

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]
Sentenza n. 1/2023 del 30.01.2023

**AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DEL 16.03.2016
REDATA DALL'ING. ADRIANO CARMOSINO
FORMAZIONE DI LOTTI FUNZIONALI, CON L'ATTRIBUZIONE
DEL LORO VALORE PER LA FUTURA VENDITA
*di immobili, di impianti, di macchinari di attrezzature, di mobili e macchine per
l'ufficio, dell'arredamento e delle rimanenze di magazzino***

ELABORATI		IL C.T.U.	
RELAZIONE DI PERIZIA E ALLEGATI		Ing. Adriano CARMOSINO	
tav. unica	DATA 10 feb. 2025		



STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI INGEGNERIA

Ing. Adriano CARMOSINO e Geom. Patrizio CARMOSINO
ISERNIA - viale Dei Pentri, 13 - tel.fax 0865 412173 - e-mail sticarmosino@virgilio.it
VASTOGIRARDI IS - fraz. Villa san Michele - via Marconi 10 - tel.fax 0865 838387

RELAZIONE DI PERIZIA

1. PREMESSA

Per incarico conferitomi, su richiesta del Curatore dott.ssa Anna CIAMPITTIELLO, in data 12/02/2023, dal Giudice Delegato, dott.ssa Michaela SAPIO, per la “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED], Sentenza n. 1/2023 del 30.01.2023”, io sottoscritto Adriano CARMOSINO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 204 con studio in Isernia, Viale Dei Pentri n. 113/A, ho proceduto alla redazione della seguente relazione al fine di assolvere al mandato ricevuto che consiste in:

- *“Aggiornamento completo della stima del 16.03.2016 redatta dal sottoscritto ing. Adriano Carmosino”*; è importante evidenziare che nella prima stima gli è stato chiesto di determinare il valore dei cespiti con la formazione dei lotti e non anche la commerciabilità degli stessi, per cui non sono state eseguite le verifiche delle conformità urbanistiche/edilizie e catastale. In data 12/02/2023 è stato nominato come CTU per l’aggiornamento della suddetta perizia con la conseguente formazione dei lotti; ***il sottoscritto, oltre a quanto richiesto, ha proceduto, al fine di valutare la commerciabilità dei cespiti, a verificare le conformità urbanistiche/edilizie e catastali e ciò, a seguito delle varie e complesse problematiche emerse, ha richiesto un notevole impegno in termini di tempo***”;
- *“La formazione di lotti funzionali, anche con l’attribuzione del loro valore per la futura vendita”*.

Si evidenzia che nel presente **“aggiornamento completo”** della Perizia, a seguito di una valutazione congiunta con il Curatore e su sue indicazioni, si è ritenuto opportuno formulare **due ipotesi di formazione dei lotti** rispetto a quella di aggiornamento parziale, inoltrata a mezzo pec al curatore in data 10/10/2024; inoltre si recepisce e si riporta, anche, tutto quanto già reso nell’aggiornamento parziale.

- *Nella 1^a ipotesi, si propone la formazione di n. 3 lotti (1-2-3) di immobili autonomamente funzionali, individuati catastalmente e formati da più unità immobiliari urbane.*

➤ Nella 2^a ipotesi (riportata nella perizia di aggiornamento parziale), si propone la formazione di n. 9 lotti (1-2-3-4-5-6-7-8-9) di immobili; rispetto alla 1^a ipotesi il lotto 1, viene diviso in n. 7 lotti (1-2-3-4-5-6-7) al fine di conseguire lotti con un minor valore in quanto sono, potenzialmente, “più vendibili”; il tutto è meglio riportato nel relativo capitolo (lotti 1-7).

Tale ipotesi presenta lo svantaggio, rispetto alla 1^a, che allo stato attuale i lotti non hanno un'autonomia funzionale e che per renderli tali si ha la necessità di eseguire alcuni interventi edilizi, con le relative pratiche edilizie-urbanistiche e catastali, con l'aggiunta di costi, comunque, non molto significativi rispetto al loro valore.

Nelle conclusioni è riportata una **tavola sinottica di raffronto** tra le due ipotesi, da cui si possono valutare i vantaggi e gli svantaggi delle stesse.

La società

l'attività di *produzione di mobili e infissi in legno e affini*.

Per espletare l'incarico conferitomi, al fine di constatare lo stato dei luoghi, la consistenza e lo stato di conservazione e manutenzione dei beni, sono stati effettuati vari sopralluoghi presso la sede amministrativa e di produzione durante i quali ho provveduto ad eseguire un report fotografico (cfr. all. Foto).

Inoltre, si è proceduto a verificare le condizioni oggettive di tutti i beni *inventariati*, come risulta dai relativi verbali redatti da: dott.ssa Anna Ciampittiello, Curatore nominato, cancelliere Angela Natale nominato, sig.ra ex amministratore e socio, e sig. ex amministratore e socio della società allegati, in data 02/03/2023, 10/03/2023, 11/03/2023, 21/03/2023, 25/03/2023, 30/03/2023, 04/04/2023, 15/04/2023, 26/04/2023.

*E' importante precisare che rispetto alla stima, redatta dal sottoscritto nell'anno 2016, la società nell'anno 2022, su alcuni immobili, **impianto fotovoltaico**, derivanti dal divisione, della p.lla 407 del foglio 30 del Comune di Venafro (primo accatastamento dell'impianto, FTV), ha modificato i diritti reali, con atti notarili e scrittura privata registrata (che si allegano), mediante la cessione di un ramo di azienda e la costituzione dei diritti di superficie e servitù di cavidotto e di passaggio a favore e contro la società come appresso specificato:*

1. *Atto di Cessione della piena proprietà di un ramo di azienda, consistente nell'attività dell'impianto fotovoltaico, sui seguenti immobili, individuati catastalmente dalla p.lla n. 407, sub. 2-3-4-5-6-7 e dalla p.lla 431, tutte ricadenti nel foglio 30, - atto notarile Repertorio numero 19.647 Raccolta numero 13.908 in data 01/02/2022, notaio Pier Giorgio Costa, in Sarzana;*
2. *Atto Costitutivo di diritto di superficie e di servitù di cavidotto e di passaggio, fino all'anno 2040, individuate catastalmente; dalla p.lla n. 407, sub. 1, dalla p.lla e dalla p.lla 432, tutte ricadenti nel foglio 30, - atto notarile Repertorio numero 19.648 Raccolta numero 13.909, in data 01/02/2022, notaio Pier Giorgio Costa, in Sarzana (SP);*
3. *Scrittura privata tra di [REDACTED] proprietaria della p.lla 431 del foglio 30 e [REDACTED] in cui la [REDACTED] impegna a cedere alla fine dell'esercizio dell'impianto fotovoltaico, quindi nell'anno 2040, a titolo gratuito la proprietà della p.lla 431 del foglio 30, alla [REDACTED] o a chi ne avrà titolo - scrittura privata in data 01/02/2022, registrata Agenzia dell'Entrate Ufficio Territoriale di La Spezia il 30/03/2022.*

La presente Relazione di Perizia si articola secondo le seguenti fasi:

- Stima dei *beni immobili*;
- Stima dei *macchinari e degli impianti specifici della produzione*;
- Stima dei *mobili e macchine per l'ufficio*;
- Stima delle *attrezzature* per la produzione;
- Stima degli *arredi* Uffici ed Esposizione;
- Stima delle *rimanenze* del magazzino;

2. BENI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati nel comune di Venafrò (IS), Contrada Sferracavalli, S.S. 85 "Venafrana" Km 19, snc, e, *in questa fase della Stima*, consistono:

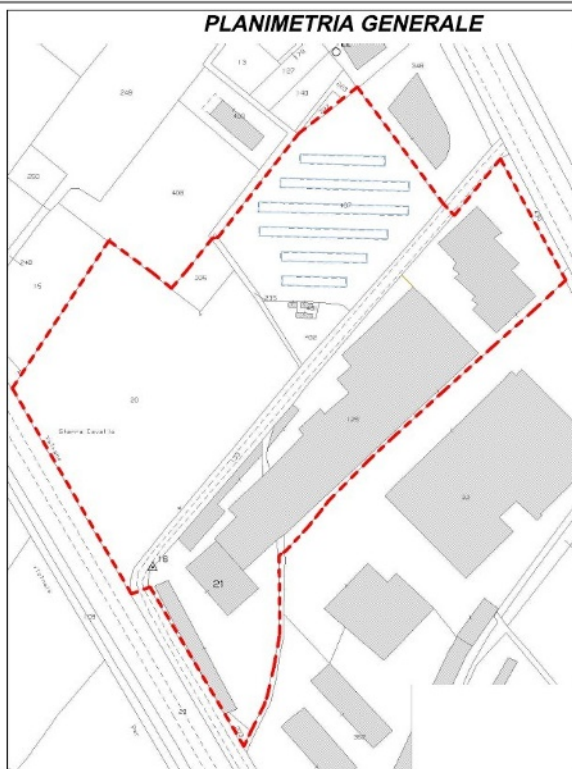
- a) Fabbricato fronte strada in cui sono ubicati gli uffici dell'amministrazione, l'esposizione ed il magazzino.
- b) Fabbricato in cui si svolge l'attività produttiva.
- c) Diritto di Proprietà su aree edificate a servizio dell'impianto fotovoltaico.
- d) Terreni edificabili ed agricoli.

Inoltre, si specifica che, rispetto alle precedenti stime, a seguito di *aggiornamenti catastali* sono stati soppressi dei subalterni e costituiti dei nuovi.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa della individuazione catastale di tutti gli immobili:

IMMOBILI					
ID.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI			
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'
1	FABBRICATI AREA SCOPERTA DI PERTINENZA	30	21 129	6 10	D/7
2	FABBRICATI	30	129	3	D/7
3	FABBRICATI	30	21	2	D/7
4	FABBRICATI	30	21 129	3 7	D/1
5	FABBRICATI	30	21 129	5 9	D/1
6	PIAZZALI - PARCHEGGIO - VERDE A SERVIZIO IMPIANTO FOTOVOLTAICO FINO ALL'ANNO 2040	30	407	1	D/8
7	CABINE AREA SCOPERTA A SERVIZIO IMPIANTO FOTOVOLTAICO FINO ALL'ANNO 2040	30	431	1	B.C.N.C.
8		30	431	2	D/1
9		30	431	3	D/1
10		30	431	4	D/1
11		30	431	5	D/1
12	C.S.		432	1	D/1
13	TERRENO	30	20		SEMINATIVO
14	TERRENO	30	225		SEMINATIVO
15	TERRENO A SERVIZIO IMPIANTO PRODUTTIVO	21	203		SEMINATIVO

Gli immobili da stimare, relativamente ad entrambe le *ipotesi 1^ e 2^* di suddivisione in lotti, al fine di una migliore comprensione, sono stati raggruppati in *tre "ambiti"*, così costituiti:



1° **“ambito”**: costituito da un compendio industriale, p.lle 129, 21 e 203;

2° **“ambito”**: costituito da due appezzamenti di terreni, per la maggior parte edificabili, individuati con le p.lle 20 e 225;

3° **“ambito”**: costituito dalla sola proprietà relativa all’area occupata (fino al 2040 e successivamente la piena proprietà) dell’impianto fotovoltaico (pannelli e cabine), che si sviluppa sulle tre particelle di terreno nn. 407, 431 e 432.

Gli ambiti sono separati tra di loro da una stradina di servizio e da una striscia di terreno di proprietà rispettivamente: [redacted]; e [redacted]

[redacted] e del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Bonifica.

2° ambito: Lotto edificabile

Il lotto di terreno è costituito da due particelle ed è per la maggior parte edificabile; si sviluppa in lieve pendenza e le particelle sono contigue in modo tale che l'intero lotto è "racchiudibile" in un quadrilatero.

Confina: a nord con la p.lla 408; a nord-est con una striscia di terreno, p.lla 235 di proprietà del [REDACTED] e del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Bonifica; a sud-est con una stradina di servizio, p.lla 133, di proprietà del [REDACTED]; a sud-ovest con la Ferrovia; a nord-ovest con le p.lle 15 e 202.

Sia nella 1^ che 2^ Ipotesi si propone una suddivisione in n. 1 lotto (2-9), come dall'allegato "1.1.0 e 1.1.0.a - Dimostrazione Divisione Lotti su Estratto di Mappa Catastale".

3° ambito: Proprietà per l'area dell'impianto fotovoltaico

L'area dell'impianto, si sviluppa su tre particelle, in lieve pendenza, racchiudibili in un quadrilatero.

Confina: a nord con la p.lla 139; a nord-est con la p.lla 348 (opificio); a sud-est p.lla 133, stradina di servizio, di proprietà del [REDACTED] a nord-ovest con le p.lle 15 e 202.

Sia nella 1^ che 2^ Ipotesi si propone una suddivisione in n. 1 lotto (3-8), come dagli Allegati "1.1.0 – Planimetria suddivisione in Lotti 1^ Ipotesi" e "1.1.1 - Planimetria suddivisione in Lotti 2^ Ipotesi".

2.1 Titoli di Provenienza

P.lla 129 (ex 23) del foglio 30

Atto notarile di compravendita per Notaio Guido RICCIO di Venafro (IS), in data 08 novembre 1968, Raccolta n. 23476, Copia 6651 – Trascrizione ai n. 1450 e 1451 d'ordine, e ai n. 1275 e 1276 di Formalità del 01/02/1969 Ufficio di Campobasso.

P.lla 21 del foglio 30

Atto notarile di compravendita per Notaio Guido RICCIO di Venafro (IS), in data 28 gennaio 1971, Rccolata n. 8017, Rep. N. 31092 – Registrato il 15/02/1971 al n. 90, serie 1, Ufficio di Isernia.

P.lla 20 del foglio 30

Atto notarile di compravendita per Notaio Guido RICCIO di Venafro (IS), in data 07 marzo 1975, Rep. N. 44943 – Trascrizione n. RP. 935-995 del 1975 Ufficio di Isernia.

P.lla 225 del foglio 30

Atto notarile di compravendita per Notaio Giuseppe GAMBERALE di Isernia (IS) in data 25 febbraio 1991, Rep. N. 52809 – Trascrizione n. RP. 1126 del 1991 Ufficio di Isernia.

P.lle: 407 sub. 1 - 431 e 432 del foglio 30

- Atto notarile di cessione ramo di azienda per Notaio Pier Giorgio COSTA di Sarzana (SP) in data 01 febbraio 2022, Rep. N. 19647 – Trascrizione n. RP. 460 del 2022 Ufficio di Isernia.
- Atto notarile costitutivo di diritto di superficie e di servitu' di cavidotto e di passaggio per Notaio Pier Giorgio COSTA di Sarzana (SP) in data 01 febbraio 2022, Rep. N. 19648 – Trascrizione n. RP. 461- 462 del 2022 Ufficio di Isernia.
- Scrittura Privata Registrata, cessione di proprietà in data 01 febbraio 2022, Registrata Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di La Spezia, il 30/03/2022, n. 913 Serie 3.

2.2 Titoli Edilizi e Conformità Edilizia/ Urbanistica e catastale

Si riferiscono agli immobili compresi nel 1° Ambito (compendio industriale).

- *Riferimenti Urbanistici:* gli immobili, ricadano per la maggior parte in zona omogenea D “Industriale” e per la restante parte in zona omogenea E “Agricola”, del vigente P.R.G. del comune di Venafro, i cui parametri edili urbanistici sono riportati nei Certificati di Destinazione Urbanistica allegati; le effettive zone in cui ricadono i singoli immobili sono meglio riportate nelle tabelle di stima.

- *Inquadramento Sismico*: gli immobili, ricadano nella zona, che dal punto di vista sismico, è classificata, ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/03 e della D.G.R. n. 194 del 20/09/2006, come “Zona Sismica 2” e pertanto il dimensionamento delle strutture dovrà avvenire nel rispetto del D.M. 17/01/2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche sulle Costruzioni”.
- *Riferimenti Ambientali e Paesaggistici*: gli immobili, ricadano in un territorio sottoposto alle prescrizioni normative di:
- Piano Territoriale Paesistico-Ambientale di Area Vasta - Area n.6 “Medio Volturno Molisano” - istituito con Legge Regionale n°24 del 01/12/89. La zona interessata così come si evince dalla Carta delle Trasformabilità del piano medesimo, rientra nell'area omogenea N2A: Piana di Venafro.
 - DECRETO MINISTERIALE 23 giugno 1975
“Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Venafro”.
 - DECRETO MINISTERIALE 18 aprile 1985
“Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone del comprensorio delle Mainarde e dell'Alta Valle del Volturno ricadenti nei comuni di Acquaviva d'Isernia, Conca Casale, Filignano, Forlì del Sannio, Fornelli, Macchia d'Isernia, Rionero Sannitico e Sesto Campano... (integrazione vincolo)”

Al fine di verificare i Titoli Edilizi e le Conformità Edilizie-Urbanistiche, al Comune di Venafro, a mezzo PEC, è stata formulata richiesta di accesso agli atti e successivamente, telefonicamente, è stato concordato un appuntamento per la visione degli stessi; nell'incontro avvenuto con il tecnico comunale è stato deciso che tutti gli atti edilizi venivano scannerizzati ed inviati al CTU, cosa avvenuta a mezzo di mail ordinaria, in più fasi.

Tutti i titoli edilizi, i depositi strutturali e sismici, ed i certificati di agibilità sono *riportati nella successiva tabella sinottica*, da cui si evince che mancono i depositi dei progetti strutturali e dei certificati di agibilità relativi ad alcuni fabbricati; per gli stessi non è stato possibile accertare la loro redazione oppure se sono solo irreperibili.

Per quanto riguarda i depositi dei progetti strutturali è stata effettuata, anche, una ricerca presso l'attuale Ufficio Sismico Regionale sede di Isernia (ex Genio Civile), conclusasi con *esito negativo*; forse, perchè il comune di Venafro è stato dichiarato sismico con D.M. LL.PP. del 09/10/1981 (Aggiornamento delle zone sismiche nella regione Molise) per cui i depositi dei progetti strutturali a partire dal 1971 (L. 05/11/1971, n.1086) e fino alla data di entrata in vigore del suddetto D.M. (1981) venivano *effettuati a nome del costruttore*, di cui non è stato possibile venire a conoscenza del nominativo pur visionando, anche, la documentazione fornita dal committente XXXXXXXXXX

TABELLA SINOTTICA - TITOLI EDILI					
TITOLI ABILITATIVI	DATA	OGGETTO	DEPOSITO STRUTTURALE SISMICO IN.C.A FINO 1971 PREFETTURA DA 1971 AL 1974 EX GENIO CIVILE DAL 1981 AD OGGI UFFICIO SISMICO REGIONALE	AGIBILITA'	NOTE
Licenza Edilizia n. 1930	1969	Costruzione di un laboratorio per falegnameria	SI PREFETTURA	SI	
Licenza Edilizia n. 6438	1971	Ampliamento		PARZIALE QUARTINO USO ABITATIVO	
Licenza Edilizia n. 7040	1972	Ampliamento Laboratorio esposizione-uffici + altro			CERTIFICATO FINE LAVORI RILASCIATI DAL COMUNE
Licenza Edilizia n. 3425	1973	Costruzione Nuovo Padiglione			
Licenza Edilizia n. 6121	1973	Ampliamento Laboratorio falegnameria			CERTIFICATO FINE LAVORI RILASCIATI DAL COMUNE
Licenza Edilizia n. 68	1975	Modifiche Interne			CERTIFICATO FINE LAVORI RILASCIATI DAL COMUNE
Licenza Edilizia n. 94/78	1975	Modifiche Prospetto Padiglione in Corso di Costruzione Esposizione			
Concessione Edilizia n. 70	1979	Ampliamento Capannone Industriale da Adibirsi ad Officina	regione molise	SI	
Concessione Edilizia n. 71	1979	Realizzazione Forno di Essicazione Vano caldaia e piastra in c.a.	regione molise	SI	
Concessione Edilizia n. 26	1981	Rifacimento Copertura Modifiche Servizi Igienici			
Concessione Edilizia n. 33	1996	Ampliamento Capannone Industriale	N. ISA2945 DEL 10-07-1996		
Concessione Edilizia n. 59	1977	Variante in corso d'opera			
Permesso di Costruire n. 4	2003	Ampliamento Opificio	N. IS-R-5392 del 17-11-2003		

Per quanto è stato possibile analizzare, si sono riscontrate delle discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato e riportato in catasto, riguardanti il 1° Ambito (Compendio Industriale), e precisamente:

➤ *Lievi differenze dimensionali, tra autorizzato e realizzato relative all'opificio e al fabbricato destinato a ufficio/esposizione/deposito; tali differenze **rientrano, comunque, nelle tolleranze costruttive** di cui ai commi 1 e 2, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e della legge 125/2024 e ai **fini paesaggisti nelle tolleranze** previste nel D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica tabella A, punto A.31", e **pertanto gli immobili sono da ritenersi conformi sia da un punto di vista urbanistico che paesaggistico.***

➤ *Catastalmente:*

- Una piccola parte di un ampliamento, a forma di trapezio di circa 30 mq , realizzato nell'anno 2003, P.d.C. n. 4 del 2004, relativo all'opificio non è riportato né in mappa e né in planimetria catastale; si sono riscontrate, inoltre, anche delle lievi errate rappresentazioni grafiche;
- Le unità immobiliari, sub. 3 e sub. 5 del foglio 21, (che materialmente formano un solo corpo con l'opificio - vedi planimetrie) sono state censite come cabine elettriche invece, attualmente sono destinate ad uffici;
- *Nel tipo Mappale redatto nell'anno 1992, Mod. 12, n. 110/92 TV 46/91, veniva soppressa la p.lla 134 intestata al DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO BONIFICA e fusa con la p.lla 129 intestata all'██████ generando al Castasto Urbano un'unica unità immobiliare, p.lla 129 sub. 3, che forma un unico corpo con l'opificio; tale procedura consentita da alcune Agenzie del Territorio in quanto trattasi di diritti reali di diversa proprietà. Tale situazione è da verificare giuridicamente per il tramite di un Notaio in merito ad una futura vendita.*

2.2.1 OPERE OGGETTO DI CONDONO AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

Tali opere sono comprese tutte nel 1° Ambito (Compendio Industriale).

Alcuni fabbricati e manufatti sono stati oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85; **si precisa che il Condono non è stato concluso**, è ricadono tutti nel 1° Ambito (Compendio Industriale).

Tali opere consistono nelle: Tettoie/Depositi corpi “1 e 2”, Deposito corpo “3”, Tettoia parcheggio corpo “4”, individuati e riportati, tutti, nell'allegato 1.1.2 - *Planimetria Opere Oggetto di Condono ed Abusive* per le quali risulta **pagata la sola 1^ rata dell'oblazione**; il comune successivamente ha inoltrato *due richieste di integrazioni* comprendenti: *le ricevute di pagamento della 2° e 3° rata, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e anche ulteriore documentazione*, a cui ████████ **non ha ottemperato** come meglio specificato nell'allegato “1.1.3 - *Tabella Sinottica Condono Edilizio*”. **I costi per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria ammontano ad € 46.000,00 (c. tonda) così come riportati nell'allegato “1.1.4 - Costi Condono Edilizio”.**

In merito al condono, si è rilevato: che la tettoia/deposito, corpo 1, non rispetta le distanza dalla Ferrovia; infatti, è posta a 20 ml dai binari invece di 30 ml dalla rotaia più vicina (*art. 49 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753*), che però può essere ridotta (*art.60 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753, quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S.*); *comunque, tale situazione non è stata richiesta nelle integrazioni inoltrate dal Comune di Venafro. Inoltre, sia il corpo 1 che il 2 non rispettano la distanza dai confini delle proprietà private, di 8 ml come previsto dalla Norme Tecniche del PRG vigente, in quanto sono addossate agli stessi; il condono non incide nel rapporto con altri privati e pertanto, tali distanze non sono derogabili e infatti, il Permesso di Costruire in Sanatoria viene sempre rilasciato “fatti salvi i diritti di terzi”, pertanto c'è un'alea nella conclusione in modo positivo della domanda di condono di cui si è tenuto conto in modo “equitativo” nella determinazione del valore unitario.*

2.2.2 OPERE ABUSIVE

Tali opere ricadono tutte nel 1° Ambito (Compendio Industriale).

- a) **Tettoie corpi “5, 6 e 7”** dell'allegato “1.1.2 - Planimetria Opere Oggetto di Condono ed Abusive”, destinate a deposito, che insistono sulla p.lla 21; si sviluppano con forme: la “5” di un trapezio rettangolo, la “6” di un poligono simile al rettangolo, e la “7” di un rettangolo. Presentano hanno una struttura portante in acciaio, con profili diversa tipologia, e copertura in lamiera di acciaio.

Le stesse **non possono ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria**, in quanto ai sensi **dell'art. 36 del DPR n. 380/01** (modificato dal D.L. 69/2024 con modificazioni dalla L. 105/2024), che recita “*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*”, **non rispettano le conformità in esso contenute.**

Sotto il *profilo Urbanistico* non sono rispettate le distanze dal confine di 8 ml, così come stabilito dalle norme tecniche del PRG perchè i corpi “6 e 7” sono addossati al confine mentre il corpo “7” è posto ad una distanza di 6 ml dal confine.

Sotto il *profilo Edilizio* i manufatti dovranno rispettare le Norme Tecniche in Zona Sismica vigenti al momento della loro realizzazione e quelle vigenti attualmente e nello specifico il D.M. 17/01/2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche per le costruzioni”.

Per effettuare tali verifiche e calcolo delle strutture si rende necessario redigere le indagini geotecniche con la relativa Relazione Geologica, effettuare le indagini sulla tipologia fondazioni ed inoltre, occorrono anche le indagini in sito sui materiali e le relative prove di laboratorio dei campioni prelevati, risultando, così, l'attività **molto complessa e costosa**, con il rischio che *non vi sia la doppia conformità.*

Pertanto, si ritiene che tali manufatti sono da rimuovere ed il costo della loro rimozione è quantificato nell'allegato "1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti".

b) **Deposito, Corpo "8"** dell'allegato "1.1.2 - Planimetria Opere Oggetto di Condono ed Abusive", di dimensioni 12,00 x 6,00 ml.

Presenta una struttura portante, in elevazione, in muratura ed il tetto a capanna in acciaio.

Dal punto di vista *urbanistico* si evidenzia che il manufatto è ubicato ad una distanza dal confine pari a 2,00 ml, **inferiore** al valore minimo di 8,00 ml previsto nelle Norme Tecniche del vigente P.R.G. e quindi, le stesse *non sono rispettate*.

Dal punto di vista *edilizio* si rimanda a quanto specificato e riportato nel precedente punto

a).

Pertanto, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01, (modificato dal D.L. 69/2024 con modificazioni dalla L. 105/2024) si ritiene che il **Permesso di Costruire in Sanatoria non possa essere rilasciato**.

Tale manufatto è da rimuovere ed il costo della loro rimozione è quantificato nell'allegato "1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti".

c) **Deposito, Corpo "9"** dell'allegato "1.1.2 - Planimetria Opere Oggetto di Condono ed Abusive", di dimensioni 11,00 x 5,50 ml.

Presenta una struttura portante prefabbricata, leggera, in acciaio con chiusure e copertura con lamiera in condizioni precarie.

Sotto il profilo *urbanistico* si evidenzia che il manufatto è addossato al confine e quindi, **non rispetta** la distanza minima di 8,00 ml prevista nelle Norme Tecniche del vigente P.R.G..

Sotto il profilo *edilizio* si rimanda a quanto specificato e riportato nel precedente punto a).

Pertanto ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01, (modificato dal D.L. 69/2024 con modificazioni dalla L. 105/2024) si ritiene che il **Permesso di Costruire in Sanatoria non possa essere rilasciato.**

Tale manufatto è da rimuovere ed il costo della loro rimozione è quantificato nell'allegato "*1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti*".

d) **Tettoia parcheggio, corpo "10"**, per n. 5 posti auto; insiste sulla particella n. 129.

Sviluppa una superficie coperta di circa 60 mq ed è a servizio sia degli uffici dell'opificio e sia del fabbricato destinato ad ufficio/esposizione/deposito; è addossata al prospetto posteriore del corpo laterale sx di quest'ultimo e sul lato sx è posta ad una distanza dal confine pari a 5 ml.

La struttura portante, in elevazione, è in acciaio e la copertura in legno.

Dal punto di vista *urbanistico* si evidenzia che il manufatto essendo posizionata ad una distanza dal confine pari a 5,00 ml **non rispetta** la distanza minima di 8,00 ml prevista nelle Norme Tecniche del vigente P.R.G..

Sotto il profilo *edilizio* si rimanda a quanto specificato e riportato nel precedente *punto a)*.

Pertanto, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 (modificato dal D.L. 69/2024 con modificazioni dalla L. 105/2024) si ritiene che il **Permesso di Costruire in Sanatoria non può essere rilasciato.**

Tale manufatto è da rimuovere ed il costo della loro rimozione è quantificato nell'allegato "*1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti*".

e) **Tettoia parcheggio corpo "11"**, per n. 6 posti auto; insiste sulla p.lla 129.

Sviluppa una superficie coperta di circa 80 mq ed è a servizio sia degli uffici dell'opificio e sia del fabbricato destinato ad ufficio/esposizione/deposito.

E' addossata al prospetto posteriore del corpo centrale, di quest'ultimo, e ad una distanza dai confini superiore al valore minimo di 8,00 ml previsto nelle N.T.A. del vigente P.R.G..

Presenta una struttura portante, in elevazione, in acciaio e in copertura in legno.

Rispetta i parametri urbanistici previsti nel vigente P.R.G. e quindi, si ritiene conforme alla disciplina urbanistica.

Sotto il profilo edilizio/sismico la stessa, presumibilmente, si può ritenere conforme ai dettami del D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni"; a tal proposito si evidenzia che la certezza può essere ottenuta solo a seguito di un calcolo/verifica della struttura preceduto da indagini geologiche, indagini sulla tipologia e materiale delle fondazioni, indagini ed analisi sui materiali in sito e in laboratorio dei campioni prelevati, e quindi, a seguito di un'attività complessa ed onerosa.

Si ritiene, quindi, ai sensi:

- dell'art. 36 del DPR n. 380/01 (modificato dal D.L. 69/2024 con modificazioni dalla L. 105/2024) - doppia conformità urbanistica ed edilizia;
- dell'art. 167, c. 4 lettera a. del D.Lgs. n. 42/2004 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio* - e della Circolare n. 33 del 2009 del Ministero dei Beni Ambientali e Culturali, Segretariato Generale, che fornisce una unifica definizione dei termini del predetto comma, ai fini dell'ottenimento della compatibilità paesaggistica;

che per tale manufatto ***si possa ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.***

Il costo per ottenere il permesso in sanatoria è quantificato in € 17.000,00 (cft.) così come conteggiati nell'allegato "1.1.6 Costi Conseguimento Permesso in Sanatoria Tettoia Parcheggio Corpo 11".

f) Tettoia parcheggio corpo "12" per n. 6 posti auto; insiste sulla p.lla 129.

Sviluppa una superficie coperta di circa 110 mq ed è servizio sia degli uffici dell'opificio e sia del fabbricato destinato ad ufficio/esposizione/deposito.

E' posizionata addossata al prospetto posteriore del corpo laterale sx di quest'ultimo e ad una distanza dai confini pari a 3,00 ml **inferiore** al valore *minimo di 8,00 ml* previsto nelle N.T.A. del vigente P.R.G..

Sotto il *profilo urbanistico*, quindi, **non rispetta** le N.T.A. del P.R.G. e quindi, non rispetta la *disciplina urbanistica*.

Sotto il profilo *edilizio* si rimanda a quanto specificato e riportato nel precedente *punto a)*.

Pertanto, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01, (modificato dal D.L. 69/2024 con modificazioni dalla L. 105/2024) si ritiene che il **Permesso di Costruire in Sanatoria non possa essere rilasciato**.

Tale manufatto è da rimuovere ed il costo della loro rimozione è quantificato nell'allegato **"1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti"**.

2.3 Formalità Pregiudizievoli

TERRENI P.LLE 20 e 225 DEL FOGLIO 30 FABBRICATI P.LLE 407 SUB. 1-2-3-4-5-6-7, 431 E 432 DEL FOGLIO 30					
	TIPO FORMALITA'	REG. GENERALE REG. PARTICOLARE	DATA DI PRESENTAZIONE	VALORE €	SOGGETTO A FAVORE
1	Iscrizione Ipoteca Volontaria per Mutuo	2539 296	29/06/1999	774.985,35 €	
Annotazioni e Formalità Successive	Annotazioni Riduzione di somma	149 17	16/01/2012	441.548,32 €	
	Iscrizione Rinnovazione Ipoteca	1785 184	11/06/2019	441.548,32 €	
2	Decreto di Ammissione Concordato Preventivo	627 508	25/02/2016		
3	Ristretta e Cancellazione di Ipoteca	2806 200	30/08/2021	441.548,32 €	

2.4 Fabbricati e Terreni edificabili ed agricoli

Il sottoscritto ha determinato il *valore di mercato* degli immobili (fabbricati e terreni) con il criterio, correntemente in uso, di *assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale*, tenendo in debito conto dell'insieme di parametri (ubicazione, destinazione d'uso, sistema costruttivo, stato di conservazione e manutenzione, ecc..) che concorrono a determinare il "valore reale" degli immobili stessi; a tale valore, in alcuni casi, saranno dedotti i costi (di materializzazione, oneri urbanistici ed edilizi e catastali) nel prosieguo meglio specificati.

Si è proceduto secondo le seguenti fasi operative:

- determinazione – sulla scorta di un'indagine di mercato e consultazione di Osservatori e Borsini Immobiliari – del valore unitario zonale attuale di immobili di riferimento;
- individuazione dei parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, caratteristici dell'immobile;
- comparazione dell'immobile in esame con quelli di riferimento;
- trasposizione di tali differenze nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.



Seguendo il suddetto procedimento si è proceduto, quindi, in via preliminare a:

- a) indagine di mercato:* si sono consultate le Agenzie Immobiliari (Teknocasa, Gabetti ed altre), si è consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare.
- b) definizione del valore unitario zonale:* dalle suddette consultazioni si sono definiti i valori unitari zonali per ogni tipologia di immobile.
- c) parametri intrinseci ed estrinseci dell'immobile:* per ogni immobile sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:
 - ubicazione;
 - sistema costruttivo;
 - stato di conservazione e manutenzione.
- d) determinazione del valore unitario dell'immobile.*

e) determinazione del valore complessivo dell'immobile.

3. STIMA DEI BENI IMMOBILI 1^ IPOTESI

3.1 Formazione dei Lotti

 <p>1° IPOTESI: N. 3 LOTTI</p> <p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none">LOTTO 1LOTTO 2LOTTO 3	 <p>1° IPOTESI: N. 3 LOTTI</p> <p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none">AMBITO 1AMBITO 2AMBITO 3
<p><i>In dettaglio:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Allegato 1.1.0 - Planimetria Lotti 1^ Ipotesi;- Allegato 1.1.0.a - Lotti su Planimetria Catastale 1^ Ipotesi. <p>Nella 1^ ipotesi di formazione in n. 3 lotti (1-2-3) si è tenuto conto della loro attuale destinazione; gli stessi già hanno una loro autonomia funzionale; sono individuati catastalmente e sono formati da più unità immobiliari urbane.</p> <p>Si evidenzia che i lotti coincidono con gli ambiti sopra descritti.</p>	

3.2 Determinazione valore dei Lotti

3.2.1 LOTTO N. 1 (Opificio)



IDENTIFICAZIONE CATASTALE lotto n. 1

LOTTO n	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI					NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq
		u.i.u.=unità immobiliare urbana censita in catasto	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'			
1	OPIFICIO compendio industriale	U.I.U.	30	129 21	10 6	D/7		T - 1	vedi tabella di calcolo del valore
		U.I.U.	30	21 129	5 9	D/1		T	
		U.I.U.	30	21 129	3 7	D/1			
		U.I.U.	30	129	3	D/7			
		U.I.U.	30	21	2	D/7			
		TERRENO	30	203		SEMINATIVO			

Il 1° lotto è rappresentato graficamente nell'Allegato "1.1.0 -Planimetria Lotti 1° Ipotesi", ed è così composto:

- **Fabbricato Uffici/Esposizione/Deposito** (primo corpo di fabbrica del compendio industriale 1° Ambito), costituito dai corpi "B1" e "B2", da una scoperta e da una tettoia abusiva sanabile, così come individuati nell'Allegato "1.1.0.a -Lotti su Planimetria Catastale 1° Ipotesi" e nella sotto riportata tabella "Determinazione del Valore del Lotto".

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni '70, con struttura portante in c.a., e solai in latero cemento; la tamponatura è in muratura e la copertura è piana.

Si sviluppa su due piani, uno rialzato ed uno seminterrato, che sono collegati tra di loro, per mezzo di tre scale interne in c.a.o.:

- **Piano Rialzato, Corpo “B1”** è composto: per la maggior parte da un unico ambiente e per la restante parte da una zona uffici, costituita da vari locali ed un servizio igienico, ha più accessi dall’esterno, presenta un’altezza interna netta di m 3,00. Le finiture del piano primo sono del tipo civile con pavimenti in piastrelle di grès, rivestimenti in ceramica e serramenti in alluminio con vetri singoli. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono. Una porzione del piano, per 1/3, attualmente è data in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione da parte del locatario, *vedi allegato 8.1 – Contratto di Locazione* di cui nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto. Alla luce dell’indagine di mercato, dell’ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione, si ritiene assegnare i seguenti, congrui, valori unitari:

- *Uffici-Esposizione superficie: 1.513 mq.*
- *Valore unitario determinato: 500 €/mq.*

Il valore dell’immobile, **Corpo “B1”**, è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un **valore complessivo del sub. Corpo “B1”** pari a **€ 756.500,00**.

- **Piano Seminterrato**, è composto: per la maggior parte da un unico ambiente destinato a deposito e per la restante parte da cinque locali aventi sempre la stessa destinazione, ha più accessi dall’esterno, presenta un’altezza interna netta di m 2.80. Le finiture del piano primo sono del tipo civile con pavimentazione di tipo industriale, i serramenti sono in ferro, con vetri singoli. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono. Una porzione del piano, pari a 2/3, attualmente è data in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione da parte del locatario, *vedi allegato 8.1 – Contratto di Locazione*, di cui nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto.

Alla luce dell’indagine di mercato, dell’ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione, si ritiene assegnare i seguenti, congrui, valori unitari:

- *Uffici-Esposizione superficie: 1.485 mq.*
- *Valore unitario determinato: 250 €/mq.*

Il valore dell'immobile, **Corpo "B2"**, è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un *valore complessivo del sub. Corpo "B2"* pari a € 371.250,00.

- **Capannone Produzione ed Uffici - Tettoie/Deposito** (secondo e terzo corpo di fabbrica del compendio industriale, 1° Ambito).

Il *Capannone (secondo corpo del 1° Ambito)* è individuato dai **Sub-Corpi A1, A2 e A3** mentre le *Tettoie/Deposito (terzo corpo del 1° Ambito)* sono individuate dai **Corpi C e D** così come riportato nell'*Allegato "1.1.0.a -Lotti su Planimetria Catastale 1° Ipotesi"*.

Il *capannone (secondo corpo del 1° Ambito)*, ad un solo piano terra, è destinato per la *maggior parte alla produzione e per una minor parte ad uffici e servizi*.

Il *terzo "corpo"*, del 1° Ambito, è costituito da *tettoie* (oggetto di domanda di Condono) destinate a *deposito* a servizio dell'unità produttiva.

Il lotto è rappresentato graficamente nell'*Allegato "1.1.0.a -Lotti su Planimetria Catastale 1° Ipotesi"*.

Il capannone con le tettoie, attualmente è dato in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione del locatario, *vedi allegato 8.1 – Contratto di Locazione* e pertanto, nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto, anche, di tale condizione.

L'unità produttiva è composta da più unità immobiliari catastali.

Dal punto di vista estimativo è stata divisa in quattro corpi di fabbrica e a sua volta il corpo "A" è stato suddiviso per tipologia costruttiva ed epoca di costruzione.

Si precisa che:

- L'unità immobiliare p.lla 129, sub 3, a seguito di atto autorizzativo per l'ampliamento dell'unità produttiva (sub-corpo A2), per una modesta parte è stata edificata anche su un'area di cui la società █████ non è proprietaria. Tale area, di superficie pari a 120 mq, in Catasto è individuata dalla ex p.lla 134 (fossato) e, infatti, attualmente al Catasto Urbano la

nuova unità immobiliare è intestata oltre che all'█████ anche al Comune di Venafro e al Demanio dello Stato - Ramo Bonifica. Nelle Licenze di Costruire: n. 70 del 1979 e n. 33 del 1996 e anche nella domanda di condono edilizio, tale particella *non è stata presa in considerazione* e a tal proposito si evidenzia che il Titolo Abilitativo Edilizio viene sempre rilasciato *“fatto salvi i diritti di terzi”* per cui tale situazione inerente la proprietà dovrà essere risolta e di questa anomalia si è tenuto conto, in modo “equitativo”, nella determinazione del valore.

- I corpi “C” e “D” nella loro interezza e il sub-corpo “A2”, per una parte di 123 mq, sono stati oggetto di domanda di condono; allo stato attuale ancora non è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria. Si faccia riferimento al paragrafo “Condono Edilizio” per la determinazione del costo per la definizione del Condono che ammonta a € 46.000,00 (cft.), così come riportato *nell'allegato “1.1.4 - Costi Condono Edilizio”*; tali spese saranno portate in detrazione dal valore di mercato. determinato

In merito al condono, si è rilevato che le tettoie, Corpo C e D, sono ubicate a confine con terreni di altra proprietà e ad una distanza di 20,00 m dalla Ferrovia non rispettando così le distanze minime previste nelle N.T.A. del P.R.G. che risultano essere rispettivamente di 8,00 m (dal confine) e di 30,00 m (dalla Ferrovia - *art. 49 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753*); la distanza minima dalla Ferrovia può essere ridotta ai sensi dell' *art.60 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753, quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S.*; anche la distanza dai confini di altra proprietà può essere “derogata” previo assenso dei proprietari confinanti. A tal proposito si evidenzia che il Permesso di Costruire è rilasciato *“fatti salvi i diritti di terzi”* e pertanto, siccome il procedimento relativo al Condono Edilizio non è concluso vi è un'alea nella conclusione positiva dello stesso; di ciò di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

Sono presenti diffuse infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura su quasi tutti i corpi di fabbrica.

Riassumendo al valore determinato del lotto, devono essere detratti i costi: per il conseguimento del permesso di costruire in sanatoria del condono edilizio; per la regolarizzazione della proprietà dell'area dell'u.i. sub. 3 p.lla 129 del fg. 30; per la demolizione delle opere non sanabili ricadenti nell'area del lotto, tettoie parcheggio; per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria di una tettoia/parcheggio.

Il sub-corpo A1, così come individuato nell'Allegato 1.1.0.a, è stato costruito negli anni '70; si sviluppa su un solo piano terra e presenta una a forma articolata su un solo lato e prossima ad un rettangolo; sviluppa una superficie coperta di circa 4.708 mq e un'altezza interna media di 6.50 ml; la quasi totalità della superficie è destinata alla produzione mentre una piccola parte è destinata ad uffici/spogliatoi/mensa/servizi, ecc... .

La struttura portante, in elevazione, è costituita da pilastri e travi in c.a. con copertura in parte piana e in parte a volta.

Le strutture portanti sono caratterizzate dalla presenza diffusa di lesioni in corrispondenza dei pilastri e delle travi.

Le tramezzature sono costituite da tavelle in laterizio finite con intonaco di tipo civile. Il pavimento, per la zona lavorazione, è del tipo industriale mentre per la restante parte è in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in metallo dotati di singolo vetro.

L'impiantistica è specifica per il tipo di produzione.

Il suo stato di conservazione è appena sufficiente; lo stato lesionativo e fessurativo presente nella struttura portante richiede degli interventi di consolidamento e rafforzamento in grado di migliorare la risposta alle azioni statiche e sismiche.

Si precisa, inoltre, che in riferimento al DECRETO 17 gennaio 2018, Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»; capitolo 8, punto 8.3., la valutazione della sicurezza deve effettuarsi quando ricorra anche la seguente situazione: *“cambio della destinazione d'uso della costruzione o di parti di essa, con variazione significativa dei carichi variabili e/o passaggio ad una classe d'uso superiore”*, quindi potrebbe essere anche necessario apportare degli adeguamenti strutturali significativi, con un costi elevati, che potrebbero essere anti economici.

Alla luce dell'indagine di mercato effettuata, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione si ritiene assegnare i seguenti, congrui, valori unitari:

- **Produzione e servizi: 4.708 mq.**

- *Valore unitario determinato: 150 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un ***valore complessivo del Sub-Corpo "A1"*** pari a **€ 706.200,00**.

Il sub corpo A2, così come individuato nell'Allegato 1.1.0.a, trattasi di un primo ampliamento realizzato agli inizi degli anni "80; si sviluppa su un solo piano terra, con una forma, articolata su un solo lato, prossima ad un quadrato, di superficie coperta di circa 940 mq e altezza interna media di 6.50 m; è destinato alla produzione.

La struttura portante è del tipo prefabbricato con pilastri e travi in c.a.p. e copertura in "Tegoli TT".

Il pavimento è del tipo industriale.

I serramenti esterni sono in ferro, dotati di singolo vetro.

L'impiantistica è specifica per il tipo di produzione.

Il suo stato di conservazione è buono.

- *Produzione: 940 mq.*
- *Valore unitario determinato: 300 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un ***valore complessivo del Sub-Corpo "A2"*** pari a **€ 282.000,00**.

Il Sub-Corpo A3, così come individuato nell'Allegato 1.1.0.a, trattasi di un secondo ampliamento, realizzato nella metà degli anni "90; si sviluppa su un solo piano terra, con una forma rettangolare di superficie coperta di circa 643 mq, altezza interna media di 6.50 ml ed è destinato alla produzione.

La struttura portante è del tipo prefabbricato con pilastri e travi in c.a.p. e copertura in "Tegoli TT".

Il pavimento è del tipo industriale.

I serramenti esterni sono in ferro, dotati di singolo vetro.

L'impiantistica è specifica per il tipo di produzione.

Il suo stato di conservazione è buono.

- *Produzione: 643 mq.*
- *Valore unitario determinato: 300 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un *valore complessivo del Sub-Corpo "A3"* pari a **€ 192.900,00**.

Il corpo B, così come individuato nell'Allegato 1.1.0.a, trattasi di silos con strutture in acciaio sostenute da una sottostruttura in c.a.; occupa una superficie di 50 mq.

Il suo stato di conservazione è buono.

- *Silos: 50 mq.*
- *Valore unitario determinato: 65 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un *valore complessivo del Corpo "B"* pari a **€ 3.250,00**.

Il corpo "C", così come individuato nell'Allegato 1.1.0.a, trattasi di un primo deposito che si sviluppa su un solo piano terra con forma ad "L", di superficie coperta pari a circa 584 mq.

La struttura portante è in acciaio costituita da telai in pilastri e travi; la copertura in parte è ad una falda ed in parte a due falde con elementi di chiusura in lamiera ondulata, ed è presente anche qualche parete in muratura.

- *Deposito: 550 mq.*
- *Valore unitario determinato: 30 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un **valore complessivo del Corpo "C"** è pari a **€ 16.500,00**.

Il corpo "D", così come individuato nell'Allegato 1.1.0.a, trattasi di un secondo deposito, si sviluppa su un solo piano terra, con una forma rettangolare, di una superficie coperta di circa 507 mq.

La struttura portante è in acciaio, costituita da telai composti da pilastri e travi; la copertura è in parte ad una falda ed in parte a due falde con manto in lamiera ondulata.

- **Deposito: 475 mq.**
- **Valore unitario determinato: 30 €/mq.**

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un **valore complessivo del sub. Corpo "D"** pari a **€ 14.250,00**.

Superficie scoperte: oltre ai fabbricati, fanno parte del lotto anche dell'aree scoperte esclusive, di servizio, graffate ai fabbricati p.lle 129 e 21 del foglio 30 e p.lla 203; sviluppano una superficie complessiva di circa 4.045,00 sono pavimentate, per la maggior parte, in conglomerato bituminoso **Area scoperta esclusiva: 4.045,00 mq.**

- **Valore unitario determinato: 8 €/mq.**

Si ottiene così un **valore complessivo dell'immobile** pari a **€ 32.360,00**.

VALORE TOTALE LOTTO N. 1

Determinazione del valore del lotto n. 1										
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO A MQ	VALORE totale
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'					
CORPO: UFFICIO-ESPOSIZIONE-DEPOSITO										
1	UFFICI ESPOSIZIONE	30	129	10	D/7	CORPO B1	1	1 513	450,00 €	680 850,00 €
			21	6						
	DEPOSITO	30	21	6	D/7	CORPO B2	SEMINTERR.	1 485	200,00 €	297 000,00 €
			129	10						
	TETTOIA	30				ABUSIVA SANABILE	T	80	100,00 €	8 000,00 €
	AREA SCOPERTA PAVIMENTA ED A VERDE	30	21	6	D/7	AREA GRAFFATA AI FABBRICATI	T	2 505	8,00 €	20 040,00 €
			129	10						
	<i>sub parziale</i>									1 005 890,00 €
	CORPO: PRODUZIONE-SERVIZI-DEPOSITI									
	PRODUZIONE UFFICI SERVIZI	30	21	6	D/7	SUB CORPO "A1"	T	4 708	150,00 €	706 200,00 €
			129	10						
	SILOS	30	21	5	D/1					
			129	9						
DEPOSITO LEGNAMI	30	21	3	D/7	SUB CORPO "B"	T	50	65,00 €	3 250,00 €	
		129	7							
DEPOSITO LEGNAMI	30	21	6	D/7	SUB CORPO "C"	T	550	30,00 €	16 500,00 €	
		129	10							
LABORATORIO	30	129	3	D/7	SUB CORPO "A2"	T	940	300,00 €	282 000,00 €	
		21	2							
DEPOSITO	30	129		D/7	SUB CORPO "A3"	T	643	300,00 €	192 900,00 €	
		21					1 000	8,00 €	8 000,00 €	
AREA SCOPERTA PAVIMENTA	30	129		D/7	GRAFFATA	T	3 000	8,00 €	24 000,00 €	
		21					45	8,00 €	360,00 €	
<i>sub parziale</i>									1 247 460,00 €	
TOTALE LOTTO									2 253 350,00 €	

Al valore totale di mercato devono essere detratti i seguenti costi:

- Costo Condono Edilizio per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, pari a € 46.000,00 (cft.) come da, *allegato 1.1.4 - Costi Condono Edilizio*;
- Costo Demolizione Depositi e Tettoie Abusive, è pari ad € 37.085,00 (cft.), come da, *allegato "1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti"*;
- Costi Regolarizzazione Proprietà dell'Area della u.i., p.lla 129, sub. 3 (ex p.lla 134), pari a € 12.000,00 (cft.), come da *Allegato "1.1.8 - Costi Regolarizzazione Proprietà Area"*;
- Costi Sanatoria Edilia/Urbanistica della Tettoia Parcheggio Abusiva, necessari al Conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria pari a € 17.652,00 (cft), come da, *allegato "1.1.6 Costi Sanatoria Tettoia-Parcheggio"*;

Si ottiene così un valore complessivo del Lotto n. 1, è pari ad € 2.140.613,00 (cft), (2.253.350-46.000-37.085-12.000-17.652).

3.2.2 LOTTO N. 2 Terreni liberi da costruzioni – edificabili ed agricoli



IDENTIFICAZIONE LOTTO CATASTALE Lotto n. 2

LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI			SUPERFICIE mq
		FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA QUALITA'	
2	TERRENO	30	20	SEMINATIVO	12 750
	TERRENO	30	225	SEMINATIVO	569

Per la sua individuazione si faccia riferimento all'Allegato "1.1.0 – Planimetria dimostrazione divisione in Lotti su estratto di mappa".

Trattasi di **due** appezzamenti di terreno ubicati a confine con il complesso aziendale e separati da una stradina di servizio e che, comunque, formano un unico corpo.

Il *primo appezzamento* di terreno è identificato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 30, particella n. 20 e sviluppa una superficie totale di mq 12.750.

Ricade in parte, *9.800 mq*, nella zona omogenea **D – zona industriale** – ed in parte, *2.950 mq*, nella zona omogenea **E – zona agricola** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Venafro. La parte in zona agricola è classificata qualità seminativo come da visura catastale allegata.

Nella zona agricola e/o nella fascia di rispetto ferroviario, pari a 30 ml dal più vicino binario, dovrà essere *vincolata a verde* un'area di mq. 1.800; *tale servitù dovrà essere inserita anche*

nella futura vendita a favore dell'██████ e dei successivi aventi causa (come previsto nel Permesso di Costruire n. 4/2003).

Il secondo appezzamento di terreno è identificato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 30, particella n. 225 e sviluppa una superficie totale di mq 569.

Ricade nella zona omogenea **D – zona industriale** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Venafro.

Alla luce dell'indagine di mercato effettuata ed in considerazione di una crescente richiesta di terreni ricadenti in aree industriali per la costruzione di impianti fotovoltaici in zona industriale, dell'ubicazione e dello stato dei luoghi si ritiene congruo assegnare al terreno ricadente in *zona industriale* il seguente valore unitario:

- *Zona Industriale, D: 33.00 €/mq.*

Per quanto riguarda la *zona agricola* si fa riferimento al Valore Agricolo Medio della zona censuaria di Venafro relativo al terreno di qualità seminativo incrementato degli opportuni coefficienti.

Si ritiene congruo assegnare il seguente valore unitario:

- *Zona Agricola, E: 4,50 €/mq*

Il valore degli immobili è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un **valore complessivo del Lotto n. 2** pari a **€ 355.452,00**.

Determinazione del valore del lotto								
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI			NOTE	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO A MQ	TOTALE VALORE
		FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA QUALITA'			MEDIA OPERATORI SETTORE	
2	TERRENO	30	20	SEMINATIVO	TERRENO PER 2/3 EDIFICABILE	9 800	33,00 €	323 400,00 €
					TERRENO PER 1/3 AGRICOLO	2 950	4,50 €	13 275,00 €
		30	225	SEMINATIVO	TERRENO EDIFICABILE	569	33,00 €	18 777,00 €
Totale Lotto								355 452,00 €

3.2.3 LOTTO N. 3 Aree impianto fotovoltaico



IDENTIFICAZIONE CATASTALE lotto n. 3

LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI					NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq
		u.i.u.=unità immobiliare urbana censita in catasto	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'			
3	AREA IMPIANTO FOTOVOLTAICO	U.I.U.	30	407	1	D/8	PROPRIETA' PER L'AREA 1/1 A SERVIZIO FTV FINO AL 2040 POI PIENA PROPRIETA'	T	vedi tabella di calcolo del valore
	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE CABINA TRASFORMAZIONE	U.I.U.	30	431	1	PROPRIETA' PER L'AREA 1/1 A SERVIZIO FTV FINO AL 2040 POI PIENA PROPRIETA' FABBRICATI PROP SUPERFICIARIA RIMOZIONE DOPO 2040			
	CABINA TRASFORMAZIONE	U.I.U.	30	432	2	D/1	C.S.		
	CABINA TRASFORMAZIONE	U.I.U.	30	432	3	D/1	C.S.		
	CABINA TRASFORMAZIONE	U.I.U.	30	432	4	D/1	C.S.		
	CABINA TRASFORMAZIONE	U.I.U.	30	432	5	D/1	C.S.		
	CABINA TRASFORMAZIONE CON CORTE	U.I.U.	30	432	1	D/1	C.S.		

Per la sua individuazione si faccia riferimento all'Allegato "1.1.0 – 1.1.0 -Planimetria Lotti 1° Ipotesi".

Trattasi di *tre* appezzamenti di terreno, di cui due edificati in parte, ubicati a confine con il complesso aziendale e separati da una "stradina di servizio che, comunque, formano un unico corpo.

I tre appezzamenti sono scaturiti dalla divisione della p.lla 407 a seguito dell'accatastamento dell'impianto fotovoltaico; attualmente sono a servizio dello stesso impianto mediante un diritto di superficie e di servitù.

Sulla p.lla 407, sub. 1 del foglio 30, la società [REDACTED] fino all'anno 2040, possiede solo il diritto di proprietà per l'area e solo dopo tale data avrà la piena proprietà (come riportato nella premesse); attualmente per una parte, di 1.040 mq, è destinata a parcheggio a servizio dell'opificio, come da atto di CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA, allegato "A", di Repertorio numero 19.647, Raccolta numero 13.908, nelle premesse meglio specificato; tale servitù dovrà essere inserita anche nella futura vendita sempre a favore dell'[REDACTED] e dei successivi aventi causa.

Il valore è stato calcolato, in modo sintetico-comparativo, come nuda proprietà (anche perché alla data di scadenza del diritto di superficie l'impianto fotovoltaico non produrrà più), contestualizzato al diritto di usufrutto di una persona di 67-69 anni, che corrisponde circa alla durata del diritto di superficie di 16 anni. Pertanto, il valore dell'immobile è **pari al valore di mercato dell'immobile scontato dell'usufrutto**, (la norma di riferimento per calcolare l'età dell'usufruttuario è la D.M. 12 dicembre 2019 – in G.U. n. 293 del 14.12.2019 – in vigore dal 1° gennaio 2020); il coefficiente del 55% del valore di mercato è stato preso dalle tabelle degli operatori di settore (borsino immobiliare ecc..).

Il primo appezzamento di terreno è identificato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 30, particella n. 407 sub. 1 e sviluppa una superficie totale di mq 7.134 mq.

Ricade in parte, 5.684 mq, nella zona omogenea **D – zona industriale** – ed in parte, 1.530 mq, nella zona omogenea **E – zona agricola** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato "C", degli atti sopra menzionati.

Il secondo appezzamento di terreno, in parte edificato (vedi tabella sopra), è identificato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 30, particella n. 431 e sviluppa una superficie totale di mq 89.

Ricade nella zona omogenea **D – zona industriale** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato "C", degli atti sopra menzionati.

Il terzo appezzamento di terreno, in parte edificato (vedi tabella sopra), è identificato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 30, particella n. 432 e sviluppa una superficie totale di mq 646.

Ricade nella zona omogenea **D – zona industriale** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato “C”, degli atti sopra menzionati.

Alla luce dell’indagine di mercato effettuata, dell’ubicazione e dello stato dei luoghi si ritiene congruo assegnare ai terreni ricadenti in **zona industriale D** il seguente valore unitario:

- **Zona Industriale, D: 28,50 €/mq.**

Per quanto riguarda la **zona agricola** si fa riferimento al Valore Agricolo Medio della zona censuaria di Venafro relativo al terreno di qualità seminativo incrementato degli opportuni coefficienti.

Si ritiene congruo assegnare il seguente valore unitario:

- **Zona Agricola, E: 4,50 €/mq**

Il valore degli immobili è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un **valore complessivo del Lotto n. 3**, pari a **€ 105.000,00 (in cft)**.

Determinazione del valore del lotto											
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO mq	TOTALE VALORE	VALORE ATTUALIZZATO
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'					piena proprietà	0,55
3	PIAZZALE PARCHEGGIO VERDE	30	407	1	D/8	PROPRIETA' PER L'AREA 1/1 A SERVIZIO FTV FINO AL 2040 POI PIENA PROPRIETA'	T	5 684	28,50 €	161 994,00 €	89 096,70 €
							T	1 530	4,50 €	6 885,00 €	3 786,75 €
	PIAZZALE COMUNE	30	431	1	D/1	PROPRIETA' PER L'AREA 1/1 A SERVIZIO FTV FINO AL 2040 POI PIENA PROPRIETA' FABBRICATI PROP SUPERFICIARIA RIMOZIONE DOPO 2040	T	87	28,50 €	2 479,50 €	1 363,73 €
	CABINA TRASFORMAZIONE CON CORTE	30	432	1	D/1	C.S.	T	646	28,50 €	18 411,00 €	10 126,05 €
									totale lotto	104 373,23 €	

4. STIMA DEI MACCHINARI E DEGLI IMPIANTI SPECIFICI DELLA PRODUZIONE

Trattasi dei cespiti aziendali di proprietà, specifici per l’attività di produzione, raggruppati nella sottospecie “Impianti e Macchinari” del libro cespiti ammortizzabili.

Al fine della stima del valore dei suddetti beni il sottoscritto ha eseguito diversi sopralluoghi durante i quali ha proceduto ad inventariare tutti i beni e a rilevare il loro stato di conservazione e manutenzione, e gli elementi necessari alla loro valutazione economica.

I macchinari e gli impianti specifici sono stati valutati prendendo a riferimento il valore di apparecchiature similari esistenti sul mercato.

La valutazione economica è stata eseguita per ogni singola macchina tenendo conto: del loro stato di conservazione, usura, vetustà ed obsolescenza, *e in maniera preponderante per il fatto, che per il bene venduto nelle aste giudiziarie viene inserita la clausola del “visto e piaciuto” (quindi, senza garanzia: di funzionalità; di messa a punto; di verifica alla Direttiva macchine 2006/42/CE, sicurezza delle macchine, per quelle costruite antecedentemente a tale data)* e che sono carico dell'acquirente anche lo smontaggio il carico ed il trasporto e qualsiasi altro onere; per molti beni strumentali si è, inoltre, tenuto in considerazione anche della condizione che sono dati in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione del locatario, *vedi allegato 8.1 – Contratto di Locazione.*

In considerazione della locazione di molti beni strumentali, la valutazione è stata effettuata dividendoli in due gruppi, quelli dati in locazione e quelli non locati.

La valutazione dei macchinari e impianti è riportata nell'allegato *“Valutazione Macchinari e Impianti specifici della produzione”*.

BENI STRUMENTALI IN LOCAZIONE

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei valori ripartito per sottocategorie:

MACCHINARI E IMPIANTI SPECIFICI DELLA PRODUZIONE in locazione	
DESCRIZIONE	VALORE €
MACCHINARI	
Reparto taglierina	10 200,00 €
Reparto baccelle	4 920,00 €
Reparto placcaggio pannelli	30 000,00 €
Reparto squadratura bordatura pannelli	21 450,00 €
Reparto falegnameria	23 325,00 €
Reparto bordatura comici	1 500,00 €
Reparto scormiciatura, bordatura e verniciatura profili	49 230,00 €
Reparto finitura	4 460,00 €
Reparto tinteggiatura manuale	3 120,00 €
Reparto verniciatura manuale	2 460,00 €
Reparto laccatura manuale	2 550,00 €
Reparto levigatura e verniciatura in linea	33 450,00 €
Reparto squadratura ed anubatura telai	33 000,00 €
Reparto foratura ed anubatura pannelli	2 415,00 €
Reparto assemblaggio porte	7 950,00 €
Pesa	450,00 €
TOTALE PARZIALE	230 480,00 €
IMPIANTI	
Reparto aspirazione	4 800,00 €
Reparto silos	6 000,00 €
Centrale termica	17 100,00 €
Adeguamento cabine per vernici acque	3 900,00 €
Impianti e Pompe per vernici ad acqua	6 000,00 €
Reparto Aria Compressa	30 000,00 €
TOTALE PARZIALE	67 800,00 €
TOTALE GENERALE	298 280,00 €

Il valore di mercato dei Macchinari ed Impianti dati in locazione è pari a € 298.280,00.

BENI STRUMENTALI NON LOCATI

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei valori ripartito per sottocategorie:

VALUTAZIONE MACCHINARI E IMPIANTI SPECIFICI DELLA PRODUZIONE non locati	
DESCRIZIONE	VALORE €
MACCHINARI	
Reparto taglierina	8 850,00 €
Reparto pannelli bugnati	825,00 €
Reparto squadratura bordatura pannelli	750,00 €
Reparto falegnameria	150,00 €
Reparto scorniciatura, bordatura e verniciatura profili	21 370,00 €
Reparto levigatura e verniciatura in linea	8 940,00 €
TOTALE PARZIALE	40 885,00 €
IMPIANTI	
Gruppi Elettrogeni	6 000,00 €
Depurazione acque	700,00 €
Reparto Solventi	1 100,00 €
Serbatoio Gasolio	750,00 €
TOTALE PARZIALE	8 550,00 €
TOTALE GENERALE	49 435,00 €

Il valore di mercato dei Macchinari ed Impianti non locati è pari a € 49.435,00.

5. STIMA DEI MOBILI E MACCHINE PER L'UFFICIO-ESPOSIZIONE-PRODUZIONE

Trattasi dei mobili e delle macchine presenti negli uffici dell'amministrazione e dell'unità produttiva.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è proceduto all'inventario ed alla rilevazione dello stato di conservazione e di funzionamento.

L'elenco dei mobili e delle macchine e del singolo valore è riportato nell'allegato "*Elenco Mobili e Macchine per ufficio*".

Per i suddetti beni la valutazione tiene conto del loro stato di funzionamento e della vetustà, e della condizione che nella vendita viene inserita la clausola "visto e piaciuto".

Si ritiene congruo un valore di:

Mobili e Macchine per ufficio: € 4.155,00.

6. STIMA DELLE ATTREZZATURE

Trattasi delle attrezzature utilizzate nel processo produttivo.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è proceduto all'inventario ed alla rilevazione dello stato di conservazione e di funzionamento.

L'elenco delle attrezzature è riportato nell'allegato "*Elenco Attrezzature*".

Per i suddetti beni la valutazione tiene conto del loro stato di funzionamento e della vetustà, e della condizione che nella vendita viene inserita la clausola "visto e piaciuto".

Si ritiene congruo un valore di:

Stima Attrezzature: € 7.335,00.

7. ARREDAMENTO IN ESPOSIZIONE

Trattasi degli arredi presenti nella zona di esposizione.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è proceduto all'inventario ed alla rilevazione dello stato di conservazione.

La stima degli arredi è riportato nel "*Mobili di Arredamento*".

Per i suddetti beni la valutazione tiene conto del loro stato conservazione, della vetustà e della funzionalità, e della condizione che nella vendita viene inserita la clausola "*visto e piaciuto*".

Si ritiene congruo un valore di:

Arredi Uffici ed Esposizione: € 2.095,00.

8. STIMA DELLE RIMANENZE IN MAGAZZINO

Trattasi delle rimanenze presenti nel magazzino e nei depositi, come risultanti dai verbali dell'inventario dei beni di cui al paragrafo 1 e dai sopralluoghi effettuati nel mese di novembre 2023 dal sottoscritto, e che consistono:

- a) Materie prime (legnami, vernici, colle, ecc...).
- b) Prodotti semilavorati.

c) Prodotti finiti (porte, ecc...).

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è proceduto alla rilevazione dello stato di conservazione.

Per i suddetti beni la valutazione è stata effettuata partendo dal valore di acquisto dei beni provenienti dall'inventario della società.

A tali valori è stato applicato un deprezzamento che tiene conto dello stato di conservazione e della vetustà dei beni e della condizione che nella vendita viene inserita la clausola “ *visto e piaciuto*”.

L'elenco dei beni ed i singoli valori sono riportati nell'allegato “*Valutazione Rimanenze in magazzino*”.

Si ritiene congruo, quindi, un valore di:

Rimanenze in magazzino: € 195.526,30.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei valori ripartito per categorie:

Descrizione	Valore di mercato
	€
Materia prima	113.650,92 €
Prodotti Semilavorati	39.780,10 €
Prodotti Finiti	42.095,28 €
Totale generale	195.526,30 €

9. STIMA DI AUTOMEZZI

Trattasi di tre automezzi, un Fiat Scudo, un Fiat Fiorino ed un autocarro; gli ultimi due necessitano di una manutenzione/revisione importante; la valutazione tiene conto del loro stato conservazione, della vetustà e della funzionalità, e della condizione che nella vendita viene inserita la clausola “*visto e piaciuto*”. Per l'automezzo Fiat Scudo si è tenuto conto della condizione che è dato in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione del locatario.

In considerazione della locazione dell'automezzo Fiat Scudo, la valutazione è stata effettuata dividendoli in due gruppi, quello dato in locazione e quelli non locati.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è proceduto all'inventario ed alla rilevazione dello stato di conservazione.

L'elenco degli automezzi è riportato nell'allegato "Elenco Automezzi".

Per i suddetti beni la valutazione è effettuata sul singolo mezzo e tiene conto del loro stato di conservazione, della vetustà e della funzionalità.

AUTOMEZZO IN LOCAZIONE

VALORE AUTOMEZZO DATO IN LOCAZIONE					
N.	Descrizione	TARGA	TELAIO	VALORE	IMMATRICOLAZIONE
1	AUTOCARRO FIAT AUTO SPA 270ZXC1B WBL - FIAT SCUDO	DG034XB	ZFA27000064044693	5 000 € fonte operatori del settore	7/2007

Si ritiene congruo un valore di:

Automezzo Fiat Scudo: € 5.000,00.

AUTOMEZZI NON LOCATI

VALUTAZIONE AUTOMEZZI NON LOCATI					
N.	Descrizione	TARGA	TELAIO	VALORE	IMMATRICOLAZIONE
1	AUTOCARRO IVECO FIAT 35 1.2	IS073321	ZCFC3580002017519	300 € fonte operatori del settore	09/1991
2	AUTOCARRO FIAT AUTO SPA 146RD52F - FIAT FIORINO	AB169ZY	ZFA14600008404710	500 € fonte operatori del settore	05/1995
TOTALE				800 €	

Si ritiene congruo un valore di **Automezzi: € 800,00.**

10. VALORE TOTALE DEI BENI MATERIALI 1^ IPOTESI - 3 LOTTI

Il *valore totale dei beni materiali, valutati nella presente Stima*, risulta essere pari a:

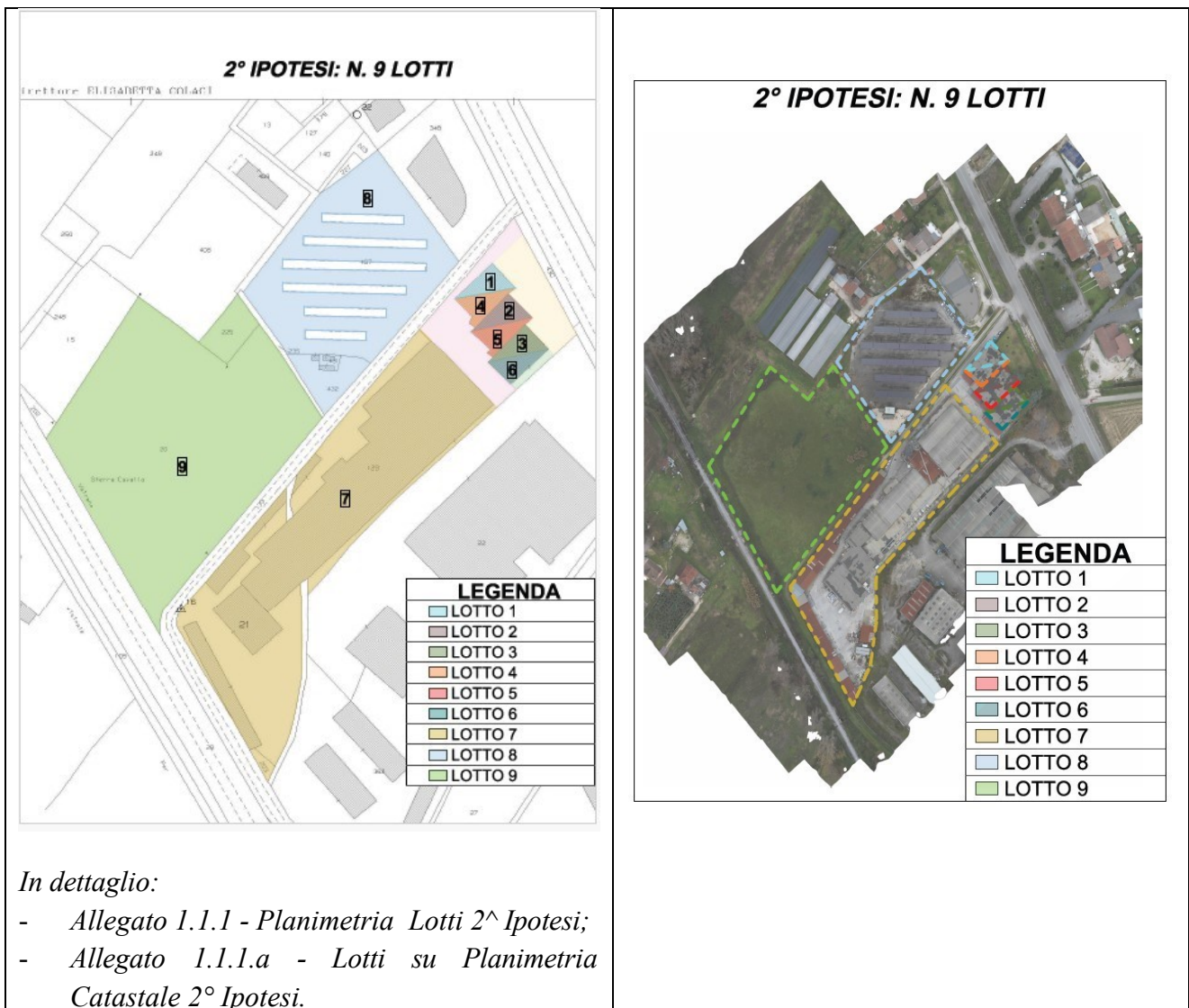
€ 3.165.000,00 (in cft).

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa del valore totale della stima relativa alla 1^ Ipotesi (3 lotti).

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA BENI MATERIALI	
Descrizione	Importi
Lotto 1	€ 2.140.613,00
Lotto 2	€ 355.452,00
Lotto 3	€ 105.000,00
Totale Immobili	€ 2.601.065,00
Impianti e Macchinari specifici in locazione	€ 299.000,00
Impianti e Macchinari specifici non in locazione	€ 49.000,00
Attrezzature produzione	€ 7.500,00
Mobili e macchine ufficio-esposizione-produzione	€ 4.200,00
Arredamento esposizione	€ 2.100,00
Rimanenze Magazzino	€ 196.000,00
Automezzo Locato	€ 5.000,00
Automezzi non locati	€ 800,00
Totale Generale	€ 3.164.665,00

11. STIMA DEI BENI IMMOBILI 2^ IPOTESI

11.1 *Formazione dei Lotti*



Nella proposta, della **2° Ipotesi** di formazione dei lotti, si è tenuto conto sia della loro attuale destinazione ed ubicazione e sia della possibilità di creare *nuove future attività*, autonome e funzionali, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per la Zona "D-Industriale" del vigente P.R.G.; inoltre, per la suddetta Zona, il Piano del Commercio del Comune di Venafro prevede *la possibilità anche di un cambio di destinazione d'uso in commerciale*.

Però *non hanno un'autonomia funzionale e, per renderli tali, necessitano di interventi edilizi, con le relative pratiche edilizie-urbanistiche e catastali, quindi anche con l'aggiunta di costi non molto significativi rispetto al loro valore.*

Nella proposta, della 2^a Ipotesi di formazione dei lotti, si è tenuto conto sia della loro attuale destinazione ed ubicazione e sia della possibilità di creare *nuove future attività*, autonome e

funzionali, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per la Zona "D-Industriale" del vigente P.R.G.; inoltre, per la suddetta Zona, il Piano del Commercio del Comune di Venafro prevede *la possibilità di un cambio di destinazione d'uso in commerciale.*

Per il fabbricato (primo corpo di fabbrica del compendio industriale), attualmente destinato ad ufficio/esposizione/deposito, viene proposta una divisione in *n. 6 lotti*, cosiddetti "modulari", di superficie *ridotta di 1/3 rispetto alla 1^a Ipotesi, con conseguente riduzione, anche, del valore economico*; tale soluzione (ipotesi 2^a) *risulta potenzialmente più accessibile a futuri acquirenti*, prevedendo, anche, la possibilità di acquisto di più moduli. I suddetti "moduli" sono già dotati di accesso autonomo dall'esterno e necessitano solo di una *divisione, fisica, interna* che può essere realizzata con opere edili di modesta entità.

Tutte le spese necessarie per la definizione e materializzazione dei lotti quali: pratiche edilizie e catastali, opere edili di modesta entità (pareti divisorie comprese di finiture) ed impiantistiche (distacco di impianti tecnologici), se necessarie, oneri amministrativi (tributi, diritti, bolli ecc..), indispensabili per rendere autonomi e definiti i lotti sia dal punto di vista edilizio che catastale, saranno a carico dei futuri acquirenti.

Le suddette spese sono state considerate nella determinazione del valore unitario dei singoli lotti e quantificate nell'allegato "*1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione Lotti*".

Si rimanda alla decisione del Giudice se la definizione materiale dei lotti sotto il profilo edilizio/urbanistico e catastale dovrà essere realizzata prima della assegnazione definitiva o successivamente; ciò allo scopo di non aggravare la vendita di ulteriore costi che potrebbe portare ad "una mancata vendita" degli stessi.

Per la loro esatta configurazione e individuazione si faccia riferimento agli Allegati "*Planimetria Lotti 2° Ipotesi*" e "*1.1.1.a -Lotti su Planimetria Catastale 2° Ipotesi*".

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni '70, con struttura portante in c.a., e solai in latero cemento; la tamponatura è in muratura e la copertura è piana.

Si sviluppa su due piani, uno rialzato ed uno seminterrato; il piano rialzato è composto: per la maggior parte da un unico ambiente e per la restante parte da una zona uffici costituita da vari locali ed un servizio igienico; il piano seminterrato è composto per la maggior parte da un unico ambiente destinato a deposito e per la restante parte da cinque locali aventi sempre la stessa destinazione.

Le aree scoperte, di pertinenza e comuni, dei lotti 1-2-3-6 (proposti), individuate sotto le lettere “B” e “C” nell’allegato “1.1.1.a -Lotti su Planimetria Catastale 2° Ipotesi”, sul lato di confine con la particella n. 22 del foglio 30, allo stato attuale sono interessate dalla presenza di una linea elettrica di media tensione, dall’acquedotto e dalla linea antincendio a servizio dell’unità produttiva (lotto 7 proposto).

Pertanto, nel trasferimento della proprietà, su dette aree dovranno essere costituite le servitù di cui sopra a favore del lotto n. 7.

11.2 Determinazione valore dei Lotti

11.2.1 LOTTO N. 1 (porzione del locale uffici/esposizione del 1° corpo di fabbrica)

									
PIANO RIALZATO									
IDENDIFICAZIONE CATASTALE LOTTO									
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI					NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq
		u.i.u.=unità immobiliare urbana censita in catasto	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'			
1	UFFICI ESPOSIZIONE	u.i.u.	30	21 129	6 10	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	1	505

Il lotto è rappresentato graficamente nell’Allegato “1.1.1.a -Lotti su Planimetria Catastale 2° Ipotesi”.

Il lotto attualmente è dato in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione da parte del locatario.

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto, anche, di tale condizione.

Il lotto è ubicato al piano primo, munito di due accessi autonomi dall'esterno costituiti da due scalinate, posti uno sul prospetto frontale ed uno su quello posteriore; presenta un'altezza interna netta di m 3,00.

Le finiture del piano primo sono del tipo civile con pavimenti in piastrelle di grès, rivestimenti in ceramica e serramenti in alluminio con vetri singoli.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Alla luce dell'indagine di mercato, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione, si ritiene assegnare i seguenti, congrui, valori unitari:

- *Uffici-Esposizione superficie: 505 mq.*
- *Valore unitario determinato: 500 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Al valore di mercato del lotto, determinato come sotto riportato, deve essere dedotto il costo per la sua materializzazione costituito: dalle opere edili, dalle pratiche edilizie/urbanistiche e catastali comprensive di oneri e anche da una quota parte pari al 14.29% delle spese per la demolizione e la sanatoria edilizia delle tettoie abusive, comuni ai lotti 1-2-3-4-5-6-7.

Determinazione del valore del lotto										
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO A MQ	VALORE totale
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'				MEDIA OPERATORI SETTORE	
1	UFFICI ESPOSIZIONE	30	21	6	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	1	505	500,00 €	252 500,00 €
			129	10						

a) Costo Materializzazione Lotto (lavori Edili e Pratiche edilizie e catastali): € 11.545.00 (cft.)

come da allegato "1.1.7 - Costi Definizione Lotti (1-2-3-4-5-6)";

b) Costi Sanatoria Edilia/Urbanistica della Tettoia Parcheggio Abusiva necessari per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.520,00 (cft), come da, allegato

"1.1.6 Sanatoria Costi Tettoia-Parcheggio";

c) Costo Demolizione Tettoia Abusiva comune ai lotti 1-2-3-4-5-6-7: € 620,00 (cft.), come da, allegato “1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti”;

Si ottiene così un **valore complessivo del Lotto n. 1 pari a € 238.000,00** (cft), (252'500-11'545-2'520-620).

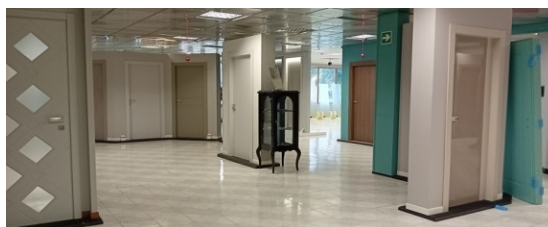
Le aree scoperte, di pertinenza e comuni, dei lotti 1-2-3-6 (proposti), individuate sotto le lettere “B” e “C” nell'allegato “1.1.1 -Planimetria Lotti 2° Ipotesi”, sul lato di confine con la particella n. 22 del foglio 30, allo stato attuale sono interessate dalla linea elettrica di media tensione, dall'acquedotto e dalla linea antincendio a servizio dell'unità produttiva (lotto 7 proposto).

Pertanto, nel trasferimento della proprietà, su dette aree dovranno essere costituite le servitù di cui sopra a favore del lotto n. 7.

11.2.2 LOTTO N. 2 (porzione del locale esposizione del 1° corpo di fabbrica)



PIANO RIALZATO



IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO

LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI					NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq
		u.i.u.=unità immobiliare urbana censita in catasto	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'			
2	ESPOSIZIONE	u.i.u.	30	21 129	6 10	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	1	508

Il lotto è rappresentato graficamente nell'Allegato “1.1.1.a -Lotti su Planimetria Catastale 2° Ipotesi”.

Il lotto è ubicato al piano primo; presenta un'altezza interna netta di m 3,00;

Le finiture del piano primo sono del tipo civile con pavimenti in piastrelle di grès, rivestimenti in ceramica e serramenti in alluminio con vetri singoli.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Alla luce dell'indagine di mercato effettuata, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione si ritiene assegnare i seguenti, congrui, valori unitari:

- *Esposizione superficie: 508 mq.*
- *Valore unitario determinato: 500 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Al valore di mercato del lotto, determinato come sotto riportato, deve essere dedotto il costo per la sua materializzazione costituito: dalle opere edili, dalle pratiche edilizie/urbanistiche e catastali comprensive di oneri e anche da una quota parte pari al 14.29% delle spese per la demolizione e la sanatoria edilizia delle tettoie abusive, comuni ai lotti 1-2-3-4-5-6-7.

Determinazione del valore del lotto										
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO A MQ	VALORE totale
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'				MEDIA OPERATORI SETTORE	
2	ESPOSIZIONE	30	21 129	6 10	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	1	508	500,00 €	254 000,00 €

a) Costo Materializzazione Lotto (lavori Edili e Pratiche edilizie e catastali): € 11.545.00 (cft.)
come da allegato “1.1.7 - Costi Definizione Lotti (1-2-3-4-5-6)”;

b) Costi Sanatoria Edilia/Urbanistica della Tettoia Parcheggio Abusiva necessari per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.520,00 (cft), come da allegato “1.1.6 Costi Sanatoria Tettoia-Parcheggio”;



c) Costo Demolizione Tettoia Abusiva comune ai lotti 1-2-3-4-5-6-7: € 620,00 (cft.), come da allegato “1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti”;

Si ottiene così un **valore complessivo del Lotto n. 2 pari a € 240.000,00** (cft), (254'000-11'545-2'520-620).

Le aree scoperte, di pertinenza e comuni, dei lotti 1-2-3-6 (proposti), individuate sotto le lettere "B" e "C" nell'allegato "1.1.1 -Planimetria Lotti 2° Ipotesi", sul lato di confine con la particella n. 22 del foglio 30, allo stato attuale sono interessate dalla linea elettrica di media tensione, dall'acquedotto e dalla linea antincendio a servizio dell'unità produttiva (lotto 7 proposto).

Pertanto, nel trasferimento della proprietà, su dette aree dovranno essere costituite le servitù di cui sopra a favore del lotto n. 7

11.2.3 LOTTO N. 3 (porzione del locale esposizione ed area scoperta del 1° corpo di fabbrica)

									
PIANO RIALZATO									
IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO									
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI					NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq
		u.i.u.=unità immobiliare urbana censita in catasto	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'			
3	ESPOSIZIONE	u.i.u.	30	21 129	6 10	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	1	500
	AREA SCOPERTA								50

Il lotto è rappresentato graficamente nell'Allegato "1.1.1.a -Lotti su Planimetria Catastale 2° Ipotesi".

Il lotto è ubicato al piano primo; presenta un'altezza interna netta di m 3,00;

Le finiture del piano primo sono del tipo civile con pavimenti in piastrelle di grès, rivestimenti in ceramica e serramenti in alluminio con vetri singoli.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Alla luce dell'indagine di mercato effettuata, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione si ritiene assegnare i seguenti, congrui, valori unitari:

- *Esposizione superficie: 500 mq.*
- *Valore unitario determinato: 500 €/mq.*
- *Area scoperta superficie: 50 mq.*
- *Valore unitario determinato: 8 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Al valore di mercato del lotto, determinato come sotto riportato, deve essere dedotto il costo per la sua materializzazione, costituito: dalle opere edili, e dalle pratiche edilizie/urbanistiche e catastali comprensive di oneri e, anche, da una quota parte pari al 14.29% delle spese per la demolizione e la sanatoria edilizia delle tettoie abusive, comuni ai lotti 1-2-3-4-5-6-7.

Determinazione del valore del lotto										
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO A MQ	VALORE totale
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'				MEDIA OPERATORI SETTORE	
3	ESPOSIZIONE	30	21 129	6 10	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	1	500	500,00 €	250 000,00 €
	AREA SCOPERTA									8,00 €
TOTALE									250 400,00 €	

- a) Costo Materializzazione Lotto (lavori Edili e Pratiche edilizie e catastali): € 11.545.00 (cft.)
come da, *allegato "1.1.7 - Costi Definizione Lotti (1-2-3-4-5-6)";*
- b) Costi Sanatoria Edilia/Urbanistica della Tettoia Parcheggio Abusiva necessari per il
Conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.520,00 (cft), come da *allegato "1.1.6 Costi Sanatoria Tettoia-Parcheggio";*
- c) Costo Demolizione Tettoia Abusiva comune ai lotti 1-2-3-4-5-6-7: € 620,00 (cft.), come da
allegato "1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti";

Si ottiene così un **valore complessivo del Lotto n. 3 pari a € 236.000,00** (cft), (250'400-11'545-2'520-620).

Le aree scoperte, di pertinenza e comuni, dei lotti 1-2-3-6 (proposti), individuate sotto le lettere "B" e "C" nell'allegato "1.1.1 -Planimetria Lotti 2° Ipotesi", sul lato di confine con la particella n. 22 del foglio 30, allo stato attuale sono interessate dalla linea elettrica di media tensione, dall'acquedotto e dalla linea antincendio a servizio dell'unità produttiva (lotto 7 proposto).

Pertanto, nel trasferimento della proprietà, su dette aree dovranno essere costituite le servitù di cui sopra a favore del lotto n. 7.

11.2.4 LOTTO N. 4 (porzione del locale deposito del 1° corpo di fabbrica)

									
PIANO SEMINTERRATO									
IDENDIFICAZIONE CATASTALE LOTTO									
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI					NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq
		u.i.u.=unità immobiliare urbana censita in catasto	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'			
4	DEPOSITO	u.i.u.	30	21 129	6 10	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	SEMINTERR.	492

Il lotto è rappresentato graficamente nell'Allegato "1.1.1.a -Lotti su Planimetria Catastale 2° Ipotesi".

Il lotto attualmente è dato in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione a favore del locatario e, pertanto, nella determinazione del valore unitario si è tenuto anche conto di tale condizione.

Il lotto è ubicato al piano seminterrato; presenta un'altezza interna netta di m 2,80;

Le finiture al piano seminterrato sono del tipo civile con pavimentazione di tipo industriale, i serramenti sono in ferro.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Alla luce dell'indagine di mercato effettuata, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione si ritiene assegnare i seguenti, congrui, valori unitari:

- *Esposizione superficie: 492 mq.*
- *Valore unitario determinato: 250 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Al valore di mercato del lotto, determinato come sotto riportato, deve essere dedotto il costo per la sua materializzazione, composto dai costi: delle opere edili, delle pratiche edilizie/urbanistiche e catastali comprensive di oneri e, anche, da una quota parte pari al 14.29% delle spese per la demolizione e la sanatoria edilizia delle tettoie abusive, comuni ai lotti 1-2-3-4-5-6-7.

Determinazione del valore del lotto										
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO A MQ	VALORE totale
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'				MEDIA OPERATORI SETTORE	
4	DEPOSITO	30	21 129	6 10	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	SEMINTERR.	492	250,00 €	123 000,00 €

- a) Costo Materializzazione Lotto (lavori Edili e Pratiche edilizie e catastali): € 11.545.00 (cft.)
come da *allegato "1.1.7 - Costi Definizione Lotti (1-2-3-4-5-6)";*
- b) Costi Sanatoria Edilia/Urbanistica della Tettoia Parcheggio Abusiva necessari per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.520,00 (cft), come da *allegato "1.1.6 Costi Sanatoria Tettoia-Parcheggio";*
- c) Costo Demolizione Tettoia Abusiva comune ai lotti 1-2-3-4
- d) -5-6-7: € 620,00 (cft.), come da *allegato "1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti";*

Si ottiene così un **valore complessivo del Lotto n. 4 pari a € 108.000,00** (cft), (123'000-11'545-2'520-620).

Le aree scoperte, di pertinenza e comuni, dei lotti 1-2-3-6 (proposti), individuate sotto le lettere "B" e "C" nell'allegato "1.1.1 -Planimetria Lotti 2° Ipotesi", sul lato di confine con la particella n. 22 del foglio 30, allo stato attuale sono interessate dalla linea elettrica di media

tensione, dall'acquedotto e dalla linea antincendio a servizio dell'unità produttiva (lotto 7 proposto).

Pertanto, nel trasferimento della proprietà, su dette aree dovranno essere costituite le servitù di cui sopra a favore del lotto n. 7.

11.2.5 LOTTO N. 5 (porzione del locale deposito del 1° corpo di fabbrica)



PIANO SEMINTERRATO



IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO									
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI					NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq
		u.i.u.=unità immobiliare urbana censita in catasto	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'			
5	DEPOSITO	u.i.u.	30	21 129	6 10	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	seminterrato	501

Il lotto è rappresentato graficamente nell'Allegato "1.1.1.a -Lotti su Planimetria Catastale 2° Ipotesi".

Il lotto attualmente è dato in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione del locatario, e pertanto, nella determinazione del valore unitario si è tenuto, anche, conto di tale condizione.

Il lotto è ubicato al piano seminterrato; presenta un'altezza interna netta di m 2,80.

Le finiture al piano seminterrato sono del tipo civile con pavimentazione di tipo industriale.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Alla luce dell'indagine di mercato effettuata, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione si ritiene assegnare i seguenti, congrui, valori unitari:

- *Esposizione superficie: 501 mq.*
- *Valore unitario determinato: 250 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Al valore di mercato del lotto, determinato come sotto riportato, deve essere dedotto il costo per la sua materializzazione, costituito dai costi: delle opere edili, delle pratiche edilizie/urbanistiche e catastali comprensive di oneri e, anche, da una quota parte pari al 14.29% delle spese per la demolizione e la sanatoria edilizia delle tettoie abusive, comuni ai lotti 1-2-3-4-5-6-7.

Determinazione del valore del lotto										
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO A MQ	VALORE totale
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'				MEDIA OPERATORI SETTORE	
5	DEPOSITO	30	21 129	6 10	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	SEMINTERR.	501	250,00 €	125 250,00 €

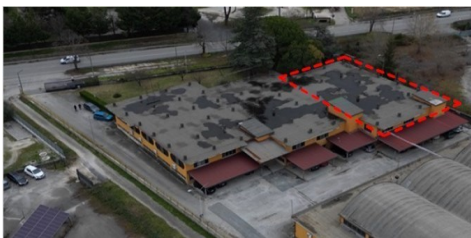

- a) Costo Materializzazione Lotto (lavori Edili e Pratiche edilizie e catastali): € 11.545.00 (cft.)
come da *allegato "1.1.7 - Costi Definizione Lotti (1-2-3-4-5-6)";*
- b) Costi Sanatoria Edilia/Urbanistica della Tettoia Parcheggio Abusiva necessari per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.520,00 (cft), come da *allegato "1.1.6 Costi Sanatoria Tettoia-Parcheggio";*
- c) Costo Demolizione Tettoia Abusiva comune ai lotti 1-2-3-4-5-6-7: € 620,00 (cft.), come da *allegato "1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti";*

Si ottiene così un **valore complessivo del Lotto n. 5 pari a € 111.000,00** (cft), (125'500-11'545-2'520-620).

Le aree scoperte, di pertinenza e comuni, dei lotti 1-2-3-6 (proposti), individuate sotto le lettere "B" e "C" nell'allegato "1.1.1 -Planimetria Lotti 2° Ipotesi", sul lato di confine con la particella n. 22 del foglio 30, allo stato attuale sono interessate dalla linea elettrica di media tensione, dall'acquedotto e dalla linea antincendio a servizio dell'unità produttiva (lotto 7 proposto).

Pertanto, nel trasferimento della proprietà, su dette aree dovranno essere costituite le servitù di cui sopra a favore del lotto n. 7.

11.2.6 LOTTO N.6 (porzione del locale deposito del 1° corpo di fabbrica)

									
PIANO SEMINTERRATO									
IDENDIFICAZIONE CATASTALE LOTTO									
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI					NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq
		u.i.u.=unità immobiliare urbana censita in catasto	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'			
6	DEPOSITO	u.i.u.	30	21	6	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	SEMINTERR.	492
	AREA SCOPERTA			129	10				50

Il lotto è rappresentato graficamente nell'Allegato "1.1.1.a -Lotti su Planimetria Catastale 2° Ipotesi".

Il lotto è ubicato al piano seminterrato; presenta un'altezza interna netta di m 2,80;

Le finiture al piano seminterrato sono del tipo civile con pavimentazione di tipo industriale.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Alla luce dell'indagine di mercato effettuata, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione si ritiene assegnare i seguenti, congrui, valori unitari:

- *Esposizione superficie: 501 mq.*
- *Valore unitario determinato: 250 €/mq.*
- *Area scoperta superficie: 50 mq.*
- *Valore unitario determinato: 8 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Al valore di mercato del lotto, determinato come sotto riportato, deve essere dedotto il costo per la sua materializzazione, costituito dai costi: delle opere edili, delle pratiche edilizie/urbanistiche e catastali comprensive di oneri e, anche, da una quota parte pari al 14.29% delle spese per la demolizione e la sanatoria edilizia delle tettoie abusive, comuni ai lotti 1-2-3-4-5-6-7.

Determinazione del valore del lotto										
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO A MQ	VALORE totale
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'				MEDIA OPERATORI SETTORE	
6	DEPOSITO	30	21 129	6 10	D/7	PORZIONE DI U.I. VEDI PLANIMETRIE LOTTI	SEMINTERR.	492	250,00 €	123 000,00 €
	AREA SCOPERTA								8,00 €	400,00 €
	Totale								123 400,00 €	

- a) Costo Materializzazione Lotto (lavori Edili e Pratiche edilizie e catastali): € 11.545.00 (cft.) come da *allegato "1.1.7 - Costi Definizione Lotti (1-2-3-4-5-6)"*;
- b) Costi Sanatoria Edilia/Urbanistica della Tettoia Parcheggio Abusiva necessari per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.520,00 (cft), come da *allegato "1.1.6 Costi Sanatoria Tettoia-Parcheggio"*;
- c) Costo Demolizione Tettoia Abusiva comune ai lotti 1-2-3-4-5-6-7: € 620,00 (cft.), come da *allegato "1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti"*;

Si ottiene così un **valore complessivo del Lotto n. 5 pari ad € 109.000,00** (cft), (123'400-11'545-2'520-620).

Le aree scoperte, di pertinenza e comuni, dei lotti 1-2-3-6 (proposti), individuate sotto le lettere "B" e "C" nell'allegato "1.1.1 -Planimetria Lotti 2° Ipotesi", sul lato di confine con la particella n. 22 del foglio 30, allo stato attuale sono interessate dalla linea elettrica di media tensione, dall'acquedotto e dalla linea antincendio a servizio dell'unità produttiva (lotto 7 proposto).

Pertanto, nel trasferimento della proprietà, su dette aree dovranno essere costituite le servitù di cui sopra a favore del lotto n. 7.

11.2.7 LOTTO N. 7 Unità produttiva (capannone - tettoie - porzione di area scoperta)



IDENTIFICAZIONE CATASTALE lotto n. 7

LOTTO n	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI					NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq
		u.i.=unità immobiliare urbana censita in catasto	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'			
7	OPIFICIO	U.I.U.	30	129 21	10 6	D/7	PORZIONE DI U.I.	T	vedi tabella di calcolo del valore
		U.I.U.	30	21 129	5 9	D/1			
		U.I.U.	30	21 129	3 7	D/1			
		U.I.U.	30	129	3	D/7			
		U.I.U.	30	21	2	D/7			
		TERRENO	30	203		SEMINATIVO			

Il lotto è rappresentato graficamente nell'Allegato "1.1.1 - Rappresentazione Lotti su Planimetria Catastale 2^a Ipotesi".

Il Capannone è individuato dai **Sub-Corpi A1, A2 e A3** mentre le **Tettoie/Deposito** sono individuate dai **Corpi C e D** così come riportato nell'Allegato "1.1.1.a -Lotti su Planimetria Catastale 2^o Ipotesi"

Il lotto attualmente è dato in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione del locatario, e pertanto, nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto, anche, di tale condizione.

L'unità produttiva è composta da più unità immobiliari catastali.

Dal punto di vista estimativo è stata divisa in quattro corpi di fabbrica e a sua volta il corpo "A" è stato suddiviso per tipologia costruttiva ed epoca di costruzione.

Si precisa che:

- L'unità immobiliare p.lla 129, sub 3, a seguito di atto autorizzativo per l'ampliamento dell'unità produttiva (sub-corpo A2), per una modesta parte è stata edificata anche su un'area di cui la società ██████ non è proprietaria. Tale area, di superficie pari a 120 mq, in Catasto è individuata dalla ex p.lla 134 (fossato) e, infatti, attualmente al Catasto Urbano la nuova unità immobiliare è intestata oltre che all'█████ anche al Comune di Venafro e al Demanio dello Stato - Ramo Bonifica. Nelle Licenze di Costruire: n. 70 del 1979 e n. 33 del 1996 e anche nella domanda di condono edilizio tale particella *non è stata presa in considerazione* e a tal proposito si evidenzia che il Permesso a Costruire viene sempre rilasciato *"fatto salvi i diritti di terzi"* per cui tale situazione inerente la proprietà dovrà essere risolta e di questa anomalia si è tenuto conto, in modo "equitativo", nella determinazione del valore.
- I corpi "C" e "D" nella loro interezza e il corpo "A2", per una parte di 123 mq, sono stati oggetto di domanda di condono; allo stato attuale ancora non è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria. Si faccia riferimento al paragrafo "Condono Edilizio" per la determinazione del costo per la definizione del Condono che ammonta a € 46.000,00 (cft.), così come riportato *nell'allegato "1.1.4 - Costi Condono Edilizio"*; tali spese saranno portate in detrazione dal valore di mercato. determinato

In merito al condono, si è rilevato che le tettoie, Corpo C e D, sono ubicate a confine con terreni di altra proprietà e ad una distanza di 20,00 m dalla Ferrovia non rispettando così le distanze minime previste nelle N.T.A. del P.R.G. che risultano essere rispettivamente di 8,00 m (dal confine) e di 30,00 m (dalla Ferrovia - *art. 49 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753*); la distanza minima dalla Ferrovia può essere ridotta ai sensi dell' *art.60 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753*, *quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori*

compartimentali delle F.S.; anche la distanza dai confini di altra proprietà può essere “derogata” previo assenso dei proprietari confinanti. A tal proposito si evidenzia che il Permesso di Costruire è rilasciato “fatti salvi i diritti di terzi” e pertanto, siccome il procedimento relativo al Condonò Edilizio non è concluso vi è un’alea nella conclusione positiva dello stesso; di ciò di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

Sono presenti diffuse infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura su quasi tutti i corpi di fabbrica.

Riassumendo al valore determinato del lotto, devono essere detratti i costi: per il conseguimento del permesso di costruire in sanatoria del condono edilizio; per la regolarizzazione della proprietà dell’area dell’u.i. sub. 3 p.lla 129 del fg. 30; per la demolizione delle opere non sanabili ricadenti nell’area del lotto e anche di quelle di pertinenza comune ai lotti 1-2-3-4-5-6-, tettoie parcheggio; per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria di una tettoia/parcheggio di pertinenza comune con i lotti 1-2-3-4-5-6.

Il sub-corpo A1 è stato costruito negli anni “70; si sviluppa su un solo piano terra e presenta una a forma articolata su un solo lato e prossima ad un rettangolo; sviluppa una superficie coperta di circa 4.708 mq. e un’altezza interna media di 6.50 ml; la quasi totalità della superficie è destinata alla produzione mentre una piccola parte è destinata ad uffici/spogliatoi/mensa/servizi, ecc... .

La struttura portante, in elevazione, è costituita da pilastri e travi in c.a. con copertura in parte piana e in parte a volta.

Le strutture portanti sono caratterizzate dalla presenza diffusa di lesioni in corrispondenza dei pilastri e delle travi.

Le tramezzature sono costituite da tavelle in laterizio finite con intonaco di tipo civile. Il pavimento, per la zona lavorazione, è del tipo industriale mentre per la restante parte è in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in metallo dotati di singolo vetro.

L’impiantistica è specifica per il tipo di produzione.

Il suo stato di conservazione è appena sufficiente; lo stato lesionativo e fessurativo presente nella struttura portante richiede degli interventi di consolidamento e rafforzamento in grado di migliorare la risposta alle azioni statiche e sismiche.

Alla luce dell'indagine di mercato effettuata, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione si ritiene assegnare i seguenti, congrui, valori unitari:

- *Produzione e servizi: 4.708 mq.*
- *Valore unitario determinato: 150 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un *valore complessivo del Sub-Corpo "A1"* pari a **€ 706.200,00**.

Il Sub-Corpo A2, trattasi di un primo ampliamento realizzato agli inizi degli anni "80; si sviluppa su un solo piano terra, con una forma, articolata su un solo lato, prossima ad un quadrato, di superficie coperta di circa 940 mq e altezza interna media di 6.50 ml; è destinato alla produzione.

La struttura portante è del tipo prefabbricato con pilastri e travi in c.a.p. e copertura in "Tegoli TT".

Il pavimento è del tipo industriale.

I serramenti esterni sono in ferro, dotati di singolo vetro.

L'impiantistica è specifica per il tipo di produzione.

Il suo stato di conservazione è buono.

- *Produzione: 940 mq.*
- *Valore unitario determinato: 300 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un *valore complessivo del Sub-Corpo "A2"* pari a **€ 282.000,00**.

Il Sub-Corpo A3, trattasi di un secondo ampliamento, realizzato nella metà degli anni ‘90; si sviluppa su un solo piano terra, con una forma rettangolare di superficie coperta di circa 643 mq, altezza interna media di 6.50 ml ed è destinato alla produzione.

La struttura portante è del tipo prefabbricato con pilastri e travi in c.a.p. e copertura in “Tegoli TT”.

Il pavimento è del tipo industriale.

I serramenti esterni sono in ferro, dotati di singolo vetro.

L’impiantistica è specifica per il tipo di produzione.

Il suo stato di conservazione è buono.

- *Produzione: 643 mq.*
- *Valore unitario determinato: 300 €/mq.*

Il valore dell’immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un *valore complessivo del Sub-Corpo “A3”* pari a **€ 192.900,00.**

Il Corpo B, trattasi di silos con strutture in acciaio sostenute da una sottostruttura in c.a., occupa una superficie di 50 mq.

Il suo stato di conservazione è buono.

- *Silos: 50 mq.*
- *Valore unitario determinato: 65 €/mq.*

Il valore dell’immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un *valore complessivo del Corpo “B”* pari a **€ 3.250,00.**

Il corpo “C”, trattasi di un primo deposito che si sviluppa su un solo piano terra con forma ad “L”, di superficie coperta pari a circa 584 mq.

La struttura portante è in acciaio costituita da telai in pilastri e travi; la copertura in parte è ad una falda ed in parte a due falde con elementi di chiusura in lamiera ondulata, ed è presente anche qualche parete in muratura.

- *Deposito: 550 mq.*
- *Valore unitario determinato: 30 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un *valore complessivo del Corpo "C"* è pari a **€ 16.500,00.**

Il corpo "D", trattasi di un secondo deposito, si sviluppa su un solo piano terra, con una forma rettangolare, di una superficie coperta di circa 507 mq.

La struttura portante è in acciaio, costituita da telai composti da pilastri e travi; la copertura è in parte ad una falda ed in parte a due falde con manto in lamiera ondulata.

- *Deposito: 475 mq.*
- *Valore unitario determinato: 30 €/mq.*

Il valore dell'immobile è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un *valore complessivo del sub. Corpo "D"* pari a **€ 14.250,00.**

Superficie scoperte: oltre ai fabbricati, fanno parte del lotto anche dell'aree scoperte esclusive, di servizio, graffate ai fabbricati p.lle 129 e 21 del foglio 30 e p.lla 203; sviluppano una superficie complessiva di circa 4.045,00 sono pavimentate, per la maggior parte, in conglomerato bituminoso e mq.

- *Area scoperta esclusiva: 4.045,00 mq.*
- *Valore unitario determinato: 8 €/mq.*

Si ottiene così un *valore complessivo dell'immobile* pari a **€ 32.360,00.**

Determinazione del valore del lotto										
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO A MQ	VALORE totale
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'				MEDIA OPERATORI SETTORE	
7	<i>UNITA' PRODUTTIVA vedi planimetria suddivisione lotto</i>									
	PRODUZIONE UFFICI	30	21 129	6 10	D/7	SUB CORPO "A1"	T	4 708	150,00 €	706 200,00 €
	SILOS					CORPO "B"	T	50	65,00 €	3 250,00 €
	DEPOSITO LEGNAMI					CORPO "C"	T	550	30,00 €	16 500,00 €
	DEPOSITO LEGNAMI					CORPO "D"	T	475	30,00 €	14 250,00 €
	LABORATORIO	129	3	D/7	SUB CORPO "A2"	T	940	300,00 €	282 000,00 €	
	DEPOSITO	21	2	D/7	SUB CORPO "A3"	T	643	300,00 €	192 900,00 €	
	AREA SCOPERTA PAVIMENTA	129				GRAFFATA	T	1 000	8,00 €	8 000,00 €
		21						3 000	8,00 €	24 000,00 €
		203			SEMINATIVO			45	8,00 €	360,00 €
TOTALE									1 247 460,00 €	

Al valore totale di mercato devono essere detratti i seguenti costi:

- a) Costo Condono Edilizio per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, pari a € 46.000,00 (cft.) come da, *allegato 1.1.4 - Costi Condono Edilizio*;
- b) Costo Demolizione Depositi e Tettoie Abusive, è pari ad € 32.300,00 (cft.), come da, *allegato "1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti"*;
- c) Costi Regolarizzazione Proprietà dell'Area della u.i., p.lla 129, sub. 3 (ex p.lla 134), pari a € 12.000,00 (cft.), come da *Allegato "1.1.8 - Costi Regolarizzazione Proprietà Area"*;
- d) Costi Sanatoria Edilia/Urbanistica della Tettoia Parcheggio Abusiva, comune ai lotti 1-2-3-4-5-6-7, necessari al Conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria pari a € 2.520,00 (cft), come da, *allegato "1.1.6 Costi Sanatoria Tettoia-Parcheggio"*;
- e) Costo Demolizione Tettoia Abusiva comune ai lotti 1-2-3-4-5-6-7, è pari ad € 620,00 (cft.), come da *allegato "1.1.5 – Computo Metrico Estimativo Materializzazione e Regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei Lotti"*;

Si ottiene così un **valore complessivo del Lotto N. 7** è pari ad € **1.154.000** (cft), (1.247.460-46.000-32.300-12.000-2.520-620).

11.2.8 LOTTO N. 8 Aree impianto fotovoltaico



IDENTIFICAZIONE CATASTALE lotto n. 8

LOTTO n.	DESTINAZIONE	u.i.u.=unità immobiliare urbana censita in catasto	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq
			FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'			
8	AREA IMPIANTO FOTOVOLTAICO	U.I.U.	30	407	1	D/8	PROPRIETA' PER L'AREA 1/1 A SERVIZIO FTV FINO AL 2040 POI PIENA PROPRIETA'	T	vedi tabella di calcolo del valore
	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE CABINA TRASFORMAZIONE	U.I.U.	30	431	1		PROPRIETA' PER L'AREA 1/1 A SERVIZIO FTV FINO AL 2040 POI PIENA PROPRIETA' FABBRICATI PROP SUPERFICIARIA RIMOZIONE DOPO 2040		
	CABINA TRASFORMAZIONE	U.I.U.	30	432	2	D/1	C.S.		
	CABINA TRASFORMAZIONE	U.I.U.	30	432	3	D/1	C.S.		
	CABINA TRASFORMAZIONE	U.I.U.	30	432	4	D/1	C.S.		
	CABINA TRASFORMAZIONE	U.I.U.	30	432	5	D/1	C.S.		
	CABINA TRASFORMAZIONE CON CORTE	U.I.U.	30	432	1	D/1	C.S.		

Per la sua individuazione si faccia riferimento all'Allegato "1.1.0 – Planimetria dimostrazione divisione in Lotti su estratto di mappa".

Trattasi di *tre* appezzamenti di terreno, di cui due edificati in parte, ubicati a confine con il complesso aziendale e separati da una "stradina di servizio che, comunque, formano un unico corpo.

I tre appezzamenti sono scaturiti dalla divisione della p.lla 407 a seguito dell'accatastamento dell'impianto fotovoltaico; attualmente sono a servizio dello stesso impianto mediante un diritto di superficie e di servitù.

Sulla p.lla 407, sub. 1 del foglio 30, la società ██████ fino all'anno 2040, possiede solo il diritto di proprietà per l'area e solo dopo tale data avrà la piena proprietà (come riportato nella premesse);

attualmente per una parte, di 1.040 mq, è destinata a parcheggio a servizio dell'opificio, come da atto di CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA, allegato "A", di Repertorio numero 19.647, Raccolta numero 13.908, nelle premesse meglio specificato; tale servitù dovrà essere inserita anche nella futura vendita sempre a favore dell'██████ e dei successivi aventi causa.

Il valore è stato calcolato, in modo sintetico-comparativo, come nuda proprietà (anche perché alla data di scadenza del diritto di superficie l'impianto fotovoltaico non produrrà più), contestualizzato al diritto di usufrutto di una persona di 67-69 anni, che corrisponde circa alla durata del diritto di superficie di 16 anni. Pertanto, il valore dell'immobile è **pari al valore di mercato dell'immobile scontato dell'usufrutto**, (la norma di riferimento per calcolare l'età dell'usufruttuario è la D.M. 12 dicembre 2019 – in G.U. n. 293 del 14.12.2019 – in vigore dal 1° gennaio 2020); il coefficiente del 55% del valore di mercato è stato preso dalle tabelle degli operatori di settore (borsino immobiliare ecc..).

Il primo appezzamento di terreno è identificato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 30, particella n. 407 sub. 1 e sviluppa una superficie totale di mq 7.134 mq.

Ricade in parte, 5.684 mq, nella zona omogenea **D – zona industriale** – ed in parte, 1.530 mq, nella zona omogenea **E – zona agricola** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato "C", degli atti sopra menzionati.

Il secondo appezzamento di terreno, in parte edificato (vedi tabella sopra), è identificato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 30, particella n. 431 e sviluppa una superficie totale di mq 89.

Ricade nella zona omogenea **D – zona industriale** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato "C", degli atti sopra menzionati.

Il terzo appezzamento di terreno, in parte edificato (vedi tabella sopra), è identificato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 30, particella n. 432 e sviluppa una superficie totale di mq 646.

Ricade nella zona omogenea **D – zona industriale** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato “C”, degli atti sopra menzionati.

Alla luce dell’indagine di mercato effettuata, dell’ubicazione e dello stato dei luoghi si ritiene congruo assegnare ai terreni ricadenti in **zona industriale D** il seguente valore unitario:

- **Zona Industriale, D: 28,50 €/mq.**

Per quanto riguarda la **zona agricola** si fa riferimento al Valore Agricolo Medio della zona censuaria di Venafro relativo al terreno di qualità seminativo incrementato degli opportuni coefficienti.

Si ritiene congruo assegnare il seguente valore unitario:

- **Zona Agricola, E: 4,50 €/mq**

Il valore degli immobili è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un **valore complessivo del lotto n. 8** pari a **€ 104.373,23**.

Determinazione del valore del lotto

LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI				NOTE	UBICAZIONE PIANO	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO mq	TOTALE VALORE piena proprietà	VALORE ATTUALIZZATO
		FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'						0,55
8	PIAZZALE PARCHEGGIO VERDE	30	407	1	D/8	PROPRIETA' PER L'AREA 1/1 A SERVIZIO FTV FINO AL 2040 POI PIENA PROPRIETA' 2/3 EDIFICABILE	T	5 684	28,50 €	161 994,00 €	89 096,70 €
							T	1 530	4,50 €	6 885,00 €	3 786,75 €
	PIAZZALE COMUNE	30	431	1	D/1	PROPRIETA' PER L'AREA 1/1 A SERVIZIO FTV FINO AL 2040 POI PIENA PROPRIETA' FABBRICATI PROP SUPERFICIARIA RIMOZIONE DOPO 2040	T	87	28,50 €	2 479,50 €	1 363,73 €
	CABINA TRASFORMAZIONE CON CORTE	30	432	1-2-3-4-5	D/1	C.S.	T	646	28,50 €	18 411,00 €	10 126,05 €
totale lotto										104 373,23 €	

11.2.9 LOTTO 9 Terreni liberi da costruzioni – edificabili ed agricoli



IDENTIFICAZIONE LOTTO CATASTALE Lotto n. 9

LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI			SUPERFICIE mq
		FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA QUALITA'	
9	TERRENO	30	20	SEMINATIVO	12 750
	TERRENO	30	225	SEMINATIVO	569

Per la sua individuazione si faccia riferimento all'Allegato "1.1.0 – Planimetria dimostrazione divisione in Lotti su estratto di mappa".

Trattasi di **due** appezzamenti di terreno ubicati a confine con il complesso aziendale e separati da una stradina di servizio e che, comunque, formano un unico corpo.

Il *primo appezzamento* di terreno è identificato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 30, particella n. 20 e sviluppa una superficie totale di mq 12.750.

Ricade in parte, *9.800 mq*, nella zona omogenea **D – zona industriale** – ed in parte, *2.950 mq*, nella zona omogenea **E – zona agricola** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Venafro. La parte in zona agricola è classificata qualità seminativo come da visura catastale allegata.

Nella zona agricola e/o nella fascia di rispetto ferroviario di 30 ml dal più vicino binario, un'area di mq. 1.800 dovrà essere *vincolata a verde*; tale servitù dovrà essere inserita anche nella futura vendita a favore dell'██████ e dei successivi aventi causa (come previsto nel Permesso di Costruire n. 4/2003).

Il secondo appezzamento di terreno è identificato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 30, particella n. 225 e sviluppa una superficie totale di mq 569.

Ricade nella zona omogenea **D – zona industriale** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Venafro.

Alla luce dell'indagine di mercato effettuata ed in considerazione di una crescente richiesta di terreni ricadenti in aree industriali per la costruzione di impianti fotovoltaici in zona industriale, dell'ubicazione e dello stato dei luoghi si ritiene congruo assegnare al terreno ricadente in *zona industriale* il seguente valore unitario:

- *Zona Industriale, D: 33.00 €/mq.*

Per quanto riguarda la *zona agricola* si fa riferimento al Valore Agricolo Medio della zona censuaria di Venafro relativo al terreno di qualità seminativo incrementato degli opportuni coefficienti.

Si ritiene congruo assegnare il seguente valore unitario:

- *Zona Agricola, E: 4,50 €/mq*

Il valore degli immobili è stato determinato moltiplicando i suddetti valori unitari per le relative superfici.

Si ottiene così un *valore complessivo dei terreni* pari a **€ 355.452,00**.

Determinazione del valore del lotto								
LOTTO n.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI			NOTE	SUPERFICIE mq	VALORE DI DI MERCATO A MQ	TOTALE VALORE
		FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA QUALITA'			MEDIA OPERATORI SETTORE	
9	TERRENO	30	20	SEMINATIVO	TERRENO PER 2/3 EDIFICABILE	9 800	33,00 €	323 400,00 €
					TERRENO PER 1/3 AGRICOLO	2 950	4,50 €	13 275,00 €
		30	225	SEMINATIVO	TERRENO EDIFICABILE	569	33,00 €	18 777,00 €
Totale Lotto							355 452,00 €	

12. STIMA DEI MACCHINARI E DEGLI IMPIANTI SPECIFICI DELLA PRODUZIONE

Trattasi dei cespiti aziendali di proprietà, specifici per l'attività di produzione, raggruppati nella sottospecie "Impianti e Macchinari" del libro cespiti ammortizzabili.

Al fine della stima del valore dei suddetti beni il sottoscritto ha eseguito diversi sopralluoghi durante i quali ha proceduto ad inventariare tutti i beni e a rilevare il loro stato di conservazione e manutenzione, e gli elementi necessari alla loro valutazione economica.

I macchinari e gli impianti specifici sono stati valutati prendendo a riferimento il valore di apparecchiature similari esistenti sul mercato.

La valutazione economica è stata eseguita per ogni singola macchina tenendo conto: del loro stato di conservazione, usura, vetustà ed obsolescenza, e in maniera preponderante per il fatto, che per il bene venduto nelle aste giudiziarie viene inserita la clausola del "visto e piaciuto" (quindi, senza garanzia: di funzionalità; di messa a punto; di verifica alla Direttiva macchine 2006/42/CE, sicurezza delle macchine, per quelle costruite antecedentemente a tale data) e che sono carico dell'acquirente anche lo smontaggio il carico ed il trasporto e qualsiasi altro onere; per molti beni strumentali si è, inoltre, tenuto in considerazione anche della condizione che sono dati in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione del locatario.

In considerazione della locazione di molti beni strumentali, la valutazione è stata effettuata dividendoli in due gruppi, quelli dati in locazione e quelli non locati.

La valutazione dei macchinari e impianti è riportata nell'allegato "Valutazione Macchinari e Impianti specifici della produzione".

BENI STRUMENTALI IN LOCAZIONE

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei valori ripartito per sottocategorie:

MACCHINARI E IMPIANTI SPECIFICI DELLA PRODUZIONE in locazione	
DESCRIZIONE	VALORE €
MACCHINARI	
Reparto taglierina	10 200,00 €
Reparto baccelle	4 920,00 €
Reparto placcaggio pannelli	30 000,00 €
Reparto squadratura bordatura pannelli	21 450,00 €
Reparto falegnameria	23 325,00 €
Reparto bordatura cornici	1 500,00 €
Reparto scomiciatura, bordatura e verniciatura profili	49 230,00 €
Reparto finitura	4 460,00 €
Reparto tinteggiatura manuale	3 120,00 €
Reparto verniciatura manuale	2 460,00 €
Reparto laccatura manuale	2 550,00 €
Reparto levigatura e verniciatura in linea	33 450,00 €
Reparto squadratura ed anubatura telai	33 000,00 €
Reparto foratura ed anubatura pannelli	2 415,00 €
Reparto assemblaggio porte	7 950,00 €
Pesa	450,00 €
TOTALE PARZIALE	230 480,00 €
IMPIANTI	
Reparto aspirazione	4 800,00 €
Reparto silos	6 000,00 €
Centrale termica	17 100,00 €
Adeguamento cabine per vernici acque	3 900,00 €
Impianti e Pompe per vernici ad acqua	6 000,00 €
Reparto Aria Compressa	30 000,00 €
TOTALE PARZIALE	67 800,00 €
TOTALE GENERALE	298 280,00 €

Il valore di mercato dei Macchinari ed Impianti dati in locazione è pari a € 298.280,00.

BENI STRUMENTALI NON LOCATI

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei valori ripartito per sottocategorie:

VALUTAZIONE MACCHINARI E IMPIANTI SPECIFICI DELLA PRODUZIONE non locati	
DESCRIZIONE	VALORE €
MACCHINARI	
Reparto taglierina	8 850,00 €
Reparto pannelli bugnati	825,00 €
Reparto squadratura bordatura pannelli	750,00 €
Reparto falegnameria	150,00 €
Reparto scorniciatura, bordatura e verniciatura profili	21 370,00 €
Reparto levigatura e verniciatura in linea	8 940,00 €
TOTALE PARZIALE	40 885,00 €
IMPIANTI	
Gruppi Elettrogeni	6 000,00 €
Depurazione acque	700,00 €
Reparto Solventi	1 100,00 €
Serbatoio Gasolio	750,00 €
TOTALE PARZIALE	8 550,00 €
TOTALE GENERALE	49 435,00 €

Il valore di mercato dei Macchinari ed Impianti non locati è pari a € 49.435,00.

13. STIMA DEI MOBILI E MACCHINE PER L'UFFICIO-ESPOSIZIONE-PRODUZIONE

Trattasi dei mobili e delle macchine presenti negli uffici dell'amministrazione e dell'unità produttiva.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è proceduto all'inventario ed alla rilevazione dello stato di conservazione e di funzionamento.

L'elenco dei mobili e delle macchine e del singolo valore è riportato nell'allegato "*Elenco Mobili e Macchine per ufficio*".

Per i suddetti beni la valutazione tiene conto del loro stato di funzionamento e della vetustà, e della condizione che nella vendita viene inserita la clausola "visto e piaciuto".

Si ritiene congruo un valore di:

Mobili e Macchine per ufficio: € 4.155,00.

14. STIMA DELLE ATTREZZATURE

Trattasi delle attrezzature utilizzate nel processo produttivo.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è proceduto all'inventario ed alla rilevazione dello stato di conservazione e di funzionamento.

L'elenco delle attrezzature è riportato nell'allegato "*Elenco Attrezzature*".

Per i suddetti beni la valutazione tiene conto del loro stato di funzionamento e della vetustà, e della condizione che nella vendita viene inserita la clausola "visto e piaciuto".

Si ritiene congruo un valore di:

Stima Attrezzature: € 7.335,00.

15. ARREDAMENTO IN ESPOSIZIONE

Trattasi degli arredi presenti nella zona di esposizione.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è proceduto all'inventario ed alla rilevazione dello stato di conservazione.

La stima degli arredi è riportato nel "*Mobili di Arredamento*".

Per i suddetti beni la valutazione tiene conto del loro stato conservazione, della vetustà e della funzionalità, e della condizione che nella vendita viene inserita la clausola "*visto e piaciuto*".

Si ritiene congruo un valore di:

Arredi Uffici ed Esposizione: € 2.095,00.

16. STIMA DELLE RIMANENZE IN MAGAZZINO

Trattasi delle rimanenze presenti nel magazzino e nei depositi, come risultanti dai verbali dell'inventario dei beni di cui al paragrafo 1 e dai sopralluoghi effettuati nel mese di novembre 2023 dal sottoscritto, e che consistono:

d) Materie prime (legnami, vernici, colle, ecc...).

e) Prodotti semilavorati.

f) Prodotti finiti (porte, ecc...).

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è proceduto alla rilevazione dello stato di conservazione.

Per i suddetti beni la valutazione è stata effettuata partendo dal valore di acquisto dei beni provenienti dall'inventario della società.

A tali valori è stato applicato un deprezzamento che tiene conto dello stato di conservazione e della vetustà dei beni e della condizione che nella vendita viene inserita la clausola “ *visto e piaciuto*”.

L'elenco dei beni ed i singoli valori sono riportati nell'allegato “*Valutazione Rimanenze in magazzino*”.

Si ritiene congruo, quindi, un valore di:

Rimanenze in magazzino: € 195.526,30.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei valori ripartito per categorie:

Descrizione	Valore di mercato
	€
Materia prima	113.650,92 €
Prodotti Semilavorati	39.780,10 €
Prodotti Finiti	42.095,28 €
Totale generale	195.526,30 €

17. STIMA DI AUTOMEZZI

Trattasi di tre automezzi, un Fiat Scudo, un Fiat Fiorino ed un autocarro; gli ultimi due necessitano di una manutenzione/revisione importante; la valutazione tiene conto del loro stato conservazione, della vetustà e della funzionalità, e della condizione che nella vendita viene inserita la clausola “*visto e piaciuto*”. Per l'automezzo Fiat Scudo si è tenuto conto della condizione che è dato in locazione, con scadenza del contratto nel 01/03/2026, con diritto di prelazione del locatario.

In considerazione della locazione dell'automezzo Fiat Scudo, la valutazione è stata effettuata dividendoli in due gruppi, quello dato in locazione e quelli non locati.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è proceduto all'inventario ed alla rilevazione dello stato di conservazione.

L'elenco degli automezzi è riportato nell'allegato "Elenco Automezzi".

Per i suddetti beni la valutazione è effettuata sul singolo mezzo e tiene conto del loro stato conservazione, della vetustà e della funzionalità.

AUTOMEZZO IN LOCAZIONE

VALORE AUTOMEZZO DATO IN LOCAZIONE					
N.	Descrizione	TARGA	TELAIO	VALORE	IMMATRICOLAZIONE
1	AUTOCARRO FIAT AUTO SPA 270ZXC1B WBL - FIAT SCUDO	DG034XB	ZFA27000064044693	5 000 € fonte operatori del settore	7/2007

Si ritiene congruo un valore di:

Automezzo Fiat Scudo: € 5.000,00.

AUTOMEZZI NON LOCATI

VALUTAZIONE AUTOMEZZI NON LOCATI					
N.	Descrizione	TARGA	TELAIO	VALORE	IMMATRICOLAZIONE
1	AUTOCARRO IVECO FIAT 35 1.2	IS073321	ZCFC3580002017519	300 € fonte operatori del settore	09/1991
2	AUTOCARRO FIAT AUTO SPA 146RD52F - FIAT FIORINO	AB169ZY	ZFA14600008404710	500 € fonte operatori del settore	05/1995
TOTALE				800 €	

Si ritiene congruo un valore di **Automezzi: € 800,00.**

18. VALORE TOTALE DEI BENI MATERIALI 2^ IPOTESI

Il *valore totale dei beni materiali, valutati nella presente Stima*, risulta essere pari a

€ 3.306.000,00 (in cft).

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa del valore totale della stima.

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA BENI MATERIALI	
Descrizione	Importi
Lotto 1	€ 252.500,00
Lotto 2	€ 254.000,00
Lotto 3	€ 250.000,00
Lotto 4	€ 123.000,00
Lotto 5	€ 125.250,00
Lotto 6	€ 123.400,00
Lotto 7	€ 1.154.000,00
Lotto 8	€ 105.000,00
Lotto 9	€ 355.452,00
Totale Immobili	€ 2.742.602
Impianti e Macchinari specifici in locazione	€ 299.000,00
Impianti e Macchinari specifici non in locazione	€ 49.000,00
Attrezzature produzione	€ 7.500,00
Mobili e macchine ufficio-esposizione-produzione	€ 4.200,00
Arredamento esposizione	€ 2.100,00
Rimanenze Magazzino	€ 196.000,00
Automezzo Locato	€ 5.000,00
Automezzi non locati	€ 800,00
Totale Generale	€ 3.306.202,00

19. TAVOLA SINOTTICA DI RAFFRONTO 1^ E 2^ IPOTESI DELLA SUDDIVISIONE DEI LOTTI

TAVOLA SINOTTICA RAFFRONTO DI FORMAZIONE DEI LOTTI DI IMMOBILI							
1° IPOTESI 3 lotti				2° IPOTESI 9 lotti			
VALORE TOTALE LOTTI al netto dei costi aggiuntivi	AUTONOMIA FUNZIONALE LOTTI	COSTI AGGIUNTIVI AUTONOMIA	VENDIBILITA'	VALORE TOTALE LOTTI al netto dei costi aggiuntivi	AUTONOMIA FUNZIONALE LOTTI	COSTI AGGIUNTIVI AUTONOMIA	VENDIBILITA'
2 601 065,00 €	SI	-----	immediata	460 452,00 €	si 8-9	-----	immediata
				2 282 150,00 €	no 1-2-3-4-5-6-7	36 424,50 €	6/12 mesi per titoli abilitativi lavori edili aggiornamenti catastali
				2 742 602,00 €			

Isernia, 10/02/2025

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
(Ing. Adriano CARMOSINO)

20. ALLEGATI:

- **ALLEGATO 1-STIMA BENI IMMOBILI**
- ***Allegato 1.1 -Planimetrie Lotti e Documenti Economici e Vari***
 - *Allegato 1.1.0 -Planimetria Lotti 1° Ipotesi*
 - *Allegato 1.1.0.a -Lotti su Planimetria Catastale 1° Ipotesi*
 - *Allegato 1.1.1 -Planimetria Lotti 2° Ipotesi*
 - *Allegato 1.1.1.a -Lotti su Planimetria Catastale 2° Ipotesi*
 - *Allegato 1.1.2 - Planimetria Opere Oggetto di Condono ed Abusive*
 - *Allegato 1.1.3 -Tabella Sinottica Condono Edilizio*
 - *Allegato 1.1.4 -Costi Condono Edilizio*
 - *Allegato 1.1.5 -CME Regolarizzazione Lotto*
 - *Allegato 1.1.5.a -CME Materializzazione e Regolarizzazione Lotti*
 - *Allegato 1.1.6 -Costi Sanatoria Tettoia-Parcheggio*
 - *Allegato 1.1.7 -Costi Definizione Lotti (1-2-3-4-5-6)*
 - *Allegato 1.1.8 -Costi Regolarizzazione Proprietà Area u.i. sub3_p.lla129*
- ***Allegato 1.2 -Certificato Destinazione Urbanistica***
 - *Allegato 1.2.1 -Certificato Destinazione Urbanistica*
 - *Allegato 1.2.2 -Certificato Destinazione Urbanistica.pdf*
- ***Allegato 1.3 -Estratto di Mappa***
 - *Allegato 1.3.1 -Estratto di Mappa.*
- ***Allegato 1.4 -Visure***
 - *Allegato 1.4.1 -Visura_P.lla20*
 - *Allegato 1.4.2 -Visura_P.lla225*
 - *Allegato 1.4.3 -Visura_P.lla407*
 - *Allegato 1.4.4 -Visura_P.lla407_Sub1*
 - *Allegato 1.4.5 -Visura_P.lla431_Sub1*
 - *Allegato 1.4.6 -Visura_P.lla431_Sub2*
 - *Allegato 1.4.7 -Visura_P.lla431_Sub3*
 - *Allegato 1.4.8 -Visura_P.lla431_Sub4*
 - *Allegato 1.4.9 -Visura_P.lla431_Sub5*
 - *Allegato 1.4.10 -Visura_P.lla431*
 - *Allegato 1.4.11 -Visura_P.lla432*
 - *Allegato 1.4.12 -Visura_P.lla432_Sub1*
 - *Allegato 1.4.13 -Visura_P.lla203*
 - *Allegato 1.4.14 -Visura_P.lla21_Sub2*
 - *Allegato 1.4.15 -Visura_P.lla129_Sub3*
 - *Allegato 1.4.16 -Visura_P.lla129_Sub7*
 - *Allegato 1.4.17 -Visura_P.lla129_Sub9*
 - *Allegato 1.4.19 -Visura_P.lla129_Sub10*
- ***Allegato 1.5 -Titoli di Provenienza***
 - *Allegato 1.5.1 -Atto Compravendita p.lla 20*
 - *Allegato 1.5.2 -Atto Compravendita p.lla 225*
 - *Allegato 1.5.3 -Atto FTV cessione R.A.*
 - *Allegato 1.5.4 -Atto FTV diritto superficie*
 - *Allegato 1.5.5 -Scrittura Privata Registrata FTV*
 - *Allegato 1.5.6 -Atto Compravendita_p.lla 129 (ex 23)*
 - *Allegato 1.5.7 -Atto Compravendita p.lla 21*
- ***Allegato 1.6 - Formalità' Pregiudizievoli***
 - *Allegato 1.6.1 -Ispezione Ipotecaria*
 - *Allegato 1.6.2 -Ispezione Ipotecaria*
 - *Allegato 1.6.3 -Ispezione Ipotecaria*
 - *Allegato 1.6.4 -Ispezione Ipotecaria*
 - *Allegato 1.6.5 -Ispezione Ipotecaria*
 - *Allegato 1.6.6 -Ispezione Ipotecaria*
 - *Allegato 1.6.7 -Ispezione Ipotecaria*
 - *Allegato 1.6.8 -Atto Restrizione e Svincolo Ipoteca*
- ***Allegato 1.7 -Documentazione Fotografica***

- *Allegato 1.7.1 -Ortofoto Lotto 8-9_2°Ipotesi*

- **ALLEGATO 2 -STIMA MACCHINARI IMPIANTI PRODUZIONE**

- *Allegato 2.1 -Valutazione Macchinari Impianti in locazione*
- *Allegato 2.2 -Valutazione Macchinari Impianti non locati*
- *Allegato 2.3 - Foto_Macchinari Impianti*

- **ALLEGATO 3 -STIMA MOBILI E MACCHINE UFFICIO**

- *Allegato 3.1 -Stima Mobili e Macchine per ufficio*
- *Allegato 3.2 -Foto Mobili Macchine per ufficio*

- **ALLEGATO 4 -STIMA ATTREZZATURE PRODUZIONE**

- *Allegato 4.1 -Stima Attrezzature Produzione*

- **ALLEGATO 5 -STIMA ARREDAMENTO ESPOSIZIONE**

- *Allegato 5.1 -Stima Arredamento Esposizione*
- *Allegato 5.2 -Foto Arredamento Esposizione*

- **ALLEGATO 6 -STIMA RIMANENZE MAGAZZINO**

- *Allegato 6.1 -Stima materie Prime*
- *Allegato 6.2 -Stima Semilavorati*
- *Allegato 6.3 -Stima Prodotti Finiti*
- *Allegato 6.4 -Foto Rimanenze Magazzino*

- **ALLEGATO 7 -VERBALI INVENTARIO**

- *Allegato 7.1 Verbalì Inventario*

- **ALLEGATO 8 -CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- *Allegato 8.1 -Contratto Locazione*

Indice

1.	PREMESSA	2
2.	BENI IMMOBILI	4
2.1	Titoli di Provenienza	8
2.2	Titoli Edilizi e Conformità Edilizia/ Urbanistica e catastale	9
2.2.1	OPERE OGGETTO DI CONDONO AI SENSI DELLA LEGGE 47/85	13
2.2.2	OPERE ABUSIVE	14
2.3	Formalità Pregiudizievoli	18
2.4	Fabbricati e Terreni edificabili ed agricoli	19
3.	STIMA DEI BENI IMMOBILI 1^ IPOTESI	20
3.1	Formazione dei Lotti	20
3.2	Determinazione valore dei Lotti	21
3.2.1	LOTTO N. 1 (Opificio)	21
3.2.2	LOTTO N. 2 Terreni liberi da costruzioni – edificabili ed agricoli	30
3.2.3	LOTTO N. 3 Aree impianto fotovoltaico	32
4.	STIMA DEI MACCHINARI E DEGLI IMPIANTI SPECIFICI DELLA PRODUZIONE	34
5.	STIMA DEI MOBILI E MACCHINE PER L'UFFICIO-ESPOSIZIONE-PRODUZIONE	37
6.	STIMA DELLE ATTREZZATURE	38
7.	ARREDAMENTO IN ESPOSIZIONE	38
8.	STIMA DELLE RIMANENZE IN MAGAZZINO	38
9.	STIMA DI AUTOMEZZI	39
10.	VALORE TOTALE DEI BENI MATERIALI 1^ IPOTESI - 3 LOTTI	40
11.	STIMA DEI BENI IMMOBILI 2^ IPOTESI	42
11.1	Formazione dei Lotti	42
11.2	Determinazione valore dei Lotti	44
11.2.1	LOTTO N. 1 (porzione del locale uffici/esposizione del 1° corpo di fabbrica)	44
11.2.2	LOTTO N. 2 (porzione del locale esposizione del 1° corpo di fabbrica)	46
11.2.3	LOTTO N. 3 (porzione del locale esposizione ed area scoperta del 1° corpo di fabbrica)	48
11.2.4	LOTTO N. 4 (porzione del locale deposito del 1° corpo di fabbrica)	50
11.2.5	LOTTO N. 5 (porzione del locale deposito del 1° corpo di fabbrica)	52
11.2.6	LOTTO N.6 (porzione del locale deposito del 1° corpo di fabbrica)	54
11.2.7	LOTTO N. 7 Unità produttiva (capannone - tettoie - porzione di area scoperta)	56
11.2.8	LOTTO N. 8 Aree impianto fotovoltaico	62
11.2.9	LOTTO 9 Terreni liberi da costruzioni – edificabili ed agricoli	66
12.	STIMA DEI MACCHINARI E DEGLI IMPIANTI SPECIFICI DELLA PRODUZIONE	68
13.	STIMA DEI MOBILI E MACCHINE PER L'UFFICIO-ESPOSIZIONE-PRODUZIONE	70
14.	STIMA DELLE ATTREZZATURE	71
15.	ARREDAMENTO IN ESPOSIZIONE	71
16.	STIMA DELLE RIMANENZE IN MAGAZZINO	71
17.	STIMA DI AUTOMEZZI	72
18.	VALORE TOTALE DEI BENI MATERIALI 2^ IPOTESI	73

19.	TAVOLA SINOTTICA DI RAFFRONTO 1^ E 2^ IPOTESI DELLA SUDDIVISIONE DEI LOTTI	74
20.	ALLEGATI.....	75