

Identificazione catastale dell'immobile.

Trattasi di un immobile ad uso industriale sito nella zona Industriale di San Nicola di Melfi e ricadente all'interno del P.P. ASI di San Nicola di Melfi .

Il fabbricato è individuato catastalmente al Foglio 4 Mappali:

- 1237 sub 1 (opificio a piano terra) Cat. D/7 Rendita € 54.128,00
- 1237 sub 2 (opificio a piano terra) Cat. F/3
- 1237 sub 3 (opificio a piano terra – 1 – 2) Cat. F/3
- 521 Seminativo 120 ca R.D. 0,62 R.A. 0,37 coincidente con la rampa di accesso dalla strada consortile

Tutto l'immobile risulta intestato catastalmente a: PTFMR IMMOBILIARE srl con sede in Napoli, P.I. 03487550653

Il lotto confina:

a nord con proprietà "CONSORZIO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI POTENZA con sede in POTENZA (PZ);

3

ad ovest con proprietà "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A con sede in SIENA (SI)";

a sud con proprietà "CONSORZIO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI POTENZA con sede in POTENZA (PZ);

ad est con proprietà "CERAMICA FENICE S.P.A. con sede in MELFI (PZ)".

A partire dal 1991 il terreno originario era di proprietà del sig. PIETRANTUONO Luigi nato a MELFI il 24/05/1932 che lo ha acquistato con ATTO PUBBLICO del 04/10/1991 Voltura in atti dal 17/08/1999 Repertorio n.: 3664 Rogante: B. CARRIERO Sede: IRSINA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 315 del 14/10/1991 (n. 5562.1/1991).

Con successivo frazionamento del 17/08/1999 in atti dal 18/08/1999 (n. 2474.1/1999), l'originaria particella 70 di 11ha 44a 33ca è stata frazionando generando la particella 516 di 36.000 mq.

Con atto del 19/07/2000 Trascrizione in atti dal 19/09/2000 Repertorio n.: 1078 Rogante: IANUARIO ALESSANDRA Sede: MELFI Registrazione: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 7931.1/2000) il bene è stato trasferito al CONSORZIO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI POTENZA con sede in POTENZA.

Successivamente, con ATTO PUBBLICO del 21/12/2000 Trascrizione in atti dal 02/01/2001 Repertorio n.: 1298 Rogante: IANUARIO ALESSANDRA Sede: MELFI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13356.1/2000), l'immobile è stato trasferito alla CER VITRUM S.R.L. con sede in MATERA.

Con Tipo mappale del 04/04/2005 protocollo n. PZ0035283 in atti dal 04/04/2005 (n. 35283.1/2005) l'originaria particella 560 è divenuta Ente Urbano ed è diventata 1237.

La CER VITRUM S.R.L è stata proprietaria fino al 04/04/2005 quando, con DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 26/07/2011 Trascrizione in atti dal 02/11/2011 Repertorio n.: 579 Rogante: TRIBUNALE Sede: ROMA Registrazione: DECRETO DI

4

TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 11697.1/2011), la proprietà è stata trasferita alla PTFMR IMMOBILIARE SRL con sede in NAPOLI, attuale proprietario.

Per quello che riguarda la particella 521 dall'originario intestatario Pietrantuono Luigi è stata trasferita con ATTO PUBBLICO del 19/07/2000 Trascrizione in atti dal 19/09/2000 Repertorio n.: 1078 Rogante: IANUARIO ALESSANDRA Sede: MELFI Registrazione: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 7931.1/2000) al Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza e poi, con DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 26/07/2011 Trascrizione in atti dal 02/11/2011 Repertorio n.: 579 Rogante: TRIBUNALE Sede: ROMA Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 11697.1/2011), alla PTFMR IMMOBILIARE srl.

Inquadramento urbanistico dell'immobile.

Con la Concessione Edilizia n. 77/00 del 22/06/2000 la CERVITRUM spa è stata autorizzata alla "Costruzione di uno stabilimento per la produzione di mosaico in pasta di vetro secco".

In data 27/02/2000 si è dato inizio ai lavori che avrebbero dovuto concludersi in data 26/06/2003.

Successivamente, in data 28/12/2001 è stata rilasciata la Concessione Edilizia 140/01 per la "Variante n° 1 alla CE N° 77/00 del 22/06/2000".

In data 31/05/2002 è stata comunicata la sospensione dei lavori ed in data 06/02/2003, a seguito di accertamento da parte del Comando dei VV. UU. di Melfi sono state accertate violazioni edilizie rispetto al progetto autorizzato.

In data 17/03/2003 è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria e di completamento.

In data 06/05/03 il Comune di Melfi ha comunicato alla CERVITRUM spa che per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria avrebbe dovuto versare la somma di € 22.845,46 pena l'archiviazione della pratica.

5

In data 19/06/2003 il Comune di Melfi, a seguito del parere negativo dei Vigili del Fuoco, comunicato che la pratica non era approvabile e che quindi "la stessa andrà archiviata in attesa della trasmissione di nuovo progetto conforme alla norma di cui al D.M. 16/02/82.

Al momento non risultano agli atti altri procedimenti per la sanatoria delle opere abusive che secondo i conteggi del Comune di Melfi, effettuati nel 2003, necessitano di un versamento di € 22.845,46. Quindi al momento il fabbricato presenta abusi edilizi che dovranno essere sanati.

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale, il progetto originario è stato depositato presso il Dipartimento Infrastrutture e mobilità della Regione Basilicata – Ufficio difesa del suolo di Melfi al n. 860 del 24/10/2000.

In data 29/04/2003 prot. 791 è stato trasmesso il progetto in variante e sanatoria al dep. 860 che è stato depositato al n. 276 del 12/05/2003.

Non risulta agli atti che il fabbricato sia stato mai collaudato. Pertanto, al momento non essendo disponibili certificazioni sui materiali utilizzati, per procedere con il collaudo della struttura occorrerà effettuare dei prelievi di materiale (cls e acciaio) da tutte le parti strutturali (Fondazioni, pilastri e travi di copertura) per poi sottoporli a prove di laboratorio.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un complesso industriale con una superficie coperta di 6901 mq. Con la successiva variante la superficie coperta veniva portata a 10.503 mq e prevedeva la realizzazione di un capannone di dimensioni massime mt. 121,86 x 91,17 e alcuni locali tecnologici (vasca accumulo antincendio, Cabina Enel, Cabina Metano). Il Capannone ha una altezza di mt. 11,95 tranne che per una parte dove si raggiunge una altezza di mt 25,00 e mt . 28,00.

La zona uffici e servizi su due livelli è ricavata all'interno del capannone principale.

6

7

STATO DI FATTO (Presentato con la sanatoria del 2003)

Il progetto in sanatoria prevedeva la sanatoria di ulteriori 600 mq circa di superficie coperta già realizzata per una superficie complessiva coperta di mq 11.089.

In particolare è da sanare la realizzazione di ulteriori quattro campate nella parte alta del capannone dove era presente una rientranza nel progetto originaria avente una superficie di mt. 20,00 x 19,80 e una struttura in c.a. sulla destra del capannone di mt. 23,80 x 8,20. Era prevista, inoltre, la modifica delle dimensioni del locale compressori e locale gruppo elettrogeno.

Descrizione dei luoghi.

Al momento del sopralluogo lo stabile si presenta in totale abbandono con evidenti segni di degrado.

8

La struttura portante della parte principale è costituita da un telaio in c.a.p. mentre la parte più alta è stata realizzata con una struttura in acciaio.

Il perimetro del fabbricato è stato tompagnato con pannelli prefabbricati in c.a.v. nella parte bassa e con pannelli in lamiera nella parte alta.

La copertura è a due falde in c.a.p. nella parte bassa e a capriate metalliche con sovrastanti pannelli in lamiera nella parte alta.

Gli infissi risultano in parte divelti e non si riscontra la realizzazione di impianti tecnologici.

9

Anche la copertura si presenta danneggiata in diversi punti con la rottura delle lastre di copertura con evidenti segni di degrado soprattutto nella parte della struttura metallica.

10

All'interno del capannone sono presenti cumuli di cemento e ferro derivanti dalla parziale demolizione di setti in c.a. e di vasche interrato. Inoltre in corrispondenza di alcuni pilastri sono stati effettuati degli scavi, forse per verificare la qualità delle fondazioni.

11

12

La parte esterna non è mai stata completata e oggi risulta invasa dalla vegetazione.

13

All'interno del capannone sono presenti anche cumuli di rifiuti che andranno smaltiti.

14

Considerazioni e Valutazione.

L'immobile è situato nella zona industriale di San Nicola di Melfi, quindi in teoria un'area che avrebbe dovuto essere di particolare pregio per la presenza dello stabilimento STELLANTIS (ex FCA).

In realtà considerando:

- la difficile situazione del settore automotive;
- il fatto che l'immobile in oggetto è ubicato esattamente nella parte opposta della zona industriale rispetto al polo Stellantis e che questo lo rende poco appetibile proprio per la sua distanza;
- la disponibilità di altri immobili più vicini e più regolari come tipologia costruttiva (parte con altezza di mt 28 di fatto non necessaria per le normali attività);

rende, di fatto, vano questo che avrebbe potuto essere un fondamentale elemento nella valutazione economica dell'immobile.

Il fabbricato non è stato ancora ultimato: manca tutta la parte impiantistica e tutta la sistemazione esterna. Di fatto esiste soltanto la struttura portante coperta ed il compagno.

15

L'esistente è danneggiato in più parti: mancano alcuni portoni sezionali, molti infissi, la copertura è da rivedere, il pavimento industriale è da rifare in larghi tratti, la parte con struttura metallica è danneggiata dalle copiose infiltrazioni di acqua piovana, la sistemazione esterna è tutta da fare.

Inoltre sono presenti diverse vasche interrato (anche di dimensioni notevoli) da colmare perché inutili per una normale attività industriale.

A questo bisogna aggiungere che il corpo di fabbrica in struttura metallica (altezza 28 mt) che occupa circa 1.200 mq non risponde nemmeno alle attuali normative per il contenimento dei consumi energetici e che circa 2.000 mq presentano setti in c.a. che vanno demoliti per poterli utilizzare.

Poi bisogna realizzare tutte le centrali tecnologiche e sistemare il piazzale esterno.

Al momento del sopralluogo la struttura abusiva di circa 200 mq era già stata demolita in parte e pertanto la superficie effettiva è di circa 10.800 mq.

Una stima corretta del valore dell'immobile deve tenere conto di tutti questi aspetti negativi e delle attuali condizioni di mercato.

L'Osservatorio dei registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per un capannone ultimato ed utilizzabile nell'area in oggetto riporta un prezzo a mq di circa 320 € ma parliamo di capannoni con modalità costruttive ordinarie (senza volumi con altezza fuori dalla norma), impianti tecnologici realizzati, piazzali esterni completati e in generale di fabbricati in buone condizioni e ubicati in posizioni similari.

In questo caso dal valore che l'immobile potrebbe avere se fosse nelle condizioni di cui sopra bisogna detrarre:

- I costi per la sanatoria delle opere abusive stimabili in circa 40.000 €
 - I costi per la verifica delle strutture (andranno fatte prove distruttive sui materiali) e il collaudo delle stesse stimabili in circa 30.000 €

 - I costi per la demolizione delle vasche interrato esistenti stimati in circa 300.000 € ed il rifacimento della pavimentazione in quelle aree;
- 16
- I costi stimati per la demolizione e lo smaltimento dei setti in c.a. esistenti valutati in € 100.000;
 - I costi per l'adeguamento e l'abbassamento della struttura metallica esistente stimati in € 450.000
 - I costi per la sostituzione delle lamiere perimetrali della struttura metallica e la sostituzione con pannelli sandwich coibentati valutati in € 80.000
 - I costi per la sistemazione degli infissi e dei portoni sezionali valutati in € 90.000;
 - I costi per la sistemazione della pavimentazione industriale interna valutati in € 40.000;
 - I costi per la realizzazione delle centrali tecnologiche valutati in € 70.000;
 - La realizzazione degli impianti tecnologici di base (Elettrico, termico, antincendio) stimati in € 700.000;
 - La realizzazione del piazzale esterno stimata in € 20.000 * 40 = € 800.000
 - I costi per il completamento degli uffici stimati in € 80.000
 - I costi per la recinzione del lotto valutati in € 120.000

Quindi, anche partendo da valutazioni ufficiali e quindi obiettive, si arriva, per detrazione, a valutare il valore dell'immobile al netto di tutte le lavorazioni da effettuare e di tutte le problematiche emerse non oltre 500.000 € (Cinquecentomila euro).