

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI
-ESECUZIONI IMMOBILIARI-

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento esecutivo immobiliare:	n ° 5/2007 R. G .F. – BNL s.p.a. / OMISSIS
Giudice Delegato:	Dott. Marcello Rotondi
CTU:	Arch. Angelo Zuccardi

PREMESSA

Con “VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO”, nell’Udienza del 14.10.2008, il sottoscritto Arch. Angelo Zuccardi, nato a Olten (Svizzera) il 30.07.1969 e residente al III° Vico Caselle in Lioni (AV), iscritto all’Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino al n. 730 ed iscritto all’Albo dei CTU Architetti al n° 53 del Tribunale di Sant’Angelo dei Lombardi (AV), veniva nominato CTU alla causa in epigrafe.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, a seguito del mandato ricevuto, e dopo aver preventivamente comunicato alle parti in causa, si recava sui luoghi oggetto della stima in data 06/12/08, per effettuare un primo accesso peritale. In tale occasione si accedeva all’interno dell’opificio industriale, ispezionando innanzitutto l’intera area esterna e successivamente l’immobile destinato a zona lavorazione, ufficio e alloggio per il custode. Non avendo ritenuto ultimate ed esaustive le operazioni peritali, si procedeva, ad un nuovo accesso sui luoghi di stima, in data 28/02/09 e in ultimo in data 17/04/09, a completamento dell’accurato sopralluogo degli immobili, verificandone ubicazione, confini, consistenza e stato d’uso; si effettuava allo scopo, una dettagliata verifica dello stato di fatto confrontato con il “progetto dei lavori previsti per la realizzazione di un frigo macello e salumificio per la lavorazione delle carni” con verifica delle misurazioni riportate sul progetto stesso e rilievo fotografico (*si allega verbale di sopralluogo n°1, n°2 e n°3*).

Contemporaneamente all’avvio delle operazioni peritali e di indagine, il sottoscritto si recava dapprima presso il Comune di Aquilonia e successivamente presso l’Ufficio Tecnico Erariale di Avellino nonché presso la sede del “Patto Territoriale Baronina” in Flumeri (AV), per reperire la necessaria documentazione tecnico-amministrativa occorrente all’espletamento del mandato al fine

di disporre di tutti gli elementi utili per addivenire al più probabile valore di mercato dell'opificio industriale e delle sue aree annesse.

UBICAZIONE – INDIVIDUAZIONE CATASTALE – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto di indagine è ubicato a cavallo dei comuni di Aquilonia e Monteverde in località Pietrapalomba; si raggiunge, da Avellino, percorrendo prima l'Ofantina, fino a Lioni e poi successivamente la strada Fondo Valle Ofanto direzione Calitri Scalo - Foggia.

Il fabbricato industriale è censito al NCEU di *Avellino* (*si allega visura catastale ed estratto di mappa relativo alle particelle e fabbricati in entrambi i comuni*) in quota parte per i seguenti due comuni:

1. Comune di Aquilonia, al foglio 27, p.lla 23, (categ. D/7); il terreno sul quale è ubicato il fabbricato è, invece, censito al Foglio 27, p.lla 22 (17.200 mq);
2. Comune di Monteverde al foglio 18, p.lla 436, (categ. D/7); il terreno sul quale è ubicato il fabbricato è, invece, censito al Foglio 18, p.lla 425 (11.480 mq) e p.lla 426 (2.990 mq);
per una estensione complessiva di 17.200 mq + 11.480 mq+2.990 mq= 31.670 mq.

Dal punto di vista urbanistico l'opificio ricade:

- 1) per il Comune di Aquilonia all'interno della "ZONA OMOGENEA INDUSTRIALE" "D3" assoggettata a P.I.P. di carattere industriale in base all'art. 27 della legge 865 del 22.10.71; in essa è consentito l'installazione di industrie, di depositi,ecc. in base alle definizioni di impianti produttivi stabiliti dalla regione Campania nella Legge n. 26 del 05.05.75.

In tutte le zone sono tassativamente vietate le costruzioni per residenze ad eccezione di quelle da realizzare all'interno degli stabilimenti per il solo personale di custodia.

Gli indici urbanistici di riferimento sono:

I.F.T. = 2.45 mc/mq

Lotto minimo pari a mq. 4000

Ai fini del rapporto di copertura si dovranno rispettare i seguenti valori: il 20% della superficie per costruzioni; il 15% per la viabilità; il 35 % per parcheggi e verde; il 10% per attrezzature collettive ed al servizio dell'industria.

- 2) per il Comune di Monteverde all'interno della "ZONA AGRICOLA" si fa riferimento alla legge Regionale n.7 del 27/04/1998; modifica della L.R. n. 14 del 20.03.1982 recante indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica ai sensi dell'art. 1-2 comma della L.R. n. 65 del 01.09.1981.

L'indice di copertura deve essere contenuto entro il rapporto 1:2 della sup. fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo.

AUTORIZZAZIONI – CONCESSIONI EDILIZIE

L'immobile industriale oggetto di stima, è stato realizzato, in origine, dalla società "Ceramica Irpina spa", tra il 1990 ed il 1994, sui terreni sopradescritti pervenuti alla detta società (*per come si rileva dagli allegati: 1. copia della certificazione notarile 2. copia di transazione tra Comune di Aquilonia – ceramica Irpina s.r.l. e Impresa OMISSIS*) per cessione dell'area pubblica destinata a Insediamento produttivo (quota Comune di Aquilonia) e per acquisto da altra società G.P.B. (quota Comune di Monteverde).

La necessità di adeguare l'immobile acquistato alla nuova destinazione d'uso da svolgere (*Frigo Macello e Salumificio per la lavorazione carni*) ha imposto alla nuova proprietà, Azienda Agricola **OMISSIS**, una revisione progettuale dell'intera area approvato con Concessione n. 13 del 14/04/2000 e n. 6 del 13/04/2000 rispettivamente dal Comune di Aquilonia (AV) e dal Comune di Monteverde (AV).

Nel corso dei lavori, l'esigenza di apportare alcune modifiche ha costretto la committenza a presentare un progetto di variante approvato con Concessione di Costruzione n. 9 del 25.09.2001 dal Comune di Aquilonia (AV) e n. 9 del 29.10.2001 dal Comune di Monteverde (AV) – (*si allega copia concessione edilizia*).

In atti risulta che l'immobile, prima della costruzione, è stato oggetto di denuncia delle opere strutturali, presso il Genio Civile di Avellino al n.54250 del 02/11/2001, ai sensi della L. n.64/74 e L.R. 9/83; che i lavori strutturali sono terminati in data 27/06/2003 e successivamente è stato redatto il certificato di collaudo statico ai sensi della legge 1086/'71, come da attestazione dell'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 22/07/2003 (*si allega comunicazione di avvenuto deposito e comunicazione di completamento delle strutture*).

A fronte di una richiesta del certificato di agibilità dei locali datata 25/07/2003 e successiva richiesta di integrazione della pratica da parte del Comune di Aquilonia (AV) in data 25.09.2003, nessun altro riscontro risulta agli atti; si desume che i locali non posseggono il certificato di agibilità. (*allegato richiesta certificato di agibilità e successiva richiesta di integrazione*).

PROPRIETA' PROVENIENZA DEI BENI E ATTI PREGIUDIZIALI

Tutti i dati relativi agli atti di compravendita nonché quelli pregiudiziali sugli immobili oggetto di stima, come pure le esatte generalità della proprietaria, sono riscontrabili dalla relazione notarile a me fornita dal Tribunale (*si allega in copia*); inoltre il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Avellino in data 28.09.2009 da cui si rileva l'immutata situazione rispetto alla certificazione appena citata (*si allega copia*)).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

(si allega: 1. planimetria dell'area di intervento 2. grafico relativo all'immobile destinato a frigo macello ufficio e alloggio del custode 3. documentazione fotografica di tutti gli immobili)

L'opificio industriale adibito a "Frigo Macello e Salumificio per la lavorazione carni" è ubicato a cavallo dei comuni di Aquilonia e Monteverde in località Pietrapalomba; lasciando la strada Fondo Valle Ofanto, camminando per circa 500 mt in corrispondenza dello svincolo per raggiungere il paese di Monteverde (AV), dopo aver attraversato un ponte che supera il fiume Ofanto, si prende una strada che costeggia il fiume stesso fino a raggiungere l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima.

Il lotto si presenta di forma irregolare, con andamento pianeggiante e circoscritto per tre lati da terreno di altrui proprietà destinati a zona agricola e per l'altro da strada comunale.

Sviluppa un fronte principale di ingresso di circa 210 ml, per una larghezza variabile da 60,00 mt a 100,00 mt, occupando complessivamente una superficie di 31.670 mq; , lungo il fronte principale su strada consortile si presenta completamente recintato con muretto in c.a. di altezza 0,40 m sovrastato da un grigliato elettroforgiato di altezza 2,00 ml, mentre sul fronte retrostante in muratura di tufo con cordoletto in c.l.s., di altezza complessiva $h = 0,70$ m. sormontato da pannelli di rete elettrosaldata: lungo il versante est, la recinzione in blocchi di cls alta circa 3,00 mt stacca in sostanza una parte del lotto e la esclude dall'area di sedime aziendale pur essendo computata nella proprietà complessiva. Questa parte del lotto doveva contenere una struttura metallica adibita a stalla di sosta del bestiame ad ora non realizzata seppure progettata.

Gli ingressi al lotto si praticano attraverso quattro cancelli scorrevoli aventi apertura singola di circa 6,00 ml, direttamente dalla strada comunale adiacente.

Internamente al lotto vi è l'opificio industriale di forma rettangolare di circa 1850 mq di superficie coperta, dimensione in pianta 90,40 x 20,50 ml; tra gli interventi di adeguamento e miglioramento dell'intero complesso eseguiti dall'attuale committenza, è da considerare la costruzione di una struttura in c.a. indipendente strutturalmente dal capannone in c.a.p. ma inserita in corrispondenza dell'ultima campata del prefabbricato stesso.

Tale struttura a due livelli sorretta da 10 pilastri 40x40 collegati tra loro da travi 30x50 poggia su una fondazione posta alla stessa profondità di quella esistente del capannone e cioè a -1,55 ml.

Le dimensioni in pianta della struttura in c.a. è di 6,50 x 20,50 ml per una superficie di 130,00 mq ogni piano: il piano terra adibito a uffici, il piano primo ad abitazione del custode raggiungibile direttamente dall'esterno attraverso una scala in acciaio. Non è presente una struttura di copertura

ma solo un cordolo di coronamento della tompagnatura, in quanto il volume edilizio in c.a. sfrutta la copertura esistente della struttura prefabbricata a doppia falda.

Dedotta questa superficie di servizio, 130 mq adibiti ad uffici (piano terra) + 130 mq adibiti ad alloggio del custode (piano primo), la zona lavorazione resta di mq $83,90 \times 20,50 = 1720$ mq. L'altezza alla linea di colmo è di 6,00 ml.

La struttura portante dell'opificio, realizzata come riferito con struttura in cemento armato precompresso presenta un telaio piano con colonne verticali disposte, in senso longitudinale ad interasse di ml 6.00 mentre in senso trasversale ad unica campata con travi di copertura anch'esse prefabbricate.

Le pareti laterali sono realizzate con pannelli di struttura prefabbricata mentre la copertura con piastre di fibrocemento ecologico conforme alle norme UNI-EN 494 fissata alla sottostruttura mediante idonei elementi zincati a fuoco e rifinite con scossaline in lamiera preverniciata.

Il quarto prospetto (lato corto verso Monteverde) raccoglie tutte le aperture (finestre) che illuminano gli ambienti destinati alla zona uffici (piano terra) e alloggio del custode (piano primo) in quella "sottostruttura" in cemento armato descritta precedentemente e contenuta nell'area di ingombro del capannone originario.

In riferimento agli ambienti ricavati nella struttura in c.a. e destinati ad uffici e alloggio per custode, questi si presentano, pavimentati con piastrelle in monocottura di vario colore, pareti di tamponamento in laterizio forato e sovrastante strato di intonaco, pannelli di cartongesso a controsoffittatura, infissi esterni in legno, porte interne tamburate, il tutto con finiture di buon livello; lo stato di fatto dei locali rileva la necessità di ulteriori lavori al fine di raggiungere l'ultimazione degli stessi e dunque la relativa agibilità.

Risultano predisposti sebbene non ancora ultimati tutti gli impianti a servizio dell'abitazione (idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento).

Una nota a parte deve essere riservata alla descrizione dei locali destinati ad opificio e dunque alla lavorazione delle carni. Il sottoscritto ha ritenuto di tenere in considerazione, nella sua valutazione, l'immobile completo di infissi e pavimentazione come degli impianti "civili" esistenti (distribuzione elettrica, acqua potabile, rete fognaria, scariche atmosferiche, impianto antincendio) senza pannellature divisorie interne perché funzionali esclusivamente all'attività industriale e contemplati nei macchinari aziendali (*si allega documentazione fotografica dei locali interni e dei macchinari installati sebbene non contemplati nella valutazione*).

L'intera superficie è divisa in un gran numero di spazi per come riportato nel grafico allegato tutti eseguiti con pannellature verticali ed orizzontali sandwich a tenuta stagna di isolamento a spessore

variabile accessibili attraverso porte del tipo frigorifere, va e vieni o tecniche a secondo dell'utilizzo del locale stesso. La pavimentazione è eseguita in piastrelle ceramiche ad alta resistenza, del tipo antiacido, antiscivolo montato con fughe trattate con resina epossidica così come i rivestimenti delle pareti. Le aperture di ingresso all'opificio sono distribuite su tre prospetti, i due lati lunghi ed uno corto in numero e dimensione tali da rendere agevole l'ingresso e l'uscita del personale addetto alle lavorazioni dalle singole zone nonché la movimentazione del bestiame vivo e macellato. Va da se che alcune delle suddette aperture hanno una dimensione di molto superiore alla norma standard. Lo stato di manutenzione delle opere risulta molto buono, quasi ottimale, se non fosse per un normale sintomo di degrado riscontrabile soprattutto sulle pareti esterne dell'opificio e sugli infissi in legno della palazzina uffici/alloggio del custode.

La distribuzione elettrica per l'alimentazione dell'impianto di illuminazione nei reparti di lavorazione e locali accessori, derivata dal quadro generale di distribuzione, è realizzata, in parte al piano ammezzato, che funge da area tecnica e, in piccola parte a soffitto nelle aree di lavorazione.

La parte realizzata all'ammezzato, è costituita da cavi antifiamma multipolari del tipo FG7OR 0,6/1 kV, protetti con canalizzazioni in acciaio zincato complete di coperchi e accessori, diversamente, quella realizzata a soffitto nelle aree di lavorazione, è costituita da cavi antifiamma unipolari del tipo NO7V-K, protetti con tubazioni in materiale isolante ed autoestinguenti di adeguato diametro, provviste di giunzioni a tenuta, in modo da garantire al sistema il grado di protezione IP65.

I corpi illuminanti impiegati, sono del tipo equipaggiato con lampade fluorescenti lineari da 18 e 36 W, a seconda dell'ambiente, esse hanno il corpo in materiale isolante ed autoestinguente ed hanno grado di protezione IP65.

Il prelievo dell'acqua potabile è stato previsto dalla condotta dell'acquedotto Pugliese che passa in prossimità dell'azienda, che è idonea a derivare la portata media di punta da destinare agli usi potabili dell'azienda.

La condotte idriche sono state previste in P.E.A.D. (Polietilene ad alta densità) idoneo per acqua potabile e per condotte in pressione: attraverso derivazioni sono predisposti tutti i collegamenti per la distribuzione dell'acqua calda e fredda, nelle singole zone dell'opificio, dal macello alla zona uffici e custode

Completano gli impianti i relativi apparecchi di utilizzo costituiti da lavandini di lavorazione, sterilizzazione ferri, apparecchiature igienico-sanitarie per i servizi igienici della zona macello e della zona uffici e custode, in parte non ancora montati.

La rete fognaria interna ha previsto la realizzazione di due linee separate una per le acque nere (fecali) e una per le acque bianche (pluviali).

La rete delle acque nere realizzata con tubazioni PVC ha previsto una serie di condotte e pozzetti, di adeguate dimensioni in modo che gli scarichi vengano convogliati in un impianto di depurazione, di adeguate dimensioni atto a depurare sia le acque nere dei W.C. che le acque nere provenienti dalla zona macello.

All'interno del capannone le suddette tubazioni hanno un diametro esterno variabile da 110 mm a 125 mm, a seconda del numero di apparecchi da servire.

La tubazione principale esterna che convoglia le acque nere all'impianto di depurazione ha un diametro esterno di 160 mm.

Le acque chiarificate dall'impianto di depurazione vengono sollevate in un pozzetto posto all'uscita dello stesso ed unite alle acque bianche pluviali provenienti dalla copertura del capannone, dal piazzale e delle strade di accesso, raccolte attraverso griglie e pozzetti di ispezione coperti da ghiusini in ghisa e cemento.

L'intero opificio è dotato **di impianto per la protezione dalle scariche atmosferiche**, opportunamente progettato e dimensionato, è del tipo a gabbia di Faraday, realizzato con l'impiego di bandella in acciaio zincato a fuoco, completa degli adatti supporti ed accessori, avente dimensioni di mm 30x3; con tale bandella, sono state realizzate anche le calate fino a 3 metri dal suolo.

In un ambiente individuato all'interno dell'area uffici, è installata una centrale per la gestione della **distribuzione telefonica**; in ogni ambiente dell'area uffici, nell'alloggio custode, nella guardiola custode ed in alcuni punti all'interno dell'area di produzione, è stato previsto un punto presa telefonico, connesso alla centrale con cavo antifiamma del tipo TSR, protetto con tubazioni in materiale isolante ed autoestinguenti di adeguato diametro.

L'intero opificio è dotato di **impianto idrico antincendio** alimentato da un pozzo esistente mediante una pompa che immette la portata necessaria in caso di incendio in due serbatoi di accumulo della capacità di 5000 litri ciascuno a servire la tubazione ad anello posta all'intorno del capannone in polietilene ad alta densità da 1.5" e PN 10 atm. Da cui si diramano n. 8 derivazioni in acciaio zincato di 1.5" e PN>10 atm, a cui sono collegati i rispettivi complessi antincendio tipo UNI 45 mm costituiti ciascuno da un idrante da 45 mm, un raccordo, una lancia in ottone o rame, 15 m di tubo di canapa extra da 45 mm a 12 fili con resistenza a 18-20 atm.

Si è disposto un idrante ogni 20 m circa come prescrive la normativa, in corrispondenza di porte di accesso al capannone.

Esternamente all'opificio, si possono rilevare volumi costruiti a servizio dello stesso costituiti per lo più da strutture preesistenti alla costruzione del fabbricato principale e comunque in uno stato di conservazione poco soddisfacente (autoclave acque, impianto di cabina elettrica, stoccaggio gpl ed

annessa cabina di decompressione, casotto in tufo) come di contro esistono strutture in ottimo stato di conservazione perche di nuova realizzazione (locali tecnologici, impianto di depurazione comprensiva di vasca, locale macchine e pensilina, impianto di pesatura), in particolare:

- 1) **locali tecnologici** annessi al corpo di fabbrica principale e realizzati lungo il lato posteriore lungo del capannone, ordinatamente, il locale caldaia in agro del Comune di Aquilonia ed il locale gruppi in quello di Monteverde; sono due piccole strutture sempre di forma planimetrica rettangolare, in struttura portante di muratura in mattoni pieni di 26 cm ed intonacato esternamente di dimensioni, ognuna, pari a 7,00 x 4,00 ml per una superficie di 28,00, accessibile dall'esterno attraverso una porta in ferro, con altezza al colmo di ml 3,50 e struttura di copertura piana acc. Ciascuno dei due locali è dotato di finestra di ventilazione.
- 2) **impianto di depurazione** (unico per l'intero ciclo produttivo) costituito da:
 - 2.1. struttura in c.c.a. realizzata con tre vasche separate fra loro da setti da 40 cm. di spessore. Le dimensioni complessive della struttura sono: Lunghezza ml 17,60 – Larghezza ml. 10,80 – Altezza ml. 4,50. La sovrastruttura poggia su una piastra di fondazione, ovviamente in c.c.a., delle dimensioni di 18,60 x 11,80 con uno spessore di cm. 50. Esso è stato interrato per una profondità di ml. 3,00, mentre i restanti ml. 1,50 sono stati realizzati fuori terra.
 - 2.2. In adiacenza alla vasca è presente un locale macchine realizzato con struttura in c.a. dalle dimensioni 4,20 x 2,20 x 2,80 (altezza) ml
 - 2.3. una struttura metallica ad uso pensilina di copertura per i serbatoi dell'acqua di dimensioni 17,00 x 4,00 x 3,00 (altezza) ml
 - 2.4. autoclave acque costituito da una struttura in muratura portante di dimensione 6,00 x 5,00 x 2,00 ml (altezza media)
- 3) **impianto di pesatura** costituita da una "vasca" in c.c.a. delle dimensioni 18,60 x 3,60 ml. ed una profondità di 1,30 ml., dotata di una serie di piastrelli di contrasto, nella quale è stato alloggiato il meccanismo di pesa vero e proprio. Le pareti hanno spessore s= 30 cm così come la piastra di fondazione di dimensioni 19,20 x 4,20 ml.
- 4) **impianto di cabina elettrica** di trasformazione con rete di collegamento a media tensione interna relativa all'area aziendale. La rete in M.T. è esercita dalla Soc. distributrice ENEL col sistema trifase senza neutro, alla tensione di 20.000V; la potenza al momento impegnata è di 200 KVA. Il quadro MT è costituito da uno scomparto per l'arrivo linea, uno per gli organi di sezionamento e protezione ed uno per il trasformatore. Le dimensioni del fabbricato sono 19,40 x 5,60 x h media 2,00 ml

- 5) **stoccaggio gpl** costituita da una struttura in c.a. a vista piuttosto fatiscante, con copertura piana ed annesso **cabina di decompressione gpl** per una superficie complessiva di mq 262,20 così suddivisa: stoccaggio gpl 20,00 x 12,00 x 2,20 ml (altezza media) + cabina decompressione gpl 7,40 x 3,00 x 2,00 ml (altezza media);
- 6) **casotto in muratura di tufo** adibito a deposito di dimensioni 9,60 x 4,60 x 2,00 ml (altezza media)

Le aree esterne ed in particolare, il piazzale di transito e sosta che occupa la maggiore delle superfici, si mostra, a sua volta, invaso da vegetazione spontanea (erbetta di campo), a coprire in alcuni casi anche parte del manto in conglomerato bituminoso che pure era stato eseguito: essendo in presenza di un frigo macello e salumificio per la lavorazione delle carni, in cui deve essere netta la separazione tra la "zona sporca" e la "zona pulita", i piazzali ed i percorsi di servizio "ad anello" così come previsti in progetto, non risultano distinguibili. D'altronde, considerato che l'investimento si è realizzato in area prevalentemente agricola, già di per se stessa naturalmente rinverditata e con buona presenza di vegetazione autoctona (arborea ed arbustiva), e tenendo presente che l'opificio non ha mai iniziato l'attività industriale prevista, fa sì che l'area conservi un carattere rurale piuttosto che industriale, evidenziando comunque l'esecuzione di opere di manutenzione e riordino del sito. Le opere di urbanizzazione, già descritte per quanto riguarda gli allacci ai sottoservizi, rilevano la presenza di alcuni tratti di marciapiede in prossimità della cabina Enel come dell'intero intorno del capannone principale. L'illuminazione esterna, è realizzata parte con proiettori equipaggiati con lampade JM 400W fissati sulla facciata del capannone e parte con armature da palo, disposte lungo il perimetro esterno dell'appezzamento su cui insiste l'insediamento. La recinzione esterna è stata eseguita con tipologie costruttive diverse adeguandola alle esigenze dei vari tratti, in particolare:

- a. zona di confine particellare in agro del Comune di Aquilonia e lungo il confine con la Strada comunale: muretto di recinzione in c.a. di altezza 0,40 m sovrastato da un grigliato elettroforgiato di altezza 2,00 m. e n° 4 porte carraie scorrevoli (n° 2 per zona sporca e n° 2 per zona pulita); Lunghezza 209,50 ml.
- b. zona lato Monteverde di delimitazione dell'area di pertinenza dell'attuale fase di insediamento aziendale: muro tipo "militare" in piastrelli in c. a e muratura in blocchetti di c.l.s. di altezza h = 3,00 m. Lunghezza 63,20 ml.
- c. zona di monte: muretto di sottoscarpa in muratura di tufo con cordoletto in c.l.s., di altezza complessiva h = 0,70 m. sormontato da pannelli di rete elettrosaldata di altezza L = 1,00 m. Lunghezza 132,80 ml.

La superficie complessiva del lotto è pari a: $S = 31.670$ mq di cui $S1 = 22372,00$ mq parzialmente urbanizzata ed annessa all'opificio e $S2 = 9298,00$ mq esterna dalla recinzione dell'area produttiva e lasciata alla sua destinazione agricola.

Scheda di sintesi delle superfici:

- opificio industriale – area lavorazione $1720,00$ mq
- opificio industriale -uffici, alloggio custode $130,00$ mq + $130,00$ mq = $260,00$ mq
- locali tecnologici – caldaia e gruppi $28,00$ mq + $28,00$ mq = $56,00$ mq
- vasca di depurazione in c.a. $190,08$ mq
- locale macchine depurazione in c.a. $9,24$ mq
- autoclave acque depurazione in muratura $30,00$ mq
- pensilina copertura serbatoi acqua $68,00$ mq
- impianto pesatura $80,64$ mq
- cabina elettrica $108,64$ mq
- stoccaggio e cabina decompressione gpl $262,20$
- casotto in muratura di tufo (deposito) $44,16$ mq
- superficie complessiva del lotto industriale 31.670 mq di cui superficie utilizzata mq $22372,00$ mq
+ superficie residua disponibile mq $9298,00$

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è basato, nella fattispecie, su un confronto tra diversi metodi analitici, riconosciuti nel caso in esame più attendibili, poiché articolati su considerazioni di carattere oggettivo.

Si evidenzia, invece, che la comparazione con altre compravendite similari, metodo sintetico comparativo, risulta essere piuttosto complessa, date le molteplici variabili presenti che agiscono tutte sul valore di mercato degli immobili: consistenza e stato d'uso dei manufatti, presenza di eventuali macchinari di produzione, più o meno espressa tecnologia impiantistica di servizio, appartenenza o meno a poli produttivi consolidati, ubi, ecc. Si è ritenuto, pertanto, più opportuno procedere nella stima dell'immobile determinando il suo più probabile costo di costruzione lordo, cioè il costo che si sarebbe dovuto sostenere per costruire l'immobile, libero da influenze esterne del mercato, ovviamente, rivalutato utilizzando coefficienti correttivi che tengano conto del suo reale stato di conservazione.

Per verificare poi, che il valore di mercato dell'immobile desunto dalla stima analitica abbia comunque un fondamento, si è proceduto ad effettuare anche delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del manufatto nella sua reale consistenza e destinazione d'uso, in ultimo, il valore assegnato agli immobili dall'Agenzia del Territorio mediante l'attribuzione della rendita catastale.

STIMA DEL BENE CON METODO ANALITICO

1) COSTO DI COSTRUZIONE

Per la stima del bene immobile si è determinato, come riferito, il suo più probabile valore del costo di costruzione o ricostruzione o meglio le spese che un imprenditore oggi dovrebbe sostenere per costruire ex novo un fabbricato con queste caratteristiche; nel caso specifico, invece di effettuare un normale computo metrico dei lavori a farsi, si è proceduto nella verifica della contabilità finale dei lavori per come redatta dal tecnico progettista e direttore dei lavori di Realizzazione di un Frigo Macello e Salumificio per la lavorazione carni. Infatti i lavori di cui sopra, per come già detto in precedenza, sono stati commissionati dall'attuale proprietaria, Sig.ra **OMISSIS** laddove la stessa, titolare di un decreto di finanziamento n. 1058 del 31.05.1999 accreditato dal "Patto Territoriale Baronia", acquistava un lotto di terreno con entrostante fabbricato industriale e dunque dall'anno 2001 all'anno 2003 procedeva ad eseguire le opere necessarie all'adeguamento dello stesso per l'utilizzazione a frigo macello.

Alla contabilità delle opere a misura, a corpo e in economia, strettamente connesse all'opificio industriale e alle sue opere pertinenziali (uffici, vasca, pesa, urbanizzazioni, recinzione) si sono aggiunti i costi dovuti alle spese tecniche e successivamente si è corretto il valore determinato dalla somma degli addenti citati, utilizzando dei coefficienti correttivi di rivalutazione della spesa alla data odierna. Quantunque l'immobile sia in ottimo stato di conservazione, è da rilevare che i lavori sono ultimati da circa 6 anni e lo stabilimento non è mai andato a regime; si rende necessario applicare al valore maturato un coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà e/o obsolescenza dell'immobile che tengano conto della condizione d'uso del manufatto. Vi è da rilevare che i coefficienti correttivi da utilizzare fanno riferimento ad impianti della stessa natura, perché se si volesse utilizzare l'opificio per un impianto di natura completamente diversa, allora non si dovrebbe necessariamente parlare di adeguamento, con la conseguenza che l'opificio ha bisogno di un più radicale intervento di trasformazione a discapito dell'investimento e dunque del suo valore di mercato. Da ricerche effettuate su testi specializzati e da considerazioni basate sull'esperienza professionale si ritiene che il coefficiente correttivo da utilizzare nel caso in esame, valutato

considerando uno stato di conservazione ottimale, età dell'immobile 6 anni e qualità di costruzione buona, possa assumersi pari a 0,90.

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DEL COSTO DI COSTRUZIONE			
a	suolo + capannone	€ 309.874,13	<i>si allega elenco fatture e copia di ognuna</i>
b	lavori a misura	€ 252.720,88	<i>si allega copia registro di contabilità per come allegato allo stato finale dei lavori agli atti del PATTO TERRITORIALE BARONIA</i>
c	lavori in economia	€ 605.627,80	<i>si allega elenco fatture e copia di ognuna</i>
d	spese tecniche	€ 112.432,66	<i>si allega elenco fatture e copia di ognuna</i>
	TOTALE LAVORI	€ 1.280.655,47	
	coeff. Aggiornamento ISTAT del valore monetario	1,1109	
	coeff. Di deprezzamento per vetustà e/o obsolescenza	0,90	
	COSTO DI COSTRUZIONE	€ 1.280.412,15	

Dalle esposte considerazioni si ottiene che il più probabile valore del costo di costruzione dell'immobile, determinato con metodo analitico, risulta essere pari a € 1.280.412,11

2) OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO

(si allega: visura delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio relativa ai Comuni di Aquilonia (AV), Monteverde (AV), Calitri (AV) e Melfi (AV))

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per capannoni tipici, nel Comune di Aquilonia, stato conservativo ottimo, fascia suburbana – parte rurale dell'abitato – microzona catastale 1 prevede un range da 260 a 300 €/mq mentre a Monteverde, stato conservativo ottimo, fascia periferica, microzona catastale 1, prevede un range da 290 a 330 €/mq; al fine di considerare un valore quanto più attendibile, nel caso in esame è bene valutare adeguatamente quello che lo stesso Osservatorio prevede per i capannoni presenti nelle aree industriali dei Comuni di Calitri (AV); e Melfi (PZ); laddove essi risiedono lungo la S.S. Ofantina a pochi chilometri di distanza dall'ubicazione del capannone oggetto di stima nelle stesse oggettive condizioni strategiche, di accessibilità e fruizione del nostro. L'Osservatorio ritiene che per capannoni tipici, nel Comune di Calitri (AV), stato conservativo ottimo, fascia periferica – scalo Calitri – microzona catastale 1

prevede un range da 410 a 470 €/mq mentre nel Comune di Melfi (PZ), stato conservativo normale, fascia suburbana – zona Industriale – microzona catastale 3 prevede un range da 320 a 500 €/mq. Ciò detto, considerando il valore di partenza pari a 330 €/mq (massimo valore per quanto riguarda i comuni di Monteverde ed Aquilonia), allo stesso si deve aggiungere oltre alla quota relativa alla strategicità del luogo di ubicazione, il plusvalore derivante da tutte le opere realizzate nell'ambito dell'area stessa per come elencati nella scheda di sintesi delle superfici nonché quello derivante dal valore delle aree annesse all'opificio industriale (superficie di 31.670 mq, assolutamente al di sopra di un normale lotto in qualsiasi area industriale), potenzialmente utilizzabili per ampliamenti come peraltro già dimostrato dalla concessione edilizia che ha autorizzato la costruzione di una stalla di sosta sebbene mai realizzata per cui si ottiene:

Valore di mercato O.I.A.T. = $(1720 + 260) \text{ mq} \times (330 + 120) \text{ €/mq} = € 891.000,00$.

2) STIMA DA RENDITA CATASTALE

(si allega visura catastale ed estratto di mappa relativo alle particelle e fabbricati in entrambi i comuni)

Ulteriore apporto alla stima dell'immobile industriale viene dall'utilizzo della rendita catastale, che risulta essere pari per la p.lla 23 Fg. 27 del Comune di Aquilonia, cat. D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – nel caso in esame il fabbricato industriale) ad € 7.049,64, e per la p.lla 436 Fg. 18 del Comune di Monteverde, cat. D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – nel caso in esame il fabbricato industriale) ad € 704,96, da cui si ottiene, rivalutando le rendite medesime del 5% e considerando il coefficiente moltiplicativo pari a 50, il seguente valore:

Valore da rendita catastale = $€ 7.049,64 \times 1,05 \times 50 + € 704,96 \times 1,05 \times 50 = € 407.116,50$

Il calcolo del valore dei terreni derivanti dal Reddito Dominicale, essendo le particelle interessate, in entrambi i comuni, a destinazione seminativo e bosco, realizza il seguente valore:

Comune di Aquilonia Fg. 27 – P.lla 22 – mq 17.200,00 x 13,32 (R.D.) = € 1.248,75

Comune di Monteverde Fg. 18 – P.lla 426 – mq 2.990,00 x 3,86 (R.D.) = € 361,88

Comune di Monteverde Fg. 18 – P.lla 425 – mq 11.480,00 x 5,34 (R.D.) = € 500,63

Valore Totale: $€ 407.116,50 + € 1.248,75 + € 361,88 + € 500,63 = € 409.227,75$

CONCLUSIONI

Ai fini della stima si è ritenuto opportuno procedere con il metodo analitico, basato su maggiori elementi di oggettività, poiché stime di tipo sintetiche comparative non consentono nel caso una serena ed univoca valutazione, soprattutto in considerazione della ridotta casistica di beni di analoghe caratteristiche soggetti a compravendita.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima lo si è desunto, pertanto, considerando tre diversi approcci di tipo analitico: 1) probabile valore del costo di costruzione lordo, cioè il costo che si sarebbe dovuto sostenere per costruire il manufatto; 2) valore indicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per zona censuaria e destinazione d'uso; 3) valore indicato dall'Agenzia del Territorio su base rendita catastale.

Analizzando i tre risultati si evidenzia che la stima eseguita con il primo metodo risulta molto attendibile poiché basata su considerazioni oggettive, quali dimensioni e caratteristiche dei manufatti, costi delle forniture dei materiali e lavorazioni da tariffa, reale stato conservativo, mentre la stima eseguita con il secondo ed il terzo metodo (parametri Osservatorio Immobiliare e rendita catastale) risulta essere meno attendibile poiché basata su valutazioni che comprendono un contesto ampio di tipologie di fabbricati senza tra l'altro prevedere tipo di costruzione, influenza delle aree esterne, livello tecnologico degli impianti produttivi.

Considerando, dunque, i valori di stima desunti dal primo metodo di analisi e trascurando per le ragioni sopra esposte il valore ottenuto con il secondo ed il terzo metodo, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'opificio industriale comprensivo delle aree esterne e degli impianti tecnologici strettamente connessi al manufatto, è pari ad **€ 1.280.412,11**

Tanto doveva il sottoscritto per incarico ricevuto.

Lioni, 30/09/2009

Il C.t.u.

Arch. Angelo Zuccardi
