

TRIBUNALE DI AVELLINO

Alla cortese attenzione dell'Ill.mo **Dott. Feo**
G.D. del Tribunale di Avellino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva fallimento n°27/08 del 09/02/10
Giudice Delegato Dott. Feo

C.T.U.
Arch. Marco Speranza

INDICE GENERALE:

PARTE I: Consulenza

1 Premessa	4
2 Generalità.....	4
3 Identificazione di beni, regolarità urbanistica ed identificazione catastale.....	4
4. LOTTO 1 Relazione generale di consulenza	6
4.1 Descrizione degli immobili con indicazione dell'esatta ubicazione, la superficie in mq, dei dati catastali di riferimento, verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	6
4.2 Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, con specificazione di quella concretamente in atto.....	7
4.3 indicazione della disponibilità dell'immobile, se gli immobili sono liberi o occupati, con specifica, in questo ultimo caso, da chi e a quale titolo.....	7
4.4 Determinazione del valore del lotto 1, con specificazione dei criteri di stima adottati.....	8
5. LOTTO 2 Relazione generale di consulenza	10
5.1 Descrizione degli immobili con indicazione dell'esatta ubicazione, la superficie in mq, dei dati catastali di riferimento, verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	10
5.2 Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, con specificazione di quella concretamente in atto.....	10
5.3 indicazione della disponibilità dell'immobile, se gli immobili sono liberi o occupati, con specifica, in questo ultimo caso, da chi e a quale titolo.....	11
5.4 Detetminazione del valore del lotto 2, con specificazione dei criteri di stima adottati.....	11
6. LOTTO 3 Relazione generale di consulenza	12
6.1 Descrizione degli immobili con indicazione dell'esatta ubicazione, la superficie in mq, dei dati catastali di riferimento, verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	12
6.2 Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, con specificazione di quella concretamente in atto.....	14
6.3 indicazione della disponibilità dell'immobile, se gli immobili sono liberi o occupati, con specifica, in questo ultimo caso, da chi e a quale titolo.....	14
6.4 Detetminazione del valore del lotto 2, con specificazione dei criteri di stima adottati.....	14
7. Quadro riepilogativo delle valutazioni.....	17
8. Schede sintetiche riepilogative.....	18

PARTE II: Documentazione fotografica

PARTE III: Allegati

- Allegato n°1** Incarico per la valutazione degli immobili e loro accatastamento
- Allegato n°2** Atto provenienza suolo
- Allegato n°3** Visure ipocatastali
- Allegato n°4** Accatastamento
- Allegato n°5** Documentazione rilasciata dal Comune di Solofra: concessioni edilizie certificato destinazione urbanistica, stralcio aereofotogrammetrico.
- Allegato n°6** Documentazione rilasciata dal consorzio ASI
- Allegato n°7** Concessioni edilizie
- Allegato n°8** Consiglio nazionale del notariato studio n.3629
- Allegato n°9** Contratti di locazione
- Allegato n°10** Individuazione opere abusive e calcolo oneri per sanatoria abusi edilizi
- Allegato n°11** Rilievo stato di fatto percorso vallone Fratta
- Allegato n°12** Nota spese.

PARTE I

CONSULENZA

1. PREMESSA

Io sottoscritto arch. Marco Speranza, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n.941 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino, nominato Consulente Tecnico (allegato n.1) per la procedura di fallimento “
in persona del legale rappresentante, con sede legale in
Mercato San Severino via Delle Puglie 79 e con sede principale in Solfora via Fratta e del socio
in proprio , sentenza di
fallimento n.27/08, Giudice Delegato Dott. Feo Francesco Paolo, Curatore Dott.ssa Simona Sarno, rassegno la presente perizia dopo aver eseguito tutte le operazioni e gli accertamenti necessari per effettuare la valutazione dei beni oggetto di valutazione.

2. GENERALITÀ

In adempimento all'incarico conferitomi, per l'identificazione e l'accertamento degli immobili da valutare sono state effettuate delle indagini alla Conservatoria dei RR.II di Avellino, al N.C. di Avellino (visure e planimetrie riportate in Appendice) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra. In seguito, attraverso accurati sopralluoghi, ho accertato che i beni dal sottoscritto identificati oggetto della seguente perizia sono ubicati nel Comune di Solofra con accesso dalla via Fratta n.94 .

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, valutato in regime di ordinarietà, si è utilizzato il metodo comparativo, attraverso indagini di mercato finalizzate a conoscere i prezzi di vendita di immobili simili nelle zone interessate. Successivamente si è calcolato il valore di mercato teorico più attendibile dei beni esaminati, al quale si sono applicati dei coefficienti per tenere conto delle specificità dei casi trattati, ottenendo così il più probabile valore di mercato effettivo.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, REGOLARITÀ URBANISTICA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Trattasi di un'area con all'interno diversi corpi di fabbrica destinati ad attività artigianale/industriale, tutti interessati dalla sentenza di fallimento n.27/08 e trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, con numero di repertorio 27/2010.

Tale area, anche se a destinazione industriale-artigianale è situata a confine con il centro abitato il che le attribuisce un valore potenziale.

L'area oggi identificata catastalmente al foglio 3 particella 378 era precedentemente costituita dalle particelle 283-378-376 per un'estensione totale di 6718mq. Questa confina a sud ed ovest con vallone fratta, a nord-ovest con ferrovia cancello AV-SA, a nord ed est con altra ditta, si presenta di forma irregolare ed è strutturata su due terrazzamenti. All'interno di tale particella i corpi di fabbrica, capannoni industriali, erano individuati al NCEU con i subalterni 2-3-4 occupati in gran parte da attività produttive. Tali capannoni sono stati realizzati con concessione-autorizzazione in sanatoria n.150 del 07/12/1994 e n.114/724 del 01/09/04. Non essendo le planimetrie catastali del tutto corrispondenti allo stato di fatto, essendo stati rilevati dei corpi di fabbrica privi di autorizzazioni urbanistiche e non essendo attribuite le aree esterne è stato necessario procedere a nuovo accatastamento per regolarizzare i beni (allegato n.10). Nell'attribuzione delle aree esterne si è deciso di lasciare una viabilità comune della larghezza di 4ml minimo che attraversando il fondo in maniera circolare lambisce tutti i capannoni. Pertanto a seguito di tali operazioni catastali sono stati generati i subalterni 7-8-9-10. Dall'analisi dello stato dei luoghi è stato riscontrato che lungo il vallone Fratta, diversamente da quanto riportato in catasto, il canale è deviato ed il Genio Civile non ha aggiornato le mappe (allegato n.11). Pertanto

la costituita viabilità circolare ad uso comune non è riscontrabile sulle planimetrie catastali, ma nella realtà ha continuità lungo il vallone Fratta (allegato n.11). Gli acquirenti potranno fare richiesta al Genio Civile di rettifica dei confini.

I corpi di fabbrica oggetto di stima ricadono parzialmente in area a destinazione urbanistica D3 *“Zona per insediamenti industriali o artigianali non correlativi ad attività da de localizzare. Tali zone sono destinate ad attività industriale o artigianale o ad essi assimilati che nella maniera più assoluta non siano portatrici di inquinamento di qualsiasi tipo.....”* ed in parte in zona ASI con specifica destinazione a impianti e servizi, scalo merci ferroviario (allegato n.5). Tale condizione è stata oggetto di studio da parte del sottoscritto in quanto la perimetrazione della zona ASI divide i fabbricati ed il suolo senza criterio razionale in quanto non tiene conto di confini o margini di fabbricati, bensì li divide nel bel mezzo. Essendo la destinazione a zona ASI già in vigore all’epoca del rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria il sottoscritto, a seguito di indagini presso gli uffici del Comune di Solofra e del Consorzio ASI, ha accertato la mancanza di parere da parte dell’ASI in merito alla richiesta di permesso in sanatoria. A seguito di consultazione con l’Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Feo Francesco Paolo, e con il Curatore Dott.ssa Simona Sarno, il sottoscritto ha chiesto chiarimenti in merito agli uffici competenti del Comune di Solofra e del Consorzio ASI (allegati n.5-6). In riscontro, dopo diversi mesi e numerosi solleciti, l’ASI ha dato riduttiva quanto evasiva risposta ai quesiti posti, mentre il Comune di Solofra ha affermato che la perimetrazione ASI non è un vincolo per il quale necessita richiesta di parere in fase di rilascio di concessione in sanatoria. Tale problematica, come tra l’altro si evince dallo studio n.2617 approvato dalla Commissione Studi del Consiglio Nazionale del Notariato il 10 novembre del 1999, non pregiudica la commerciabilità dei beni (allegato n.8).

I manufatti oggetto di stima sono stati realizzati in epoche e con materiali differenti, infatti parte hanno con struttura portante in ferro e chiusure perimetrali in lamiera o pannelli sandwich , altri sono in calcestruzzo armato ed altri ancora hanno struttura portante lignea.

L’accatastamento effettuato ha tenuto conto anche della possibilità di suddividere i beni in più lotti, nello specifico:

Lotto 1: foglio3 p.lla 378 sub.8

Lotto 2: foglio3 p.lla 378 sub.9

Lotto 3: foglio3 p.lla 378 sub.10

Il sub.7 costituisce area comune per la viabilità interna.

1	immobile sito nel Comune di Solofra, via Fratta n.94. Riferimenti catastali: NCU foglio 3, p.la 378, sub.8, cat.D/1, piano T, rendita 3.770,00€ <i>Al catasto intestato a:</i>
2	immobile sito nel Comune di Solofra, via Fratta. Riferimenti catastali: NCU foglio 3, p.la 378, sub.9, cat.D/1, piano T, rendita 2.308,00€

3	immobile sito nel Comune di Solofra, via Fratta. Riferimenti catastali: NCU foglio 3, p.lla 378, sub.10, cat.D/1, piano T, rendita 4.302,00€
---	---

4. LOTTO 1 : “RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA”.

1	immobile sito nel Comune di Solofra, via Fratta n.94. Riferimenti catastali: NCU foglio 3, p.lla 378, sub.8, cat.D/1, piano T, rendita 3.770,00€
---	---

4.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON INDICAZIONE DELL'ESATTA UBICAZIONE, LA SUPERFICIE IN MQ., DEI DATI CATASTALI DI RIFERIMENTO, VERIFICA DELLA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.

Il lotto ha accesso dalla strada comunale via Fratta n.94 e si compone di una particella individuata al NCU foglio 3 p.lla 378 sub.8 del comune di Solofra, categoria D/1. Tale lotto è formato da tre corpi di fabbrica e da un'area esterna di mq.810 .

Il corpo di fabbrica principale, realizzato con concessione in sanatoria n.150 del 07/12/1994, si sviluppa su un unico livello ad esclusione di una piccola area soppalcata. La struttura è in c.a. con compagnatura in tufo e tetto piano in laterocemento per la parte più alta, mentre il corpo di fabbrica adiacente è stato realizzato con muratura portante in blocchi di cemento e solaio di copertura inclinato in c.a. e laterizi. Le divisioni interne sono in parte in muratura ed in altra parte in pannelli di alluminio e vetro, l'impianto elettrico è del tipo a canalina e tubazioni in pvc a vista, l'impianto di riscaldamento è a radiatori nella sola parte degli uffici, ma non c'è la caldaia, i pavimenti sono monocotture a quadroni, l'intonaco interno ed esterno è liscio e gli infissi sono in alluminio. Dall'esterno si accede indipendentemente all'area magazzino/lavorazione ed ai locali destinati ad ufficio con annessi servizi igienici, internamente tali locali sono comunicanti. Volumetricamente l'immobile si compone di due corpi con altezze differenti, il più grande ha h=4,35m e sup.205 di cui mq71 destinati ad uffici e mq.134 a magazzino/produzione, il più piccolo ha h=2,50m e sup.79 destinati ad uffici e servizi igienici per il personale. Una stanza ufficio del corpo maggiore è parzialmente soppalcata con struttura in ferro. Il soppalco, destinato ad archivio con h=1,80m e sup.40mq, è stato realizzato con concessione in sanatoria n.114/724 del 01/09/04. Lo stato di conservazione è discreto, sono evidenti alcune infiltrazioni d'acqua dal solaio di copertura.

Alle spalle del corpo di fabbrica principale innanzi descritto è situato il secondo immobile il quale, realizzato con concessione in sanatoria n.114/724 del 01/09/04, si sviluppa su un unico livello ed è costituito da una copertura in pannelli prefabbricati di lamiera grecata su struttura metallica, quest'ultima poggiata da un lato su un muro di contenimento in c.a. e per il resto su struttura metallica costituita da travi IPE e reticolari su pilastri. Le chiusure

perimetrali sono realizzate con pannelli di lamiera grecata che sul lato del vallone Fratta non chiudendo fino alla copertura consentono un'areazione costante ed una illuminazione naturale. Tale immobile è diviso in due grandi ambienti comunicanti tra di loro ai quali si accede ad uno da grande portale posto lungo la viabilità interna confinante con il vallone fratta, mentre all'altro, sempre con grande porta, in prossimità degli uffici del corpo principale. Il corpo di fabbrica lungo il vallone fratta secondo concessione edilizia doveva essere una tettoia, successivamente è stato ampliato e chiuso perimetralmente in maniera abusiva. L'ingombro planimetrico dell'ampliamento abusivo è di 172mq. La copertura è lievemente inclinata, il vano lungo il vallone Fratta ha altezza media interna di 5m e superficie di 325mq, la rimanente parte ha altezza media 4,00m e superficie di 140mq. L'illuminazione avviene tramite apertura perimetrale non vetrata nella parte lungo vallone fratta e da plafoniere con lampade a neon alimentate da impianto elettrico del tipo a tubazioni in pvc a vista, la pavimentazione è in cemento industriale battuto e levigato, le pareti solo perimetrali e sono di tre tipi, calcestruzzo armato, tufo e lamiera grecata. Tale ambiente è al momento utilizzato per deposito attrezzature. Lo stato di conservazione è discreto.

Il terzo corpo di fabbrica, realizzato con concessione in sanatoria n.114/724 del 01/09/04, si sviluppa su un unico livello lungo il confine ovest con altra ditta. Questo ha altezza 3,00m, si estende per una superficie di 73,70mq ed è suddiviso in tre ambienti con accessi indipendenti. I tre ambienti sono destinati a deposito. Tale corpo di fabbrica è costituito da struttura in ferro e copertura e chiusure perimetrali in lamiera, è privo di qualsiasi tipo di impianto. Nel suo insieme è da considerarsi puramente come volumetria assentita o semplice deposito attrezzature.

L'area esterna di uso esclusiva del lotto è asfaltata ed ha una superficie di 1080mq.

4.2 “INDICAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA CONCRETAMENTE IN ATTO”.

Le norme urbanistiche vigenti prevedono per l'area interessata le seguenti prescrizioni:

- il corpo di fabbrica principale ricade in zona D3 “Zona per insediamenti industriali o artigianali non correlativi ad attività da localizzare. Tali zone sono destinate ad attività industriale o artigianale o ad essi assimilati che nella maniera più assoluta non siano portatrici di inquinamento di qualsiasi tipo....”(allegato n.5); Al momento è utilizzato per uffici e produzione.
- il corpo di fabbrica retrostante quello principale ricade parte in zona D3 “Zona per insediamenti industriali o artigianali non correlativi ad attività da localizzare. Tali zone sono destinate ad attività industriale o artigianale o ad essi assimilati che nella maniera più assoluta non siano portatrici di inquinamento di qualsiasi tipo....” e parte in zona ASI con specifica destinazione a impianti e servizi, scalo merci ferroviario (allegato n.5); attualmente è utilizzato per deposito.
- il corpo di fabbrica posto lungo il confine ovest ricade in zona D3 “Zona per insediamenti industriali o artigianali non correlativi ad attività da localizzare. Tali zone sono destinate ad attività industriale o artigianale o ad essi assimilati che nella maniera più assoluta non siano portatrici di inquinamento di qualsiasi tipo....”(allegato n.5); attualmente è utilizzato per deposito.

4.3 “INDICAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE, SE GLI IMMOBILI SONO LIBERI O OCCUPATI, CON SPECIFICA, IN QUESTO ULTIMO CASO, DA CHI E A QUALE TITOLO”.

Tutti gli immobili appartenenti al lotto 1 sono occupati dalla ditta
a titolo di
affittuario secondo regolare contratto registrato. Tale contratto ha durata di anni sei a decorrere dal

21.01.2008, con espressa esclusione della facoltà al conduttore di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27 comma VII e VIII, L.392/78. (allegato n.9)

4.4 “DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1, CON SPECIFICAZIONE DEI CRITERI DI STIMA ADOTTATI”.

Criterio di stima adottato: metodo sintetico-comparativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato in un regime ordinario di libera concorrenza, cioè di quel valore che, tra i possibili, ha la massima probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, è stato utilizzato il **metodo sintetico-comparativo** attraverso indagini di mercato, finalizzate a conoscere i prezzi di vendita di immobili simili nelle zone interessate.

Il bene oggetto di stima si trova in un contesto territoriale inflazionato per la presenza di numerosi opifici dismessi, ma le ridotte superfici ed altezze, oltre alla prossimità al centro abitato e la buona accessibilità, lo rendono adattabile a diverse attività che vanno dalla concia della pelle all'officina artigianale. Il lotto è costituito da tre corpi di fabbrica di diversa tipologia costruttiva utilizzati in parte per deposito ed in altra per uffici e locale produzione. Pertanto stabilito il valore di mercato medio per immobili con stessa destinazione d'uso e tipologia costruttiva, si è proceduto ad attribuire un coefficiente k di apprezzamento o deprezzamento variabile in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Infine il suolo dell'intero complesso oggetto di stima è stato suddiviso in maniera tale da attribuirne a ciascun lotto una parte ad uso esclusivo fatta salva una fascia per la viabilità interna comune a tutti i lotti realizzati. Sia all'area attribuita al lotto che a quella comune è stato assegnato un valore di mercato.

V₁. Valore finale del lotto 1:

Dalle informazioni assunte presso locali agenzie immobiliari, il valore di mercato praticato per compravendita, riferito a metro quadrato per immobili con analoghe caratteristiche, ha un valore medio unitario **V_a = 450 €/mq**,

Conosciuto tale valore, bisogna calcolare la superficie commerciale dell'immobile **Sc**.

Per calcolare la superficie commerciale **Sc**, che si determina come sommatoria della superficie lorda **Sl** dell'unità immobiliare¹ e delle superfici accessorie di pertinenza, bisogna ragguagliare le superfici ed applicare il coefficiente **K_n** che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: (**k₁**) struttura, (**k₂**) rifiniture, (**k₃**) impianti, (**k₄**) posizione rispetto al contesto urbano ed accessibilità, (**k₅**) area antistante. Pertanto avremo:

$$K_n = 1 + k_1 + k_2 + \dots + k_5$$

- | | |
|---|--|
| - corpo di fabbrica principale | $K_1 = 1 + (-0,05) + (-0,05) + (-0,05) + (0,20) + (0,10) = 1,15$ |
| - corpo di fabb. retrost. il principale | $K_2 = 1 + (-0,10) + (-0,15) + (0,05) + (0,20) + (0,10) = 1,00$ |
| - corpo di fabb. lungo il confine ovest | $K_3 = 1 + (-0,50) + (-0,15) + (-0,15) + (0,20) + (0,10) = 0,50$ |

appliciamo la seguente formula matematica: **Sc = Sl K₁ + xS1 K₂ + yS2 K₃ + ... + zSn K_n**

dove: **Sc** = superficie commerciale

Sl = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti spazi accessori

S1, S2, S3 = superficie accessori (cantina, posto auto, terrazzo, loggia/balcone)

¹ Si precisa che la superficie lorda **Sl** dell'unità immobiliare è la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine.

Nel nostro caso si ha:

	Sup. lorda mq	Coeff. omogeneiz- zazione	K _n	Sup. ragguagliata mq
Uffici e produzione	244	1	1,15	280,60
Deposito retrostante	465	0,40	1,00	186,00
Deposito lungo il confine	95	0,40	0,50	19,00
Area esterna di uso esclusivo	810	0,10	1,00	81,00
Superficie commerciale (Sc)	Totale =			566,60

Dunque avremo il seguente Valore di mercato più probabile stimato per l'intero lotto:

$$V = V_a \times S_c$$

$$V = 450,00\text{€/mq.} \times 566,60 \text{ mq.} = \text{€ } 254.970,00$$

(duecentocinquantaquattromilanovecentosettanta/00€).

Essendo le ragioni di credito antecedenti al 1993, l'acquirente potrà sanare le opere abusive applicando la legge n.724/94. Il sottoscritto ha fatto calcolare dall'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra gli oneri di urbanizzazione, il costo di costruzione e l'oblazione necessari per sanare il soppalco e l'ampliamento del deposito (allegato n.10).

Il costo stimato per la regolarizzazione è:

$$C_1 \text{ urbanizzazione} = 2.039,44\text{€}$$

$$C_2 \text{ costruzione} = 3.081,95\text{€}$$

$$C_3 \text{ oblazione} = (4.236.408\text{€} \times 3) / 1.936,27 = 6.563,77\text{€}$$

$$C_4 \text{ spese tecniche forfettarie} = 4.000,00\text{€}$$

$$C = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 = 2.039,44 + 3.081,95 + 6.563,77 + 4.000,00 = 15.685,16\text{€}$$

V_{LOTTO N.1}. Valore del LOTTO N.1:

Il valore finale del lotto n.1 è dato dal valore V detratto del costo necessario per le regolarizzazioni urbanistiche:

$$V_{\text{LOTTO N.1}} = V - C = 254.970,00 - 15.685,16 = 239.284,84\text{€}$$

(duecentotrentanovemiladuecentottantaquattro/84Euro)

5. LOTTO 2: “*RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA*”.

2	immobile sito nel Comune di Solofra, via Fratta. Riferimenti catastali: NCU foglio 3, p.lla 378, sub.9, cat.D/1, piano T, rendita 2.308,00€ <i>Al catasto intestato a:</i>
---	---

--	--

5.1 “DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON INDICAZIONE DELL’ESATTA UBICAZIONE, LA SUPERFICIE IN MQ., DEI DATI CATASTALI DI RIFERIMENTO, VERIFICA DELLA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.

Tale lotto è formato da due corpi di fabbrica ed un’area esterna di mq.668 . Trattasi di due corpi di fabbrica accessibili tramite strada comune interna alla quale si accede da cancello posto su via Fratta. I due corpi di fabbrica che compongono il lotto sono stati realizzati con concessione in sanatoria n.114/724 del 01/09/04, catastalmente sono identificati NCEU subalterno 9, particella 378 foglio 3 del Comune di Solfora.

Il più piccolo era usato per il processo di sabbiatura, ha struttura portante metallica, copertura inclinata in lamiera grecata, chiusure perimetrali in lamiera grecata, è sezionato in tre ambienti con accesso diretto dall’esterno, ha forma rettangolare, altezza media 5,60m e superficie lorda totale di 103mq. Il pavimento è del tipo cemento industriale, l’impianto elettrico inesistente e lo stato di conservazione è pessimo.

Il corpo di fabbrica più grosso, utilizzato per la lavorazione delle pelli, ha forma rettangolare, superficie lorda di 337mq, copertura inclinata con altezza media 4,70ml. La struttura portante è in metallo, le chiusure perimetrali sono in parte in blocchi prefabbricati in cls ed in parte in pannelli prefabbricati con doppio strato di lamiera ed isolamento all’interno, gl’infissi posti nella parte alta delle pareti in blocchi di cls sono in ferro e del tipo a nastro, la copertura è in lamiera grecata, il pavimento del tipo industriale in cemento e l’impianto elettrico non è stato adeguato. Tale capannone è diviso in due ambienti con accesso diretto dall’esterno tramite grandi porte scorrevoli, all’interno quello più grande è stato parzialmente soppalcato. Tale soppalco di 35mq non è riportato nelle concessioni edilizie. Con accesso indipendente dal retro del capannone vi sono due locali, uno destinato a bagni e spogliatoio per il personale, con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di monocottura, l’altro ad ufficio. Lo stato generale di conservazione è discreto.

5.2 “INDICAZIONE DELL’UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, CON SPECIFICAZIONE DI QUELLO CONCRETAMENTE IN ATTO”.

I corpi di fabbrica ricadono in area a prevalenza D3 “Zona per insediamenti industriali o artigianali...”, ma sono totalmente all’interno della perimetrazione zona ASI, con specifica destinazione a impianti e servizi, scalo merci ferroviario (allegato n.5). Per tale aspetto si rimanda al paragrafo 3.

Al momento sono utilizzati per lavorazione pelli e deposito.

5.3 “INDICAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ DELL’IMMOBILE, SE GLI IMMOBILI SONO LIBERI O OCCUPATI, CON SPECIFICA, IN QUESTO ULTIMO CASO, DA CHI E A QUALE TITOLO”.

Ad esclusione del corpo di fabbrica ex sabbiatura, il capannone principale è occupato dalla ditta

alla via

Il bene è occupato a titolo di affittuario con regolare contratto stipulato con la Curatela Fallimentare. Il contratto ha durata un anno, salvo proroga anticipata, a partire dal 01.01.2012. (allegato n.9)

5.4 “DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 2, CON SPECIFICAZIONE DEI CRITERI DI STIMA ADOTTATI”.

Criterio di stima adottato: metodo sintetico-comparativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato in un regime ordinario di libera concorrenza, cioè di quel valore che, tra i possibili, ha la massima probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, è stato utilizzato il **metodo sintetico-comparativo** attraverso indagini di mercato, finalizzate a conoscere i prezzi di vendita di immobili simili nelle zone interessate.

Il bene oggetto di stima si trova in un contesto territoriale inflazionato per la presenza di numerosi opifici dimessi, ma le ridotte superfici ed altezze, oltre alla prossimità al centro abitato e la buona accessibilità, lo rendono adattabile a diverse attività che vanno dalla concia della pelle all'officina artigianale. Il lotto è costituito da due corpi di fabbrica di diversa tipologia costruttiva utilizzati in parte per deposito ed in altra per uffici e locale produzione. Pertanto stabilito il valore di mercato medio per immobili con stessa destinazione d'uso e tipologia costruttiva, si è proceduto ad attribuire un coefficiente k di apprezzamento o deprezzamento variabile in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Infine il suolo dell'intero complesso oggetto di stima è stato suddiviso in maniera tale da attribuirne a ciascun lotto una parte ad uso esclusivo fatta salva una fascia per la viabilità interna comune a tutti i lotti realizzati. Sia all'area attribuita al lotto che a quella comune è stato assegnato un valore di mercato.

V₂. Valore finale del lotto 2:

Dalle informazioni assunte presso locali agenzie immobiliari, il valore di mercato praticato per compravendita, riferito a metro quadrato per immobili con analoghe caratteristiche, ha un valore medio unitario **V_a = 450 €/mq**,

Conosciuto tale valore, bisogna calcolare la superficie commerciale dell'immobile **Sc**. Per calcolare la superficie commerciale **Sc**, che si determina come sommatoria della superficie lorda **Sl** dell'unità immobiliare² e delle superfici accessorie di pertinenza, bisogna ragguagliare le superfici ed applicare il coefficiente **K_n** che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: (**k₁**) struttura, (**k₂**) rifiniture, (**k₃**) impianti, (**k₄**) posizione rispetto al contesto urbano ed accessibilità, (**k₅**) area antistante. Pertanto avremo:

$$K_n = 1 + k_1 + k_2 + \dots + k_5$$

- **corpo di fabbrica principale** $K_1 = 1 + (-0,05) + (-0,05) + (-0,05) + (0,20) + (0,10) = 1,15$
- **corpo di fabb. ex sabbiatura** $K_2 = 1 + (-0,25) + (-0,20) + (0,00) + (0,20) + (0,10) = 0,85$

applichiamo la seguente formula matematica: **Sc = Sl K₁ + xSl K₂ + yS2 K₃ + ... + zSn K_n**

dove: **Sc** = superficie commerciale

Sl = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti spazi accessori

S1, S2, S3 = superficie accessori (cantina, posto auto, terrazzo, loggia/balcone)

Nel nostro caso si ha:

	Sup. lorda mq	Coeff. omogeneiz- zazione	K _n	Sup. ragguagliata mq
Uffici e produzione	337,00	1	1,15	387,55
Deposito ex sabbiatura	103,76	0,40	0,85	35,27

² Si precisa che la superficie lorda **Sl** dell'unità immobiliare è la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine.

Area esterna di uso esclusivo	668,00	0,10	1,00	66,80
Superficie commerciale (Sc)	Totale =			489,62

Dunque avremo il seguente Valore di mercato più probabile stimato per l'intero lotto:

$$V = V_a \times S_c$$

$$V = 450,00\text{€/mq.} \times 489,62 \text{ mq.} = \text{€ } 220.329,00$$

(duecentoventimilatrecentoventinove/00€).

Essendo le ragioni di credito antecedenti al 1993, l'acquirente potrà sanare le opere abusive applicando la legge n.724/94. Il sottoscritto ha fatto calcolare dall'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra gli oneri di urbanizzazione, il costo di costruzione e l'oblazione necessari per sanare il soppalco (allegato n.10).

Il costo stimato per la regolarizzazione è:

$$C_1 \text{ urbanizzazione} = 0,00\text{€}$$

$$C_2 \text{ costruzione} = 320,49\text{€}$$

$$C_3 \text{ oblazione} = 232,40\text{€}$$

$$C_4 \text{ spese tecniche forfettarie} = 2.000,00\text{€}$$

$$C = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 = 0,00 + 320,49 + 232,40 + 2.000,00 = 2.552,89\text{€}$$

V_{LOTTO N.2}. Valore del LOTTO N.2:

Il valore finale del lotto n.2 è dato dal valore V detratto del costo necessario per le regolarizzazioni urbanistiche:

$$V_{\text{LOTTO N.2}} = V - C = 220.329,00 - 2.552,89 = 217.776,11 \text{ €}$$

(duecentodiciasettemilasettecentosettantasei/11Euro)

6. LOTTO 3 : “RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA”.

2	immobile sito nel Comune di Solofra, via Fratta. Riferimenti catastali: NCU foglio 3, p.lla 378, sub.10, cat.D/1, piano T, rendita 4.302,00€ Al catasto intestato a:
---	---

6.1 “DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON INDICAZIONE DELL’ESATTA UBICAZIONE, LA SUPERFICIE IN MQ., DEI DATI CATASTALI DI RIFERIMENTO, VERIFICA DELLA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.

Tale lotto è formato da tre corpi di fabbrica realizzati in aderenza e da un'area esterna di mq.1.081 . A tali corpi di fabbrica si accede dalla viabilità interna larga circa 4,00m,

quest'ultima è collegata alla via Fratta tramite ampio cancello carrabile. I tre corpi di fabbrica che compongono il lotto 3 sono stati realizzati con distinte concessioni in sanatoria n.144/724 del 01/09/04 e n.150 del 07/12/94. Catastralmente sono identificati con il subalterno 10, particella 378 foglio 3 del Comune di Solfora. Tutti e tre i corpi di fabbrica hanno accessi indipendenti tramite grandi porte scorrevoli ed essendo costruiti in aderenza possono essere facilmente messi in comunicazione internamente.

Il corpo anteriore, che è anche il più piccolo, ha forma rettangolare 25,50x5,60ml, altezza media 4,50ml, superficie lorda pari a 144,60mq, accesso indipendente dall'esterno, struttura portante metallica, copertura inclinata in lamiera grecata su traversi metallici, muratura di tomagno in blocchi prefabbricati di cls da 20cm intonacata e tinteggiata bianca, gli infissi del tipo a nastro lungo la facciata esterna sono in ferro, la parete comune che divide dal corpo centrale è costituita da blocchi in cls intonacati e nella parte alta da doghe accostate in vetro. La struttura portante è indipendente dal corpo centrale. Il pavimento del tipo industriale in cemento è totalmente da riprendere, l'impianto elettrico non è a norma, non c'è impianto di riscaldamento. Con accesso dall'interno, area destinata ad officina meccanica, c'è un bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in monocottura bianca, dall'esterno si accede ad un piccolo ufficio intonacato bianco con pavimento in cemento rivestito da fogli in pvc nero, a servizio di tale ufficio vi è un bagno pavimentato e rivestito con piastrelle di monocottura bianca.

Il corpo centrale ha forma rettangolare, la copertura a doppia falda simmetrica ha altezza minima 4,50ml ai lati e 6,00ml al colmo, ad un estremo del capannone vi è un bagno con annesso deposito che ha struttura portante in muratura e copertura ad unica falda, all'altro estremo vi è un ambiente lavoro di dimensioni 8x10ml privo delle dovute autorizzazioni urbanistiche; la superficie lorda totale è 320mq. La struttura portante del capannone centrale è metallica, la copertura a capriata metallica è in lamiera grecata, la muratura di tomagno è in blocchi prefabbricati di cls da 20cm intonacata e tinteggiata bianca, gli infissi del tipo a nastro lungo la facciata esterna sono in ferro, la parete comune che divide dal corpo di fabbrica anteriore è costituita da blocchi in cls intonacati e nella parte alta da doghe accostate in vetro. La struttura portante è indipendente dal più piccolo corpo di fabbrica posto anteriormente lungo la strada della viabilità interna. Il pavimento è di tipo industriale in cemento, l'impianto elettrico non è a norma, c'è un impianto di riscaldamento a piastre radianti elettriche. La parte di capannone di recente costruzione non riportato nelle concessioni edilizie ha struttura portante metallica indipendente, tomagno in pannelli prefabbricati in lamiera grecata, infissi in ferro, copertura in lamiera e pavimento industriale in cemento. Nell'insieme lo stato di conservazione è discreto.

Il terzo corpo di fabbrica è sito posteriormente agli altri due lungo il confine nord, ha struttura portante in legno, copertura inclinata in lamiera grecata su traversi in legno, tomagnatura in blocchi prefabbricati in cls intonacati all'interno ed infissi a nastro in legno, pavimento in cemento in pessimo stato, impianto elettrico inesistente. Tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare, superficie lorda 496mq, altezza media di 4ml, doppio accesso indipendente dall'esterno con due grandi porte scorrevoli. E' in pessimo stato di conservazione, le strutture portanti necessitano di interventi di sostituzione parziale così come la copertura.

Nell'area di pertinenza insiste un piccolo locale tecnico a pianta rettangolare con superficie lorda di 15mq ed altezza 2,30ml che ospita i compressori delle attività in essere. Tale locale è privo delle autorizzazioni urbanistiche.

Alle spalle di quest'ultimo corpo di fabbrica insiste una tettoia che nel tempo è stata chiusa perimetralmente. Quest'ultima ha accesso dall'area di pertinenza del sub10, si trova su area di proprietà delle ferrovie dello stato e pertanto non è oggetto di stima.

6.2 “INDICAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, CON SPECIFICAZIONE DI QUELLO CONCRETAMENTE IN ATTO”.

I corpi di fabbrica ricadono in area a prevalenza D3 “Zona per insediamenti industriali o artigianali...”, ma sono totalmente all'interno della perimetrazione zona ASI, con specifica

destinazione a impianti e servizi, scalo merci ferroviario (allegato n.5). Per tale aspetto si rimanda al paragrafo 3.

Attualmente gli immobili sono utilizzati per officine e depositi.

6.3 “INDICAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ DELL’IMMOBILE, SE GLI IMMOBILI SONO LIBERI O OCCUPATI, CON SPECIFICA, IN QUESTO ULTIMO CASO, DA CHI E A QUALE TITOLO”.

Il capannone retrostante in struttura lignea, posto lungo il confine nord, è libero.

Il corpo di fabbrica centrale è occupato a titolo di affittuario dalla ditta

. Il

contratto ha una durata di anni sei a decorrere dal 01.10.2008 con facoltà da parte del locatore e del conduttore di recedere con sei mesi di preavviso.

Il corpo di fabbrica anteriore posto lungo la viabilità comune composto da un’officina ed un ufficio con annesso servizio igienico è occupato dalla ditta L.

, domiciliata nei locali oggetto di locazione. La locazione ha una durata di sei anni a decorrere dal 15/10/2006, con espressa esclusione della facoltà al conduttore di recedere anticipatamente ai sensi dell’art.27 comma VII e VIII, L.392/78.

6.4 “DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 3, CON SPECIFICAZIONE DEI CRITERI DI STIMA ADOTTATI”.

Criterio di stima adottato: metodo sintetico-comparativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato in un regime ordinario di libera concorrenza, cioè di quel valore che, tra i possibili, ha la massima probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l’offerta, è stato utilizzato il **metodo sintetico-comparativo** attraverso indagini di mercato, finalizzate a conoscere i prezzi di vendita di immobili simili nelle zone interessate.

Il bene oggetto di stima si trova in un contesto territoriale inflazionato per la presenza di numerosi opifici dimessi, ma le ridotte superfici ed altezze, oltre alla prossimità al centro abitato e la buona accessibilità, lo rendono adattabile a diverse attività che vanno dalla concia della pelle all’officina artigianale. Il lotto è costituito da tre corpi di fabbrica di diversa tipologia costruttiva utilizzati in parte per deposito ed in altra per uffici e locale produzione. Pertanto stabilito il valore di mercato medio per immobili con stessa destinazione d’uso e tipologia costruttiva, si è proceduto ad attribuire un coefficiente k di apprezzamento o deprezzamento variabile in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Infine il suolo dell’intero complesso oggetto di stima è stato suddiviso in maniera tale da attribuirne a ciascun lotto una parte ad uso esclusivo fatta salva una fascia per la viabilità interna comune a tutti i lotti realizzati. Sia all’area attribuita al lotto che a quella comune è stato assegnato un valore di mercato.

V₃. Valore finale del lotto 3:

Dalle informazioni assunte presso locali agenzie immobiliari, il valore di mercato praticato per compravendita, riferito a metro quadrato per immobili con analoghe caratteristiche, ha un valore medio unitario **V_a = 450 €/mq**,

Conosciuto tale valore, bisogna calcolare la superficie commerciale dell’immobile **Sc**.

Per calcolare la superficie commerciale **Sc**, che si determina come sommatoria della superficie lorda **Sl** dell'unità immobiliare³ e delle superfici accessorie di pertinenza, bisogna ragguagliare le superfici ed applicare il coefficiente **K_n** che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: (**k₁**) struttura, (**k₂**) rifiniture, (**k₃**) impianti, (**k₄**) posizione rispetto al contesto urbano ed accessibilità, (**k₅**) area antistante. Pertanto avremo:

$$K_n = 1 + k_1 + k_2 + \dots + k_5$$

- **corpo di fabbrica anteriore** $K_1 = 1 + (-0,10) + (-0,15) + (-0,15) + (0,20) + (0,10) = 0,90$
- **corpo di fabb. centrale** $K_2 = 1 + (-0,00) + (-0,10) + (-0,10) + (0,20) + (0,10) = 1,10$
- **corpo di fabb. posteriore** $K_3 = 1 + (-0,40) + (-0,15) + (-0,15) + (0,20) + (0,10) = 0,60$

applichiamo la seguente formula matematica: $Sc = Sl K_1 + xS1 K_2 + yS2 K_3 + \dots + zS_n K_n$

dove: **Sc** = superficie commerciale

Sl = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti spazi accessori

S1, S2, S3 = superficie accessori (cantina, posto auto, terrazzo, loggia/balcone)

Nel nostro caso si ha:

	Sup. lorda mq	Coeff. omogeneiz- zazione	K _n	Sup. ragguagliata mq
Edificio anteriore (uff/produzione)	144,60	1	0,90	130,14
Edificio centrale (uff/produzione)	320,00	1	1,00	320,00
Edificio posteriore (Deposito)	496,00	0,40	0,60	119,04
Locale tecnico (compressori)	15,00	0,40	1,00	6,00
Area esterna di uso esclusivo	1081,00	0,10	1,00	108,10
Superficie commerciale (Sc)	Totale =			683,28

Dunque avremo il seguente Valore di mercato più probabile stimato per l'intero lotto:

$$V = V_a \times Sc$$

$$V = 450,00\text{€/mq} \times 683,28 \text{ mq} = \text{€ } 307.476,00$$

(trecentosettemilaquattrocentosettantasei/00€).

Essendo le ragioni di credito antecedenti al 1993, l'acquirente potrà sanare le opere abusive applicando la legge n.724/94. Il sottoscritto ha fatto calcolare dall'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra gli oneri di urbanizzazione, il costo di costruzione e l'oblazione necessari per sanare il locale compressori e l'officina (allegato n.10).

Il costo stimato per la regolarizzazione è:

$$C_1 \text{ urbanizzazione} = 487,82\text{€}$$

$$C_2 \text{ costruzione} = 708,69\text{€}$$

$$C_3 \text{ oblazione} = 1.509,33\text{€}$$

$$C_4 \text{ spese tecniche forfettarie} = 4.000,00\text{€}$$

$$C = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 = 487,82 + 708,69 + 1.509,33 + 4.000,00 = 5.705,84\text{€}$$

³ Si precisa che la superficie lorda **Sl** dell'unità immobiliare è la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine.

V_{LOTTO N.3}. Valore del LOTTO N.3:

Il valore finale del lotto n.3 è dato dal valore V detratto del costo necessario per le regolarizzazioni urbanistiche:

$$V_{\text{LOTTO N.3}} = V - C = 307.476,00 - 5.705,84 = 301.770,16 \text{ €}$$

(trecentounomilasettecentosettanta/16Euro)

7. QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE VALUTAZIONI:

	Valutazione immobile	Valutazione costi aggiuntivi per l'acquirente	Valore finale del lotto
LOTTO 1	254.970,00	15.685,16	239.284,84
LOTTO 2	220.329,00	2.552,89	217.776,11
LOTTO 3	307.476,00	5.705,84	301.770,16

* * * * *

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione, sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e, augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio, ringrazio per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino 12 novembre 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Marco Speranza