

## TRIBUNALE DI SALERNO

Fallimento Omissis iscritta al n.51/2007 Ruolo Generale Affari Civili.

G. Delegato: Dott. Giorgio Jachia.

C.T.U. : ing. Antonio Ronga

Ill.mo Sig. Giudice

Quarta Sezione Civile

del Tribunale di Salerno.

### **Premessa.**

Con Ordinanza della S.V. datata 10 Marzo 2008 il sottoscritto ing. Antonio Ronga, residente in Salerno alla via Matteo Mazziotti n. 2, veniva nominato C.T.U. ed invitato a *procedere alla stima del capannone industriale in Eboli, località Pezzagrande.*

Tanto gli veniva comunicato a mezzo via telefonica dal dott. Angelo Fiore, curatore del fallimento in epigrafe nello scorso mese di Marzo.

Lo stesso curatore nel corso dell'espletamento della consulenza richiedeva altresì allo scrivente di determinare il *valore di locazione* dell'intero complesso immobiliare.

In una riunione avuta all'incirca alla fine di marzo del c.a. presso lo studio del dott. Angelo Fiore in Pontecagnano lo scrivente fu reso edotto della consistenza degli immobili da valutare, ovvero del fatto che essi sono tenuti in possesso da terzi e precisamente dalla Società Omissis, il cui amministratore è il sig. Omssis. Tale società, secondo quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, esercita l'attività di commercio di prodotti dolciari in una parte della struttura industriale (Area A ed Area B, individuate nella tav. n. 1 del grafico planimetrico allegato) nella quali risulta frazionato il capannone in esame; la residua superficie di tale

opificio (Area C e l'Area D, nell'estremità nord del complesso, il tutto individuato nella tessa tav. n. 1 del grafico planimetrico allegato con diversa retinatura ed il soppalco, sovrastante parte dell'Area C, individuato nella tav. 3) è tenuta in possesso da altri soggetti che vi lavorano prodotti dolciari da forno, così come si evince dal tipo di macchinari rinvenuti dallo scrivente in loco.

Di tali ultimi soggetti occupanti l'area C e l'Area D del capannone industriale in esame tuttavia non sono state rese note le generalità, né gli stessi erano presenti nel corso delle operazioni peritali.

In sede di riunione con il curatore dott. Angelo Fiore fu concordato che lo stesso avrebbe comunicato la decisione del Giudicante all'Amministratore della Società Omissis, sig. Omissis al fine di consentire l'accesso al complesso industriale per la fase di ispezione e rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi.

Il dott. Angelo Fiore a tanto provvede. Come concordato, le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 12 Maggio 2008 sui luoghi alla via provinciale Bosco Fili, in località Pezza Grande del Comune di Eboli, alla presenza del curatore e del sig. Omissis, amministratore della Omissis

Coadiuvato dal collaboratore arch. Marco Masucci, le operazioni peritali il giorno 12 Maggio u.s. ebbero ad oggetto il rilievo a mezzo misure e foto dei locali insistenti al piano rialzato del corpo di fabbrica annesso al capannone industriale, e più precisamente la porzione del complesso immobiliare adibita ad uffici (Area A – tav. n. 1).

Indi proseguirono al piano primo della suddetta palazzina ove fu rilevato un ambiente allo stato grezzo, privo di divisioni interne, pavimentazioni, impianti ed intonaci.

Le operazioni sui luoghi ebbero quindi prosieguo in due accessi successivi,

preventivamente concordati:

- in data 22 Maggio 2008 furono rilevati il piano seminterrato del fabbricato a sud dell'opificio industriale e parte del capannone occupato e tenuto in possesso dalla Società Omissis (Area B – tav. n. 1);
- in data 26 Giugno 2008 fu infine rilevata la residua superficie del capannone industriale (Area C ed Area D di cui alla tav. n. 1, nonché l'area soppalcata rappresentata nella tav. n. 3).

In data 17 giugno del c.a. lo scrivente volgeva accertamenti presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno ove oltre a estrarre copia delle visure degli immobili per soggetto, a nome del sig. Omissis (nato a omissis) veniva estratta la seguente documentazione grafica:

- elaborato planimetrico del mappale n. 1889 del F. 24 alla località Pezza Grande del comune di Eboli in scala 1: 4.000;
- elaborato planimetrico del mappale n. 1889 del F. 24 alla località Pezza Grande del comune di Eboli in scala 1:1.000 con l'elenco dei subalterni assegnati alla particella n. 1889 che sono
  - sub 1 – piano S1-T : bene ai sub 3, 4, 6 e 7;
  - sub 2 – piano Terra: pertinenza scoperta esclusiva al sub 5 (non di interesse nella presente valutazione);
  - sub. 3 – piano Terra: ufficio;
  - sub. 4 – piano Terra: capannone industriale;
  - sub. 5 – piano Terra: capannone industriale (non di interesse nella presente valutazione);
  - sub 6 – piano 1^ : abitazione;
  - sub 7 – piano sottostrada: deposito;

- elaborato planimetrico del mappale n. 1889 sub 3 del F. 24 alla località Pezza Grande del comune di Eboli in scala 1:100: uffici al piano terra;
- elaborato planimetrico del mappale n. 1889 sub 6 del F. 24 alla località Pezza Grande del comune di Eboli in scala 1:100: abitazione al piano primo;
- elaborato planimetrico del mappale n. 1889 sub 7 del F. 24 alla località Pezza Grande del comune di Eboli in scala 1:100: deposito al piano sottostrada.

Tutta la suddetta documentazione, che nel seguito si allega con la lettera A fu compilata e presentata agli Uffici dell'agenzia del Territorio, dall'arch. Gaetano Pisaturo (progettista del complesso industriale) in data 05 luglio 2000.

Successivamente in data 11 luglio del c.a. presso il Settore Urbanistica del Comune di Eboli lo scrivente volgeva istanza di accesso agli atti, estraendone copia in particolare:

- della concessione edilizia e della relazione tecnica dell'originaria C.E. n. 1516/21298/87 del 26 novembre 1987 (Allegato B1);
- della concessione edilizia e della relazione tecnica e del grafico di progetto della variante di cui al protocollo n. 22866/90 del 10 maggio 1991 (Allegato B2);
- della C.E. protocollata al n. 14496/91 del 31 luglio 1991, variante alla concessione edilizia di cui al punto precedente per la costruzione di un capannone industriale (Allegato B3).

Tale documentazione viene all'uopo allegata alla presente relazione.

In merito agli accertamenti eseguiti presso lo stesso Ufficio Tecnico Comunale, lo scrivente accertava che l'immobile in esame, attualmente insistente al F. 24 del Comune di Eboli contraddistinto dal parcellare n. 1889 (estratto di mappa catastale di cui all'allegato C), ma già contraddistinto dal parcellare n. 1481,

ricade in zona D – P.I.P. (area destinata ad insediamenti per la produzione di beni e servizi) del vigente P.R.G. approvato con D.P.A.P. prot. n. 16533 del 30.04.2003.

Infine si rappresenta che circa alla fine di luglio del corrente anno, il curatore del fallimento dott. Angelo Fiore forniva allo scrivente copia dei seguenti atti notarili del notaio dott. Lucio Mozzarella:

- copia dell'atto di compravendita rep. n. 19950 – racc. 6284, rogato il 12 febbraio 2003 e registrato ad Eboli il 28.02.2003 al n. 651 a mezzo del quale la società Omissis nella persona dell'amministratore unico sig.ra Omissis vendeva al sig. Omissis la piena proprietà del complesso industriale composto da:

*n. 2 capannoni (sub 4 e sub 5) con palazzina uffici, composta da locale al piano seminterrato sub 7, appartamento sub 3 ed altro appartamento sub 6 , il tutto con annessa area scoperta di circa 5.000 mq – particella n. 1889 sub 1 e particella n. 1889 sub 2.*

- copia dell'atto di compravendita rep. n. 24126 – racc. 8031, rogato il 28 aprile 2004 e registrato ad Eboli il 04 maggio 2004 al n. IT/953 a mezzo del quale il sig. Omissis alienava alla Banca Agrileasing s.p.a..

*un capannone industriale di circa 909 mq, adibito a vendita di materiale per l'agricoltura composto di locale esposizione, uffici, locale spogliatoio, disimpegni e servizi igienici e con annessa corte esclusiva di circa 1.830 mq, confinante con strada provinciale, beni Omissis, beni Omissis ed aventi causa; identificato al catasto fabbricati di Eboli , località Pezza Grande al F. 24, particella n. 1889 sub 5, piano Terra, cat. D/7, mq 909 R.C. € 5.474,44 e particella n. 1889 sub 2 (corte esclusiva del sub 5).*

***Identificazione degli immobili in oggetto con i precisi ed attuali dati catastali***

Il compendio immobiliare oggetto di accertamento è costituito da un capannone dalla struttura in c.c.a.p., compreso nella maggiore consistenza di un complesso industriale costituito da n. 2 capannoni, palazzina uffici ed annessa area scoperta. Il tutto fu originariamente realizzato su di un lotto di terreno di circa 5.000 mq (ex particella n. 1481) alla località Pezza Grande di Eboli, in virtù della C.E. n. 14496 rilasciata dal Sindaco del Comune di Eboli il 31 Luglio 1991 in variante alla C.E. n. 22866/90, già variante della concessione n. 1516/212298 del 26 novembre 1987 rilasciata al sig. Omissis.

Come sopra riferito, l'intero complesso immobiliare come sopra individuato era di proprietà della Società Omissis, che a mezzo dell'atto di compravendita (rep. n. 19950; racc. n. 6284) rogato dal notaio Lucio Mazzearella il 12.02.2003 lo alienò a favore del sig. Omissis. Quest'ultimo, con successivo atto di compravendita rogato dallo stesso notaio dott. Lucio Mazzearella in data 28.04.2004, trasferì a favore della Agrileasing – Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo / Casse Rurali ed Artigiane s.p.a. una parte di esso, ovvero il capannone industriale alla località Pezza Grande P.T. di categoria D/7, consistenza 909 mq contraddistinto in catasto al F. 24 di Eboli dalla particella n. 1889 sub 5 e la particella n. 1889 sub 2 (corte esclusiva del sub 5).

Per quanto sopra riferito e in base a quanto emerso dagli accertamenti esperiti agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno (le cui visure e le cui planimetrie catastali si allegano alla presente relazione alla lettera A), i cespiti in testa al sig. Omissis, nato a Omissis, sono catastalmente contraddistinti al F. 24 del Comune di Eboli, così come segue:

- particella 1889, sub 3, cat. A/10, classe 2, consistenza vani 7.5, sup. catastale 133 mq – Località Pezzagrande, Piano terra - Rendita € 3.273,05;
- particella 1889, sub 4, cat. D/7, sup. catastale 909 mq - Località Pezzagrande, Piano terra - Rendita € 5.306.59;
- particella 1889, sub 6, cat. A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, sup. catastale 134 mq - Località Pezzagrande, Piano Primo - Rendita € 907,67;
- particella n. 1889 sub 7 di categoria C/2 classe 1, consistenza 135 mq, superficie catastale 135 mq – Località Pezzagrande Piano S1- Rendita € 118,53.

### ***Descrizione degli immobili***

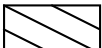
Il complesso immobiliare oggetto della presente stima insiste in un lotto di terreno recintato dalla forma geometrica trapezoidale, ubicato alla località Pezza Grande, nell'area industriale del Comune di Eboli, in prossimità dello snodo autostradale. Tale lotto confina a nord con la particella n. 1480 di terzi, ad est con la particella 1889 sub 5 (altro capannone industriale – quello a spalla con il capannone in esame individuato dal particellare n. 1889 sub 4 - alienato dal sig. Omissis) di proprietà della Agrileasing – Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo/Casse Rurali ed Artigiane s.p.a. e che ha accesso indipendente anch'esso dalla via provinciale; a sud con la via provinciale Bosco Fili dalla quale si accede e, ad ovest con le particelle n. 1402 e n. 2107 appartenenti a terzi. Il tutto comprende un capannone ed una palazzina uffici, immersi in un ampio piazzale delimitato da un muri di recinzione.

Si perviene a tale complesso dalla via provinciale Bosco Fili attraversando un cancello motorizzato adibito a passo carrabile o in alternativa da un passo

pedonabile adiacente, entrambi insistenti nel muro di recinzione sormontato da inferriata che si individua nella foto n. 1.

Nella tavola n. 1, in scala 1:200 è stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi quale rilevati nel corso delle operazioni peritali.

Dal confronto con quanto ivi riportato e quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale della particella 1889 sub 4, immediatamente si deduce che l'attuale consistenza del capannone industriale è maggiore. Infatti nella tavola in esame la sua area è comprensivo della somma di quelle individuate internamente da diverso tratteggio e nella legenda associata, contraddistinte quale somma delle Area B, Area C ed Area D. Il capannone catastalmente individuato dal particellare n. 1889 sub 4 è quello comprensivo della sola superficie costituita dalla Area A ed Area B.

La maggiore consistenza di tale capannone industriale nella tavola n. 1, è rappresentata dalla Area D, ubicata a nord dello stesso e definita dalla retinatura  .

Trattasi di una area della consistenza di circa 264 mq sulla quale è accertato la realizzazione di un manufatto dalla struttura di natura diversa da quella con la quale fu realizzato il capannone industriale originario. Nella foto n. 2 oltre ad individuarsi l'aderenza di tale corpo al lato nord al capannone industriale sono in evidenza due ingressi indipendenti per accedervi dal viale ad ovest di esso, uno dei quali è di larghezza e caratteristiche di tipo industriale e l'altro è costituito da una porta in ferro che immette internamente ad un piccolo ufficio. Tale Area D - *corpo aggiunto* - è intercomunicante internamente con il capannone industriale come si evince dalla foto n. 3: tale ultimo termina in corrispondenza del cambio di quota del solaio di copertura che vi si individua, il cui frontalino interno mostra

un rivestimento piastrellato. Si precisa che il capannone industriale nel tratto a nord è soppalcato e la relativa pianta è descritta nella tavola n. 3.


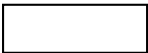
Il *corpo aggiunto*, secondo quanto si è accertato, è delimitato ad ovest da una muratura (foto n. 2) esterna circa di un paio di metri di altezza, a mezzo della quale è realizzata la chiusura tra il fronte nord del capannone (la cui altezza è predominante) e il muro perimetrale del lotto, ubicato a nord. Internamente al *corpo aggiunto*, si evince dalla foto n. 5, non è visibile il muro di recinzione del lotto bensì una muratura piastrellata con un rivestimento in tinta chiara che con la stessa altezza e caratteristiche delimita anche l'area ad est (foto n. 4) a confine con l'adiacente capannone individuato particella n. 1889 sub 5, appartenente a terzi.

Al di sopra di tale muro di delimitazione perimetrale a nord ed est del *corpo aggiunto* insistono ampie vetrate deputate a rendere luminoso l'interno.

Dalla tavola n. 1 si evince che all'interno di tale corpo D esistono diversi ambienti, tutti pavimentati e, con alle pareti piastrelle, caratterizzati da altezza tra il calpestio ed il solaio di copertura pari circa a 400 cm fino alla esistente controsoffittatura; infatti, la copertura di tale area è costituita da una falda in lamiera, spiovente verso nord presumibilmente anche coibentata (foto n. 2).

Tornando a quanto è stato restituito graficamente nella tavola n. 1, in scala 1:200 si rappresenta che vi è stato rappresentato l'intero lotto con le consistenze dei corpi che vi insistono, ovvero:

1. a sud, prospettante il piazzale di accesso il piano rialzato della palazzina uffici, contraddistinto con la particella n. 1889 sub 3 e individuato dall' "Area A", internamente priva di tratteggio

2. il capannone industriale come sopra contraddistinto con la particella n. 1889 sub 4, graficamente contraddistinto nella somma delle aree ivi riportate, “Area B + Area C” quale individuata nella tavola n1.  e dalla 
3. l’Area D” (contraddistinta da retino obliquo a 270°) che costituisce in pratica un ampliamento di superficie e volume utile dello stesso capannone industriale, *corpo aggiunto*. Il corpo che vi insiste non risulta assentito dal punto di vista urbanistico-edilizio, per cui tale porzione di struttura aggiuntiva al capannone e da ritenersi un’opera abusiva.

Più specificatamente con riferimento alla tavola n. 1 citata si individua, oltre l’ampio piazzale già rappresentato dalla foto n. 1, il viale di accesso ad ovest del complesso immobiliare rappresentato nella foto n. 2, che costeggia il capannone industriale. Tale area destinata a *piazzale e viale di accesso* è sede di due tettoie, di cui la prima in corrispondenza dell’ingresso all’ambiente Deposito 1 (Area B- foto n. 7) e la seconda in adiacenza al corpo aggiunto al capannone, denominato Area D -foto n. 8. (Vedere anche la tavola n. 1 - foto n. 1, 2).

L’area scoperta ha superficie circa pari mq 1.406,00. Al suo calpestio vi è in opera una pavimentazione in cemento del tipo industriale che la rende idonea al passaggio di mezzi meccanici utili per la fase di carico e scarico dei materiali e per la movimentazione dei materiali all’interno del complesso industriale.

Inoltre sull’area del piazzale, in corrispondenza dell’ingresso al lotto insiste una recinzione con muretto in cls della superficie lorda pari circa a 27 mq nel quale insiste un serbatoio per GPL, che si individua nella foto n. 9.

### *Palazzina Uffici*

In merito alla palazzina destinata ad uffici, il cui prospetto sud sul piazzale d'ingresso lo si individua nella foto n. 6, si riferisce che trattasi di un corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra con copertura a tetto ed un piano seminterrato. La struttura portante del predetto fabbricato è in c.c.a. e gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

Nella tavola Tavola 2, in scala 1:200 sono state riportate le consistenze delle unità immobiliari, anche con le individuazioni catastali, che vi insistono (ma il piano rialzato è anche rappresentato nella tavola n. 1). Il complesso comprende:

- *un piano seminterrato (particella n. 1889 sub 7– tavola n. 2)*

è sede di un unico ampio ambiente adibito a deposito con locale servizio annesso il cui interno è parzialmente rappresentato nella foto n. 10; vi si accede a mezzo della scala esterna rivestita in cotto rosso posta ad ovest del complesso immobiliare, che si individua nella foto n. 11. L'altezza interna del piano seminterrato è pari a circa 232 cm. Vi insiste un camino ed un forno e la relativa superficie è circa pari a 141,95 mq, interamente pavimentata e già comprensiva del piccolo ambiente ad ovest rappresentato in planimetria.

Al piano rialzato si perviene invece dal prospetto sud del fabbricato a mezzo della scala in muratura che si individua nella foto n. 12.

- *un piano rialzato (particella n. 1889 sub3 – tavola n. 2)*

Dall'ingresso-disimpegno, descritto nella foto n. 12 si perviene ad un ampio studio, due ampi locali magazzini (foto n. 13) e un bagno. Al di sotto della scala in muratura rivestita in marmo bianco che si individua nella foto n. 14 pervenendo dall'ingresso, e che per quanto accertata è priva di ringhiere, si perviene in diretta comunicazione con la porzione di capannone adibita a deposito 1 ed annesso

ufficio (Area B – tavola n. 1). Per quanto concerne le singole consistenze, rimandando ai grafici allegati nella tavola n. 1 ed in quella n. 2 si precisa che oltre ad un ampio ufficio di superficie pari a 27,51 mq, vi insistono un ampio ingresso-disimpegno (di 47,39 mq), un bagno di superficie utile pari a 6,57 mq oltre due magazzini rispettivamente di area 41,23 mq e 23,03 mq. La superficie utile totale è pari a 145,73 mq. L'altezza di tali vani è 291 cm. A titolo dimostrativo si forniscono le foto n. 13 e n. 14, descrittive di parte degli interni.

*- piano primo (particella n. 1889 sub 6 – tavola n. 2)*

Al piano primo insiste come già detto un ambiente allo stato grezzo, privo di divisioni, pavimentazioni e rifiniture interne, per una superficie utile complessiva di circa mq 170, oltre un balcone di mq 11,76. A titolo dimostrativo si forniscono le foto n. 15 e n. 16, descrittive di parte dello stato degli interni.

Si rappresenta infine che da tale piano a mezzo di una botola, per altro utilizzabile con una scala di fortuna si è verificato l'esistenza di un sottotetto (assentito nel progetto originale) anch'esso allo stato grezzo del quale si forniscono le foto n. 17, n. 18 e n. 19, descrittive degli interni.

### *Capannone Industriale*

In merito a tale complesso e con riferimento alla tavola n. 1 in scala 1:200 si ritiene di precisare che la relativa consistenza è quella definita dalla

#### **Area B:**

- porzione di capannone industriale (si veda la foto n. 7) confinante e in comunicazione con la palazzina uffici, costituito da un ambiente Deposito 1 di mq 324,84 ed annesso ufficio di mq 28,14. L'altezza

massima interna al capannone è pari a circa. 9,60 m. Al calpestio indite una pavimentazione in cemento del tipo industriale.

**Area C:**

- porzione di capannone industriale, costituita da un ambiente Deposito 2 (nella foto n. 3 oltre la porta in ferro individuabile sul fondo ed internamente parzialmente rappresentato nella foto n. 22) di superficie 163,03 mq, locali di servizio, corridoio (foto n. 22 e n. 23), spogliatoi accessibili dall'esterno (foto n. 24) ed annesso ufficio (foto n. 25).

Dall'ambiente deposito, a mezzo scala metallica si perviene ad un'area soppalcata avente la medesima destinazione (tavola n. 3 scala 1:200). La sua superficie è 181,06 mq.

Per quanto concerne le singole consistenze degli ambienti locali di servizio, corridoio e spogliatoi si rimanda ai relativi grafici allegati, precisando in merito che al calpestio del Deposito 2 insiste una pavimentazione in cemento del tipo industriale (foto n. 22), ma in tutti gli altri ambienti (ed è evincibile nella foto n. 24) al di sopra della pavimentazione in cemento è in opera una pavimentazione in gres porcellano in tinta chiara (vedere anche le foto n. 23, n. 27 e n. 28).

**Area D:**

porzione residua di capannone del quale a complemento si forniscono ancora le foto n. 26, n. 27, n. 28 e n. 29, costituita da due laboratori, due celle frigo ed annesso ufficio. Per quanto concerne le singole consistenze si rimanda ai relativi grafici allegati.

### **Destinazione urbanistica**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Eboli è il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 16533 del 30.04.2003, pubblicato sul BURC n. 22 del 19.05.2003.

In virtù del citato P.R.G., il compendio immobiliare in esame insistente sulla particella n. 1889 ricade in zona D – P.I.P..

La normativa di tali zone è disciplinata dalla sezione III zona D, insediamenti per la produzione di beni e servizi, al cui art. 14, comma 2, recita quanto segue:

*le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi negli insediamenti per la produzione dei beni e servizi sono disciplinate dal Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 3 marzo 1999 n. 11. Tale piano può essere variato, in conformità delle vigenti disposizioni legislative, nell'invarianza degli indici e dei parametri urbanistici fondamentali.*

In merito si riferisce che con delibera del C.C. n. 88 del 01.03.2007, pubblicata sul BURC n. 55 del 22.10.2007 sono state approvate le Norme Tecniche di Attuazione delle Aree destinate ad Insediamenti Produttivi.

Ai sensi dell'art. 26 delle citate norme tecniche recanti Disciplina degli insediamenti preesistenti, è previsto che nella zona avente destinazione d'uso di riordino unitaria di tipo industriale, commerciale ed artigianale, si applicano e si intendono riportate le stesse norme, indici, parametri e prescrizioni contenute nel precedente art. 20 per la Zona destinata ad attività di piccole e medie industrie nei nuovi insediamenti....

In particolare l'edificazione nella zona è regolata dagli indici e parametri seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq;
- massimo rapporto di copertura globale: 0,5 mq/mq;
- massimo rapporto di copertura per le costruzioni accessorie: 0,05 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiario: 0,6 mq/mq;
- altezza massima per le costruzioni principali: non prefissata;
- altezza massima per le costruzioni accessorie: 10,00 ml;
- parcheggio del lotto: 0,15 mq/mc in relazione al volume edificato, ovvero 0,75 mq/mq in relazione alla superficie utile lorda realizzata;
- distacco minimo dagli edifici: 1/1 ml in rapporto all'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di 12 ml;
- distacco dai confini:  $\frac{1}{2}$  ml in rapporto all'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di 6 ml;
- distacco minimo dal confine stradale: 12 ml;
- indice di piantumazione: 1/100 mq di superficie utile lorda realizzabile;
- indice di permeabilità del suolo 20%.

### **Valutazione della conformità urbanistica degli immobili oggetto della procedura**

Come precedentemente accennato il complesso oggetto della presente stima deriva da un più vasto lotto industriale originariamente realizzato per l'insediamento dell'Omissis ed edificato in virtù della concessione edilizia n. 14496 del 31 luglio 1991, sull'attuale particella n. 1889 del F. 24 del comune di Eboli, . lotto di terreno di circa 5.000 mq (ex particella n. 1481).

Con il rilascio di tale concessione edilizia fu autorizzata la costruzione di un

capannone industriale di forma rettangolare da utilizzare parte a zona esposizione e parte a stoccaggio di materia prima, nonché la edificazione di un corpo di fabbrica costituito da due livelli fuori terra con annesso piano seminterrato, in comunicazione al piano terra con i locali interni del capannone.

Il tecnico progettista, valutata la consistenza del lotto originario, di superficie 5.000 mq e l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3,00 mc/mq progettò di realizzare una volumetria (di fatto assentita) pari a 13.892 mc, inferiore a quella massima consentita.

In merito al posizionamento dell'intero complesso industriale all'interno del lotto il tecnico progettista, arch. Dino Pisaturo prevede il posizionamento del lato nord del capannone industriale ad una distanza di distacco dal muro di recinzione e confine del lotto a nord pari a 15 m; l'area circostante il complesso industriale sarebbe stata utilizzata per il parcheggio, la viabilità interna e per la movimentazione dei materiali.

Essendo stato successivamente alienato dal sig. Omissis a terzi una parte del complesso industriale edificato (particella n. 1889 sub 5: capannone industriale di 909 mq e particella n. 1889 sub 2 corte esclusiva del capannone di 1.830 mq), risulta che attualmente dell'originaria consistenza assentita dalla concessione edilizia n. 14496 del 31 luglio 1991 restano compresi negli immobili del fallimento Omissis quelli restituiti graficamente nelle tavole allegate (tav. n.1, n. 2 e n. 3).

In merito al raffronto di quanto riportato e restituito in esse con quanto assentito nelle tavole di progetto (allegato A) si evidenziano le seguenti difformità:

fabbricato destinato ad uffici

- al piano seminterrato ed al piano rialzato si è riscontrata una diversa

- disposizione di alcune tramezzature interne;
- al piano primo si è riscontrato un ambiente allo stato grezzo in luogo di un appartamento previsto nel progetto originario.

In merito a quanto sopra riferito si evidenzia che le planimetrie catastali rilevate all'Agencia del Territorio riproducono lo stato dei luoghi in conformità a quanto riportato nei grafici di progetto.

#### Capannone industriale

Lo stato dei luoghi è difforme da quello di progettazione:

- per la presenza di n. 2 tettoie metalliche poste sul piazzale esterno;
- per la presenza di una diversa distribuzione interna degli ambienti compresi nel capannone industriale;
- per la presenza di una diversa distribuzione delle aperture di accesso sul prospetto Ovest;
- per la presenza di un volume utile e di una superficie utile aggiuntiva (area D – *corpo aggiunto*) rispetto a quella prevista nel progetto.

#### **Circa la possibilità di poter sanare gli abusi edilizi rilevati nel corso della C.T.U.**

L'art. 36 del DPR 380/01 e succ. m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di

costruzione in misura doppia.

Nel caso in esame, la diversa distribuzione degli ambienti interni è facilmente sanabile, mentre non può dirsi altrettanto per l'aumento di volumetria individuato con il *corpo aggiunto* (Area D).

Tale ampliamento, classificabile come intervento di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01 e succ. m.ni e integrazioni, relativo ad una maggiore edificazione per mq 264, non rispetta i parametri urbanistici previsti per la zona D, e più in particolare non garantisce il rispetto del distacco minimo di mt. 6 dai confini.

A parere dello scrivente, non essendo tecnicamente possibile procedere alla sanabilità del corpo aggiunto, la valutazione si limiterà alle sole porzioni di fabbricato conformi alla vigente normativa edilizia ed urbanistica, ovvero sanabili, attesa la necessità di dover procedere alla rimozione delle citate porzioni di immobile abusive.

E' evidente che nell'effettuare la stima dei beni si terranno in debito conto gli oneri necessari per la sanatoria delle diverse distribuzioni interne al capannone, e più in particolare:

- il costo dell'oblazione;
- il costo degli oneri concessori;
- il costo delle spese tecniche da sostenere per consentire l'istruttoria dell'istanza e la relativa variazione catastale.

### **Considerazione in merito alla determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in un contesto urbano è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni.

La scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione implica che la stima non può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (per la scarsità di valori storici di confronto), ma piuttosto determinando un valore di riproduzione deprezzato che tenga conto del più probabile valore di capannoni industriali in condizioni normali al quale vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello dei capannoni a struttura in elementi in cemento armato prefabbricato al quale si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:

- della vetustà del complesso;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della funzionalità e localizzazione.

Nel caso in esame, trattandosi di immobili con destinazione d'uso diversa vengono assunti valori unitari delle superfici unitarie variabili per ciascuna unità

immobiliare, on la ulteriore precisazione che essi sono stati desunti con riferimento ad immobili ricadenti in zona P.I.P. , rispettivamente:

- valore unitario della superficie a capannone pari a 700,00 €/mq riferito a strutture di tipo normale realizzate in elementi in c.a. prefabbricato in uso nella corrente edilizia industriale. Nella determinazione di questo valore unitario si è fatto riferimento a quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativi al secondo semestre del 2007 per il Comune di Eboli - zona periferica; I valori unitari di mercato riportati sono compresi tra €/mq 580 ed €/mq 750, per cui si è assunto il valore medio determinato in  $(\text{€/mq } 580 + \text{€/mq } 750)/2 = \text{€/mq } 665$ . Tenuto conto delle ampie possibilità offerte dal complesso immobiliare si è ritenuto di maggiorare tale valore del 5% e, arrotondando valutare il costo unitario per il capannone in esame pari a €/mq 700,00.

- Il valore unitario per gli uffici è pari a 1.650,00 €/mq; anch'esso è stato desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territori, che per zone periferiche di Eboli, e per immobili in stato di conservazione normale quale è quello dell'immobile in esame fornisce valori compresi tra €/mq 1500 e €/mq 1800. Con lo lo stesso criterio matematico precedentemente indicato si ottiene per gli uffici al piano rialzato un valore medio unitario pari ad €/mq 1.650,00.

- Si ritiene di differenziare tale valore unitario per gli ambienti al piano terra e per quelli al primo piano del fabbricato uffici. Infatti, nel primo caso trattasi di un locale deposito, il quale anche se pavimentato ha comunque

altezza interna ridotta (circa 220 cm) e comunque ha due delle quattro pareti perimetrali in posizione seminterrata: per esso si ritiene di assumere quale valore unitario di mercato €/mq 900,00. nel secondo caso, come si è avuto modo di evidenziare trattasi di un unico ampio ambiente, che da progetto avrebbe dovuto avere la destinazione di abitazione ma, che in realtà è privo di qualsiasi tompagnatura interna, con le pareti perimetrali allo stato rustico e privo di intonaci, privi di impianti, servizi, pavimenti etc; inoltre il balcone a livello prospettante a sud sul piazzale è privo di ringhiere ed anch'esso non è pavimentato. Per le ingenti spese necessarie a renderlo abitabile si ritiene di quantizzare il costo unitario a mq pari ad € 750.

- valore unitario della superficie destinate a sottotetti (assentiti nel progetto originario) per il quale si è assunto un valore pari ad €/mq 400.

Il valore unitario di 400,00 €/mq è stato anch'esso desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona periferica e per abitazioni di tipo economico tenuto conto che la superficie di tale accessorio è stata valutata al 25%. Anche in questo caso nell'assegnazione di tale valore si è tenuto conto dello stato completamente grezzo di tale ambiente.

- Il valore unitario delle superfici pertinenziali scoperte lo si è assunto pari a 100,00 €/mq. Tanto in relazione all'entità dei piazzali e al loro stato di pavimentazione, in cemento industriale come quello interno a parte del capannone e comunque idoneo sia alla movimentazione delle merci che, nella parte prospiciente l'ingresso da destinare ad ampio parcheggio per gli utenti ed il personale.

Come si è precedentemente riferito, i suddetti valori unitari sono stati poi corretti in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto sia delle condizioni e stato in relazione all'età del complesso sia alla sua funzionalità in relazione alla sua ubicazione.

#### *La vetustà del complesso*

Il deprezzamento per vetustà è funzione della vita utile del complesso immobiliare. Nel caso specifico trattasi di un complesso di età inferiore ai vent'anni per il quale si ritiene di valutarlo pari a 0,93.

#### *Stato di manutenzione e conservazione*

Come descritto l'intero complesso immobiliare versa in uno stato normale di manutenzione e conservazione. Tanto ovviamente non può affermarsi né per il primo piano uffici né tanto meno per il sottotetto. Per tale motivo si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,980 per l'intero complesso; con esclusione del primo piano per il quale si valuta un coefficiente di deprezzamento pari al 40%, assumendo quindi un coefficiente riduttivo pari a 0,58 e, per il sottotetto per il quale si valuta un coefficiente di deprezzamento pari al 60%, assumendo quindi un coefficiente riduttivo pari a 0,39.

#### *Funzionalità e localizzazione*

E' innegabile l'ubicazione strategica dell'intero complesso industriale. Infatti, oltre la possibilità di usufruire di un comodo accesso direttamente dalla via provinciale Bosco Fili esso insiste in prossimità dello snodo autostradale di Eboli, comunque non lontano dal centro cittadino e quindi in prossimità alle principale infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti.

Per tale motivo si ritiene di applicare un coefficiente maggiorativo pari a 1,20.

### **Valore di mercato secondo la stima sintetica**

In esito alle considerazioni sopra riportate si determina il più probabile valore del compendio immobiliare, applicando il metodo della stima sintetica riferita alle consistenze valutate:

1) *Capannone sup. assentita + area soppalcata:*

$$(738,90+181,06)= \text{mq } 919,96 \approx \text{mq } 920$$

$$\text{mq } 920 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 \times 0,93 \times 0,98 \times 1,2 = \text{€ } 704.329,92$$

2) *Palazzina uffici piano seminterrato:*

$$\text{mq } 191,11 \approx \text{mq } 191$$

$$\text{mq } 191,00 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 \times 0,93 \times 0,98 \times 1,2 = \text{€ } 188.003,59$$

3) *Palazzina uffici piano rialzato+ 25% terrazzo:*

$$\text{mq } 172,95 + (0,25 \times \text{mq } 22,69) = \text{mq } 178,62 \approx \text{mq } 179$$

$$\text{mq } 179,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.650,00 \times 0,93 \times 0,98 \times 1,2 = \text{€ } 323.018,39$$

4) *Palazzina uffici piano primo + 25% balcone:*

$$\text{mq } 205,56 + (0,25 \times \text{mq } 11,76) = \text{mq } 208,50 \approx \text{mq } 208$$

$$\text{mq } 208 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 \times 0,93 \times 0,58 \times 1,2 = \text{€ } 121.170,82$$

5) *sottotetto*

$$\text{mq } 206 \times 0,25 \times \text{€}/\text{mq } 250,00 \times 0,93 \times 0,39 \times 1,2 = \text{€ } 5.603,72$$

6) *Superficie scoperta*

$$\text{mq } 1.406,03 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \underline{\text{€ } 154.663,30}$$

$$\text{valore di mercato} \quad \text{€ } \quad \text{1.496.789,73}$$

Da tale valore deve detrarsi l'onere per i probabili costi di sanatoria e per la demolizione del volume non sanabile (Area D – corpo aggiunto), determinati nella misura forfettaria di € 32.789,73.

Pertanto il più probabile valore di mercato per il complesso immobiliare di che trattasi è pari a € **1.464.000,00** (**diconsi unmilionequattrocentosessantaquattro/00 Euro**).

#### **Valore di locazione dell'intero complesso immobiliare.**

Anche la determinazione del valore locativo dell'intero complesso immobiliare è stata fatta sulla scorta delle indicazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio, determinando la media dei valori locativi a mq x mese tra quelli indicati per capannoni industriali e per uffici, entrambi in condizioni normali.

Risulta:

- per i capannoni industriali che il valore locativo a mq/mese è compreso tra € 3,4 e € 4,3 par cui la media di tali valori è pari a 3,85 €/mq x mese, che si arrotonda a 4 €/mq x mese
- per gli uffici che il valore locativo a mq/mese è compreso tra € 7,5 ed € 9,00 per cui la media di tali valori la si assume pari a 8,25 €/mq x mese che si arrotonda ad €/mese 8.50.

Con i valori sopra indicati si ottiene

#### *Capannone*

920 mq x 4 €/mq x mese € 4.140,00

#### *Palazzina (solo piano semi interrato e piano rialzato)*

#### *Piano seminterrato*

191 mq x 3 €/mq x mese € 573,00

*Piano rialzato*

179 mq x 8,5 €/mq x mese € 1.521,50

*Superficie scoperta*

1.406,03 x 3€/mq\*mese € 4.208,09

valore locativo mensile € **10.452.59**

Pertanto il più valore locativo mensile di mercato per il complesso immobiliare di che trattasi è pari a € **10.452.59 ed arrotondando pari ad € 10.500,00(diconsi diecimilacinquecento/00 Euro).**

\*\*\*\*\*

Avendo assolto l'incarico conferitogli lo scrivente rassegna la presente relazione con allegati:

Allegato A:

- n° 3 tavole dei luoghi in scala 1:200;
- n° 29 foto dei luoghi;
- Stralcio di mappa d'interesse del F. 24 del comune di Eboli;
  - visure catastali
  - elaborato planimetrico del mappale n. 1889 del F. 24 alla località Pezza Grande del comune di Eboli in scala 1: 4.000;
  - elaborato planimetrico del mappale n. 1889 del F. 24 alla località Pezza Grande del comune di Eboli in scala 1:1.000 con l'elenco dei subalterni assegnati alla particella n. 1889 che sono:
    - sub 1 – piano S1-T : bene ai sub 3, 4, 6 e 7;

- sub 2 – piano Terra: pertinenza scoperta esclusiva al sub 5 (non di interesse nella presente valutazione);
- sub. 3 – piano Terra: ufficio;
- sub. 4 – piano Terra: capannone industriale;
- sub. 5 – piano Terra: capannone industriale (non di interesse nella presente valutazione);
- sub 6 – piano 1<sup>^</sup> : abitazione;
- sub 7 – piano sottostrada: deposito;
- elaborato planimetrico del mappale n. 1889 sub 3 del F. 24 alla località Pezza Grande del comune di Eboli in scala 1:100: uffici al piano terra;
- elaborato planimetrico del mappale n. 1889 sub 6 del F. 24 alla località Pezza Grande del comune di Eboli in scala 1:100: abitazione al piano primo;
- elaborato planimetrico del mappale n. 1889 sub 7 del F. 24 alla località Pezza Grande del comune di Eboli in scala 1:100: deposito al piano sottostrada.

Allegato B costituito:

- ✓ Stralcio delle Norme Tecniche del Piano delle Aree da destinare ad insediamenti produttivi P.I.P. – Variante approvata con Del della G.C. n. 68 pubblicata sul B.U.R.C. del 22.10.2007 in vigore dal 23.10.2007.

Allegato C, costituito

- della concessione edilizia e della relazione tecnica dell'originaria C.E. n. 1516/21298/87 del 26 novembre 1987 (Allegato B1);
- della concessione edilizia e della relazione tecnica e del grafico di progetto della variante di cui al protocollo n. 22866/90 del 10 maggio 1991 (Allegato B2);
- della C.E. protocollata al n. 14496/91 del 31 luglio 1991, variante alla

concessione edilizia di cui al punto precedente per la costruzione di un capannone industriale (Allegato B3).

Allegato D, costituito da indagini relative alle quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio

- ❖ per zona periferica relativa a capannoni tipici
- ❖ per zona periferica relativa a uffici
- ❖ per zona periferica relativa a negozi
- ❖ per zona periferica relativa ad abitazioni.
- n. 1 copia della relazione per il curatore dott. Angelo Fiore
- n. 3 verbali di accesso
- parcella.

Tanto per dovere.

Salerno li, 31 agosto 2008.

Il C.T.U.

Ing. Antonio Ronga