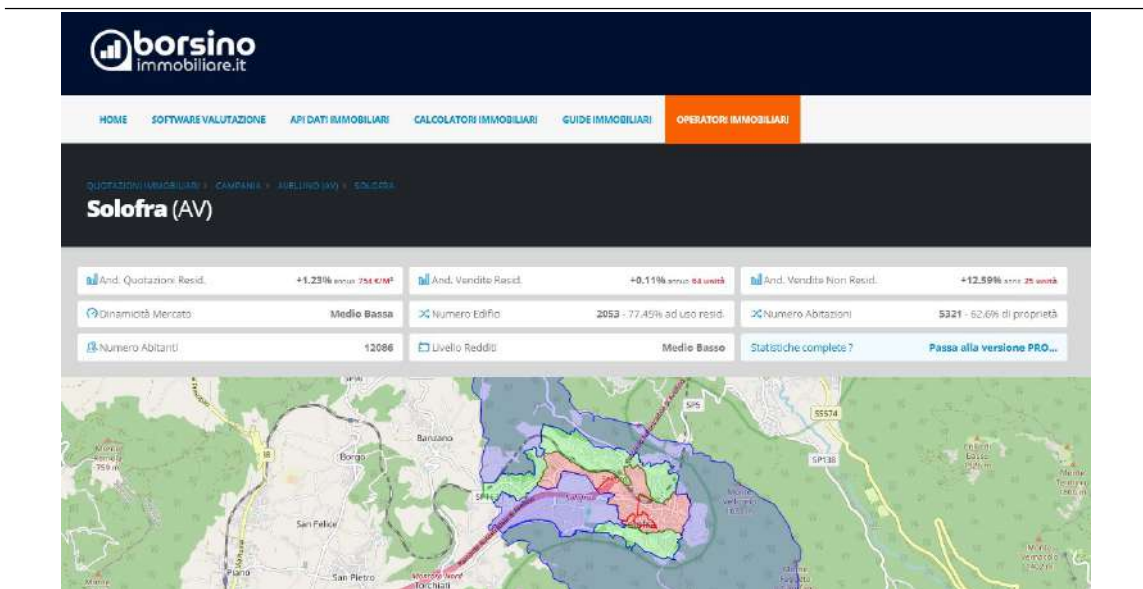
Le dinamiche che caratterizzano le procedure giudiziali de qua, però, non sempre consentono di determinare un *corrispettivo* (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione) pienamente corrispondente al valore di mercato, la cui definizione sopra richiamata implica come prerequisiti: un'adeguata promozione commerciale nell'ambito di un mercato aperto, correlata, quanto alla tempistica, alla tipologia di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; l'agire di entrambe le parti con cognizione di causa, prudenza e senza costrizioni, ecc. In sostanza, è probabile che uno o più elementi caratterizzanti la definizione di valore di mercato non possono essere interamente soddisfatti in quanto, in modo particolare, è ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare; le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richieste di mutui e finanziamenti per l'acquisto "tradizionale"; il venditore/debitore non si determina liberamente la data della valutazione può essere anche molto antecedente a quella di aggiudicazione; i tempi del trasferimento e dell'entrata in possesso sono a volte incerti.

Pertanto, tenuto conto di quanto premesso, per superare queste ed altre criticità e, soprattutto, per operare in aderenza alle disposizioni normative, per la valutazione dei beni oggetto della presente, da sottoporre a vendita forzata, si è proceduto nel modo seguente.

- Come riferimento normativo, si sono utilizzate la norma UNI 11612:2015 e la prassi di riferimento UNI_PDR 53:2019.
- Quale criteri di stima sono stato adottati il **metodo per capitalizzazione diretta del reddito** (*Income Capitalization Approach*) e il **metodo del costo di riproduzione deprezzato** (*Cost Approach*), mediando i due valori ottenuti.

Si è scelto di utilizzare tali metodi quali i più idonei allo scopo, in quanto, in un mercato immobiliare tutt'altro che dinamico, come verificato dallo scrivente e come si rileva anche dal report degli operatori del mercato sotto riportato, non sono stati rilevati nel segmento di mercato di riferimento¹⁰ immobili compravenduti di recente e, soprattutto, di caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, da poter utilizzare nel procedimento del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach).

In particolare, l'utilizzo del *Cost Approach* è altresì largamente suggerito nella stima di immobili industriali, i quali presentano un mercato limitato e sovente si presentano con forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.



La **stima per capitalizzazione diretta dei redditi** è una metodologia matematico-finanziaria utilizzata per determinare il valore di mercato di un immobile. Essa consiste nel dividere il reddito annuo generato dalla locazione (o il reddito potenziale annuo) per il tasso di capitalizzazione, il quale varia in base alla tipologia dell'immobile e le condizioni del mercato. Questo procedimento si fonda sull'assunto che "un bene immobiliare che genera reddito vale in funzione di

¹⁰ Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa dello stesso. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione; è una parte del mercato costituita da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. In concreto, è definito rispetto ai seguenti principali parametri, espressi in termini numerici e/o letterali: localizzazione, economico, caratteristiche del sito, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, filter, fase del mercato immobiliare.

quanto produce". Di conseguenza, il valore dell'immobile corrisponde all'attualizzazione dei redditi futuri che esso è in grado di generare, ovvero al rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione.

Il **metodo del costo di riproduzione deprezzato**, consente invece di individuare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore di mercato dell'area e del costo di produzione della costruzione esistente, eventualmente decurtato del deprezzamento relativo al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale ed economica rilevati al momento della stima. Tale metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di ricostruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità-tecnica funzionale del fabbricato esistente.

Valore dell'area

Nel caso specifico, mancando idonei comparabili, viene determinato in percentuale sul valore del costo.

Costi

Sono rappresentati da tutte le spese correnti che un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un eguale o equivalente opera attraverso un processo edilizio, e comprendono:

- Costi diretti: costo di costruzione opere edilizie edificio e costo opere edilizie sistemazione aree scoperte.
- Costi indiretti: oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamento servizi e spese generali.
- Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti.
- Utile del promotore sul proprio capitale di rischi.

Deprezzamento

Stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali:

- Obsolescenza fisica.

Il livello di usura materiale di un immobile è influenzato da diversi fattori, tra cui la vetustà dell'edificio, la qualità costruttiva, le politiche di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché le modalità d'uso. Quest'ultimo aspetto, in particolare, è legato al titolo di godimento del bene: alcune ricerche indicano che, a parità di condizioni, un immobile condotto dal proprietario tende a presentare uno stato di conservazione migliore rispetto a uno dato in locazione. Anche la posizione geografica dell'immobile può incidere sul suo

deterioramento, ad esempio per via dell'esposizione agli agenti atmosferici e all'inquinamento ambientale.

- Obsolescenza funzionale.

La perdita di valore di un immobile può derivare dalla sua obsolescenza funzionale, ovvero dalla mancanza di caratteristiche adeguate rispetto agli standard costruttivi e alle esigenze di mercato attuali. Numerosi fattori contribuiscono a questa condizione: la fruibilità degli spazi, il numero e la qualità dei locali di servizio, la tipologia degli impianti tecnologici, la qualità dell'isolamento termico e acustico, la disponibilità di connessioni tecnologiche nelle aree ufficio e, infine, il livello di efficienza energetica dell'edificio.

- Obsolescenza economica.

L'obsolescenza economica rappresenta probabilmente l'aspetto più difficile da quantificare. Essa implica la valutazione dell'effettiva domanda per una determinata tipologia di immobile, verificando se alcune sue caratteristiche — o persino la sua attuale destinazione d'uso — risultino non più compatibili con le esigenze del mercato. Un'eventuale carenza di domanda può riflettersi negativamente anche sul valore del terreno, influenzandone direttamente la stima.

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%

9.2 Principali fonti di informazione consultate

- Agenzia Entrate Avellino – Area pubblicità immobiliare.
- Banca dati valori compravendite dichiarati – Agenzia Entrate.
- Siti specializzati (citati nel capitolo bibliografia e sitografia).
- Studi Notarili e operatori Immobiliari locali.
- Cresme (centro ricerche mercato).
- Costruttori operanti nella zona di riferimento.

9.3 Sviluppo della valutazione

Stima con il metodo della capitalizzazione del reddito

Individuato in 32.000,00 Euro/annui il potenziale canone di locazione lordo ricavabile in condizioni normali, estranee quindi alle logiche delle procedure concorsuali, che sovente non permettono di ottenere il giusto ricavo.

Considerando per spese di manutenzione e tasse un valore pari al 20% del reddito lordo, ed un tasso di capitalizzazione del 4,30%, il valore dell'immobile per capitalizzazione sarà pari a:

Canone annuo lordo: euro 32.000,00 - Spese e tasse: euro 6.400,00

Canone annuo netto: euro 25.600 - Saggio di capitalizzazione: 4,30%

Valore per capitalizzazione = euro 25.600,00 / 4,3% = **€ 595.350,00**

Stima con il metodo del costo di riproduzione deprezzato

Previa indicazione sommaria dei dati e delle caratteristiche rilevate, si riporta dettagliatamente lo sviluppo della valutazione, indicando tutti gli adeguamenti del prezzo per gli aggiustamenti e le riduzioni.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Percentuale	Superficie commerciale
Spogliatoio, servizi igienici (piano quota 0,00)	20,00	100%	20,00
Reparto concia (piano quota 2,30)	145,00	100%	145,00
Reparto rifinitone (piano quota 2,30)	570,00	100%	570,00
Deposito e selez. prodotto finito (piano quota 2,30)	108,00	100%	108,00
Uffici (piano quota 2,30)	45,00	100%	45,00
Disimpegni (piano quota 2,30)	8,00	100%	8,00
Stenditoio pelli (piano quota 5,15)	355,00	100%	355,00
Locali tecnici (piano quota 0,00)	20,00	15%	3,00
Locali tecnici (piano quota 2,30)	23,00	15%	3,45
Locali tecnici su area esterna pertinenziale	130,00	15%	19,50
Strade e marciapiedi su area esterna pertinenziale	900,00	5%	45,00
Parcheggi su area esterna pertinenziale	151,00	20%	30,20
Verde su area esterna pertinenziale	130,00	2,5%	3,25
Superficie commerciale totale, m²			1.355,40
CALCOLO COST APPROACH			
COSTO DI COSTRUZIONE (CC)			
Descrizione	Sup. mq.	Costo a mq.	Parziale
Spogliatoio, servizi igienici (piano quota 0,00)	20,00	450,00	9.000,00
Reparto concia (piano quota 2,30)	145,00	450,00	65.250,00
Reparto rifinitone (piano quota 2,30)	570,00	450,00	256.500,00
Deposito e selez. prodotto finito (piano quota 2,30)	108,00	450,00	48.600,00
Uffici (piano quota 2,30)	45,00	450,00	20.250,00
Disimpegni (piano quota 2,30)	8,00	450,00	3.600,00
Stenditoio pelli (piano quota 5,15)	355,00	450,00	159.750,00
Locali tecnici (piano quota 0,00)	3,00	450,00	1.350,00
Locali tecnici (piano quota 2,30)	3,45	450,00	1.552,50
Locali tecnici su area esterna pertinenziale	19,50	450,00	8.775,00
Strade e marciapiedi su area esterna pertinenziale	45,00	450,00	20.250,00
Parcheggi su area esterna pertinenziale	30,20	450,00	13.590,00
Verde su area esterna pertinenziale	3,25	450,00	1.462,50
		(CC) Totale	609.930,00

SPESE TECNICHE (ST)				
Descrizione	Importo			
Omnicomprendivo di tutte le prestazioni professionali necessarie	97.590,00			
(ST) Totale	97.590,00			
ONERI COMUNALI (OC)				
Descrizione	Importo			
Oneri di urbanizzazione, costi allacciamento servizi e spese generali.	10.000,00			
(OC) Totale	10.000,00			
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC		717.520,00		
VALORE DELL'AREA (VA) = 15% DI CT		107.628,00		
UTILE PROMOTORE (UP)				
Descrizione	Importo	%	Parziale	
Costo di costruzione	609.930,00	10,00	60.993,00	
Spese tecniche	97.590,00	10,00	9.759,00	
Oneri comunali	10.000,00	10,00	1.000,00	
Valore dell'area	107.628,00	10,00	10.762,80	
(UP) Totale			82.514,80	
VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP			907.662,80	
DEPREZZAMENTO UEC (DP)				
Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Obsolescenza fisica della struttura	70,00	120,00	42,00	113.933,78
Obsolescenza fisica delle finiture	15,00	35,00	16,00	36.445,46
Obsolescenza fisica degli impianti	15,00	35,00	16,00	36.445,46
Obsolescenza funzionale - Interventi riqualificazione energetica (infissi e involucro)				90.000,00
(DP) Totale				276.824,70

Valore di costo deprezzato = Euro 907.662,80 - 276.824,70 = € **630.838,00**

Media dei valori determinati con i due metodi di stima

$$V = \frac{€ 595.350,00 + 630.838,00}{2} = € 613.000,00$$

Valore al netto dei costi per le regolarizzazioni edilizie

$$V = 613.000,00 - 7.500,00 = € 605.500,00$$

Valore di vendita giudiziaria del bene
€ 605.500,00
(seicentocinquemilacinquecento/00)



10. ALLEGATI

1. Rilievo fotografico.
2. Documentazione tecnica, urbanistico-edilizia, Genio Civile, ecc.
3. Tavole difformità edilizie.
4. ispezioni ipotecarie e visure catastali.
5. Contratto di locazione.
6. Nomina, incarico.

Atripalda, 2 settembre 2025