

TRIBUNALE DI AVELLINO

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

C.T.U.
Pietro Salvatore Ing. Petrone



Avellino, maggio 2021

INDICE GENERALE:

PARTE I: Consulenza

1 Premessa	4
2 Individuazione dei beni, regolarità urbanistica ed identificazione catastale.....	4
3 Individuazione della nuova zonizzazione del PUC.....	5
4 Metodo e criteri di stima.....	13
5 Descrizione dei Lotti e Stima.....	14
5.1. LOTTO 1.....	14
5.1.1 “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”.	
5.1.2 “Indicazione della disponibilità dell’immobile, se gli immobili sono liberi o occupati, con specifica, in questo ultimo caso, da chi e a quale titolo”.	
5.1.3 “Determinazione del valore del lotto 1”.	
5.2. LOTTO 2.....	16
5.2.1 “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”.	
5.2.2 “Indicazione della disponibilità dell’immobile, se gli immobili sono liberi o occupati, con specifica, in questo ultimo caso, da chi e a quale titolo”.	
5.2.3 “Determinazione del valore del lotto 2”.	
5.3. LOTTO 3.....	19
5.3.1 “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”.	
5.3.2 “Indicazione della disponibilità dell’immobile, se gli immobili sono liberi o occupati, con specifica, in questo ultimo caso, da chi e a quale titolo”.	
5.3.3 “Determinazione del valore del lotto 3”.	
6 Quadro riepilogativo delle valutazioni	22

PARTE II: Documentazione fotografica-Schede Sintetiche

PARTE III: Allegati

- Allegato n°1** Incarico per l’aggiornamento della valutazione dell’anno 2021
- Allegato n°2** Contratti di locazione
- Allegato n°3** Documentazione Catastale
- Allegato n°4** Richiesta di Liquidazione

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO PER
L'ATTUALIZZAZIONE DELLA STIMA
DEI BENI DI CUI ALLA PROCEDURA
ESECUTIVA FALLIMENTO N°27/08 DEL
09/02/2010**

Giudice Delegato: Dr.Pasquale Russolillo

**C.T.U.
Pietro Salvatore Ing. Petrone**



1. PREMESSA

Io sottoscritto Pietro Salvatore Ing. **Petrone**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1004 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino, nominato Consulente Tecnico, con istanza di nomina del **11.04.2022** autorizzata in data **07.05.2022 (ALLEGATO n.1)** per la procedura di fallimento

in persona del legale rappresentante, con

e del socio in proprio

sentenza di fallimento n.27/08,

Giudice Delegato Dott. Pasquale Russolillo, Curatore Dott.ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico, rassegno la presente perizia per l'attualizzazione della stima dei beni di cui alla Procedura esecutiva fallimento n° 27/08 del 09.02.2010.

Considerazioni preliminari.

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

Prima di dar corso alle attività di sopralluogo il sottoscritto CTU ha esaminato la relazione di stima immobiliare redatta dal precedente CTU arch. Marco Speranza (Albo degli Architetti della Provincia di Avellino - n. 941), depositata in data 12/11/2012; detto elaborato si ritiene condivisibile e tale da poter costituire utile riferimento tecnico ai quali si rimanda per ogni argomento non specificamente trattato dallo scrivente la cui attività principale è orientata alla valutazione di quegli aspetti modificatisi nel corso dell'ultimo decennio, con influenza sull'attualizzazione del valore dei beni da porre in vendita, quali il mutato scenario del mercato immobiliare nel Comune di Solofra, le nuove norme urbanistiche (Piano Urbanistico Comunale – PUC) di recente approvazione (Settembre 2020), l'approvazione, da parte della Provincia di Avellino, in Conferenza dei Servizi, della **Variante Planimetrica di stralcio al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino del 14 Aprile 2022**, ed infine lo stato manutentivo e locativo degli immobili. Lo scrivente CTU, per quanto sopra detto, ritiene di far propri e di riproporre i criteri e metodi di stima adottati dal precedente perito del quale condivide, a seguito di verifiche sui luoghi, anche modalità di determinazione delle superfici commerciali ed adozione dei fattori correttivi; il sottoscritto, inoltre, dichiara di poter confermare, grazie ad apposite misurazioni di riscontro effettuate in loco, anche le consistenze metriche dei singoli lotti.

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

Trattasi di un'area con all'interno diversi corpi di fabbrica con destinazione **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 **6718 mq**. 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 **2-3-5-6** 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 il CTU precedente ha redatto un nuovo accatastamento per regolarizzare i beni (**ALLEGATO n.5**).

Nell'attribuzione delle aree esterne , con riferimento al nuovo accatastamento ,è stata lasciata una viabilità comune della larghezza di **4 ml minimo** che attraversando l'intero 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 ho riscontrato che lungo il vallone Fratta, differentemente da quanto riportato in catasto, il canale è deviato ed il Genio Civile non ha aggiornato le mappe .

Inoltre, con deliberazione **n.384 del 10/12/1996** il Consorzio di Bonifica dell'Agro Sarnese Nocerino concedeva "Nulla osta per la detenzione di un'area demaniale (ex corso del Torrente Fratta) di mq.250, in agro di Solofra, zona industriale. " con validità

fino al 30/06/2015. Tale area, allo stato attuale, accorpata a quella oggetto di stima, costituisce la viabilità circolare ad uso comune, questa non è riscontrabile sulle planimetrie catastali, ma nella realtà ha continuità lungo il vallone Fratta.

Gli acquirenti potranno fare richiesta di detenzione dell'area al Consorzio di Bonifica dell'Agro Sarnese Nocerino.

I manufatti oggetto di stima sono stati realizzati in epoche e con materiali differenti, in parte 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.IIIa 378 sub.8

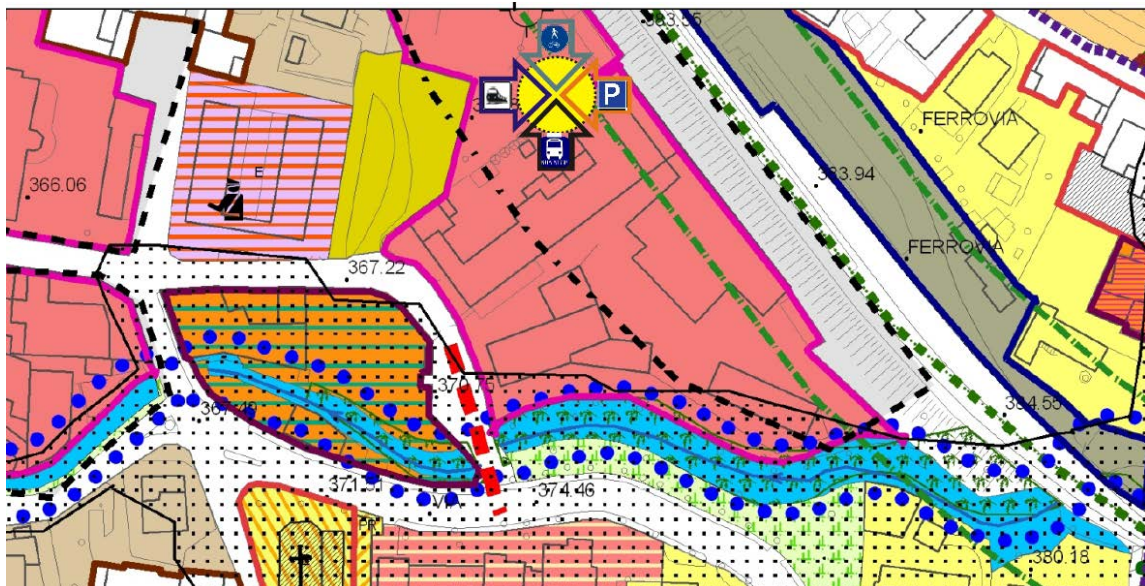
Lotto 2: foglio3 p.IIIa 378 sub.9

Lotto 3: foglio3 p.IIIa 378 sub.10

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

4. INDIVIDUAZIONE DELLA NUOVA ZONIZZAZIONE DEL PUC.

Gli immobili oggetto di stima ricadono nell'area ATS1 le cui potenzialità sono individuabili nei seguenti articoli estratti dalle norme tecniche di attuazione del PUC:



Estratto tav. QP_4-4 Azzonamento

ART.94 AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)

Descrizione

94.1 Comprendono aree già delimitate in zona ASI, per le quali si prevede una trasformazione urbanistica che comporti un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale della città.

94.2 Si individuano in particolare :

una macroarea, suddivisibile in fase operativa ed attuativa in sotto-ambiti :

- ATS1 ex MAP - funzioni prevalenti: servizi, innovazione, commercio, housing sociale, polo logistico di interscambio (parcheggi, stazionamento autobus, scalo ferroviario).

[.....]

Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968

94.8 Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **B**: "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; ". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. B ats. Zona Urbana Consolidata di Riconversione**

Disciplina attuativa e modalità di attuazione

94.10 Le aree dovranno essere attuate nella logica della perequazione urbanistica.

94.11 Sono aree per le quali si prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città.

94.12 Si identificano radicali operazioni di ristrutturazione e rifunzionalizzazione urbanistica che consentano di riprogettare forma e funzionalità di grandi aree industriali dismesse e/o dismettibili e delle relative carenze secondo parametri di riqualificazione ambientale e urbanistica. Preventivamente è prescritto l'approfondimento degli aspetti della bonifica dei suoli e degli immobili, attuandone gli interventi necessari.

94.13 La trasformazione urbanistica é finalizzata a definire interventi per la localizzazione di insediamenti e attività innovative insieme a quote di funzioni residenziali destinate all'edilizia sociale all'interno di uno spazio urbano riqualificato e integrato funzionalmente e morfologicamente. Il progetto e la relativa disciplina urbanistica dovranno essere sostenuti con precise politiche di promozione e sviluppo di attività e funzioni a contenuto innovativo.

94.14 Nell'ambito in esame il Puc si attua mediante intervento urbanistico preventivo (Iup) attraverso un P.U.A. avente valore , alternativamente, di

- programmi integrati d'intervento di cui alla legge n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3;
- programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- programmi di Riabilitazione Urbana (PRU) di cui all'art. 27 della Legge 166/2002;
- ogni altro strumento particolareggiato previsto in legislazioni di settore o introdotto da future disposizioni legislative di livello statale e/o regionale.

94.15 Gli ATS possono accogliere la edificabilità derivante dagli interventi di riduzione del carico insediativo negli ambiti a rischio idrogeologico R3 ed R4 e per la riduzione della vulnerabilità sismica del costruito, media ed alta, attraverso la delocalizzazione di attività e funzioni ricadenti nelle suddette aree a rischio. Gli immobili e le aree di sedime, del tessuto urbano consolidato, eventualmente ricomprese nell'attuazione degli ATS, come ambiti di decollo di edificabilità

territoriale, sono ceduti al pubblico come superfici perequative. I PUA di cui al comma precedente, in uno con gli studi di fattibilità della convenienza economica e sociale all'intervento di cui al comma 94.20 definiranno le precipue modalità attuative.

94.16 Gli ATS possono costituire gli ambiti di atterraggio relativamente a crediti edilizi maturati negli ambiti di Attuazione Perequativa del Sistema dei Parchi Urbani e delle Unità territoriali organiche della trasformazione pubblica.

94.17 Le soluzioni architettonico-urbanistiche in fase di attuazione devono favorire il completamento dei corridoi ecologici urbani di cui all'art. 80.

94.18 Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti nelle more dei suddetti interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana attraverso l'attuazione dei comparti ATS, sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione leggera anche ai fini di eventuali interventi di miglioramento/adeguamento sismico per la messa in sicurezza della città. Le destinazioni sono quelle previste nel PRT ASI con eventuali deroghe ammesse nel rispetto della legislazione nazionale vigente. Le destinazioni d'uso, coerentemente con la storia economica e produttiva che ha caratterizzato le parti del territorio comunale ricadenti in ATS, anche di quelle in aree a rischio idrogeologico R3 ed R4, sono quelle già previste nel PRT ASI vigente all'epoca di adozione, con Delibera di Giunta Comunale, del PUC. **Pertanto, è data facoltà, alle sole attività produttive esistenti e regolarmente autorizzate, di permanere nelle destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data della adozione definitiva dell'atto conclusivo della Conferenza di Servizi ex art. 8 L.R. Campania n. 19/2013 o di ogni altro atto urbanistico modificativo del vigente PRT ASI. La destinazione d'uso che può permanere è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione e dalle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate (AT)185**

Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico

94.19 Nell'elaborato "~~Ps.1 1.2 Relazione sul dimensionamento. Carichi insediativi, verifica delle dotazioni territoriali e dei parametri ai sensi DI 1444/1968. (schede di analisi degli ambiti)~~", "*QP 2.2 OSS. FASCICOLO 2 ATU ed ATS Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa*" (=) 186 sono compresi le schede di rilievo e verifica delle volumetrie e superfici coperte esistenti.

94.20 In fase attuativa, a seguito di quanto previsto al comma 94.3 e seguenti, il dimensionamento può avvenire attraverso uno studio di fattibilità economica, urbanistica, architettonica e sociale che dimostri la convenienza all'investimento, in relazione alla qualità e quantità di attività ammesse. Nel rispetto delle indicazioni del PUC sulle destinazioni d'uso ammesse.

94.21 Il PUC per i contenuti metodologici e le indicazioni operative, indica come riferimento di orientamento la Prassi di Riferimento UNI /PdR 12:2014 "Valutazione della qualità economica dei progetti di trasformazione urbana". Il documento definisce una linea guida all'applicazione della UNI/TS 11453 sull'iter di finanziamento delle costruzioni, indirizzata alla specifica dei contenuti e delle modalità di sviluppo del piano economico-finanziario di un progetto di trasformazione urbana. Le prassi di riferimento, adottate esclusivamente in ambito nazionale, rientrano fra i "prodotti della normazione europea", come previsti dal Regolamento UE n.1025/2012, e sono documenti che introducono prescrizioni tecniche.

94.22 Possono sempre considerarsi come riferimento metodologico le modalità con cui sono stati definiti gli *Elementi e parametri dimensionali dello stato di fatto*, il *REGIME EDIFICATORIO*, i *PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE*, la *QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE ALL'AMBITO*, le *SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX*, gli *Standard e compensazioni perequative nelle Schede delle ATU*.

94.23 In relazione ai limiti altezza ed alle densità fondiari massime valgono i limiti imposti dal DI 1444/1968 per le zone B, (IF = 1,56 mqsls/mq = 5 mc/mq), fatto salvo i casi dove il progetto attuativo dell'ambito perequativo ATU, non dimostri con studi tridimensionali dell'insieme

urbano e strumenti di controllo dell’impatto urbano come fotoinserimenti realistici, la necessità di altezze anche maggiori degli edifici preesistenti e circostanti. Anche al fine di garantire permeabilità di spazi pubblici ed altre dotazioni e servizi urbani in connessione con la viabilità pubblica di servizio.

94.24 Nel caso in cui, a seguito della elaborazione degli strumenti attuativi di intervento si preveda, ai fini della fattibilità economica la necessità di quote residenziali per il libero mercato, le stesse non potranno superare il 15% di quanto previsto nella tabella generale di dimensionamento del PUC alla casella “SUBTOTALE EDIFICABILITA' RESIDENZIALE” e dovranno essere suddivise proporzionalmente tra i vari sub-ambiti delle ATS 1. Il conseguente aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi, rispetto a quanto valutato nel dimensionamento generale del PUC per le quote afferenti agli ATS, dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.

94.25 Per le destinazioni d’uso ammissibili di cui all’art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all’art. 21 “Usi ammessi nei diversi ambiti territoriali” esplicitato negli allegati alle presenti norme “Schede relative ai singoli ambiti con associate le destinazioni d’uso ammesse”. Di seguito per chiarezza di lettura e continuità di informazione si sintetizzano le destinazioni ammesse come da codici di cui all’art. 20.

RS 1	Residenziale								
	1.1	1.2	1.3	1.4					
PR 2	Produttiva, artigianale di produzione, ecc								
	2.4	2.5							
AS 3	Artigianale di servizio								
	3.1	3.2	3.3	3.4	3.6	3.7	3.8		
CL 4	Logistica Commerciale all’Ingrosso								
	4.4								
CM 5	Commerciale								
	5.1.1	5.1.2	5.2.1	5.2.2	5.2.4	5.3	5.4	5.5	
TD 6	Terziaria Direzionale								
	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5				
	6.6	6.8	6.9	6.10	6.11				
TR 8	Turistico-ricettiva								
	8.1	8.2							
DT 7	Servizio pubblici o privati								
	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9
	7.10	7.11	7.16	7.17	7.18	7.19	7.22	7.26	7.27

94.26 Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d’uso prevalente, le prescrizioni di cui all’art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell’articolo 22.

ELENCO ESTRATTO DALL’ART.20 DELLE DESTINAZIONI D’USO ATTUABILI NELL’AREA ATS1:

RS - 1 RESIDENZIALE

1.1 residenze di civile abitazione

1.2 locali a servizio delle abitazioni: garage, magazzini, depositi, cantine, tettoie, pergolati, sottotetti se collegati all’unità immobiliare sottostante, parcheggi interrati, ecc.

1.3 residenze collettive ivi comprese le residenze sanitarie ed assistenziali per anziani, diversamente abili e minori, residenze per studenti, conventi, collegi.

1.4 sono compatibili con la destinazione d'uso residenziale quelle che effettuano attività turistico-ricettiva extra alberghiera come disciplinate dalle L.R.5/2001 e 17/2001 e s.m.i., ed in particolare:

- a) esercizi di affittacamere;
- b) case e appartamenti per vacanze;
- d) rifugi di montagna (da allocare in aree montane);
- e) case religiose di ospitalità;
- f) alberghi diffusi (*nei comuni superiore ai 10.00 abitanti, nel caso sia riconosciuto un aumento degli arrivi turistici rilevabile dai dati degli Enti Provinciali per il Turismo (EPT) dell'ultimo triennio*);
- g) bed and breakfast

PR - 2

PRODUTTIVA: INDUSTRIALE , ARTIGIANALE DI PRODUZIONE e IMPIANTI TECNOLOGICI

2.4 Attività di ricerca e laboratorio, anche a carattere innovativo, finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;

2.5 Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata

AS- 3

ARTIGIANALE DI SERVIZIO

3.1 artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, pasticcerie, ecc.);

3.2 forni di panificazione;

3.3 servizi per la persona:

- a) lavanderie (nel caso di attività che scaricano reflui assimilati ad acque domestiche a seguito parere Asl ed Arpac)
- b) acconciatori (parrucchieri, barbieri),
- c) estetisti (ivi compresi laboratori di tatuaggi e piercing),
- d) centri benessere;
- e) palestre
- f) scuole di ballo
- g) sarti, calzolai,
- h) altri.

3.4 toilette per animali;

3.6 servizi connessi alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive:

- a) copisteria
- b) imprese di pulizia
- c) altri

3.7 botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose;

3.8 botteghe e studi d'artista;

CL - 4

LOGISTICA, COMMERCIALE ALL'INGROSSO e DEPOSITI

4.4 servizi per la logistica e quant'altro relativo a funzioni di tipo interportuale.

CM-5

COMMERCIALE

5.1 Alimentare

5.1.1 grande e media struttura di vendita, compresi i centri commerciali

5.1.2 esercizi di vicinato

5.2 Non alimentare

5.2.1 grande e media struttura di vendita

5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio e botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose, quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione.

5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli e biciclette e noleggio di supporti registrati audio, video, videogiochi **5.3** somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, forni, ecc.) quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione

5.4 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, bowling, sale cinematografiche, teatri, sale scommesse, ecc.

5.5 mercati;

TD - 6

TERZIARIA- DIREZIONALE

6.1 Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale non inquinante, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di beni immateriali oltre che di servizi tecnici, informatici, sanitari, tecnologici, scientifici, universitari, ecc. Gli immobili destinati al terziario avanzato ed alla ricerca possono essere anche fisicamente e funzionalmente connessi con una attività produttiva insediata.

6.2 uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione; banche, agenzie immobiliari, sportelli tributari e finanziari; altro.

6.3 centri di formazione professionale

6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche;

6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse, sale giochi (anche quando associate ad attività commerciali);

6.6 strutture sanitarie e casa di cura private/pubbliche, poliambulatori e ambulatori privati, studi medici e centri di primo soccorso, presidi di assistenza psichiatrica, consultori, centri di riabilitazione; strutture assistenziali e sociali: abitazioni specialistiche rivolte a soggetti bisognosi di assistenza, ospedali diurni e strutture assimilate, focolari per anziani, case di riposo, alloggi per anziani; abitazioni collettive, relative a: collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri, conventi, educandati, seminari, orfanatrofi, ecc; (AP) 28

6.8 autoscuole;

6.9 asili e scuole private non parificate;

6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro), sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, mense per i poveri e bisognosi; uffici di informazione turistica pubblici; le sedi di partiti e associazioni **(AP)17**; e quelle che possono esercitare anche in forma minoritaria attività con scopo di lucro rispetto all'oggetto sociale come ad esempio APS, ONLUS, FONDAZIONI, ECC. **(o)29**;

6.11 attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;

TURISTICO-RICETTIVA

8.1 Attività destinate all'uso **abitativo-ricettivo**, tipicamente **strutture ricettive alberghiere**, anche se gestite in forma periodica e/o stagionale, quali:

- _ albergo, motel, villaggio albergo, residenze turistico alberghiere, pensioni;
- _ alberghi centri benessere;
- _ attività complementari: ristorazione, tavola calda, bar e simili, pubblici esercizi in genere, locali di soggiorno e servizi di uso comune, palestre, saune, piscina, sala convegni, sale riunioni, ecc.;

8.2 Attività destinate all'uso **abitativo-ricettivo**, tipicamente **strutture ricettive extralberghiere**, anche se gestite in forma periodica e/o stagionale, quali

- _ affittacamere;
- _ case religiose di ospitalità, centri soggiorno studi, centri di vacanze per minori, foresterie per turisti, centri per soggiorno sociale;
- _ ostelli per la gioventù;
- _ bed and breakfast;
- _ case a rotazione;

DT - 7

SERVIZI pubblici e/o privati (Dotazioni territoriali)

7.a) attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di livello locale (standard)

7.a.a) Istruzione: pubbliche e private (paritarie, private non riconosciute, private legalmente riconosciute, private parificate, pareggiate):

7.1 nidi di infanzia (asili nido), scuole d'infanzia (scuole materne), scuole primarie (scuole elementari), scuole secondarie di primo grado (scuole medie) ;

7.a.b) Attrezzature di interesse comune di livello locale:

7.2 attrezzature culturali: biblioteche, musei e gallerie d'arte, spazi espositivi, ecomusei, spazi polifunzionali, pinacoteche, gallerie, archivi, mediateche, parchi tecnologici, ecc.;

7.3 attrezzature religiose e luoghi di culto di ogni confessione e religione: templi, chiese, cappelle, oratori, sale parrocchiali, altre strutture connesse, ecc.;

7.4 strutture sanitarie e veterinarie: case di cura private e/o pubbliche, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso, presidi di assistenza psichiatrica, consultori, centri di riabilitazione, cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali ammalati, ecc.;

7.5 strutture assistenziali e sociali : abitazioni specialistiche rivolte a soggetti bisognosi di assistenza, ospedali diurni e strutture assimilate, focolari per anziani, case di riposo, alloggi per anziani; abitazioni collettive, relative a: collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri, conventi, educandati, seminari, orfanatrofi, ecc; attività sociali (senza fine di lucro): sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, mense per i poveri e bisognosi; uffici di informazione turistica pubblici; le sedi di partiti e associazioni;

7.6 strutture amministrative: uffici pubblici (uffici comunali, uffici postali, centri civici e simili); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc), compresi depositi, magazzini, garage, altre attività direzionali pubbliche;

Le sottocategorie di cui ai punti 7.1 e 7.4 e 7.5, sono ricomprese unicamente nella categoria TD 6, se le attività sono esercitate esclusivamente a scopo di lucro. Possono essere realizzate nelle aree e negli ambiti destinati precipuamente alle dotazioni territoriali se si riconosce una utilità pubblica, sancita anche attraverso convenzioni che garantiscano l'uso gratuito in determinati periodi o prezzi calmierati per alcune categorie sociali, o altre azioni di chiaro interesse pubblico. Per le suddette attività, il titolo abilitativo potrà essere rilasciato, previa verifica del rispetto dei requisiti di isolamento acustico, previsti dalle norme vigenti per ogni specifica attività. **(AP) 33**

7.a.c) Spazi pubblici attrezzati:

7.7 parchi urbani a livello di quartiere, giardini, aree verdi per la sosta e il gioco;

7.8 attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;

7.9 piazze e luoghi di incontro urbani se attrezzati con elementi di corredo urbano e di verde ornamentale o finalizzato alla riduzione dell'isola di calore urbana;

7.10 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche attrezzate;

7.a.d) Parcheggi:

7.11 parcheggi pubblici e privati;

7.c) attrezzature di interesse collettivo

7.16 piazza mercato, aree attrezzate per spettacoli e manifestazioni;

7.17 istruzione universitaria: istituti di ricerca scientifica, tecnologica ivi compresi attività di ricerca anche a carattere innovativo, centri di formazione post-laurea

7.18 incubatori d'impresa;

7.19 attrezzature per lo spettacolo e gli incontri (pubblici o convenzionati): teatri, auditorium, centri sociali, sale cinematografiche, locali di spettacolo, sale ritrovo, impianti per attività espositive e ricreative di tipo temporaneo e/o a rotazione;

7.22 parcheggi non pertinenziali: autosilo ed autorimesse;

4. METODO E CRITERI DI STIMA

Il bene oggetto di stima si trova in un contesto territoriale inflazionato per la presenza di numerosi opifici industriali dismessi e non, ma le ridotte superfici ed altezze, oltre alla prossimità al centro abitato e la buona accessibilità, lo rendono adattabile a diverse attività così come individuate dal nuovo PUC.

Occorre premettere che:

1) i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate non sostituiscono in nessun caso la stima del Tecnico redattore ;

2) che i fabbricati all'interno di ogni singolo lotto, secondo quanto previsto dalla cartografia OMI fornita dall'Agenzia delle Entrate ,ricadono in **zona C1**;

3) che da una analisi dettagliata dei luoghi, ho potuto verificare la presenza, attualmente, di diversi fabbricati industriali (ex concerie Map, conceria Modello, Conceria Patrizia, Conceria Sambuchese, Conc. Primavera ecc..), che a parere dello scrivente, equiparano la zona interessata ad una **zona E3** con riferimento alla mappatura OMI;

Pertanto alla luce di quanto detto precedentemente ,Il criterio di stima utilizzato , per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello **sintetico - comparativo** , che tiene conto :

- a) dei valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate , sulla base della Tipologia Edilizia di **Capannoni Tipici** ed in condizioni **NORMALI** di stato conservativo,
- b) delle indagini di mercato, finalizzate a conoscere i prezzi di vendita di immobili simili nelle zone interessate.

Il risultato dell'interrogazione dei valori di riferimento sono di seguito indicati:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/ zona: Suburbana/ AREA INDUSTRIALE ASI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	335	405	L	1,5	1,8
Capannoni tipici	Ottimo	405	465	L	1,8	2,1
Laboratori	NORMALE	540	690	L	2,4	3,1
Laboratori	Ottimo	690	810	L	3,1	3,8

5. DESCRIZIONE DEI LOTTI E STIMA

5.1. LOTTO 1

Lotto 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 3.702,00€
----------------	---

5.1.1 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 mq 71 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=1,80 m 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 140 mq. 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 73,70 mq 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 1080 mq.

Con riferimento ai titoli edilizi rilasciati, la destinazione di tutti e tre i corpi di fabbrica è Artigianale- Industriale.

5.1.2 “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

. Tale contratto ha durata di anni sei rinnovabile di sei anni in sei anni con decorrenza dal e scadenza 2026, con espressa esclusione della facoltà al conduttore di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27 comma VII e VIII, L.392/78. **LOCAZIONE IN CORSO (Allegato N° 2);**

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

Criterio di stima adottato: metodo sintetico-comparativo

V₁. Valore del lotto 1:

Con riferimento all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021), e dalle indagini di mercato compiute, così come evidenziato nel precedente paragrafo, si evince quanto di seguito:

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

Pertanto V_r (valore di riferimento OMI) = **370,00 Euro / mq.**

Oltre a tale valore, l'attualizzazione della stima tiene conto dello stato di manutenzione di ogni singolo ambiente del corpo di fabbrica.

Tale valore, sarà determinato dalla superficie commerciale dell'immobile **Sc**, **moltiplicata per il Valore di riferimaneto di zona Vr.**

La determinazione della Superficie Commerciale, è stata calcolata come sommatoria delle superfici lorde **SI** delle singole unità immobiliari e delle superfici accessorie di pertinenza, successivamente ragguagliate, applicando i coefficienti di omogenizzazione (C.O.) dipendente dalle destinazioni d'uso dei singoli ambienti e **K_n** relativo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (struttura, rifiniture, impianti, manutenzione interna ed esterna, ecc.).

I parametri di riferimento, quindi, sono:

SI = superficie lorda unità immobiliare;

C.O. = Coefficiente di omogenizzazione ove saranno adottati i seguenti valori:

1,00 per gli ambienti produttivi principali

0,50 per gli ambienti accessori

0,10 per le corti esterne ad uso esclusivo

K_n = Coeff. che tiene conto delle caratteristiche manutentive proprie del singolo lotto in esame con adozione dei seguenti valori di riferimenti:

da 0,75 a 1,10 in relazione alle condizioni manutentive e degli impianti, con il riferimento di 1,00 per condizioni normali;

Applicando tali valori si ottiene:

Superficie Commerciale S.C. LOTTO 1	Sup. lorda mq	Coeff. omogeneiz- zazione	K _n	Sup. ragguagliata mq
Uffici e produzione	244	1	1,00	244,00
Deposito retrostante	465	0,50	0,75	174,38
Deposito lungo il confine	95	0,50	0,75	35,63
Area esterna di uso esclusivo	810	0,10	1,00	81,00
Superficie commerciale (Sc)	Totale =			535,01

Dunque il seguente Valore di mercato più probabile stimato per l'intero lotto è dato da:

$$V \text{ lotto 1} = V_r \times S_c$$

$$V_{\text{lotto1}} = 370,00 \text{ €/mq.} \times 535,01 \text{ mq.} = \text{€ } 197.953,00 \text{ in c.t.}$$

(centonovantasettemilanovecentocinquantatre//00).

A tale valore vanno decurtati gli eventuali costi di regolarizzazione urbanistica determinati dal Comune nell'anno 2012 (salvo interessi aggiuntivi) **cfr. perizia del 12.11.2012 come riportato di seguito nel quadro riepilogativo delle valutazioni.**

5.2. LOTTO 2

Lotto 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€
----------------	--

5.2.1. “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 Solofra.

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. **Con riferimento al titolo edilizio rilasciato, la destinazione d’uso dei locali è artigianale-industriale**

5.2.2. “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 Individuale, con sede legale in Mercato San Severino

Ad oggi il contratto risulta scaduto e non rinnovato (**Allegato n° 3**).

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

Criterio di stima adottato: metodo sintetico-comparativo

V1. Valore del lotto 2:

Con riferimento all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021), e dalle indagini di mercato compiute, così come evidenziato nel precedente paragrafo, si evince quanto di seguito:

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

Pertanto V_r (valore di riferimento OMI) = **370,00 Euro / mq.**

Oltre a tale valore, l'attualizzazione della stima tiene conto dello stato di manutentivo di ogni singolo ambiente del corpo di fabbrica.

Tale valore, sarà determinato dalla superficie commerciale dell'immobile **Sc**, **moltiplicata per il Valore di riferimaneto di zona Vr.**

La determinazione della Superficie Commerciale, è stata calcolata come sommatoria delle superfici lorde **Sl** delle singole unità immobiliari e delle superfici accessorie di pertinenza, successivamente ragguagliate, applicando i coefficienti di omogenizzazione (C.O.) dipendente dalle destinazioni d'uso dei singoli ambienti e **K_n** relativo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (struttura, rifiniture, impianti, manutenzione interna ed esterna, ecc.).

I parametri di riferimento, quindi, sono:

Sl = superficie lorda unità immobiliare;

C.O. = Coefficiente di omogenizzazione ove saranno adottati i seguenti valori:

1,00 per gli ambienti produttivi principali

0,50 per gli ambienti accessori

0,10 per le corti esterne ad uso esclusivo

K_n = Coeff. che tiene conto delle caratteristiche manutentive proprie del singolo lotto in esame con adozione dei seguenti valori di riferimenti:

da 0,75 a 1,10 in relazione alle condizioni manutentive e degli impainti, con il riferimento di 1,00 per condizioni normali;

Si ottiene:

	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	0,50	0,85	44,10
Area esterna di uso esclusivo	668,00	0,10	1,00	66,80
Superficie commerciale (Sc)	Totale =			498,45

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

$$V \text{ lotto 2} = V_r \times S_c$$

$$V_{\text{lotto 2}} = 370,00 \text{ €/mq.} \times 498,45 \text{ mq.} = \text{€ } 184.426,00 \text{ in c.t.}$$

(centoottantaquattroquattrocentoventisei//00).

A tale valore vanno decurtati gli eventuali costi di regolarizzazione urbanistica determinati dal Comune nell'anno 2012 (salvo interessi aggiuntivi) **cfr. perizia del 12.11.2012, come riportato di seguito nel quadro riepilogativo delle valutazioni.**

5.3. LOTTO 3

Lotto 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 4.300,00€
----------------	---

5.3.1. "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 Solofra. 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 tom pagno 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.

5.3.2. "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 corpo di fabbrica denominato LOTTO 3

e libero per la parte

retrostante.

Ad oggi il contratto risulta scaduto e non rinnovato (**Allegato n° 4**).

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

Criterio di stima adottato: metodo sintetico-comparativo

V1. Valore del lotto 3:

Con riferimento all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021), e dalle indagini di mercato compiute, così come evidenziato nel precedente paragrafo, si evince quanto di seguito:

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

Pertanto V_r (valore di riferimento OMI) = **370,00 Euro / mq.**

Oltre a tale valore, l'attualizzazione della stima tiene conto dello stato di manutenzione di ogni singolo ambiente del corpo di fabbrica.

Tale valore, sarà determinato dalla superficie commerciale dell'immobile **Sc**, **moltiplicata per il Valore di riferimaneto di zona V_r** .

La determinazione della Superficie Commerciale, è stata calcolata come sommatoria delle superfici lorde **SI** delle singole unità immobiliari e delle superfici accessorie di pertinenza, successivamente ragguagliate, applicando i coefficienti di omogenizzazione (C.O.) dipendente dalle destinazioni d'uso dei singoli ambienti e **K_n** relativo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (struttura, rifiniture, impianti, manutenzione interna ed esterna, ecc.).

I parametri di riferimento, quindi, sono:

C.O. = Coefficiente di omogenizzazione ove saranno adottati i seguenti valori:

1,00 per gli ambienti produttivi principali

0,50 per gli ambienti accessori

0,10 per le corti esterne ad uso esclusivo

K_n = Coeff. che tiene conto delle caratteristiche manutentive proprie del singolo lotto in esame con adozione dei seguenti valori di riferimenti:

da 0,75 a 1,10 in relazione alle condizioni manutentive e degli impainti, con il riferimento di 1,00 per condizioni normali;

Si ottiene :

	Sup. lorda mq	Coeff. omogeneiz zazione	K _n	Sup. ragguagliata mq
Edificio anteriore (uff/produzione)	144,60	1	0,75	108,45
Edificio centrale (uff/produzione)	320,00	1	0,75	240,00
Edificio posteriore (Deposito)	496,00	0,50	0,75	186,04
Locale tecnico (compressori)	15,00	0,50	0,75	5,62
Area esterna di uso esclusivo	1081,00	0,10	1,00	108,10
Superficie commerciale (Sc)	Totale =			648,21

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

$$V \text{ lotto } 3 = V_r \times S_c$$

$$V_{\text{lotto } 3} = 370,00 \text{ €/mq.} \times 648,21 \text{ mq.} = \text{€ } 239.838,00 \text{ in c.t.}$$

(duecentotrentanoveottocentotrentasette//00).

A tale valore vanno decurtati gli eventuali costi di regolarizzazione urbanistica determinati dal Comune nell'anno 2012 (salvo interessi aggiuntivi) **cfr. perizia del 12.11.2012, come riportato di seguito nel quadro riepilogativo delle valutazioni.**

6. QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE VALUTAZIONI

	Valutazione immobile aggiornata (€)	Valutazione costi aggiuntivi per l'acquirente (da relazione anno 2012)	Valore finale del lotto (€)
LOTTO 1	197.953,00	15.685,16	182.267,84
LOTTO 2	184.426,00	2.552,89	181.873,11
LOTTO 3	239.838,00	5.705,84	234.132,16
TOTALE			<u>598.273,11</u>

* * * * *

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.

Solofra Agosto 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
*Pietro Salvatore ing. **Petrone***

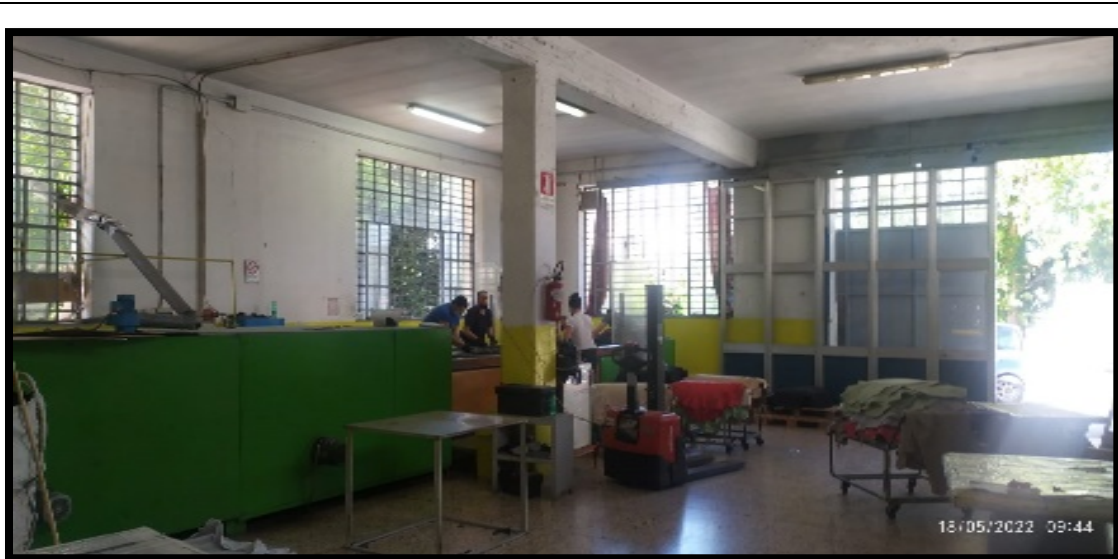


PARTE II: Documentazione fotografica-Schede Sintetiche

LOTTO 1 Valore stimato 182.267,84 €
(centoottantaduemiladuecentosessantasette//84Euro)







Dati catastali ed identificazione	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 3.702,00€ <i>Al catasto intestato a:</i>
Descrizione dell'immobile e del contesto. Dati urbanistici	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. conOMPagnatura 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 140 mq. 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 73,70 mq 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 1080 mq.
--	---

<i>Stato di possesso dell'immobile</i>	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. CONTRATTO DI LOCAZIONE IN CORSO
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali</i>	- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: all'interno dell'immobile principale è stato realizzato un soppalco, mentre la tettoia retrostante lo stesso fabbricato è stata ampliata e lo spazio sottostante chiuso creando nuova volumetria. Entrambe gli interventi edilizi sono stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo, pertanto il costo a carico dell'acquirente per regolarizzare tale irregolarità è di: 15.685,16 € Tutti gli immobili sono accatastati.
<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	Spese fisse annue: non disponibili.
<i>Pratiche edilizie</i>	Concessione in sanatoria n.150 del 07/12/1994. Concessione in sanatoria n.114/724 del 01/09/04. Occorre regolarizzare un ampliamento di tettoia poi chiusa perimetralmente ed un soppalco il tutto realizzato in assenza di titoli urbanistici abilitativi.

LOTTO 2 Valore stimato 181.873,11€
(centoottantunomilaottocentosettantatre//11€).





	
Dati catastali ed identificazione	immobile sito nel Comune di Solofra, via Fratta n.94. Riferimenti catastali: NCU foglio 3, p.lla 378, sub.9, cat.D/1, piano T, rendita 3.718,00€ <i>Al catasto intestato a</i>
Descrizione dell'immobile e del contesto. Dati urbanistici	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 Solofra. 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.
<i>Stato di possesso dell'immobile</i>	Ad esclusione del corpo di fabbrica ex sabbiatura, il capannone principale è occupato dalla ditta
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali</i>	- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: all'interno dell'immobile principale è stato realizzato un soppalco; l'intervento edilizio è stato eseguito in assenza di titolo abilitativo, pertanto il costo a carico dell'acquirente per regolarizzare tale irregolarità è di: 2.552,89.€ Tutti gli immobili sono accatastati.
<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	Spese fisse annue: non disponibili.
<i>Pratiche edilizie</i>	Concessione in sanatoria n.150 del 07/12/1994. Concessione in sanatoria n.114/724 del 01/09/0. Occorre regolarizzare un soppalco il tutto realizzato in assenza di titoli urbanistici abilitativi.

LOTTO 3 Valore stimato 234.132,16 €
(duecentotrentaquattromilacentotrentadue//16Euro)











<i>Dati catastali ed identificazione</i>	<i>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:</i>
<i>Descrizione dell'immobile e del contesto. Dati urbanistici</i>	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 Solofra. 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.
--	---

	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.
<i>Stato di possesso dell’immobile</i>	Il capannone retrostante in struttura lignea, posto lungo il confine nord, è libero.
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali</i>	- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: è stato realizzato un corpo di fabbrica costituente un officina, esternamente è stato realizzato un locale tecnico per i compressori. Entrambe gli interventi edilizi sono stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo, pertanto il costo a carico dell’acquirente per regolarizzare tale irregolarità è di: 5.705,84 € Tutti gli immobili sono accatastati.
<i>Altre informazioni per l’acquirente</i>	Spese fisse annue: non disponibili.
<i>Pratiche edilizie</i>	Concessione in sanatoria n.144/724 del 01/09/04 Concessione in sanatoria n. 150 del 07/12/1994. Occorre regolarizzare un ampliamento di volumetria ed un locale tecnico realizzati in assenza di titoli urbanistici abilitativi.

**Egr. dott.ssa Maria Giovanna
Scossa Lodovico
Curatore Fallimentare: “La Elettro snc”
Solofra
PEC:f27.2008avellino@pecfallimenti.it**

**Oggetto: PROCEDURA ESECUTIVA FALLIMENTO N°27/08 DEL
09/02/2010 –**

In riscontro alla Vostra e-mai PEC: del **26.04.2023** **preciso, chiarisco ed
integro** rispetto a quanto indicato nella Perizia di Stima dell’Agosto 2022, in
particolare:

Punto n° 1. Definizione dei lotti di vendita :

- In merito alla part.lla individuata con il sub 7 del foglio 3 , preciso che essa costituisce **area comune**, è dichiarata **BCNC (viabilità interna)** , inoltre non avendo una rendita catastale, non può generare alcun valore catastale sul quale, in genere si pagano le imposte derivanti dalla vendita;
- (...Cfr Il **Bene Comune Non Censibile**, abbreviato **BCNC**, come definito dalla Circolare n° 2 del 1994, è una porzione di fabbricato e/o Immobile ,che non possiede autonoma capacità -reddituale comune, ed è comune ad almeno due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, viabilità eccc.
- **Pertanto, Il valore catastale del Bene Comune non Censibile è, quindi, equivalente a zero;**
- Infatti, il BCNC è stato indicato ed inserito in atti , ma non conteggiato ai fini della Rendita Catastale; **in definitiva il suo valore commerciale è stato tenuto conto nella stima dei lotti in atti individuati con la par.lla 378 del foglio 3 sub 8, 9 e 10.**
- Pertanto il BCNC denominato sub 7 sarà oggetto di vendita e gravante di un vincolo /servitù di passaggio in favore dei proprietari dei restanti lotti, sub 8, sub 9, sub 10;
- In definitiva , nell'ipotesi che i lotti saranno venduti singolarmente, il singolo acquirente sarà titolare di diritto di passaggio sul BCNC individuato con il sub 7 ,e/o diverrà proprietario , in proporzione alla singola proprietà, del BCNC sub 7.

- Con riferimento alle spese di gestione ordinarie e straordinarie del sub 7 si faccia riferimento a quanto stabilito dal c.p.c. (cfr.. ciascun compratore e/o condomino paga in proporzione al valore della propria proprietà:

Punto n° 2. Destinazione d'uso dei beni individuati nei singoli lotti :

- L'aspetto Urbanistico dei beni individuati nei singoli lotti, è un aspetto più complesso, in quanto alla data odierna l'area, e i relativi beni , non hanno una CHIARA DESTINAZIONE URBANISTICA COMPATIBILE CON GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, infatti, sulla base delle Normazioni in atto, e della mia esperienza trentennale di Ingegnere - urbanista posso solo osservare:
- Con riferimento alla destinazione d'uso degli immobili e delle aree individuate ,è chiaro che ,attualmente è *data facoltà alle sole attività produttive esistenti e regolarmente autorizzate, di esercitare la propria attività fino ad esaurimento della società stessa , legittimamente insediata anche a seguito della Variante Planimetrica di Stralcio al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino e del Verbale seduta conclusiva del 14.04.2022;*
- Inoltre, il PUC del Comune di Solofra, ha già trattato quest'area e l'ha normata da un punto di vista Urbanistico, infatti tutta l'area in oggetto ricade

- in **AREA ATS1 ex MAP**, *macroarea suddivisibile in fase operativa ed attuativa* secondo il PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 14.09.2020 pubblicato sul BURC n° 202 del 19.10.2022 che prevede come funzioni prevalenti: **servizi, innovazione, commercio, housing sociale, polo logistico di interscambio (parcheggi, stazionamento autobus, scalo ferroviario); come regolate dall'art. 94 e seguenti delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale nonché residenze di civile abitazioni-locali a servizio delle abitazioni- residenze collettive- e servizi di affittacamere case e appartamenti per vacanze, case per ferie, etc...** in quanto ai sensi del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea “B”.
- Per tali aree, la parte operativa del PUC di Solofra, approvato, rimanda agli obbligatorie e necessari PUA (Piani Urbanistici Attuativi) , che definiscono le previsioni Urbanistiche articolate nel rispetto degli “Atti di Programmazione” (AP) di cui all'art. 25 della Legge Regionale 16/2004 e s.m. i. che definiscono, con elaborati grafici gli ambiti e le dotazioni territoriali oggetto di attuazione nel triennio di riferimento e di validità degli API (Atti di Programmazione;
 - ***In definitiva la destinazione di tale area discende da una complessiva ed integrata co-pianificazione e co-definizione dell'operatività tra il Consorzio ASI di Avellino ed il Piano Urbanistico Comunale.***

Per quanto altro si rimanda alla perizia allegata

Il Tecnico CTU

Pietro Salvatore Ing. Petrone



ALLEGATO 1

Visto si autorizza
in data: 07/05/2022

Dott. ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico (Dottore Commercialista – Revisore Contabile)
Via Annarumma 35 - 83100 Avellino Tel 0825 21514 - Tel/Fax 0825 600569 - Cell 345.4595612

Tribunale di Avellino Sezione Fallimentare

Fallimento n. 27/2008 -

Giudice Delegato: Dr. Pasquale Russolillo
Curatore : Dr.ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico
Comitato dei Creditori : non costituito

Oggetto : ISTANZA DI NOMINA DI C.T.U.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,
la sottoscritta dr.ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico, quale Curatore del fallimento in
epigrafe, rilevato che

1. con perizia di stima del 12.11.2012 il ctu arch. Marco Speranza stimava per complessivi € 758.831,00 i beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare siti nel Comune di Solofra, via Fratta n.94 individuati catastalmente nel catasto fabbricati del comune di solofra – AV al Foglio 3, p.lla 378, sub.8, sub.9 e sub 10 - cat.D/1, piano T;
2. che ad oggi non è stato esperito alcun tentativo di vendita all'asta;
3. e che il Ctu arch. Speranza, preventivamente contattato per raccogliere la disponibilità all'affidamento del nuovo incarico, non si è reso disponibile a causa di impegni di lavori pregressi e indifferibili

CHIEDE

di essere autorizzata - in assenza del comitato dei creditori ad oggi non è ancora stato costituito- a nominare quale CTU l'ing., Pietro Salvatore **Petrone** residente in Solofra alla via Aldo Moro I° Traversa n. 50 C.F. **PTRPRS59M01Z600W** - iscritto Ordine



Dott. ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico (Dottore Commercialista – Revisore Contabile)
Via Annarumma 35 - 83100 Avellino Tel 0825 21514 - Tel/Fax 0825 600569 - Cell 345.4595612

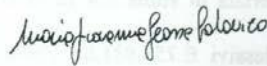
Ingegneri di Avellino al n. 1004 e già collaboratore dell'arch. Speranza nella redazione dell'originario elaborato peritale.

Sarà compito del nominato CTU adeguare all'attualità i valori di stima indicati nell'elaborato peritale del 2012 in atti della procedura verificando lo stato degli immobili, la loro conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e la loro conformità alle normative vigenti indicando - visto che i beni risultano occupati da terzi soggetti - la loro effettiva destinazione d'uso rispetto all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Con osservanza,

Avellino li 11.4.2022

Il Curatore
Dott.ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico



Dati Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 2



Data: 26/07/2022 - Ore: 12:46:52

Utente: SCSEU77B50A500T

dati relativi all'anno 2008
del contribuente

ATTO

Modello	MODELLO 69	Data registrazione	24/1/2008
Ufficio registrazione	AVELLINO (RE1)	Numero	000358
Serie	3	Esito	data cassa
Negozio	LOCALIONE NON FINANZIARIA DI CONSTRUZIONE COMMERCIALE (7203)	Valore dichiarato	8.400,00 €
Data stipula	21/1/2008	Data fine locazione	20/1/2020
Atto soggetto ad IVA			
Data inizio locazione	21/1/2008		
Codice identificativo contratto			

elenco delle CONTROPARTI

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originali, il locatore:

C. in liquidazione con sede in

persona del legale rapp.te Sig.

concede in locazione al conduttore:

dit

Mercato San Severino alla

via

n persona dell'omonimo

domiciliato nei locali

oggetto di locazione, i capannoni e locali siti in Solofra alla Via Fratta
riportati in Catasto al foglio 3 particella 378 e meglio specificati nella
planimetria che si allega al presente contratto (all.1) delimitati dal colore
giallo, ai seguenti patti e condizioni:

1. La locazione avrà la durata di anni sei con inizio 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.
2. Il locatore potrà recedere dal suddetto contratto con preavviso di un anno da comunicarsi a mezzo lettera racc.ta A.R. al domicilio eletto.
3. Il prezzo della locazione è stabilito in € 8.400,00 + iva annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 700,00 + iva da corrispondersi presso il domicilio del locatore entro il giorno cinque di ogni mese, a cui seguirà regolare fattura nei termini di legge.
4. Le parti convengono che il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni istat.



5. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

6. I locali si concedono per il solo uso di laboratorio industriale e attività connesse, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 35, L. 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile non verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

7. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

8. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27 comma VIII della L. 392/78, si dichiara che motivo di recesso non potrà essere il diniego o la revoca delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore quando siano allo stesso imputabili.

9. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in discreto stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività.

Preso atto che i locali concessi in locazione, hanno comunque necessità di interventi di ristrutturazione edilizia e gli impianti di ammodernamento e di adeguamento alle normative vigenti, le parti espressamente pattuiscono che il conduttore è autorizzato sin d'ora ad effettuare tutti i lavori necessari a sue spese, concordando con il locatore i tempi e modalità. Tutte le innovazioni, i miglioramenti e quindi tutte le opere eseguite compresi gli impianti, al

termine della locazione resteranno di proprietà del locatore, il quale provvederà a corrispondere al conduttore le spese sostenute previa idonea documentazione attestante i lavori eseguiti.

Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

10. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di dipendenti o di soggetti terzi, all'uopo verrà stipulata polizza assicurativa globale (incendio e danni) per la durata della locazione a beneficio del proprietario per danni all'immobile e/o a persone entro e non oltre 20 gg. dalla stipula presente, per un importo di €. 50.000,00 (cinquantamila) a carico del conduttore.

11. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

12. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

13. L'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

14. Sono a carico del conduttore gli oneri condominiali, mentre le spese di registrazione e l'imposta di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in misura uguale.

15. Il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale la somma di € 5.000,00 (cinquemila) che sarà restituita allo stesso alla scadenza del contratto.

76. Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti
non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in
quanto applicabili.

Solofra 21/01/2008

Il locatore

Il conduttore



AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI AVELLINO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Avellino

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Solofra
 Via Fratta _____ civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 3
 Particella: 376
 Subalterno: 2

Compilata da:
 Bisogno Domenico
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prev. Salerno N. 3492

Scala 1:500

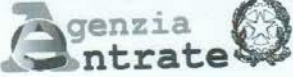
MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 €1,81
 UNO/81
 Contratto
 0000/120 UD007746 UD2AC001
 00003826 22/01/2008 17:13:41
 0001-00005 DFD8C10A662E5FF
 IDENTIFICATIVO : 01070241281401
 0 1 07 024125 140

PIANO TERRA
 PIANO SOPRALCO
 VALLONE FRATTA
 DEPOSITO
 DEPOSITO
 DEPOSITO
 DEPOSITO
 ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

N

Dati Agenzia delle Entrate Della Valle Roberto

ALLEGATO 3



Data: 26/07/2022 - Ore: 12:45:43
Utente: SCSMGV77HS9A509T

dati relativi all'anno 2015
del contribuente

ATTO

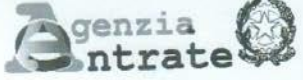
Modello	RLI UFFICIO	Data registrazione	15/6/2015
Ufficio registrazione	DPAV UT AVELLINO (TEF)	Numero	002335
Serie	3T	Ruolo	locatore
Negozio	LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO (S1)	Valore dichiarato	3.600,00 € annuale
Data stipula	1/5/2015	Data fine locazione	30/4/2016
Data inizio locazione	1/5/2015		
Codice identificativo contratto	TEF15T002335000JJ		

elenco delle CONTROPARTI

pagina 1

Dati Agenzia delle Entrate New Mec s.r.l.

ALLEGATO 4



Data: 26/07/2022 - Ore: 12:44:45
Utente: SCSMGV77H59A509T

dati relativi all'anno 2008
del contribuente

ATTO

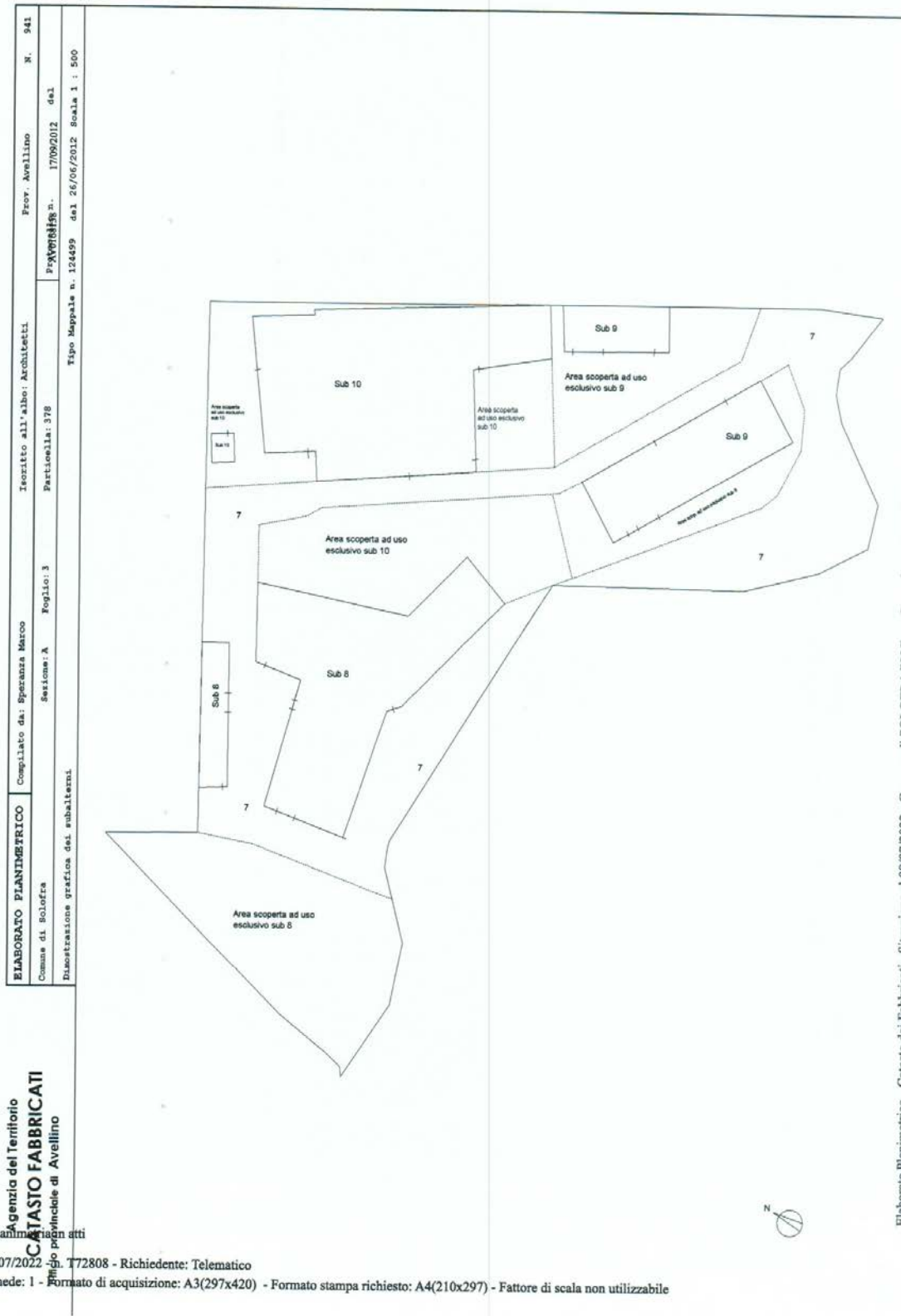
Modello	MODELLO 69	Data registrazione	14/10/2008
Ufficio registrazione	AVELLINO (RE1)	Numero	004419
Serie	3	Ruolo	dante causa
Negozio	LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI COSTRUZIONE COMMERCIALE (7203)	Valore dichiarato	4.800,00 €
Data stipula	1/10/2008	Data fine locazione	30/9/2014
Atto soggetto ad IVA			
Data inizio locazione	1/10/2008		
Codice identificativo contratto	D3308L004419000UC		

elenco delle CONTROPARTI

pagina 1

ALLEGATO 5

Data: 08/07/2022 - n. T72808 - Richiedente: Telematico

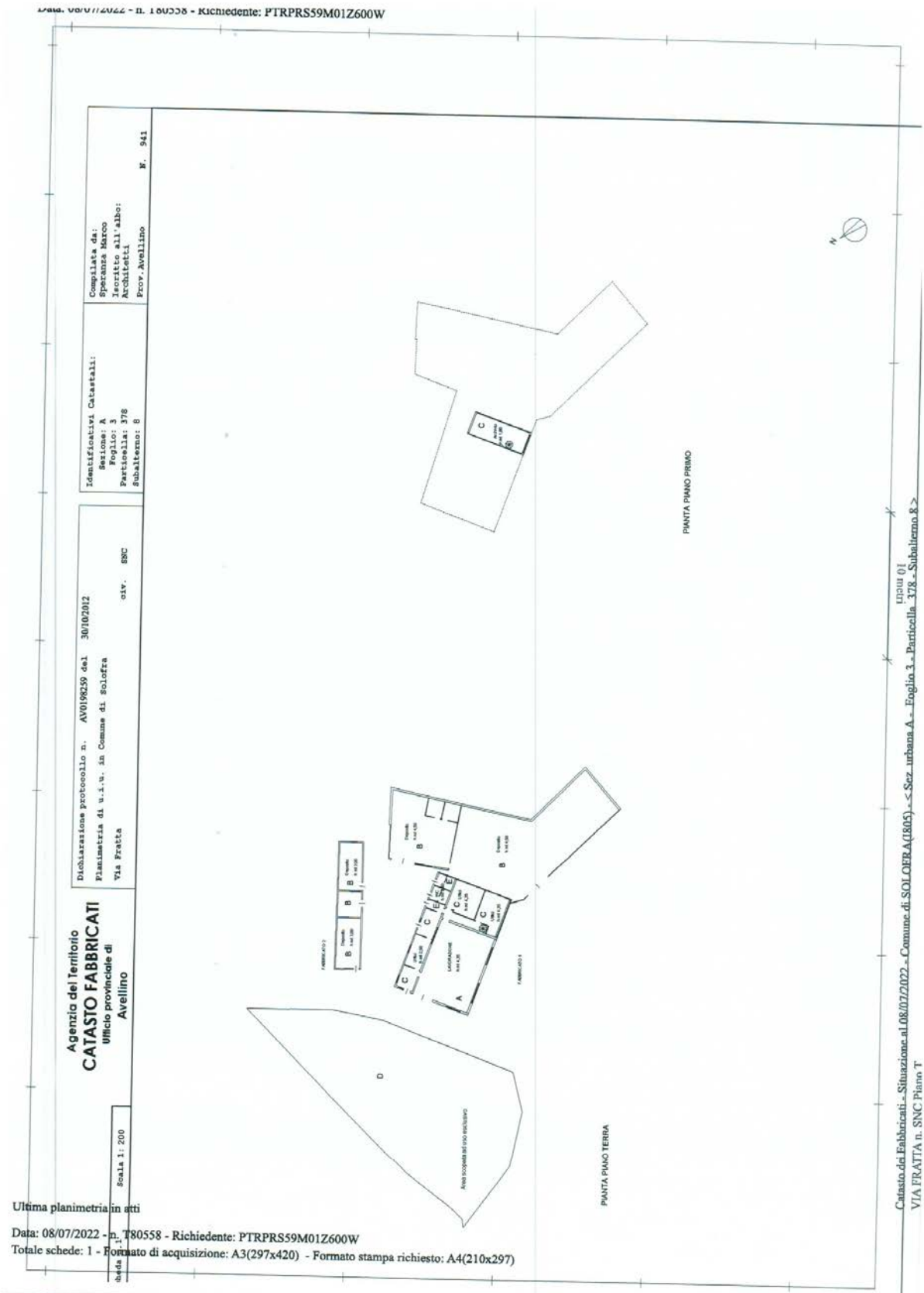


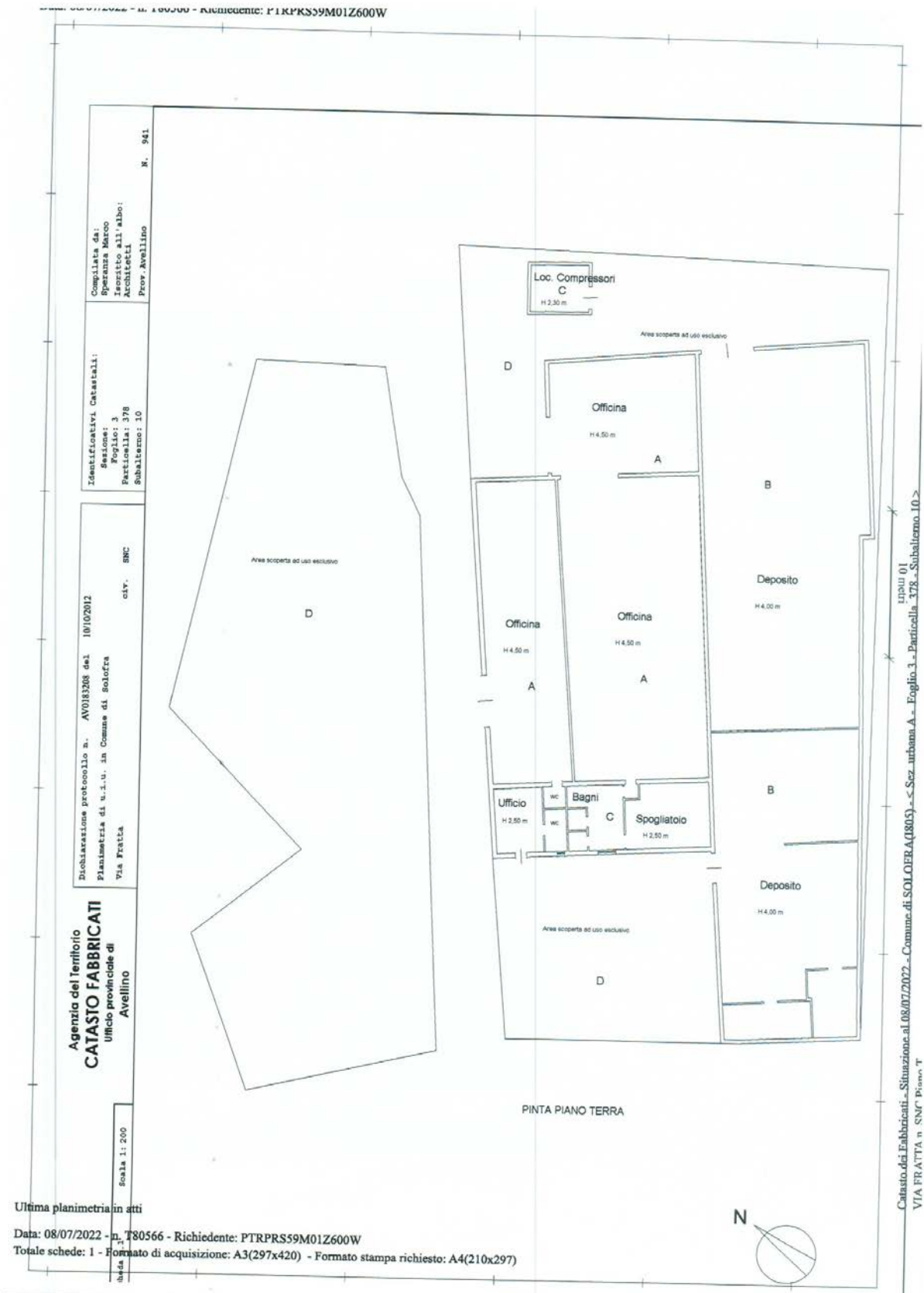
Ultima planimetria approvata

Data: 08/07/2022 - n. T72808 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile









Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2022
Ora: 10:41:34
Numero Pratica: T76248/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/07/2022

Dati identificativi: Comune di SOLOFRA (I805) (AV)

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 378 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 3.718,00

Categoria D/1^a)

Indirizzo: VIA FRATTA n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2013 Pratica n. AV0134877 in atti dal 17/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34875.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di SOLOFRA (I805) (AV)

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 378 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SOLOFRA (I805A) (AV)

Foglio 3 Particella 378

VARIAZIONE del 17/09/2012 Pratica n. AV0168138 in atti dal 17/09/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 16290.1/2012)

> **Indirizzo**

VIA FRATTA n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 17/09/2012 Pratica n. AV0168138 in atti dal 17/09/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 16290.1/2012)



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2022
Ora: 10:41:34
Numero Pratica: T76248/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 3.718,00
Categoria D/1^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2013
Pratica n. AV0134877 in atti dal 17/09/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34875.1/2013)
Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)
Notifica effettuata con protocollo n. AV0152857 del 17/10/2013

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/01/1986 Pubblico ufficiale DES LOGES Sede AVELLINO (AV) - PU Sede AVELLINO (AV) Registrazione n. 199 registrato in data 13/01/1986 - CONFERIMENTO DI AZIENDA Voltura n. 11036.1/2015 - Pratica n. AV0111438 in atti dal 28/07/2015

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/1: Opifici



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2022
Ora: 10:41:56
Numero Pratica: T76474/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/07/2022

Dati identificativi: Comune di SOLOFRA (I805) (AV)

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 378 Subalterno 10

Classamento:

Rendita: Euro 4.300,00

Categoria D/1^a)

Indirizzo: VIA FRATTA n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2013 Pratica n. AV0149741 in atti dal 10/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36509.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di SOLOFRA (I805) (AV)

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 378 Subalterno 10

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SOLOFRA (I805A) (AV)

Foglio 3 Particella 378

VARIAZIONE del 17/09/2012 Pratica n. AV0168138 in atti dal 17/09/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 16290.1/2012)

> **Indirizzo**

VIA FRATTA n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 17/09/2012 Pratica n. AV0168138 in atti dal 17/09/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 16290.1/2012)



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2022
Ora: 10:41:57
Numero Pratica: T76474/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 4.300,00
Categoria D/1^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2013
Pratica n. AV0149741 in atti dal 10/10/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36509.1/2013)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

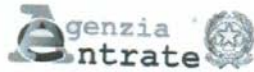
1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
03/01/1986 Pubblico ufficiale DES LOGES Sede
AVELLINO (AV) - PU Sede AVELLINO (AV)
Registrazione n. 199 registrato in data 13/01/1986 -
CONFERIMENTO DI AZIENDA Voltura n. 11036.1/2015 -
Pratica n. AV0111438 in atti dal 28/07/2015

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/1: Opifici



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2022
Ora: 10:41:15
Numero Pratica: T76055/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/07/2022

Dati identificativi: Comune di SOLOFRA (I805) (AV)

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 378 Subalterno 8

Classamento:

Rendita: Euro 3.702,00

Categoria D/1^a)

Indirizzo: VIA FRATTA n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2013 Pratica n. AV0158506 in atti dal 29/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38202.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di SOLOFRA (I805) (AV)

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 378 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SOLOFRA (I805A) (AV)

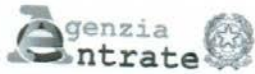
Foglio 3 Particella 378

VARIAZIONE del 17/09/2012 Pratica n. AV0168138 in atti dal 17/09/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 16290.1/2012)

> **Indirizzo**

VIA FRATTA n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 17/09/2012 Pratica n. AV0168138 in atti dal 17/09/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 16290.1/2012)



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2022
Ora: 10:41:15
Numero Pratica: T76055/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 3.702,00
Categoria D/1^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2013
Pratica n. AV0158506 in atti dal 29/10/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38202.1/2013)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
03/01/1986 Pubblico ufficiale DES LOGES Sede
AVELLINO (AV) - PU Sede AVELLINO (AV)
Registrazione n. 199 registrato in data 13/01/1986 -
CONFERIMENTO DI AZIENDA Voltura n. 11036.1/2015 -
Pratica n. AV0111438 in atti dal 28/07/2015

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/1: Opifici

ALLEGATO 6

Al Tribunale di **AVELLINO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA FALLIMENTO

n. 27/2008 DEL

09.02.2010 R.G.E.

Oggetto: Richiesta di liquidazione compenso e spese del CTU.

Ill.mo Giudice Delegato **Dr. Pasquale Russolillo**,

il sottoscritto Ing. Pietro Salvatore Petrone, nominato dalla S.V. ill.ma in data 07/05/2022 perito **per la attualizzazione della stima degli immobili nella procedura in epigrafe**,

Premesso

- che in data odierna ha presentato la relazione di CTU, rispettando il termine assegnatogli;
- che, in conformità ai quesiti proposti, ha proceduto ai necessari sopralluoghi, verifiche e valutazioni;
- che per la determinazione dell'onorario ritiene vada applicato l'art. 13 del D.M. Giustizia del 30/05/2002;
- che alla stregua di quanto esposto il calcolo dell'onorario viene ad evidenziarsi come segue:

ONORARI TABELLA

Lotto 1

Valore stimato: € 182.267,84

SCAGLIONI		ONORARIO		
Fino a	Base calcolo	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
€ 5.164,57	€ 5.164,57	€ 53,01	€ 79,92	€ 106,83
€ 10.329,14	€ 5.164,57	€ 48,11	€ 72,58	€ 97,04
€ 25.822,84	€ 15.493,70	€ 129,67	€ 195,72	€ 261,77
€ 51.645,69	€ 25.822,85	€ 146,78	€ 218,14	€ 289,50
€ 103.291,38	€ 51.645,69	€ 195,74	€ 293,58	€ 391,42
€ 258.228,45	€ 78.976,46	€ 241,57	€ 362,36	€ 483,14
Totali:	€ 182.267,84	€ 814,88	€ 1.222,30	€ 1.629,70

Tariffa selezionata: **Media**

Onorario calcolato: **€ 1.222,30**

Lotto 2

Valore stimato: € 181.873,11

SCAGLIONI		ONORARIO		
Fino a	Base calcolo	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
€ 5.164,57	€ 5.164,57	€ 53,01	€ 79,92	€ 106,83
€ 10.329,14	€ 5.164,57	€ 48,11	€ 72,58	€ 97,04
€ 25.822,84	€ 15.493,70	€ 129,67	€ 195,72	€ 261,77
€ 51.645,69	€ 25.822,85	€ 146,78	€ 218,14	€ 289,50
€ 103.291,38	€ 51.645,69	€ 195,74	€ 293,58	€ 391,42
€ 258.228,45	€ 78.581,73	€ 200,13	€ 300,20	€ 400,26
Totali:	€ 181.873,11	€ 773,44	€ 1.160,14	€ 1.546,82

Tariffa selezionata: **Media**

Onorario calcolato: **€ 1.160,14**

Lotto 3

Valore stimato: € 234.132,16

SCAGLIONI		ONORARIO		
Fino a	Base calcolo	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
€ 5.164,57	€ 5.164,57	€ 53,01	€ 79,92	€ 106,83
€ 10.329,14	€ 5.164,57	€ 48,11	€ 72,58	€ 97,04
€ 25.822,84	€ 15.493,70	€ 129,67	€ 195,72	€ 261,77
€ 51.645,69	€ 25.822,85	€ 146,78	€ 218,14	€ 289,50
€ 103.291,38	€ 51.645,69	€ 195,74	€ 293,58	€ 391,42
€ 258.228,45	€ 130.840,78	€ 389,31	€ 583,96	€ 778,61
Totali:	€ 234.132,16	€ 962,62	€ 1.443,90	€ 1.925,17

Tariffa selezionata: **Media**

Onorario calcolato: **€ 1.443,90**

Tot. Medio. **€ 3.826,34** €
5.101,69

- che nell'espletamento del proprio incarico ha sostenuto le seguenti spese :

Spese imponibili per l'adempimento dell'incarico (telefoniche,
utilizzo attrezzature studio per stampe, scansioni, etc – si
considera il 5% dell'onorario)

5% x 3.826,34 = **€ 191,32**

Chiede

- che la S.V. Ill.ma esamini la possibilità di liquidargli l'onorario, oltre Inarcassa , così determinato:

Onorario per la stima immobiliare dei beni **€ 3.826,00**

Spese **€ 191,00**

Solofra 07.08.2022

Il CTU

Ing. Pietro Salvatore Petrone

