

- TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE -

- SEZIONE FALLIMENTARE -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI
-AGGIORNAMENTO-**

Concordato Preventivo N°07/2019

“[REDACTED] S.r.l.” in liquidazione

Commissario Liquidatore: Avv. Clemente PECORARO.

Contiene:

- Relazione di Stima Beni Immobili;
- Documentazione Fotografica;
- Elaborati Grafici redatti dal sottoscritto;
- Documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno;
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (SA).

LO STIMATORE

Geometra D'ANDRIA Giovanni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI - CONCORDATO PREVENTIVO N°07/2019 - “ S.r.l.” in liquidazione



Il sottoscritto **D'Andria Giovanni**, geometra, con studio in Angri (SA) alla Via G. D'Anna n.116 (*Centro Residenziale Rosato*), iscritto presso il Collegio Professionale della Provincia di Salerno al N°3541 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (Civile e Penale), produce relazione che segue.

In adempimento dell'incarico ricevuto ed in accoglimento dell'istanza formulata dal Commissario Liquidatore **Avv. Clemente Pecoraro**, si procede qui di seguito alla ri-valutazione dei beni immobili già oggetto di stima in data 21.09.2020 nell'ambito della proposta di Concordato Preventivo N°07/2019 – “ S.r.l.” in liquidazione.

PREMESSA

Il sottoscritto stimatore, avendo redatto la Relazione di Stima del 21.09.2020 nell'ambito della quale sono state già eseguite tutte le indagini e gli accertamenti anche presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione, in data 15.09.2022 ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile *de-quo* al fine di verificare eventuali modifiche apportate negli ultimi due anni.

Tuttavia, durante il suddetto sopralluogo eseguito in uno al Commissario Liquidatore **Avv. Clemente Pecoraro**, è stato possibile accertare che lo stato dei luoghi è rimasto pressoché inalterato, sicché la descrizione dell'immobile ricalca quanto già ampiamente esposto nella precedente Relazione di Stima del 21.09.2020.

Parimenti, si rimanda alla citata Relazione di Stima anche per quanto riguarda la conformità urbanistica ed in particolare al paragrafo relativo alla provenienza e legittimità che, per completezza di esposizione, si riporta integralmente qui di seguito.

Ciò posto, la presente Relazione di Stima prevede l'aggiornamento della valutazione dei beni immobili tenendo conto delle attuali condizioni di mercato, applicando i parametri di stima aggiornati, nonché dei costi necessari, a seguito dell'aggiornamento dei prezzi unitari, per la rimozione delle opere abusive.



INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione trattasi di un complesso industriale ubicato nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4 – Area P.I.P., che presenta in parte struttura portante intelaiata in cemento armato (travi e pilastri) e solai in latero-cemento ed in parte struttura in elementi prefabbricati in cemento armato precompresso; l'estrema copertura è in parte a tetto a falde inclinate ed in parte a solaio piano.

Per inciso, si compone di una palazzina uffici e servizi che si sviluppa in elevazione per 4 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, ospitante anche un appartamento per il custode, a servizio di un opificio industriale disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annesse aree scoperte. Il collegamento tra i vari piani in elevazione avviene attraverso un vano scala interno al fabbricato nonché per mezzo di ascensore.

Gli immobili visionati si presentano in buone condizioni di manutenzione e sono dotati di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia mentre solo all'interno dell'opificio si rileva impianto elettrico a vista di tipo industriale. Sul lastrico solare di estrema copertura si rileva la presenza di un impianto fotovoltaico costituito da pannelli di silicio installati su apposite strutture metalliche opportunamente inclinate per favorire l'irraggiamento solare.

Tutti gli ambienti della palazzina uffici e servizi presentano caratteristiche tipiche di immobili simili, vale a dire pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate con pittura semilavabile, ad eccezione dei locali bagno che presentano parziale rivestimento in piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono in alluminio con doppio vetro-camera protetti da persiane avvolgibili in materiale plastico mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Si precisa che solamente i locali ubicati al terzo piano (sottotetto) sono ancora allo stato rustico, vale a dire privi di qualsiasi impianto e/o finitura quale intonaco, pavimenti, rivestimenti, porte e infissi, sia interni che esterni.

Nella zona centrale vi è una vanella scoperta che, tuttavia, allo stato attuale risulta coperta alla sua sommità, vale a dire all'altezza dell'estradosso dell'ultimo piano del fabbricato, da pannelli in lamiera grecata sorretti da struttura metallica. Tale copertura, come meglio specificato nel prosieguo, è completamente abusiva ed insanabile sotto l'aspetto urbanistico.

Nello specifico, il complesso industriale si compone di diverse unità immobiliari che risultano analiticamente individuate e descritte come segue, sulla scorta degli attuali identificativi catastali:

- 1)** Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno al **Foglio 3, Particella n.1788, Sub 3**, Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5 Vani - Rendita €516,46.

Trattasi di un piccolo appartamento per il custode ubicato al piano terra e piano seminterrato della palazzina uffici; il collegamento tra i due livelli avviene per mezzo di una scala interna in metallo. Si compone di un locale soggiorno-cucina con annesso locale bagno, mentre al livello soprastante vi sono due camere da letto ed un ulteriore locale bagno; si rileva la presenza di un balcone che corre lungo il lato ovest dell'immobile.

Allo stato attuale, annesse alla suddetta unità immobiliare vi sono anche altre due camere con locale bagno adiacenti il locale soggiorno sito al piano seminterrato che, tuttavia, sono catastalmente accluse all'immobile ad uso ufficio posto al lato sud e individuato in Catasto al Foglio 3 Part.lla n.1788 Sub 15.

- 2) Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno al **Foglio 3, Particella n.1788, Sub 5**, in corso di definizione.

L'immobile in oggetto è ubicato al terzo ed ultimo piano del fabbricato (sottotetto) e, come già anticipato in precedenza, risulta ancora allo stato rustico. Per inciso, si rilevano le sole pareti perimetrali e i tramezzi interni in blocchi forati di laterizio ma è privo di qualsiasi finitura interna, vale a dire intonaco e tinteggiatura, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni, porte interne, sanitari e simili.

Anche gli impianti non sono realizzati, anzi, precisamente, l'impianto idrico è completamente assente mentre quello elettrico è incompleto atteso che vi sono solamente alcuni passacavi in corrugato e alcune cassette di derivazione prive di frutti ed in parte non perfettamente fissate alle pareti.

Si compone, nel complesso, di otto ambienti oltre a quattro locali bagno e relativi disimpegni, suddivisi in due unità immobiliari accessibili entrambe ed in modo indipendente dal vano scala posto al lato nord.

Al lato est e al lato ovest vi sono due terrazzi a livello che risultano, invece, completi e ultimati atteso che sono forniti anche di pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa e ringhiere perimetrali costituite da profilati in ferro decorato.

- 3) Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno al **Foglio 3, Particella n.1788, Sub 8**, Categoria C/6 - Classe 8 - Consistenza 328 mq. - Rendita €.694,53.

Trattasi di un ampio locale autorimessa sito al piano seminterrato della struttura industriale e precisamente in corrispondenza del corpo di fabbrica adibito a palazzina uffici. Presenta

pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale, pareti interne tinteggiate con idropittura lavabile e impianto elettrico a vista.

L'accesso al locale avviene attraverso un vano carrabile chiuso da portone in ferro e adiacente la porta di ingresso pedonale, entrambi posti al lato ovest, nonché attraverso il vano scala comune che collega tutti i piani in elevazione. Dal suddetto locale è possibile accedere anche all'adiacente opificio sito sempre al piano seminterrato e individuato in Catasto al Foglio 3 Part.lla n.1788 Sub 11 di cui in appresso.

- 4) Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno al **Foglio 3, Particella n.1788, Sub 11**, Categoria D/7 - Rendita €8.730,00.

Detto immobile rappresenta una parte dell'opificio sito al piano seminterrato al quale si accede attraverso la superficie scoperta posta al lato ovest per mezzo di tre vani carrabili chiusi da ampi portoni in ferro e vetro.

Nello spigolo nord-ovest vi è un locale ufficio mentre lungo il lato est si rileva la presenza di un locale tecnologico dal quale si accede anche ad una scala a chiocciola, con funzioni di emergenza, che conduce nell'area scoperta al pianterreno.

Presenta pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale, pareti interne tinteggiate con idropittura lavabile e impianto elettrico di tipo industriale costituito da canaline in materiale plastico a vista.

Detto immobile è collegato direttamente con i due locali adiacenti posti rispettivamente al lato nord e al lato sud e individuati catastalmente dal Sub 8 e dal Sub 12 della part.lla n.1788.

- 5) Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno al **Foglio 3, Particella n.1788, Sub 12**, Categoria D/7 - Rendita €4.720,00.

Trattasi di una ulteriore porzione dell'opificio sito al piano seminterrato al quale si accede attraverso la superficie scoperta posta al lato ovest per mezzo di un vano carrabile chiuso da portone in ferro e vetro.

Viene principalmente utilizzato per le operazioni di verniciatura di grossi pezzi metallici tant'è che in prossimità dell'adiacente locale tecnico, posto al lato est, si rileva la presenza di tre paranchi a servizio delle vasche per la verniciatura in immersione.

Presenta pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale, pareti interne tinteggiate con idropittura lavabile e impianto elettrico di tipo industriale costituito da canaline in materiale plastico a vista.

Detto immobile è collegato direttamente con i due locali adiacenti posti rispettivamente al lato nord e al lato sud e individuati catastalmente dal Sub 11 e dal Sub 13 della part.lla n.1788.

- 6) Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno al **Foglio 3, Particella n.1788, Sub 13**, Categoria D/7 - Rendita €4.792,00.

Rappresenta la parte posta più a sud dell'opificio sito al piano seminterrato al quale si accede attraverso la superficie scoperta posta al lato ovest per mezzo di un vano carrabile chiuso da portone in ferro e vetro.

Viene principalmente utilizzato per le operazioni di verniciatura di grossi pezzi metallici tant'è che si rileva la presenza di due locali costituiti da pareti verticali in pannelli di lamiera metallica, adibiti rispettivamente a forno di verniciatura/essiccazione nonché alle operazioni di sabbiatura. Nello spigolo sud-ovest, in adiacenza all'intercapedine che corre lungo tutto il lato sud, vi è un piccolo locale bagno che, al momento, risulta inutilizzato.

Presenta pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale, pareti interne tinteggiate con idropittura lavabile e impianto elettrico di tipo industriale costituito da canaline in materiale plastico a vista.

Detto immobile è collegato direttamente con l'adiacente locale posto al lato nord individuato in Catasto al Foglio 3 Part.lla n.1788 Sub 12 descritto al punto precedente.

- 7) Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno al **Foglio 3, Particella n.1788, Sub 14**, Categoria D/7 - Rendita €5.530,00.

Trattasi di locali uffici e laboratori ubicati al secondo piano della palazzina uffici e servizi e si compone di due ampi ambienti ubicati rispettivamente al lato est e al lato ovest, oltre a due locali bagno.

Ad onor del vero, nonostante trattasi a tutti gli effetti di locali ufficio e laboratorio, all'estremo lato est dell'unità immobiliare si riscontra un angolo cottura e un salotto; all'interno del piccolo ambiente posto al lato nord si rinviene, un letto.

Lungo le facciate nord, est ed ovest si rilevano balconi e terrazzi accessibili dai diversi ambienti dell'immobile attraverso portafinestre in alluminio con doppio vetro-camera protette da avvolgibili in materiale plastico.

- 8) Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno al **Foglio 3, Particella n.1788, Sub 15**, Categoria D/7 - Rendita €14.412,00 (locali uffici e servizi ai piani S1 – T – 1).

Per una migliore individuazione e descrizione nonché per una corretta valutazione, l'immobile individuato catastalmente dal Sub 15 della particella 1788 è stato suddiviso in due sezioni distinte: una relativa ai locali uffici e servizi, descritti qui di seguito, e una relativa all'opificio industriale, descritto nel punto successivo.

Gli uffici e servizi in esame occupano tre livelli della palazzina uffici e precisamente il piano seminterrato, il piano terra e il primo piano.

Il piano terra, o rialzato, ospita l'ingresso principale della struttura industriale costituito da un'ampia sala di attesa / reception, un locale ufficio, un piccolo ambiente ospitante il server e due locali bagno.

Il piano seminterrato, invece, è direttamente collegato e connesso con l'adiacente opificio industriale atteso che vi sono allocati il locale mensa, gli spogliatoi e le docce per gli operai. Fanno parte dell'unità immobiliare anche i due ambienti ubicati al lato sud-ovest che, come anticipato in precedenza, allo stato attuale risultano acclusi all'adiacente appartamento del custode descritto al precedente punto 1).

Il primo piano, infine, è interamente destinato ad uffici atteso che ospita l'ufficio tecnico e l'annesso archivio, l'ufficio amministrazione, la segreteria e la direzione; si rilevano, inoltre, quattro locali bagno di cui uno attrezzato per persone diversamente abili.

Lungo le facciate nord, est ed ovest si rilevano cinque balconi accessibili dai diversi ambienti dell'immobile attraverso portafinestre in alluminio con doppio vetro-camera protette da avvolgibili in materiale plastico.

- 9) Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno al **Foglio 3, Particella n.1788, Sub 15**, Categoria D/7 - Rendita €14.412,00 (opificio sito al Piano Terra).

Trattasi dell'opificio industriale vero e proprio, facente parte dell'immobile individuato catastalmente dal Sub 15 della Particella 1788, ubicato al piano terra del complesso produttivo.

Presenta struttura portante in elementi prefabbricati in cemento armato precompresso costituiti da travi, pilastri e pannelli di compagnatura; la sua forma è rettangolare regolare e si sviluppa in direzione nord-sud.

L'accesso principale avviene dal lato nord attraverso un varco carrabile chiuso da portone metallico, tuttavia è fornito di altri tre accessi carrabili che conducono all'area scoperta pertinenziale ubicata al lato est e al lato sud.

Sempre lungo la parete lato nord vi sono tre accessi pedonali che conducono rispettivamente ai servizi, spogliatoi e mensa al piano seminterrato, alla vanella posta al centro della palazzina uffici e, attraverso una rampa scale metallica, al locale ufficio al piano rialzato.

La pavimentazione dell'opificio, ovviamente, è in calcestruzzo di tipo industriale ed è fornito di finestrate in alluminio con vetro che garantiscono adeguata luce e aria; l'impianto elettrico è di tipo industriale costituito da canaline in materiale plastico a vista.

10) Area scoperta sita in Baronissi (SA) alla Via Giovanni Agnelli n.4, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno al Foglio 3, Particella n.1788, Sub 9 – Sub 10 – Sub 15.

Il complesso industriale descritto ai punti che precedono è circondato lungo tutti i quattro lati da superfici scoperte destinate in larga parte ad area di accesso e di manovra e/o ad area a verde.

Per inciso, l'area scoperta posta al lato nord è utilizzata in parte per l'accesso al lotto dalla comunale Via Giovanni Agnelli ed in parte quale camminamenti e aiuole (Sub 15); lungo tutto il lato est e parte del lato sud vi è un'area pavimentata in calcestruzzo ed in parte pavimentata in misto stabilizzato adibita quale piazzale e area di manovra per l'accesso diretto all'opificio in pianterreno; la superficie scoperta posta al lato ovest, invece, funge esclusivamente da accesso alla parte di opificio sito al piano seminterrato (Sub 9).

All'estremo lato sud del lotto, infine, vi è un'area a verde particolarmente ampia occupata in piccola parte da una tettoia destinata al ricovero degli impianti tecnologici al servizio del complesso industriale; allo stato attuale detta area risulta incolta e poco curata atteso che è infestata da erbacce ed arbusti spontanei (Sub 10).

Ad ogni modo, trattandosi di aree urbane pertinenziali e a servizio del complesso industriale, nella valutazione che segue saranno considerate come tali e, pertanto, saranno stimate ponendo quale prezzo unitario il valore di 1/10 del parametro di stima utilizzato per l'opificio industriale come previsto dai criteri di calcolo delle superfici commerciali diffusi

dalla “Borsa Immobiliare on Line” e derivante da uno studio congiunto della CCIAA, di Agenti Immobiliari accreditati ed Imprese Edili.



PROVENIENZA E LEGITTIMITA'

Dall'esame della documentazione acquisita presso i competenti Uffici del Comune di Baronissi (SA), si enuclea che il suolo su cui sorge il complesso industriale oggetto di stima è stato ceduto dal Comune di Baronissi (SA) alla ditta “**[REDACTED]** S.r.l.” in virtù di due Convenzioni per la Cessione di Proprietà, ai sensi dell'art. 27 della Legge N°865 del 22.10.1971:

- 1) Convenzione per la Cessione di Proprietà (LOTTO L8 SAVA) rubricata al rep. n.2907 del 03.04.2001 e registrata a Salerno il 18.01.2001 al n.2362, cui è seguito l'Atto Aggiuntivo rep. n.3525 del 05.06.2003 registrato a Salerno il 13.06.2003 al n.4243;
- 2) Convenzione per la Cessione di Proprietà (LOTTO L10 SAVA) rubricata al rep.3269 del 15.04.2002 e registrata a Salerno il 26.04.2002 al n.3281, cui è seguito l'Atto Aggiuntivo rep. n.3526 del 05.06.2003 registrato a Salerno il 13.06.2003 al n.4242.

Al fine di verificare ed accertare la legittimità urbanistica del complesso industriale, il sottoscritto ha eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (SA) visionando ed acquisendo tutte le pratiche edilizie che hanno interessato negli anni il complesso industriale di proprietà della “**[REDACTED]** S.r.l.”.

Per inciso, le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima sono le seguenti:

- a) D.I.A. prot. n.4009 del 20.02.2003, pratica edilizia N°2026/2003;
- b) Permesso di Costruire prot. n.28559 del 22.12.2003, pratica edilizia N°2071/2003;
- c) D.I.A. prot. n.3807 del 17.02.2005, pratica edilizia N°2789/2005;
- d) D.I.A. prot. n.20295 del 08.09.2005, pratica edilizia N°2999/2005;
- e) D.I.A. prot. n.24878 del 31.10.2005, pratica edilizia N°3030/2005;
- f) Istanza P.d.C. prot. n.7306 del 27.03.2006, pratica edilizia N°87/2006;
- g) Permesso di Costruire N°29 del 30.04.2007, pratica edilizia N°197/2006;
- h) D.I.A. prot. n.8021 del 05.04.2007, pratica edilizia N°98/2007;
- i) D.I.A. prot. n.18937 del 13.08.2007, pratica edilizia N°238/2007;
- j) S.C.I.A. prot. n.27787 del 05.12.2013, pratica edilizia N°239/2013;
- k) C.I.L. prot. n.17145 del 02.07.2015, pratica edilizia N°183/2015;
- l) C.I.L.A. prot. n.27041 del 21.09.2016, pratica edilizia N°272/2016;
- m) S.C.I.A. prot. n.30117 del 19.10.2016, pratica edilizia N°308/2016;
- n) S.C.I.A. prot. n.5597 del 24.02.2017, pratica edilizia N°37/2017.

Dalla consultazione delle suddette pratiche edilizie è emerso che alcune di esse sono decadute, archiviate e/o inefficaci perché incomplete, sicché, riepilogando quanto è emerso dall'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (SA) si enuclea quanto segue.

Il complesso industriale nella sua interezza è stato realizzato in virtù di **Permesso di Costruire prot. n.28559 del 22.12.2003, pratica edilizia N°2071**, rilasciato dal Responsabile dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Baronissi (SA) alla ditta "[REDACTED] S.r.l." in persona dell'amministratore unico Sig.ra [REDACTED].

Successivamente, a seguito di istanza prot. 15411 del 05.07.2006 prodotta dalla ditta "[REDACTED] S.r.l." in persona dell'amministratore unico Sig.ra [REDACTED], il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Baronissi (SA) ha rilasciato il **Permesso di Costruire N°29 del 30.04.2007**, in Sanatoria e Variante al Permesso di Costruire prot. 28559 del 22.12.2003.

A ciò è seguita la D.I.A. in Variante e Completamento al Permesso di Costruire N°29 del 30.04.2007 la cui comunicazione di fine lavori risulta rubricata al prot. n.29506 del 31.12.2007.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche edilizie e l'attuale stato dei luoghi, si riscontrano alcune piccole difformità consistenti sostanzialmente in una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione e/o traslazione di alcuni tramezzi.

Si riscontra, altresì, il frazionamento catastale senza l'esecuzione di opere edili dell'opificio sito al piano seminterrato che, sebbene sia oggetto di S.C.I.A. rubricata al prot. n.27787 del 05.12.2013, pratica edilizia N°239/2013, non si è ancora formalizzata a seguito del parere sospensivo del Responsabile del Procedimento emesso in data 02.01.2014 chiedendo chiarimenti in merito.

Ad ogni modo, le difformità sopra riportate non alterano la consistenza del fabbricato sicché possono essere legittimate mediante la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (SA) di istanza in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 e dell'art. 37 del D.P.R. N°380/01, cosiddetto Accertamento di Conformità.

La suddetta attività urbanistica comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria minima di **€.516,00**, oltre spese di istruttoria e competenze tecniche che si stimano in non meno di **€. 3.000,00** escluso oneri come per legge, se dovuti.

Durante i sopralluoghi eseguiti, inoltre, è stata riscontrata la copertura della vanella, *ab-origine* scoperta, ubicata al centro del corpo di fabbrica ospitante la palazzina uffici e servizi mediante l'installazione di pannelli in lamiera grecata sorretti da una struttura in profilati metallici.

La realizzazione di detta copertura costituisce a tutti gli effetti un aumento di volumetria che, pertanto, non può essere suscettibile di sanatoria e dovrà essere necessariamente rimossa.

Per la quantificazione dei costi necessari per la rimozione della copertura abusiva della vanella costituita da pannelli di lamiera, il sottoscritto ha redatto il seguente computo metrico acquisendo i prezzi unitari di riferimento dal vigente *Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici – Edizione 2022* approvato con *Deliberazione della Giunta Regionale della Campania N°333 del 28.06.2022*:

N.	Categorie di lavori a misura	Quantità	Importi	
			Unitario	TOTALE
1	P.03.010.065.a: Ponteggio completo, fornito e posto in opera, con mantovane, basette, supporti agganci, tavolato, fermapiede, schermature e modulo scala, realizzato con l'impiego di telai ad H manicotti spinottati.	mq 360,00	€/mq 19,14	€. 6.890,40
2	R.02.090.010.a: Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, pianelle o tavolato e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse, canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. Rimozione totale di copertura in lamiera grecata.	mq 50,00	€/mq 14,16	€. 708,00
3	N.P.01: Trasporto a discarica autorizzata e controllata comprensivo di oneri di discarica.	a corpo	€. 500,00	€. 500,00
4	N.P.02: Analisi di laboratorio per caratterizzazione del rifiuto.	a corpo	€. 250,00	€. 250,00
5	N.P.03: Competenze tecniche.	a corpo	€. 2.000,00	€. 2.000,00
TOTALE				€. 10.348,40

Pertanto, l'importo complessivo per la sanatoria delle difformità urbanistiche rilevate aggiunte ai costi occorrenti per la rimozione della copertura abusiva della vanella è pari a circa **€. 13.864,40** (*Euro Tredicimilaottocentosessantaquattro/40*) escluso oneri come per legge.

- OMISSIS -

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

Lo Stimatore

Geom. D'ANDRIA Giovanni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al presente elaborato vengono fascicolati altresì, nell'ordine che segue, e devono ritenersi parte integrante e sostanziale della relazione di stima, i seguenti allegati:

- a)* Documentazione Fotografica;
- b)* Elaborati Grafici redatti dal sottoscritto;
- c)* Documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno;
- d)* Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (SA).



Lo Stimatore

Geom. D'ANDRIA Giovanni

