

Lotto 3: Capannone industriale prefabbricato della superficie coperta lorda di 5.000 m² circa, più depositi ed uffici per 1.746 mq di superficie lorda circa; contigua ed annessa al capannone v'è una palazzina di tre piani fuoriterra ad uso uffici per una superficie complessiva di 924 m² lordi; presenza di corpo di fabbrica di piccole dimensioni ad uso guardiania esterna; è disponibile un ampio spazio esterno destinato a viabilità interna, verde e parcheggi (Rif. C.F. Foglio 14 particella 514);



Coordinate del sito 41° 3'11.48"N 14°35'42.61"E



Catasto fabbricati Lotto 3								
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita	note
14	514	7	D/7				58.108 €	

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 27/03/2020 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 2639 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 4/2019 del 17/01/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Il lotto oggetto di valorizzazione consta in un capannone in c.a.p. della superficie lorda in pianta di 5.000 metri quadri circa con annessa palazzina uffici di tre piani fuori terra per una superficie di ingombro in pianta di 308 mq lordi circa ed una guardiana di 47 mq lordi in pianta.

Il capannone industriale è caratterizzato da una struttura portante in conglomerato cementizio armato precompresso (c.a.p.) con copertura a doppia pendenza e tamponature laterali realizzate in pannelli in conglomerato cementizio prefabbricato con finitura esterna in granigliato da utilizzo di inerti di colore grigio verde; la forma è pressoché quadrata in pianta, misurando circa 70,71 metri per lato; l'altezza complessiva dell'opificio è di circa 10 metri lordi dal piano campagna; all'interno del capannone **4.418 mq circa sono disponibili ad uso area produttiva**; nello specifico, **3.836 mq** fino ad una altezza di 9,60 metri netti da quota calpestio ed i rimanenti **582 mq** fino ad un'altezza di 4,50 metri da quota calpestio; gli ulteriori e rimanenti **1.746 mq** sono a destinazione deposito, servizi ed uffici e sono ricavati con 6 – sei volumi nominali a singola o a doppia altezza nei quattro spigoli del capannone per una superficie lorda in pianta di circa 291 mq cadauno a volume funzionale.



Lo stato manutentivo e conservativo **dell'immobile è eccellente.**

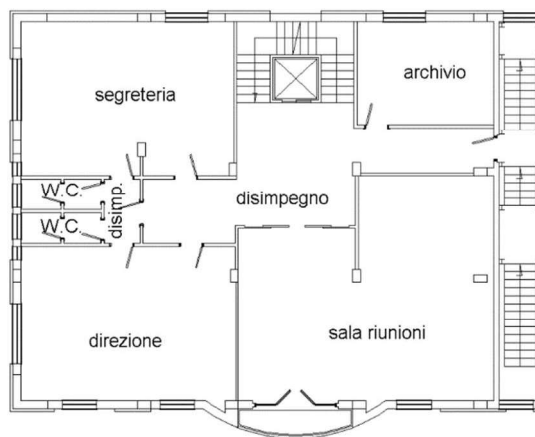
Sul lato sud est del capannone, ad esso adeso, contiguo e comunicante è posizionata la palazzina uffici, della superficie lorda in pianta di circa 308 mq per tre impalcati fuori terra più un terrazzo piano praticabile. La palazzina è realizzata in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti in latero cemento; le tamponature laterali sono in blocchi termici di laterizio (tipo poroton) caratterizzati da finitura in intonaco classico con tempera di colore verde acqua. In essa trovano alloggio la reception, con sala d'attesa, servizi igienici ad ogni piano, gli uffici, due ampie sale riunioni. Il livello delle **rifiniture è ottimo**; ovunque è presente controsoffittatura con elementi a sospensione ispezionabili ove trovano alloggio gli impianti elettrico, di illuminazione e i cavidotti preposti alla climatizzazione

invernale ed estiva; è altresì presente un elegante impianto ascensore a vista con cassone in vetro temperato, un ottimo impianto di climatizzazione a tutt'aria con sistema di generazione a pompa di calore presente in tutti gli ambienti, nonché rete lan, wireless, ed impianti tecnologici di ultima generazione preposti alla videosorveglianza ed allarme.

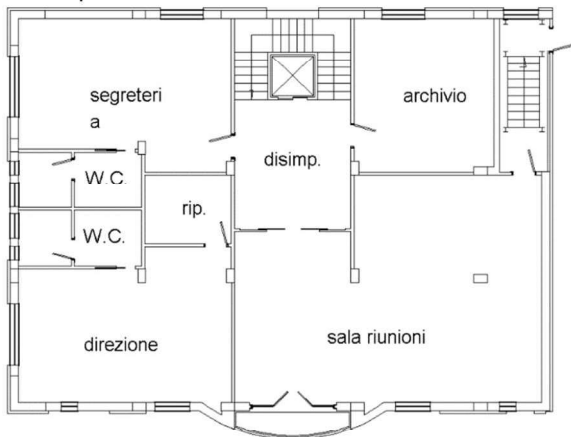
Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano secondo



Lo stato manutentivo e conservativo della palazzina è pressoché ottimale, essendo presenti lievissimi fenomeni di cavillatura di intonaco esterno sul lato nord che sono causa di formazione di minimi fenomeni di umidità interstiziale per brevissimi tratti di superficie (meno del 2% sul totale).

Ad est del lotto è presente un piccolo manufatto, guardiana, della superficie complessiva di circa 47 mq, di cui 27 mq al primo fuori terra e ulteriori 20 mq al piano seminterrato.

Il lotto è altresì munito di un notevole spazio esterno, della superficie complessiva di 9.940 mq, destinati a viabilità interna, parcheggi e verde, comodo per le manovre di mezzi di trasporto anche di dimensioni eccezionali.

Per quanto concerne la regolarità edilizia (*vedasi allegato 9*) l'immobile è munito di certificato di agibilità

abitabilità n.6 del 17/02/2015, in forza di rilascio dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di costruire n.106 del 20/12/2011 pratica edilizia n.4090 inerente alla realizzazione dello stabilimento
- Permesso di costruire n.10 del 20/03/2012 pratica edilizia n.1165 (variante al permesso di costruire n.106/2011)
- Permesso di costruire n.40 del 16/05/2013 pratica edilizia n.1030 (variante al permesso di costruire n.106/2011)
- Permesso di costruire n.75 del 19/11/2013, inerente al box guardiola, pratica edilizia n.5684
- S.C.I.A n.95 prot.10092 del 09/12/2014.

Per trasparenza in atti si ravvisa tuttavia la presenza di un manufatto, un baraccamento pesante a conti fatti, **non munito di titolo abilitativo edilizio**, presente sul lato sud ovest del lotto, evidenziato con poligono giallo nell'ortofoto a seguire, della superficie lorda complessiva di circa 423 mq, utilizzato come deposito al coperto per materiali e mezzi; il baraccamento è di valore commerciale nullo e, a giudizio dello scrivente, non è meritevole nemmeno dell'attivazione delle procedure previste ex art.36 o 37 di cui al DPR n.380/2001; si specifica sin da subito che il relativo costo dell'abbattimento, che appare la condizione economicamente più vantaggiosa, valutato nell'ordine dei **30.00,00 € circa**, verrà decurtato dalla valorizzazione finale del cespite. Si ravvisa in ultimo che da un punto di vista censuario, fiscale, la scheda catastale è non conforme a riguardo dello stato di fatto, essendo priva della planimetria inerente alla guardiola ed essendo affetta da un'errata compilazione del modello che indicherebbe la presenza di un subalterno 2 non congruo e non coerente con gli identificativi in visura, che risultano privi di subalterno. Anche in questo caso **i costi della regolarizzazione catastale verranno decurtati** sul totale della valorizzazione effettuata.



Per quanto riguarda la stima effettuata dallo scrivente, è doveroso sottolineare che anche in questo caso divergerà in positivo dai valori riportati negli allegati del Piano. Ciò, non tanto a riguardo dei valori unitari, quanto nel non aver correttamente valorizzato all'interno del capannone i sei volumi funzionali

che assommano a circa 1.756 mq di superficie lorda con caratteristiche completamente differenti da quelle del “capannone tipico” e che vanno valorizzate diversamente e meglio rispetto al valore fornito dall’Osservatorio, fissato in 530,00€/mq.

Ai fini della valorizzazione del cespite si è scelto di valorizzare la superficie libera interna del capannone a **530,00€/mq** per l’altezza dei **9,60 m** dal piano di calpestio e a **500,00€/mq** per la superficie libera di capannone con altezza **4,50 m**; parimenti la rimanente superficie interna ad uso uffici e la stessa palazzina uffici a **600,00€/mq**. Analogamente la superficie esterna libera del lotto è stata valorizzata a **23,00€/mq**, ciò, se non altro, in ragione della considerazione che **il rapporto di copertura utilizzato** del sito **ammette ancora delle potenzialità edificatorie effettive e non puramente teoriche**.

Il quadro delle calcolazioni è riportato a seguire.

Identificazione	Capannone		
Capannone C.F. foglio 14 particella 514	mq lordi	€/mq	valore
superficie lorda ad opificio altezza interna 9,60 m	3.836	530,00 €	2.033.080,00 €
superficie lorda ad opificio altezza 4,50 m	582	500,00 €	291.000,00 €
superficie uffici interni al capannone = (291x6) mq	1.746	600,00 €	1.047.600,00 €
superficie palazzina uffici (308x3) mq x n.piani	924	600,00 €	554.400,00 €
superficie guardiola mq	47	600,00 €	28.200,00 €
superficie terreno circostante	9940	23,00 €	228.620,00 €
Totale			4.182.900,00 €
A detrarre			
costi regolarizzazione catastale			- 2.000,00 €
costi abbattimento immobile abusivo			- 30.000,00 €
Totale netto			4.150.900,00 €