

Dott. Arch. Vittoria Manzo

Via Fontanelle 95

83028 Serino (AV)

Tel. 0825/592403

Tribunale di Avellino

G.E. Dott.ssa P. Grasso

Consulenza tecnica d'ufficio

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare

n.128/08 r.gen.es, promossa da

contro

§ 1. Incarico

Il sottoscritto architetto Vittoria Manzo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n. 387, con ordinanza dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa P.Grasso**, veniva convocato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare n. **128/08** promossa da “ ” contro “ ”. Alla data dell' 01/06/09 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. Per il contenuto dell'incarico si rimanda all' **allegato 1** alla presente.

§ 2. Sopralluoghi e accertamenti

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13/07/2009, previa comunicazione alla parte eseguita per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del 24/06/2009 e al creditore procedente (procuratore in giudizio della “) tramite fax inviati in

pari data (**allegato 2**). Il sottoscritto CTU ha avuto accesso all’immobile esecutato e di conseguenza ha anche potuto espletare il rilievo geometrico e fotografico dello stesso così come si rileva dai verbali di sopralluogo redatti (**allegato 3**). Nel corso delle operazioni, eseguite in due sopralluoghi successivi; il sottoscritto è stato accompagnato, oltre che da un suo collaboratore e dalla parte esecutata (s anche dal geom. quale

consulente tecnico di parte nominato dall’avv. (**allegato 4**).

Ha altresì continuato in ulteriori accertamenti presso l’Agenzia del Territorio e l’Ufficio Tecnico del Comune di Ospedaletto d’Alpinolo (AV), al fine di poter verificare la conformità del bene oggetto di stima alle concessioni amministrative, inoltrando istanza formale di accesso agli atti per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di tutta la documentazione aggiuntiva, come indicato ai punti **1. e 2.** del verbale di giuramento, documentazione ritenuta necessaria e utile al fine di fornire un quadro sintetico completo ed esaustivo.

Le operazioni peritali condotte sono state effettuate al fine di **individuare correttamente il bene staggito e verificare la corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con le risultanze di cui all’atto di pignoramento immobiliare.**

§ 3. Descrizione dei luoghi: identificazione del lotto unico,

Il bene da stimare, di cui all’atto di pignoramento immobiliare ad istanza del creditore procedente “”, notificato al resistente “

”consiste in:

1. Opificio in Ospedaletto d’Alpinolo (AV) contrada Tuoro - zona PIP riportato nel NCEU sul **foglio 4** particella 1035 categoria D/1.

Per mero dovere di trasparenza in atti si evidenzia che la denominazione dell'opificio è stata modificata in "" di con atto pubblico del 19/12/2008 rogato dalla dott.ssa e registrato in Avellino in data 13/01/2009 rep. N. 14766, nota di trascrizione R.G. n. 640, R. P. n. 566 del 13/01/2009 (**allegato 5**).

Di conseguenza, come si evince dalla visura storica dell'immobile, rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Avellino, (**allegato 6**), l'opificio è intestato alla nuova ditta e non più alla ""

Il bene, oggetto di pignoramento, è da identificarsi come un unico lotto.

§ 4 Descrizione immobile di contrada Tuoro – zona PIP (Lotto Unico)

L'immobile, oggetto di stima, consiste in opificio funzionale e compiuto, destinato alla lavorazione e trasformazione di prodotti ortofrutticoli e dolciari (tra cui il torrone).

Il lotto di terreno, su cui insiste l'opificio, è contraddistinto dal n. 18 e rientra nel PIP (Piano Insediamenti Produttivi) del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo. Esso confina a Sud con strada comunale di accesso al PIP, ad Ovest con proprietà aliena, a Nord con un altro lotto del PIP, rispetto al quale il nostro risulta sottoposto a causa di un salto di quota, ad Est con altro lotto (**allegato 7**).

L'edificio industriale, di tipo prefabbricato si eleva su due livelli fuori terra aventi un ingombro planimetrico diverso (**foto 1 e 2**). In particolare:

- il **piano terra** presenta una pianta originaria pressoché quadrata di dimensioni (24,00 x 25,00) m, ed ha un'altezza interna variabile tra i circa 4,35 metri (sala lavorazione) e i 3,80 metri circa del corpo ingresso. La sua superficie è destinata, per la maggior parte, alla sala lavorazione (**foto 3,4,5**). La sala lavorazione è servita da una cucina e due servizi igienici per il personale (**foto 6,7**). La restante superficie è occupata dall'ingresso (**foto 8**) che smista gli accessi alla sala lavorazione, al deposito climatizzato dei prodotti finiti (**foto 9**), ad un bagno e alla scala di collegamento dei due piani.

L'ingresso è preceduto da una tettoia che fuoriesce dalla sagoma piano volumetrica dell'edificio principale (**foto 10**).

Oltre alla tettoia esistono anche altre due appendici edilizie estranee al corpo principale dell'edificio industriale: nella parte retrostante (lato nord-ovest) della sala lavorazione, da cui prende accesso, è collocato un deposito (**foto 11,12**), lungo circa 24,00 metri e largo circa 5,30 metri, delimitato sui lati lunghi da un muro di blocchi di cemento, con funzione anche di delimitazione del lotto di terreno sui cui insiste la fabbrica, e da una parete della stessa (**foto 13,14**). I due lati corti sono chiusi con pannelli di lamiera montati su una struttura in tubolari di acciaio, così come la copertura. Il deposito ha anche un accesso indipendente dall'esterno. Occupa una superficie di circa 125 mq (**allegato 8**); sul lato nord dell'opificio è montata la sola struttura portante, simile a quella del deposito testé descritto, infissa in un masso di cemento (**foto 14,15**), posto alla stessa quota di calpestio dell'edificio principale ma sopraelevato rispetto all'accesso carrabile e all'area di manovra (**allegato 9**);

- il **piano primo** si colloca sulla verticale del corpo ingresso e presenta una pianta rettangolare di dimensioni (24,00 x 7,10) m, la cui altezza interna, costante, è circa 3,25 metri. Il corpo scala separa la superficie amministrativa, composta da due uffici, archivio e servizio igienico (**foto 17,18,19,20,21**), da quella che si configura come l'alloggio del custode, seppure in “versione provvisoria”, costituito da cucina – pranzo, due stanze da letto, un bagno e relativo disimpegno (**foto 22,23,24,25**).

La struttura portante è costituita: in fondazione da plinti e travi di collegamento in conglomerato cementizio armato; in elevazione da pilastri e travi in conglomerato armato precompresso atti a sostenere solai piani, anch'essi precompressi, e pannelli verticali e orizzontali di chiusura. In particolare il corpo ingresso – uffici presenta chiusure perimetrali trattati con graniglia di marmo con finestre a nastro in alluminio preverniciato (**foto 1,2,26**), il capannone della sala lavorazione è invece delimitato con pannelli modulari in calcestruzzo vibrato (**foto 10,15,16, 26**).

Il progetto strutturale veniva depositato presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Avellino in data 23/05/2003 al n. 57177 ai sensi dell'articolo 4 della L. 1086/71 e dell'articolo 2 della L.R. 9/83 (**allegato 10**). Ad esso faceva seguito un'integrazione (**allegato 11**). Il certificato di collaudo statico, a firma dell'ing. G. Maglio, veniva depositato presso il medesimo ufficio in data 30/07/2004 (**allegato 12**).

Come si rileva dal report fotografico gli ambienti interni risultano rifiniti al piano terra: pavimenti, seppure di dimensioni, colore e posa in opera differenti, sono tipo monocottura (**foto 5,8,9**); i rivestimenti dei servizi igienici e della cucina del sottoscala sono in ceramica (**foto 6**). La scala di collegamento dei due livelli è rivestita con lastre di marmo di Trani levigate e lucidate (**foto 27**). Le pareti si presentano intonacate di bianco con un grado di qualità, per quanto concerne la posa in opera, mediocre. Le porte interne sono tamburate, di serie, versione cieca (**foto 28**). L'ingresso evidenzia un paramento di mattoni a faccia vista che richiamano quelli dei pilastri che sorreggono la tettoia (**foto 8,10**) antistante,. Il portone, ad arco a tutto sesto, affiancato su entrambi i piedritti da due finestre arcate anch'esse, ha una struttura in ferro lavorato e vetro (**foto 28**); anche al piano primo i pavimenti, formato 30x30 cm, sono tipo monocottura, i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura in ceramica. Le pareti, alcune, sono intonacate di bianco di mediocre manifattura, altre intonacate fino ad una certa altezza, altre ancora si presentano grezze (**foto 19,20,23,24,25**). Così dicasi per i soffitti.

Esternamente il lotto, sul quale ricade l'opificio, è recinto da un muro di cemento continuo caratterizzato da una altezza variabile tra i 3,00 – 0,60 metri circa. In particolare sui lati nord-ovest ed est il muro è stato sopraelevato con blocchi di cemento per un'altezza di circa 1,00 metri, sul quale poggiano, rispettivamente, la copertura del corpo aggiunto all'involucro originario dell'opificio (**foto 11**) e la struttura in ferro (**foto 16**). Sul lato Sud il muro, alto all'incirca 60 cm, sorregge una recinzione lavorata in ferro nella quale sono praticati due accessi carrabili e uno pedonale. Gli accessi carrabili sono prospicienti la via comunale e posizionati a monte e a valle della recinzione (**foto 30,31,32,33**).

L'area residua del lotto è per la maggior parte asfaltata, utilizzata come sosta automezzi e area di manovra di carico e scarico. La restante parte è occupata da aiuole.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'opificio **appare in generale più che buono.**

L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico, idrico, sanitario funzionanti, per i quali esistono i certificati di conformità degli impianti resi ai sensi della Legge 46/90 (**allegato 13**), collegati alle rispettive reti comunali già esistenti nell'area PIP. L'impianto termico è stato soltanto predisposto.

Relativamente al Certificato Prevenzione Incendi (CPI) si è rilevato da dichiarazioni rese dal sig. De Cristofaro Ferdinando (esecutato) ed inoltrate al Comune di Ospedaletto d'Alpinolo (**allegato 14**), che la potenza termica degli apparecchi impiegati nella lavorazione dei prodotti dolciari non supera i 100.000 kcal/h, limite imposto dal punto 91 dell'allegato al D.M. Interno del 16/02/1982 (prevenzione incendi). E' soggetto al rilascio del CPI il serbatoio di GPL, interrato, di capacità 1000 litri, che non è stato rinvenuto.

Distinta superfici

Nella stima di un immobile destinato alla produzione la determinazione della **superficie commerciale** (DPR 138/98) è data dalla somma di:

- superficie principale (area destinata alla produzione), misurata al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune (fino ad uno spessore massimo di 25 cm)
- superficie degli accessori diretti (uffici - locali a disposizione del personale). Queste superfici vanno omogeneizzate alla superficie principale.
- superficie scoperta (parcheggio e carico e scarico merci). Per essa si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% della effettiva superficie.

Piano Terra – Piano Primo		
Superficie principale mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie corretta mq

Sala produzione 467,91	1	467,91
Superficie accessori diretti mq		
Scala di collegamento 14,04	0.50	7,02
Ingressi – corridoi di collegamento 40,69	1	40,69
Uffici 54,96	1	54,96
Servizi collettivi (cucina e servizi igienici) 38,25	1	38,25
Deposito prodotti 57,46	1.60	91,94
Alloggio custode 111,14	2	222,28
Superficie scoperta mq 1202,00	0.10	120,20
Superficie commerciale complessiva mq		1043,25

§ 5 Descrizione atti di provenienza dei beni eseguiti

Il lotto di terreno, individuato in origine dalla particella 449 del foglio di mappa n. 4 del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo, di superficie 1913 mq, ricadente nel Piano Insediamenti Produttivi comunale, è pervenuto alla “” tramite convenzione amministrativa stipulata in data 15/06/1999, num. rep. 7/99, tra il Comune di Ospedaletto e la “” (**allegato 15**). Nella convenzione si stabilisce che il comune di Ospedaletto concede il diritto di superficie per la durata di 99 anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione, con possibilità di rinnovo se richiesto due anni prima della scadenza del termine di validità della convenzione stipulata.

§ 6 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Come da P.R.G e Piano Particolareggiato l'opificio ricade nella zona omogenea “zona per insediamenti produttivi”. Inoltre la zona è soggetta al vincolo per la tutela delle Bellezze Naturali ai

sensi del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004, e l'intero territorio comunale è sottoposto al vincolo sismico (**allegato 16**).

La realizzazione dell'opificio veniva autorizzata con **concessione edilizia n. 12/2003 del 29/04/2003** notificata al sig. , quale rappresentante legale della “”, in data 14/05/2003 (**allegato 17**). Il progetto prevedeva la costruzione di una superficie coperta di circa 600 mq e un volume di circa mc 3.596,76. La concessione edilizia conteneva delle prescrizioni dettate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali di Salerno ed Avellino.

Alla concessione su citata faceva seguito il rilascio del **permesso di costruire in variante n. 12 bis/2005 (allegato 18)** legittimando un progetto che, lasciando inalterati la superficie e il volume, descriveva variazioni di posizione di tramezzature interne e una <<... *più consona organizzazione della planimetria generale del lotto...*>>.

Lo studio degli elaborati progettuali, depositati presso l'U.T.C. del Comune di Ospedaletto, di cui agli allegati 16 e 17, ha comprovato che l'impianto planimetrico e volumetrico dell'opificio (inteso tale nel senso stretto del termine) **è conforme al progetto in variante, a meno di un cambio di destinazione d'uso del vano sottoscala in cucina, e dell'inottemperanza di alcune prescrizione dettate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali di Salerno ed Avellino, precipuamente gli infissi esterni non sono in legno e rivestimento dei muri di recinzione inesistente.**

In fase di sopralluogo, esternamente alla struttura industriale, sono state rilevate delle appendici edilizie consistenti in:

1. deposito di lamiera su lato nord-ovest dell'opificio (**foto 11,12,13,14 allegato 8**)
2. struttura in tubolari di ferro sul lato est dell'opificio (**foto 15,16 allegato 8**)
3. tettoia a riparo dell'ingresso dell'opificio (**foto 10**).

Queste appendici edilizie non sono state autorizzate e non possono essere neppure condonate essendo il territorio comunale interamente vincolato da un punto di vista ambientale ai sensi del D. Lgs 42/2004 “ Codice dei beni culturali e del paesaggio ...”, ovvero il territorio del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo rientra interamente nel Parco Regionale del Partenio, area

tutelata per legge in virtù dell'articolo 142, articolo 1, lettera f, del decreto innanzi citato. Inoltre ai sensi dell'articolo 146 del medesimo decreto <<Autorizzazioni>> il suo comma 10, lettera c, così recita << l'autorizzazione paesaggistica *non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.* >>.

Le planimetrie catastali (**allegato 9**) risultano pienamente conformi allo stato attuale dell'opificio. **Non riportano i corpi edilizi abusivi.**

L'opificio è dotato di **certificato di agibilità ed abitabilità (allegato 18)** rilasciato dal Comune in data 03/08/2006.

§ 7. Stima degli immobili : Criterio utilizzato - Analisi dei parametri tecnico economici

Per poter determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto all'attualità è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende fondamentalmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso che ci occupa occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e per ciò si ritiene idoneo allo scopo il criterio del **più probabile valore di mercato** in quanto <<esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato>>.

Definito il criterio bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del **metodo comparativo** per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso specifico si ritiene adottare, nell'ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto** che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, che si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili per consistenza e destinazione, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato nella stima di un opificio è la **superficie commerciale (mq)**.

Previa indagine presso agenzie immobiliari della zona, attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio e attenta analisi di una serie di parametri quali:

- la fungibilità ovvero la capacità del bene immobiliare a essere utilizzato in maniera più o meno concreta per una determinata attività industriale;
- la zona di ubicazione da un punto di vista posizionale, funzionale (dotazioni urbanistiche), ambientale (inquinamento e azioni in generale che siano nocive all'ambiente)
- la vetustà, la conservazione, l'altezza, la finitura impiantistica e strutturale dell'opificio
- la sistemazione esterna dell'area scoperta

esaminato che la realizzazione di un'unità abitativa, qual è quella del custode, estrapolandola dal contesto in cui è ubicata, ha un costo d'intervento molto superiore a quello della struttura industriale;

considerato che a ridosso dell'involucro strutturale dell'opificio esistono delle opere abusive, estranee al piano volumetrico originario della fabbrica, che non sono condonabili per i motivi sopra esposti;

ritenuto che per ripristinare lo stato dei luoghi ante operam abusive il costo della demolizione si aggira intorno ai 4000,00 €

il sottoscritto, **per i principi di** effettiva e piena accorpabilità, piena indipendenza in senso lato, architettonico e fisico nonché di immediata individuazione dei beni staggiti **propone una vendita in lotto unico** e reputa congruo assegnare la seguente valutazione:

- **Lotto unico: Comune di Ospedaletto d'Alpinolo (AV), Contrada Tuoro – PIP**

Lotto 18

Riferimenti Catastali:

- NCEU__Foglio 4 – p.lla n. 1035

Descrizione e Consistenza:

Edificio industriale, dedicato alla produzione di prodotti dolciari (in particolare il torrone), che si sviluppa su due livelli: il piano terra occupa una superficie commerciale di circa mq 600; il piano primo, ove sono collocati uffici e alloggio custode, ha una superficie di circa 177,60 mq. All'esterno l'opificio presenta un'area scoperta, destinata a parcheggio e carico e scarico di circa 532 mq recintata. La recinzione, aggettante sulla via comunale di penetrazione all'area PIP, presenta due accessi carrabili e uno pedonale. La restante area del lotto è occupata da opere abusive non condonabili.

Note: l'opificio è dotato del certificato di agibilità abitabilità; si riscontra la corrispondenza tra le planimetrie catastali acquisite e lo stato di fatto dei luoghi riferito alla struttura principale dell'opificio. Le opere abusive, consistenti in un deposito e struttura metallica, non sono sanabili poiché l'intero territorio comunale di Ospedaletto è vincolato ai fini della tutela delle Bellezze Naturali ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22/01/2004. Pertanto nella valutazione di stima è stata considerata l'area di pertinenza all'opificio.

Superfici complessive:

- *Piano terra: sala produzione 467,91 mq di superficie commerciale, altezza interna media 4,00 m; mq 150,44 circa di superficie accessori diretti. Superficie scoperta di pertinenza esclusiva all'opificio: mq 1202,00 circa;*
- *Piano primo: circa 166,10 mq di superficie accessori diretti (uffici e alloggio custode) altezza interna 3,25 m..*

Superficie commerciale complessiva omogeneizzata 1043,25 mq

Stato dell'immobile: condotto dall' esecutato “

- (piano terra – piano primo – area scoperta)
- **Opificio: Superficie commerciale complessiva (omogeneizzata)**

(Mq 1043,25 circa x 400,00 €/mq) = **417.300,00 €**

Al totale del valore ovvero a € **417.300,00** vanno decurtati i costi di demolizione delle opere abusive non sanabili che ammontano a circa 4000,00 €

TOTALE Lotto Unico

€ 413.300,00 (quattrocentotredicimilatrecento/00 Euro)



Veduta aerea dell'immobile



Foto 1. Prospetto sud



Foto 2. Prospetto ovest



Foto 3,4,5. Sala produzione



Foto 4



Foto 5



Foto 6. Cucina nel sottoscala



Foto 7. Servizi igienici annessi alla sala produzione



Foto 8. Ingresso opificio



Foto 9. Deposito prodotti finiti



Foto 10. Prospetto sud e piazzale antistante



Foto 11, 12, 13, 14. Corpo estraneo alla struttura principale dell'opificio



Foto 12



Foto 13. Interno



Foto 14



Foto 15,16. Struttura metallica estranea a quella dell'opificio



Foto 16



Foto 17. Scala di collegamento



Foto 18. Ingresso all'alloggio custode



Foto 19,20,21. Area uffici



Foto 20



Foto 21



Foto 22,23,24,25. Alloggio custode



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

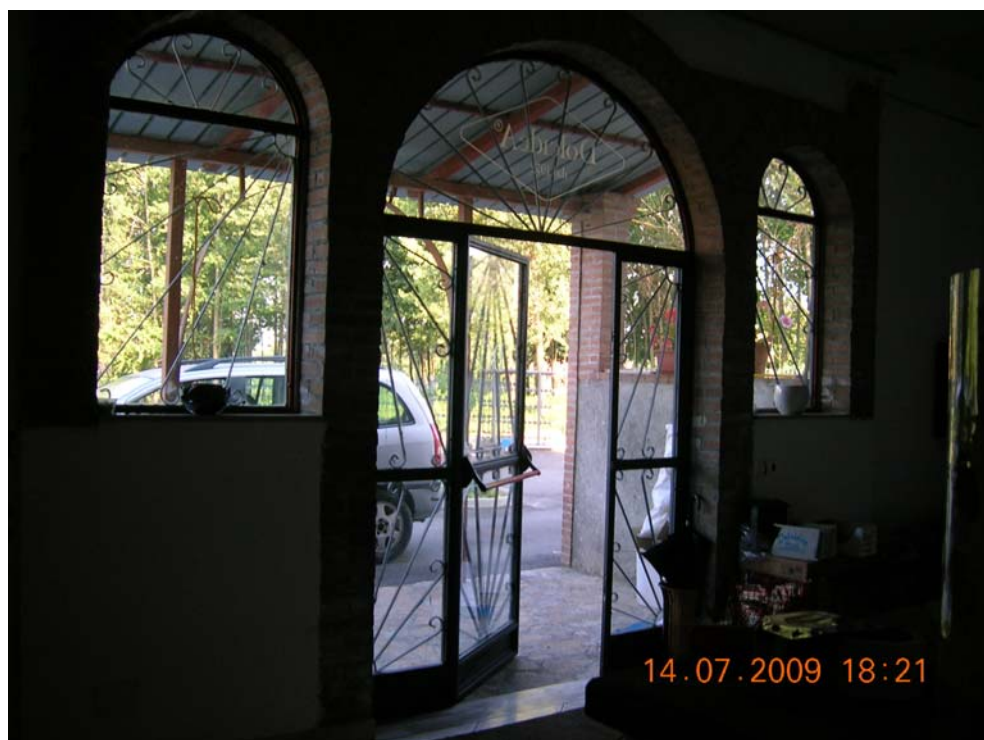


Foto 29



Foto 30. Contrada Tuoro



Foto 31



Foto 32



Foto 33

