TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
1 SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento
R. G. E. n. 47/2017

Giudice dell'esecuzione immobiliare

dott. Luigi Bobbio

C.T.U.

arch. Italia Acone.

**R**ELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

**BPER BANCA S.P.A**

parte creditrice istante

CONTRO

Immobili ubicati in

Via Scalari n°1 – Mercato San Severino (SA)

**ottobre 2018**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*All'Ill.mo GIUDICE*
**Dr. Luigi BOBBIO**

**Premessa,**

In data **08.03.2018** l'Ill.mo Giudice Dr. Luigi Bobbio nominava la sottoscritta Italia Acone, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa in epigrafe, assegnando il compito di redigere relazione tecnica di stima degli immobili pignorati, previa verifica e descrizione degli stessi nel rispetto dei quesiti riportati nell'atto di nomina, in sede di verbale di giuramento in data **19.03.2018.**

Con riferimento ai singoli quesiti la scrivente informa la Signoria Vostra di aver eseguito la seguente attività:

a) primo accesso in data **30.04.2018**; in tale accesso sono presenti, la sottoscritta e il Custode Giudiziario Avv. Rosario Carleo; per la parte convenuta il Sig. figlio del Sig. , Legale rappresentante della S.r.l.. In detta sede, su richiesta della parte convenuta, è stato fissato il successivo accesso per il giorno **09.05.2018** al fine di consentire la presenza del proprio legale. La scrivente ha proceduto ad eseguire, in maniera sommaria, fotografie dello stato dei luoghi, riservandosi ogni approfondimento nei successivi sopralluoghi.

b) secondo accesso in data **29.05.2018**; si specifica che, previo accordo telefonico, l'accesso stabilito per il 09.05.2018 è stato rinviato ed eseguito il giorno **29.05.2018** (come da verbale di accesso in atti). Sono presenti, la sottoscritta e il Custode Giudiziario Avv. Rosario Carleo; per la parte convenuta il Sig. Legale rappresentante della S.r.l., ed il proprio legale l'Avv. Fabio Sorrentino . Si da atto di aver eseguito verifiche e rilievi, riguardanti le costruzioni presenti sul terreno identificato con il **foglio 28 part. 149 (sub 4, 15 e 16)**. In detta sede la scrivente ha proceduto ad eseguire misurazioni, rilievi grafici e fotografici e verifiche di corrispondenza tra gli atti tecnici disponibili e lo stato dei luoghi.

Successivamente la scrivente si è adoperata presso i competenti Uffici pubblici per ottenere copia sia degli atti urbanistici edilizi sia degli atti notarili come per legge.

Nello specifico sono stati richiesti ed ottenuti presso il Comune di Mercato San Severino - Area Gestione del Territorio i seguenti documenti (vedasi allegato DOCUMENTAZIONE TECNICA ED AMMINISTRATIVA)):



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Atto Rep. 58362 del 13.12.1976 Notaio Monaco Gaspare del Distretto di Salerno
- Concessione edilizia n°1/A del 26.01.1979; con documentazione allegata;
- Variante approvata il 26.01.1979;
- Certificato di collaudo statico Capannone e residenza frazione Spiano del 23.04.1983 a firma dell'Ing. Saverio Giannattasio;
- Autorizzazione di agibilità Prot. 3570 del 1984 in relazione alla concessione n°1/ del 26.01.1979;
- Concessione edilizia n°2/A del 25.01.1987;
- Concessione edilizia n°1/A del 10.03.1989 - con allegati;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 7/A del 22.10.2001 e successiva D.I.A. del 14.04.2003;
- DIA del 19.11.2002, pratica n° 336/02; con allegati n°9 grafici;
- Autorizzazione di agibilità ed usabilità prot. 736 del 13.01.2003;
- Grafico rappresentante il fabbricato sito in località Spiano via Scalari n°1;
- D.I.A. del 2009 prot. 9333;
- Certificato di destinazione urbanistica inerente le particelle 149 - 760 - 743 del foglio 28 del Comune di Mercato San Severino (SA); del 12.05.2018

Ciò premesso la scrivente procede alla redazione della perizia previa rispondenza ai quesiti indicati ed allegati al verbale di giuramento come da atti.

**RISPOSTA AI QUESITI**

**PUNTO A)**
**Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.**

1) La scrivente, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., ovvero estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato effettuate nel ventennio, a mezzo dell'esame della documentazione in atti; ha poi proceduto a consultare i Registri immobiliari e gli archivi catastali di cui si allega copia della documentazione.

Sono stati altresì acquisiti i titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, come per legge, e di seguito si procederà ad elencare tutti i passaggi di proprietà nel ventennio antecedente il pignoramento.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE rilasciati dall'Archivio Notarile Distrettuale di Salerno** (vedasi allegati ATTI NOTARILI):

- Atto rep. 58362 del 13.12.1976 Notaio Monaco Gaspare;
- Atto rep. 2707 del 16.06.1981 Notaio Sergio Barela;
- Atto rep. 63587 del 15.03.1985 Notaio Monaco Gaspare;
- Atto rep. 70813 del 11.12.1993 Notaio Monaco Gaspare
- Atto rep. 57860 del 25.09.2002 Notaio Troiano Rosa;

3a) La scrivente allega **estratto di matrimonio** con annotazioni marginali, ovvero separazione dei beni (allegati DOCUMENTAZIONE TECNICA ED AMMINISTRATIVA))

3b) La scrivente allega **visura camerale** storica in quanto trattasi di persona giuridica. (allegati VISURE)

**PUNTO B)**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni.**

I beni pignorati sono costituiti da capannoni industriali di semplice costruzione, con destinazione lavorazione del legno, deposito, carico e scarico merci.

Gli immobili si trovano nel Comune di Mercato San Severino, località Spiano, con accesso da Via Scalari n°1, a mezzo viale comune con residua proprietà stessa Ditta (vedasi allegati: grafico d'insieme e relative fotogrammetrie).

Essi sono distinti al catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino come di seguito indicato:

1) fg 28 mappale 149 sub 4 zona censuaria 2 piano terra cat D/8; di seguito ***CAPANNONE "A"***

2) fg 28 mappale 149 sub 15 - bene comune non censibile; di seguito ***PIAZZALE COMUNE "C"***

3) fg 28 mappale 149 sub 16 unito con mappale 760 sub 1 (fabbricato con annessa corte), zona censuaria 2 piano terra cat. D/8; di seguito ***CAPANNONE "B"***

L 'accesso ai capannoni pignorati avviene da viale comune, ovvero, attraverso la particella identificata con il mappale 149 sub.12 (vedasi grafico allegato), particella all'uopo dedicata a seguito di variazione catastale protocollata il 26.11.2009 con scheda n°SA0592495.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONFINI**

**1 - *CAPANNONE "A" distinto* al fg 28 mappale 149 sub 4 zona censuaria 2 piano terra cat D/8;**

Il fabbricato a riferimento è un capannone industriale composto da un solo piano di circa mq 370,00. Esso confina con corte comune da cui si accede, ovvero particella 149 sub 15; confina inoltre con proprietà della Società "" e quarto lato confina con proprietà Troiano.

**2 - *PIAZZALE COMUNE* "C" distinto fg 28 mappale 149 sub 15**

Confina su tre lati con proprietà Troiano ed a sud con Società "".

**3 - *CAPANNONE "B"* distinto fg 28 mappale 149 sub 16 unito con mappale 760 sub 1 (fabbricato con annessa corte), zona censuaria 2 piano terra cat. D/8**

Il fabbricato a riferimento è un capannone industriale a destinazione locale deposito di circa mq 1100,00 oltre tettoia/deposito di circa mq 350,00 con annessa corte comune. Confina con strada di accesso comune, e con i beni per i restanti tre lati.

**DESCRIZIONE E TIPOLOGIA COSTRUTTIVA**

Di fatto gli edifici oggetti di pignoramento fanno parte di un complesso industriale più ampio tipico dell'industria del legno composto complessivamente da n°8 unità immobiliari - capannoni, e due edifici ad utilizzo residenziale. Ogni capannone ha una sua specifica utilizzazione, ovvero vi sono capannoni in cui si utilizzano macchinari specialistici per la lavorazione del legno, altri per la preparazione, altri per il deposito e la loro conservazione. Infine, gli spazi esterni si utilizzano per carico e scarico dei materiali, depositi e scarti di legno, sosta dei veicoli di servizio (elevatori gru etc..). I due capannoni con il piazzale esterno comune, oggetto di pignoramento, sono allo stato quasi in disuso e posti nella posizione più lontana dalla strada principale. Essi hanno un utilizzo ridotto sia perché privi di specifiche attrezzature sia perché più difficilmente raggiungibili, in quanto gli stessi si trovano sulla parte alta di tutta la proprietà. Essa si sviluppa sul fianco di una collina a mo' di ampi terrazzamenti.

Per meglio comprendere la morfologia di detta proprietà si precisa che l'insediamento industriale si sviluppa su di un'area complessivamente composta da pezzi di terreno a terrazza ovvero in elevazione man mano che si ci allontana dall'ingresso principale posto sulla strada pubblica. Essi sono raggiungibili attraverso una rampa comune con una pendenza che in alcuni tratti supera il 10% e quindi con maggiori difficoltà di accesso. Tutta la superficie in esame può intendersi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinata alle esigenze operative, produttive e commerciali, per cui non vi sono porzioni o aliquote inutili.

Al fine di comprendere nello specifico la tipologia di destinazione d'uso dei capannoni in esame si riporta la seguente precisazione e specificazione inerente il settore di attività che si svolge nei capannoni oggetto di pignoramento:

**DESCRIZIONE SINTETICA COMPARTO PRODUTTIVO DELLA LAVORAZIONE DEL LEGNO:**
**FALEGNAMERIE E SEGHERIE**

I comparti produttivi della lavorazione del legno oggetto del presente documento di analisi sono due: le segherie e le falegnamerie.

- **Segherie**: sono stabilimenti attrezzati per la lavorazione specializzata del legno, nei quali viene effettuata, con operazioni di taglio, una prima lavorazione meccanica sui tronchi degli alberi, per la loro trasformazione in travi, tavole e listelli.

- **Falegnamerie**: sono stabilimenti nei quali, a partire da travi, tavole, listelli di legno e semilavorati a base legno, viene effettuato un secondo ciclo di lavorazioni per la loro trasformazione in prodotti finiti, costituiti da manufatti di diversa forma e dimensione (mobili, pannelli, serramenti per interni e per esterni, ecc. ). Il ciclo di lavorazione è costituito principalmente da operazioni di lavorazione meccanica del legno e di applicazione di prodotti vernicianti.

---

Per un'univoca identificazione di tali comparti, è necessario riferirsi alla classificazione dell'attività economica prevalente in essi svolta, sulla base della *Classificazione delle attività economiche (Ateco 2002)*, predisposta dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT). Tale classificazione prevede il raggruppamento delle attività economiche in sezioni, sottosezioni, divisioni, gruppi, classi e categorie.

Nello specifico, le attività economiche in oggetto sono classificate come *attività manifatturiere*[1] e sono raggruppate nelle sezioni/divisioni riportate nella sottostante Tabella 1.

*Tabella 1: Classificazione delle attività economiche delle segherie e delle falegnamerie*

| Sezioni | Sottosezioni | Divisioni |
|---|---|---|
| **D** Attività manifatturiere | ▪ **DD** Industria del legno e di prodotti in legno | **20** Industria del legno e dei prodotti in legno e sughero, esclusi i mobili; fabbricazione di articoli in materiali da intreccio |
| | ▪ **DN** Altre industrie manifatturiere | **36** Fabbricazione di mobili; altre industrie manifatturiere |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La divisione 20 ("*Industria del legno e dei prodotti in legno e sughero, esclusi i mobili; fabbricazione di articoli in materiali da intreccio*"), in particolare, include la fabbricazione di prodotti in legno, quali legname da costruzione, compensato, fogli da impiallacciatura, contenitori in legno, pavimenti in legno, capriate in legno, edifici prefabbricati in legno. Le operazioni di produzione comprendono il taglio, la piallatura, la sagomatura, la laminatura, l'assemblaggio di prodotti in legno a partire da tronchi tagliati in travi o da legname da costruzione che può essere ulteriormente tagliato o sagomato da torni o altri utensili. Il legname da costruzione o gli altri elementi in legno trasformati possono essere ulteriormente piallati o levigati e montati in prodotti finiti come i contenitori in legno.

In nella divisione 20 non è inclusa la fabbricazione di mobili, che – come evidenziato in Tabella 1 – costituisce una divisione a se stante (36.1), e comprende i seguenti gruppi:

- 36.11 Fabbricazione di sedie e divani
- 36.12 Fabbricazione di mobili per uffici e negozi
- 36.13 Fabbricazione di mobili per cucina
- 36.14 Fabbricazione di altri mobili.

In genere l'attribuzione di una codifica specifica, per le falegnamerie, è più immediata in quanto sono raggruppate in base ai prodotti specifici fabbricati. Per le segherie, invece, questa attribuzione è più difficile. Esse sono generalmente classificate secondo le seguenti classi:

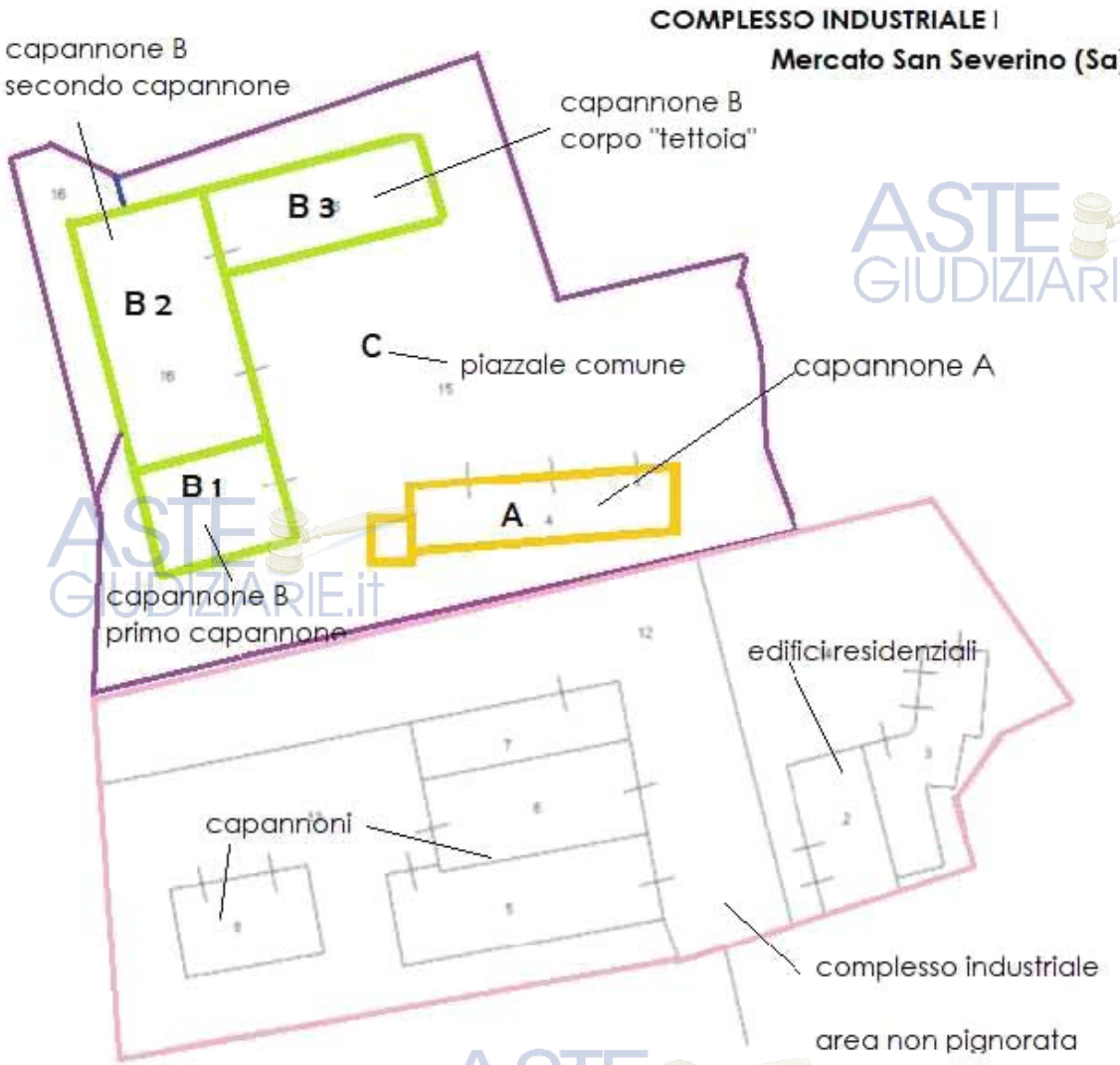
- 20.10 Taglio, piallatura e trattamento del legno
- 20.20 Fabbricazione di fogli da impiallacciatura; compensato, pannelli stratificati, pannelli di truciolato ed altri pannelli di legno
- 20.30 Fabbricazione di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia
- 20.51 Fabbricazione di altri prodotti in legno.

Ovviamente, nel caso in esame, le definizioni e descrizioni sopra riportate non hanno corrispondenza con lo stato dei luoghi, pignorato, nel senso che esso è da intendersi potenzialmente predisposto per l'utilizzo sopra descritto, essendo in condizioni di non esercizio, e dunque, lo si potrebbe anche definire in stato di abbandono non essendo presente alcuna attività produttiva, ciò, probabilmente, anche a seguito della situazione di deficit finanziario.
Di fatto l'attività produttiva è rimasta parzialmente funzionale solo in alcuni capannoni residuali e non oggetto di pignoramento.

Si passa alla descrizione dei cespiti specificatamente interessati dalla procedura esecutiva immobiliare e di seguito si riporta un breve schema della composizione ed ubicazione degli stessi.
Si rimanda infine, agli allegati "FOTO" e "GRAFICI" per le immagini di inquadramento generale e tutte le altre planimetrie, catastali e da rilievo.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




**1 - *CAPANNONE A* - distinto al fg 28 mappale 149 sub 4 zona censuaria 2 piano terra cat D/8.**

L'immobile in esame, accessibile attraverso il viale comune (vedasi planimetrie di dettaglio) si presenta come un capannone di forma mediamente rettangolare, chiuso su due lati (lato Nord e lato est) ad esclusione di quello che affaccia sul piazzale e quello lato Ovest, come da foto e grafici allegati.

Esso è costituito da due segmenti, il capannone in quanto tale e un annesso locale adibito a servizi igienici in parte e a deposito per la restante parte. Quest'ultima pertinenza ha una dimensione in pianta di m 6,5 di lunghezza per m 5,5 di larghezza per un'altezza media di m 4,70, nel senso che la parete retrostante è alta m 5,00 e la parete che affaccia sul piazzale è alta m 4,40. Il capannone ha una dimensione in pianta di circa m 37,00 di lunghezza e di circa m 10,00.

Si precisa che le dimensioni riportate hanno un margine di errore di circa il 2% in quanto la costruzione non si presenta perfettamente regolare e quindi è possibile indicare solo la dimensione media. L'altezza media del capannone è di circa m 8,00, nel senso che il tetto di copertura è del tipo a falda inclinata con colmo centrale (tale tipologia costruttiva è classica delle



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zone collinare - montane dove sono possibili nevicate e quindi necessita garantire lo scivolamento a terra dei carichi aggiuntivi costituiti dalla neve).

L'edificio a riferimento si presenta realizzato con strutture portanti, verticali ed orizzontali, costituite da tralicci di acciaio e lamiere grecate di copertura. Anche le pareti laterali sono generalmente costituite da lamiere grecate.
L'ossatura del tetto, ordinate poste in posizione longitudinale, ovvero nella direzione più lunga, è costituita da profilati in ferro.
Nulla è possibile indicare in riferimento alle fondazioni, non accessibili e non visibili.
Si può solo ipotizzare che vi siano dei plinti su cui sono stati ancorati i tralicci - pilastri verticali in ferro o acciaio. La pavimentazione è costituita da pavimento industriale in cls rinforzato.
Il tetto di copertura del capannone è munito di grondaie, anch'esse in materiale ferroso, finalizzato a scaricare le acque di pioggia in maniera da non incidere sugli accessi.
Invece il locale annesso, adibito a servizi igienici e deposito, è costituito da struttura in c.a. con tompagnature in blocchi. Le condizioni generali del capannone sono appena sufficienti a garantire il pericolo di crollo. Di fatto la struttura nel suo complesso si presenta in condizioni di intensa attività corrosiva, con innesti e nodi di collegamento abbastanza deformati e ridotti rispetto alla sezione originale, per cui non è possibile esprimere un giudizio favorevole sula buona condizione di staticità e di resistenza rispetto all'originaria consistenza.

Lo stato dei luoghi denuncia in pratica un'assenza totale di manutenzione ordinaria e straordinaria indispensabile per una buona conservazione dell'impianto nel suo complesso. Sono assenti o non efficienti impianti elettrici e di servizio, né si rilevano prese di antincendio come per legge. In buona sostanza il capannone si presenta in condizioni di abbandono ed il suo utilizzo è meramente del tipo a deposito.

A parere della scrivente, la struttura non ha i requisiti di agibilità e/o di sicurezza ovvero vi è la necessità di urgentissimi lavori di manutenzione straordinaria con la sostituzione di diversi elementi portanti sia verticali che orizzontali, nonché dei lavori di completamento utili a chiudere le pareti perimetrali, allo stato inesistenti, onde garantire sia la sicurezza sul lavoro sia la sicurezza dell'impianto in quanto tale. Inoltre necessita rifare gli impianti elettrici di illuminazione e di servizio essendo quelli esistenti non a norma.

**2 - *PIAZZALE COMUNE C* - distinto fg 28 mappale 149 sub 15.**

Trattasi di un'area adibita ad uso manovra e deposito del legname costituita da pavimentazione in calcestruzzo rinforzato. Le condizioni generali di conservazione e stato d'uso sono sufficienti.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vi è la necessità di rifare lo stato superficiale di usura e di ri-livellare il tutto per consentire un più corretto e efficiente smaltimento delle acque di pioggia. Su detta area, in aderenza al capannone sub 4 e praticamente di fronte al locale deposito e servizi igienici (vedi foto) è presente un grosso serbatoio in acciaio di forma circolare. Quest'ultimo si presenta in pessimo stato d'uso e conservazione e, se non manutentato e ripristinato, è anch'esso motivo di pericolo per la pubblica e privata incolumità, essendo privo di idonea recinzione o comunque di opere atte a limitare l'accesso alle sue adiacenza senza le dovute precauzioni di sicurezza.
Comunque, in linea generale, l'opificio in esame è privo di idonea segnaletica (orizzontale e verticale), che possa assolvere ai compiti ed alle disposizioni previste dal D.Lgs 81/2008 aggiornato al 2018.
Lo stesso vale per il secondo serbatoio posto in adiacenza del capannone identificato al sub 16, nel senso che anche in questo caso non si riscontrano le condizioni di sicurezza e buono stato d'uso e conservazione.

Si allega certificato di destinazione urbanistica (allegati DOCUMENTAZIONE TECNICA ED AMMINISTRATIVA)

3 - ***CAPANNONE B*** **- Fabbricato distinto fg 28 mappale 149 sub 16 unito con mappale 760 sub 1 (fabbricato con annessa corte), zona censuaria 2 piano terra cat. D/8**

L'immobile in questione è composto da tre strutture che formano una costruzione ad "L".
Esso pertanto sarà descritto e suddiviso in tre porzioni, anche se catastalmente è stato dichiarato come un unico fabbricato, e precisamente:

B1) PRIMO CAPANNONE;
B2) SECONDO CAPANNONE;
B3) TETTOIA.

Il lato più lungo del capannone B comprende due tratti - capannoni (B1 e B2) di cui il primo B1- più vicino alla strada di accesso (vedasi schema sopra inserito).
Il primo tratto o porzione capannone, individuato con la **lettera <u>B1</u>**, è una struttura a forma rettangolare con ingresso posto sul piazzale comune di dimensioni in pianta pari a circa m 16,20 x 20,30 ed altezza media pari a circa m 7,00 (altezza al colmo m 8,50, altezza al perimetro m 7,50). Esso è realizzato con strutture portanti, verticali ed orizzontali, composte da tralicci e pilastri in acciaio. le orditure del tetto di copertura si presentano ortogonali al piazzale comune. Le pareti perimetrali e la copertura sono costituite da lamiere grecate di vecchia fattura. La pavimentazione risulta omogenea con il restante comparto ovvero in cls rinforzato tipo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

industriale. Nulla può essere espresso in merito alle fondazioni essendo le stesse completamente inaccessibili a vista. L'accesso è munito di porta scorrevole a tutta sezione con presenza di binario sia nella pavimentazione sia dalla parte del tetto. Le condizioni operative del sistema sono di scarsa efficienza nel senso che lo scivolamento è impedito da ossidazione, ostruzione per materiali di risulta che hanno occupato la sezione dei binari e quindi di difficile utilizzo.

Il secondo tratto o porzione capannone individuato con la **lettera B2,** il più grande, ha le seguenti dimensioni in pianta: lunghezza circa m 38,20, larghezza circa m 20,30. L'altezza di quest'ultimo al colmo è di circa m 9,00; mentre l'altezza perimetrale è di circa m 7,50.

Il capannone in esame risulta realizzato con strutture verticali ed orizzontali in maniera non omogenea. Le orditure del tetto del presente capannone sono disposte parallele alla dimensione principale dell'area comune e quindi ortogonali alle orditure del capannone di cui alla lettera B. Di fatto si riscontra che su tutto il lato confinante con il terreno lato sud - sud est (terreno perimetrale di proprietà aliena) è presente una struttura verticale composta da pilastri in c.a. su cui poggiano dei longaroni longitudinali che a loro volta sono gli appoggi delle capriate in acciaio costituenti le strutture orizzontali di sostegno della copertura del capannone. Sui restanti lati si riscontrano pilastri costituiti da trave IPE a sezione a doppia T, su cui poggiano i lati opposti delle capriate anzidette ed i correnti longitudinali che costituiscono, unitamente alle capriate, il telaio a supporto di tutto il tetto di copertura. Le pareti perimetrali sono anch'esse differenziate costruttivamente parlando, nel senso che lungo il lato dove sono presenti i pilastri in c.a. vi è una muratura realizzata anch'essa in c.a. per un'altezza media di circa m 2 nel tratto della prima campata; la restante parte presenta un'altezza di circa m 4,00. La restante quota di parete, nel senso dell'altezza (si ricorda che l'altezza complessiva ai lati è pari a circa m 7,50) è costituita da finestroni a tutta luce che chiudono completamente la tompagnatura. La copertura del tetto è costituita da lamiere tipo "sandwich". Il capannone i esame presenta diverse aperture sulle pareti perimetrali utilizzate come accesso pedonale e carrabile, il tutto come da foto e grafici allegati.

Lungo la perimetrazione dei tetti dei citati capannoni insiste una grondaia con relativa tubazione di scarico per lo smaltimento delle acque pluviali. La tipologia del pavimento è la stessa di quella già descritta per il capannone sub 4. Nei capannoni descritti sono presenti impianti elettrici ed idraulici del tipo industriale in pessimo stato d'uso e conservazione. La struttura nel suo complesso è in discrete condizioni di esercizio.

All'interno del capannone, in aderenza alla parete perimetrale lato sud - vedasi foto e grafici - si rileva la presenza di una costruzione tipo soppalco realizzato in legno. Il soppalco poggia su un solaio in ferro, costituito da una lamiera poggiata su un telaio in ferro, a sua volta sostenuto da



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pilastri in ferro del tipo trave IPE. L'estensione di detta opera soppalcata si estende, a partire dalla parete in c.a. lato sud-sud est, fino al centro del capannone, mentre la struttura di sostegno si estende da parete a parete. Non è dato di comprendere l'uso di detto locale soppalcato tra l'altro privo di luci ed aperture a vista idonee a garantire una buona aereazione dello stesso e quindi un utilizzo tipo ufficio o deposito - ufficio. La sua esecuzione è da ritenersi completamente abusiva non essendo riportata nei grafici e nella documentazione urbanistica che hanno legittimato il capannone principale. Pertanto non si è in grado di poter stabilire la sua epoca di costruzione e la sua destinazione d'uso, né la sua idoneità statica.

Da ultimo si rileva una tettoia che si sviluppa ortogonalmente ai due capannoni descritti (il terzo tratto sopra richiamato denominato con la **lettera B3**); essa costituisce la cosiddetta "tettoia" autorizzata con procedura D.I.A. risalente all'anno 2003 e precisamente D.I.A. prot 12389 del 15.04.2003.

La struttura risulta costituita da elementi portanti, verticali ed orizzontali, in legno con copertura in lamiera e parete lato Sud costituita da lamiera grecata. I restanti lati sono aperti, per cui la struttura non può essere considerata una costruzione con superficie e volumetria utile. Le condizioni generali sono di sufficiente stato d'uso e conservazione.

Tale struttura in origine doveva essere isolata, ovvero distante, dal capannone precedentemente descritto, di circa m 7,00 come si rileva dal grafico allegato alla citata D.I.A.. Allo stato invece si presenta unito al capannone in modo da costituire un unicum ad "L".

Non si ritiene che la situazione di fatto possa essere considerata un'opera abusiva in quanto la normativa vigente consentiva e consente l'attuale estensione per cui è possibile procedere alla sua regolarizzazione a mezzo di accertamento di conformità ex art. 26 D.P.R. 380/2001.

In ogni caso sebbene richiesto il Comune non ha comunicato di aver intrapreso attività di repressione urbanistica e/o di aver emesso ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a tal riguardo.

**Identificazione pregressa dei beni**

1) La scrivente ha eseguito il confronto tra la la documentazione catastale e gli atti notarili con lo stato dei luoghi e rileva che *non si segnalano difformità* in ordine alla conformità allo stato dei luoghi e stato di fatto, per cui non necessita procedere ad eseguire variazioni catastali o altre attività a riferimento, ad esclusione della modesta estensione della tettoia identificata catastalmente al foglio 28 part.149 sub 16 e del su citato soppalco.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ribadisce che tali modeste variazioni non esigono variazione catastale non essendo modificata la superficie e la volumetria utile in quanto la tettoia non è da ritenersi rientrante nella definizione di vano catastale e/o locale urbanisticamamente rilevante.
Il soppalco invece va demolito.

**PUNTO C)**
**Stato di possesso**

1) L'immobile all'atto del sopralluogo risulta occupato dalla proprietà.
2) Non risultano contratti di locazione.
3) Non essendo l'immobile oggetto di locazione non occorre procedere alla determinazione del valore locativo del bene.

**PUNTO D)**
**Esistenza di formalità od oneri anche di natura condominiale**

1) Non risulta l'esistenza di formalita' vincoli ed oneri di ogni tipo o natura; non risultano diritti reali a favore di terzi, né servitù attive e passive, non si hanno elementi a disposizione inerenti domande giudiziali e giudizi in corso; l'immobile non risulta soggetto ai vincoli, né storico artistico, né urbanistici-amministrativi, non si hanno elementi relativi a sequestri penali od amministrativi, né ad altra tipologia.
2) Non esiste condominio.

**PUNTO E)**
**Regolarità edilizia ed urbanistica**

1)La scrivente ha richiesto a mezzo pec la documentazione inerente l'immobile come da allegato (allegato DOCUMENTAZIONE TECNICA ED AMMINISTRATIVA). In data 24.05.2018, si è recata presso gli Uffici del settore urbanistica del Comune di Mercato San Severino (Sa).
In evasione alla richiesta di documentazione il Comune ha fornito gli allegati grafici e documentali che si allegano (vedasi allegato DOCUMENTAZIONE TECNICA ED AMMINISTRATIVA).
Nonostante sia stata esplicitata la richiesta, il Comune non ha fornito atti e/o documenti idonei a comprovare accertamenti o ordinanze in merito a presunti abusi edilizi. In buona sostanza il complesso industriale risulta legittimo e munito di diverse autorizzazioni edilizie, rilasciate nel tempo, sotto varie forme amministrative, ovvero licenze edilizie, DIA, SCIA e/o CILA.
La destinazione d'uso dell'immobile è opificio industriale Cat.D8 ovvero falegnameria e segheria. Detta destinazione è compatibile con quella prevista con lo strumento urbanistico



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunale nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

In allegato si riportano tutti gli estremi dei vari titoli autorizzativi edilizi che riguardano l'opificio industriale nel suo complesso.

Non si riscontrano pratiche di sanatoria edilizia inoltrate, in corso o in pendenza; né si riscontrano volumetrie e superfici utili non condonabili.

Il terreno rappresentato dagli spazi comuni, oggetto di pignoramento, risulta utilizzato in conformità alla destinazione urbanistica riportata nell'allegata certificazione.

**PUNTO F)**
**Attestazione di prestazione energetica.**

L'immobile oggetto di pignoramento non rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'APE ex D.L. 4 giugno 2013 n.63 convertito in legge in quanto trattasi di opificio che non ha le caratteristiche e che non può essere riconducibile alla definizione di "edificio" oppure che non devono garantire comfort abitativo.

**PUNTO G)**
**Formazione dei lotti**

A parere della scrivente non vi è la possibilità o l'opportunità di vendere il bene pignorato in più lotti. Non sussistono, invero, le condizioni per formare dei lotti che possano essere vendibili in maniera autonoma ed indipendente. Di fatto tali condizioni per sussistere debbono consentire in linea di principio un'autonoma utilizzazione, una possibile richiesta di mercato, una coerente potenzialità di utilizzo in funzione della destinazione d'uso assegnata.

A parere di chi scrive nessuna delle condizioni precedenti risulta verificata e quindi la possibilità di rendere appetibile un acquisto separato. L'utilizzazione autonoma ed indipendente è esclusa perché prevede la divisione del piazzale comune con opere e interventi onerosi da porre a carico della procedura di pignoramento essendo impossibile pensare che qualcuno compri i singoli ipotetici lotti, ovvero da realizzare, sulla carta. Tra l'altro si dovrebbe garantire la procedibilità urbanistica ed edilizia con tutte le spese tecniche e burocratiche ad essa connesse. Di non trascurabile importanza sono, in opposizione alla possibilità della divisione del lotto, le difficoltà tecniche ed economiche connesse con le forniture dei servizi primari e secondari, acqua, luce, gas, fognature, scorrimento delle acque piovane ecc; per cui una divisione in lotti richiederebbe il rifacimento di tutti gli impianti di distribuzione e di approvvigionamento delle utenze nonché il rifacimento e/o l'ampliamento, l'adeguamento degli impianti di scarico fognari, pluviali, pendenze piazzali ecc. con oneri economici allo stato non prevedibili ma sicuramente dell'ordine



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di qualche decina di migliaia di euro, il cui costo dovrebbe in ogni caso essere anticipato non potendosi, sempre a parere di chi scrive, procedere alla vendita costringendo o subordinando gli acquirenti a mettersi d'accordo e a realizzare un condominio prima ancora di acquistare; oppure acquistare, sapendo di dover affrontare delle spese a cui devono partecipare i restanti lotti senza però sapere come quando ed in che modo.

La richiesta di mercato è sicuramente più indirizzata all'intera estensione in quanto, coerentemente con la destinazione d'uso delle aree, l'unica possibilità di esercitare l'attività è legata ad essa ovvero falegnameria e/o segheria. Entrambe sono attività che richiedono grossi spazi e idonee superfici coperte per allocarvi le attrezzature ed i macchinari indispensabili per detto uso.

Quindi è da escludere che il piccolo artigiano, la cui attività al massimo prevede pochi addetti, si accolli gli oneri di gestione e realizzazione della procedura citata. Inoltre l'attività artigianale, eventualmente interessata a piccoli lotti, troverebbe un grosso ostacolo nella impossibilità di poter contare su una clientela o avventori che si rechino in un luogo, fuorimano, mal servito da mezzi di trasporto e di difficile individuazione (si ricorda che l'impianto è posto a monte di una strada privata a mezza collina con accesso sulla pubblica via molto difficoltoso). Per non parlare poi della difficoltà rappresentata dal fatto concreto e reale per cui un cittadino che vorrebbe recarsi ivi per acquistare o commissionare un piccolo lavoro di falegnameria dovrebbe passare prima nel restante impianto industriale, tutt'ora in esercizio, che tratta comunque la lavorazione del legno e di conseguenza non è escluso che si fermerebbe prima, in detta attività, tratto in inganno dalla stessa.

Pertanto, solo un grosso operatore del settore o comunque un operatore che tratti grandi quantità di legname può essere interessato ad acquistare detta struttura per proseguire l'attività a cui il complesso era ed è destinato, facendo fronte all'inevitabile diretta ed immediata concorrenza rappresentata dalla falegnameria che la stessa tutt'ora gestisce nel tratto a valle alla zona pignorata e direttamente collegato alla strada pubblica.

Per tali motivazioni la scrivente ritiene che non vi sono elementi per rispondere ai quesiti del susseguente punto 2).

**PUNTO H)**
**Valore del bene e costi**

Preliminarmente si riportano le superfici degli immobili come di seguito specificato:

**CAPANNONE lettera A)**

identificato **al fg 28 mappale 149, sub 4, zona censuaria 2, cat D/8, superficie totale in pianta circa mq 370,00;**

**CAPANNONE lettera B)**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

identificato **al fg 28 mappale 149, sub 16, zona censuaria 2, piano terra cat D/8.**

Esso, come già sopra precisato, si intende composto dal capannone B1 più il capannone B2 più la tettoia B3. La superficie del capannone B1 più quella del capannone B2, costituenti il corpo con il lato lungo parallelo al confine, ha una superficie totale in piante di **mq 1104,32** mentre la porzione ortogonale, identificata con la dicitura "Tettoia" B3, ha una superficie in pianta pari a circa **mq 350,00**.

A tal riguardo occorre fare la seguente precisazione:

1) l'impianto di cui si sta riportando la superficie è catastalmente un'unica entità, per cui si ci aspetterebbe un'unica valutazione di superficie. Non è così. Ovvero la mancata distinzione tra i capannoni e la tettoia in termini catastali è solo una conseguenza del fatto che la tettoia è da intendersi pertinenza operativa dei capannoni, nel senso che essa è stata realizzata per ridare una protezione dalle intemperie ai materiali legnosi lavorati nei capannoni. Si precisa inoltre che il complesso principale *sub 16* viene individuato come sommatoria di due capannoni essendo gli stessi distinti come altezza, conformazione e materiali costruttivi, con conseguente diversa valutazione e stima del relativo valore economico.

2) La situazione rilevata e rappresentata è un ulteriore prova della non convenienza della divisione in lotti nel senso che volendo dividere le due porzioni di capannoni in distinti lotti non sarebbe facile procedere a legare pertinenzialmente la "tettoia" non essendo riscontrabile un criterio di scelta congruo e coerente.

E' da precisare inoltre che il valore della superficie complessiva, sopra riportata, (sub 4 e sub 16), uguale complessivamente a circa mq 1474,32 ( Capannoni: A + B1 + B2 ) è superiore a quella riportata nell'istanza di vendita pari a mq 1.450,00, per cui vi sarebbe una differenza di superficie in pianta di circa mq 24,32 in più, ovvero del 1,5% della superficie rilevata. Il dato riportato non significa che vi sia un errore o da parte della scrivente o da parte del creditore procedente.

La differenza trova facile ed immediata giustificazione in una tolleranza delle misure nei limiti consentiti e conseguenti al diverso grado di precisione dello strumento utilizzato per rilevare le misure. In definitiva si può affermare che la misura riportata nell'istanza di vendita è corretta e corrispondente alla documentazione catastale a riferimento. La valutazione del cespite "B" tiene conto di ogni pertinenza, superfetazione e/o volumetria connessa ed annessa.

**PIAZZALE COMUNE lettera C - distinto fg 28 mappale 149 sub 15**

L'area esterna ha una superficie complessiva pari a circa mq 4545,00 costituente un piazzale in cls. rinforzato, utilizzato come area di manovra, parcheggio, deposito materiali.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Anche in questo caso vi è una maggiore differenza tra il valore di superficie riportato nell'istanza di vendita, mq 4500,00, e quello sopra rilevata di mq 4545,00 dalla scrivente. Si ritiene che la differenza pari a circa 45,00 mq ovvero nell'ordine dell'1% possa ritenersi congruente con le tolleranze ammesse nelle misure di superfici.

**TABELLA RIEPILOGATIVA - DATI METRICI**

**- AREA COMPLESSIVA**

| | |
|---|---|
| **Area totale coperta (fabbricati + tettoia)** | **Mq 1.824,32** |
| **Piazzale comune** | **Mq 4.545,00** |
| **Area complessiva del compendio** | **Mq 6.369,32** |

**- FABBRICATI / TETTOIA**

| Fabbricati | Destinazione | Altezza utile (m) | Superficie (mq) |
|---|---|---|---|
| **A** | **Opificio** | **8,00** | **370,00** |
| **B1** | **Opificio** | **7,00** | **328,86** |
| **B2** | **Opificio** | **8,25** | **775,46** |
| **B3** | **Tettoia/deposito** | **6,75** | **350,00** |

**METODO DI STIMA**

Per procedere alla stima dell'immobile si ritiene preliminarmente opportuno precisare che la stessa non può essere conseguita immediatamente, con le diverse metodologie in uso, come prevede la scienza dell'estimo.

Tali metodologie valgono principalmente per i fabbricati per civile abitazione. A tal riguardo, in genere, la scienza e le discipline universitarie, nonché i corsi di specializzazione in materia prevedono l'applicazione dei seguenti diversi criteri di stima: *1 - comparazione con i prezzi di mercato; 2 - valutazione finanziario-reddituale; 3 - costo di costruzione; 4 - costo di surrogazione; 5 - valore di trasformazione; 6 - valore complementare.*
Nel nostro caso essi non sono immediatamente e direttamente applicabili in quanto la tipologia costruttiva in esame è diversa dai casi di fabbricati per civili abitazioni.

Più specificatamente si ha che:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*1* - ***comparazione con i prezzi di mercato;*** il criterio a riferimento non trova sufficiente motivazione di utilizzo non essendoci in zona impianti della stessa tipologia sia per destinazione d'uso sia per modalità costruttiva dei manufatti.

*2* - ***valutazione finanziario-reddituale;*** la valutazione di che trattasi non trova immediata applicazione in quanto gli immobili non sono oggetto di fitto locazione, o reddito finanziario per indiretto utilizzo;

*4* - ***costo di surrogazione;*** si applica quando il cespite non viene più costruito in maniera analoga e si può fare il paragone con un altro cespite similare, ad esempio la Reggia di Caserta con la Reggia di Capodimonte, Il San Carlo di Napoli con la Fenice di Venezia ecc., non è il nostro caso;

*5* - ***valore di trasformazione;*** non è applicabile in quanto la destinazione d'uso è vincolata urbanisticamente e quindi non vi sono le condizioni per il nostro caso;

*6* - ***valore complementare***; è il valore attribuibile a una porzione di immobile che, separato da un maggiore complesso, provochi il deprezzamento del residuo, ricorre nei seguenti casi: stima dell'indennità per esproprio parziale stima delle servitù prediali stima per danni ecc. non è il nostro caso;

Resta quindi la possibilità di valutare i beni in esame solo con il criterio di cui al punto n 3:

*3* - ***costo di costruzione;***

**- CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, avuto riguardo del fatto che lo stesso presenta carattere di non ordinarietà in rapporto alla densità di sfruttamento dell'edificabilità, che risulta essere al di sotto della potenzialità consentita dagli strumenti urbanistici, non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe stato quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

Di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili, considerando anche che nel territorio il mercato immobiliare a destinazione "*produttiva*" si presenta poco dinamico; dunque, sull'immobile in esame, non sono al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Da quanto detto sopra, si ricava che il valore del compendio va riferito principalmente ai fabbricati esistenti che, benché utilizzabili, abbisognano comunque di interventi di manutenzione e ripristino agibilità.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che il complesso immobiliare in esame possa essere stimato con il **criterio del valore di ricostruzione deprezzato**. Questa caratteristica economica immobiliare si incentra



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore del costo di produzione.
Nella fattispecie in esame si terrà conto della vetustà dei fabbricati e del loro stato di manutenzione.

**- STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE**

a) CRITERIO GENERALE STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (VTR)

Il metodo **analitico-ricostruttivo del "valore di ricostruzione"** consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

b) VALORE DEL LOTTO (VM) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_M = [CA + CC + Of + UP] - \Delta$$

I coefficienti per il calcolo del valore di trasformazione sono riportati nella seguente tabella:

| | |
|---|---|
| Vm | Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato |
| VN | Costo di valore del nuovo |
| CAA | Costo di acquisto dell'area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto) |
| CC | Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione ecc. |
| Of | Oneri finanziari |
| Up | Utile del promotore |
| Δ | Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica) |
| P% | Percentuale |

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i fattori di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In particolare si precisa che:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi;

- per quanto riguarda il costo delle opere di idoneizzazione dell'area, non è stato considerato in quanto si ipotizza, come di fatto è, che l'area si presenti già idonea all'edificazione;

- infine, per quanto riguarda i deprezzamenti, verrà considerato anche quello relativo all'Obsolescenza Funzionale, in quanto sussistente nel caso in esame.

La valutazione si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato

**- COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI**

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. Nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il valore dell'area viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area).

In tal caso, occorre dapprima calcolare il **valore di riproduzione a nuovo** dell'edificio ($V_N$ = Cc + Up) con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti, e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale p% del valore complessivo V di cui il valore a nuovo è la parte restante.

Sulla base di quanto sopra avremo:

$V = C_{AA} + V_N$ con $C_{AA} = p\%\ V$ da cui $V_N = V \times (1 - p\%)$

Pertanto, il costo di acquisto dell'area è dato da: $C_{AA} = V_N / (1\text{-}p\%) - V_N$



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale p%, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile, incorporata nell'insieme suolo-edificio, può variare tra il 5% ed il 10% del costo dell'intervento edificato. Tale intervallo di valore, così come in particolare si riscontra nei dati dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio), e dall'esperienza di analoghi interventi, dipende dalle tipologia del fabbricato che si va a realizzare sull'area. Esso può essere un capannone industriale in c.a. ad elevata tecnologia oppure , al minimo, un deposito e/o capannone senza funzioni produttive. Possiamo affermare che il nostro caso copre una fascia intermedia e per cui la percentuale a riferimento viene determinata nella misura dell'8% del valore dell'intervento.

**- ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA**

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 8%, ipotecaria 2%, e catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: 15%).

**- DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE**

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Costo tecnico di costruzione

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, recinzione, ecc.)

I costi di costruzione delle **superfici coperte** sono stati dedotti dal prezzario per tipologie edilizie di Napoli e Provincia, pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli, ACEN – Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

I corpi A e B, si considerano assimilabili a "Capannoni Industriali leggeri" e si fa riferimento al seguente intervento:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Costruzione di un capannone industriale leggero

Dato atto che la tipologia costruttiva e la destinazione d'uso, dei capannoni nel loro complesso, è similare a parte piccole differenziazioni che però non sono tali da impedire una valutazione complessivamente omogenea, il calcolo del valore e la relativa stima avviene riferendola alla superficie totale dei beni pignorati pari a circa **mq 1824,32** con altezza media al colmo di circa m 8,00. I costi unitari indicati, desunti dal suddetto prezzario ACEN e parametrizzati sono pari ad € 398,00/mq, se rapportati alla superficie, ed € 47,00/mc se rapportati al volume dei capannoni a riferimento. Tali costi vengono opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

| Tipologia | CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO | | | | | | COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE | | | | Costo omogeneizzato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Oggetto | Luogo | Superficie | Tempi | Costo unitario rilevato | | Ubicazione | Tipologia costruttiva | Consistenza | Coefficiente finale | | |
| Edilizia industriale | Capannone industriale e uffici | Provincia di Napoli | 15422 m³ | 8 mesi | (€/m²) 398 | (€/mc) 47 | 0.8 | 0.7 | 0.8 | 0.76 | (€/m²) 330 | (€/mc) 40 |
| COSTO UNITARIO OMOGENEIZZATO (in cifra tonda) | | | | | | | | | | | 330,00 | 40,00 |

Per quanto concerne i coefficienti utilizzati, si segnala quanto segue:

• Ubicazione e contesto: si è utilizzato il coefficiente 0,8, in quanto il prezzario fa riferimento a interventi nella Provincia di Salerno e la presente valutazione si riferisce alla periferia del comune di Mercato San Severino (Sa) in una zona collinare e non facilmente raggiungibile dall'arteria autostradale; si ritiene, pertanto, che, a parità di intervento edilizio, il costo unitario di costruzione debba essere modificato come sopra;

• tipologia costruttiva: si è utilizzato il coefficiente 0,7 per tener conto che la tipologia costruttiva dell'intervento di riferimento adotta standard qualitativi più alti rispetto a quelli oggetto della stima (coperture e tamponamenti coibentati, infissi in alluminio anodizzato, struttura interamente in c.a.p. cemento armato precompresso)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• consistenza: si è utilizzato il coefficiente 0.8 per tener conto che il capannone indicato nell'intervento di riferimento ha una consistenza notevolmente inferiore di quella relativa ai fabbricati oggetto di stima; si ritiene, pertanto, che per interventi di maggior consistenza, come nel nostro caso, sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un minore costo unitario.

Ciò premesso, considerato che l'altezza dei fabbricati oggetto di stima è abbastanza elevata, mediamente oltre gli 8,00 m, si ritiene più coerente utilizzare come base di valutazione economica il costo sopra riportato in €/mc, ovvero di € 40,00 al mc. Tale scelta rende più coerente la valutazione rispetto al costo al mq essendo la costruzione più impegnativa in termini volumetrici e quindi più aderente alla realtà.

Si precisa inoltre che lo studio eseguito in termini di valutazione ha avuto come riferimento, si ripete, il prezzario dell'ACEN opportunamente parametrizzato, invece che la tariffa dei prezzi per le opere pubbliche pubblicata dalla Regione Campania.

Si è optato per tale scelta in quanto l'utilizzo del Tariffario delle Regione Campania avrebbe richiesto la conoscenza di maggiori e più approfonditi dettagli in merito alle opere in c.a. (si suppone) costituenti le fondazioni sia dei capannoni sia del piazzale esterno. Dettagli che non sono noti per ovvie ragioni e per cui sarebbe stato molto aleatorio fare un calcolo specifico con prezzi unitari senza conoscere le dimensioni effettive dei ferri, la volumetria del cls, la profondità delle fondazioni, la geologia del sottosuolo ecc.

Secondo il Costo di Costruzione unitario sopra determinato e sulla base dei volumi dei fabbricati oggetto di stima, i costi di costruzione risultano:

| | | |
|---|---|---|
| Opificio A | mc 2.960,00 | € 118.400,00 |
| Opificio B (B1+ B2) | mc 8.834,56 | € 353.382,40 |
| TOTALE CAPANNONI | mc 11.794,56 | € 471.782,40 |

Facendo un'analisi di mercato, il costo di costruzione per una tettoia con struttura portante in ferro di altezza non inferiore a 4 - 5 m, eventuale presenza di muri divisori o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento è di € 100/mq.

| | | |
|---|---|---|
| Tettoia B3 | mq 350,00 x €/mq 100,00 | € 35.000,00 |
| **TOTALE COMPLESSIVO** | | **€ 506.782,40** |

I costi di costruzione di sistemazione delle aree esterne, per analogia, sono stati dedotti dal prezzario per tipologie edilizie di Napoli e Provincia, pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli, ACEN – Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le opere a farsi per tale sistemazione sono:

lo scavo e i movimenti di terra per livellare la superficie del terreno preesistente, la posa in opera di massicciata in pietrame, il blocco di cls rinforzato con rete elettrosaldata idonea allo scopo, la posa in opera di strato bituminoso - binder e sovrastante strato di usura, il tutto comprensivo della posa in opera delle tubazioni in pvc (mediamente ϕ 300) per lo scarico delle acque miste e delle canalizzazioni per la posa in opera dei cavi elettrici e telefonici.

Il calcolo del costo si esegue con l'analisi dei prezzi per la realizzazione di un metro quadro di pavimentazione per la profondità media di circa un metro.

Operando detta valutazione si ottiene un costo medio di circa €/mq 100,00,

| | | |
|---|---|---|
| Piazzale comune | mq 4545,00 x €/mq 100,00 | € 454.500,00 |

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE AL NUOVO**

| | |
|---|---|
| CAPANNONI | € 471.782,40 |
| TETTOIA | € 35.000,00 |
| PIAZZALE COMUNE | € 454.500,00 |
| TOTALE BENI PIGNORATI | **€ 961.282,40** |

**DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO**

**A** . DEPREZZAMENTO STRUTTURALE

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale di riduzione del valore di mercato a nuovo:

$$Vd = Vn - \Delta$$

$$\Delta = Vn - (p\% \times Vn)$$

dove:

Vn è il valore di mercato a nuovo degli immobili;

Vd è il valore di mercato deprezzato degli immobili.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di diversi fattori.

Nel nostro caso esso può essere valutato sulla base del consumo effettivo dei beni (deprezzamento fisico, dalla mancata manutenzione, dell'esposizione alle intemperie senza adeguata protezione, dall'abbandono).

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti).

Componenti delle Incidenze per categorie di opere :

Strutture portanti a vista e fondazioni (escluso coperture) 20 %

Strutture (coperture) 10 %

Impianti (elettrico e fognario) 5 %

Mancata manutenzione ordinaria e straordinaria 15%

**B - DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA**

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda, e alla situazione economica generale.

Va evidenziato che questa tipologia di capannoni industriali è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della tipologia posizionale del complesso (posto all'interno di un complesso analogo e da esso separato dall'accesso principale).

Pertanto si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando come coefficiente di deprezzamento del 15%.

In definitiva l'importo del valore economico del complesso sopra indicato va dedotto della percentuale complessiva pari alla somma delle singole aliquote sopra espresse ovvero:

20%+10%+5%+15%+ 15% = 65%

**VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, come di seguito specificato:

VM stimato ad oggi = VM stinato al nuovo - 65% del VM stimato al nuovo

**VM DEFINITIVO** = € 961.282,40 - 65% € 961.282,40 = € 961.282,40 - € 624.833,56 =

**€ 336.448,84**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (O.M.I.)**

Eseguendo le opportune indagini su internet ed interrogando il sito dell'Agenzia delle Entrate valutazioni immobiliari, ovvero Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla tipologia capannoni tipici con uno stato conservativo "normale", ubicati in Mercato San Severino (SA), situati in fascia zona periferica D1, tra cui la località Spiano in cui trovasi il nostro compendio. (vedasi allegato visure catastali dati OMI)

i valori di mercato risultano i seguenti:

- 355 – 400 €/mq

La valutazione eseguita ha avuto come base 40,00€/mc che corrisponde ad una valutazione di €/mq 330,00 e per cui possiamo affermare di non discostarci troppo dal valore O.M.I. anche tenendo conto che la tipologia dei capannoni valutati come già più volte ripetuto non rientra tra quelle di particolare complessità, pregio o difficoltà costruttive, in definitiva trattasi di strutture realizzate in ferro e chiuse con lamiere senza particolari impianti di servizio, con uno stato d'uso appena sufficiente.

**VALORE EFFETTIVO DELLA PROPRIETA' = € 336.448,84**

**PER ARROTONDAMENTO SI HA IL VALORE ECONOMICO = € 336.450,00**

Tutti gli allegati formano parte integrante della relazione.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione che la S.V. ritenga di disporre.

Con osservanza

Castellammare di stabia, 27 ottobre 2018

Il Tecnico
Arch. Italia ACONE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009