

## Tribunale di Benevento PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **38/2021**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

**27/03/2024**

Giudice delle  
esecuzioni:

**Dott.ssa ANDRICCIOLA VINCENZINA**

### LOTTO UNICO

Piena proprietà di un opificio produttivo con annessi locali di servizio e corte esterna esclusiva, sito nel Comune di Flumeri (AV) all'interno della Zona Industriale (Area ASI), località Valle Ufita, riportato in catasto al foglio 20 mappale 532.

Esperto alla stima

**Ing. Carmine G. Iadevaia**

REV-IT/AsIVI/2021/16 UNI 11568:2014 - UNI Pdr 19-4 (cert. n. 20600031PU2)

Codice fiscale: DVICMN73P10B963K

P.IVA: 01045370622

Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano

Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687

Fax: 0823 719006

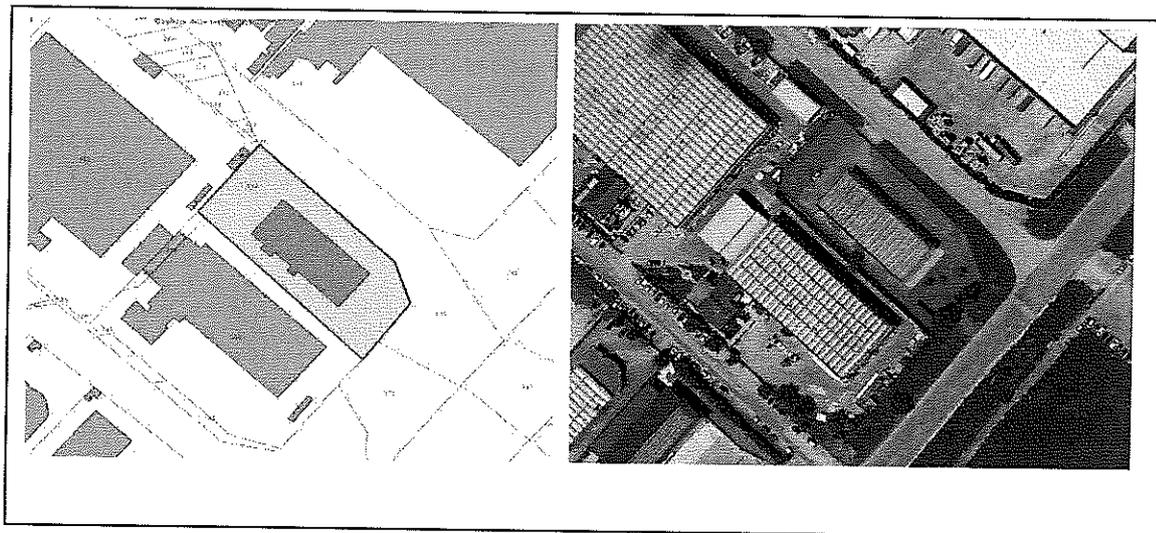
Email: [carmine\\_iadevaia@yahoo.com](mailto:carmine_iadevaia@yahoo.com)

Pec: [carminegiusepoe.iadevaia@geopec.it](mailto:carminegiusepoe.iadevaia@geopec.it)



**Beni in Flumeri (Avellino)**  
Zona Industriale Valle Ufita (Area ASI), snc

Piena proprietà di un opificio produttivo con annessi locali di servizio e corte esterna esclusiva, sito nel Comune di Flumeri (AV) all'interno della Zona Industriale (Area ASI), località Valle Ufita, riportato in catasto al foglio 20 mappale 532.



Di seguito il **corpo di fabbrica** identificante il bene oggetto di esecuzione

**CORPO DI FABBRICA:**

**A. Comune censuario di Flumeri (AV)**

**C.F.**

Foglio : 20

Mappale : 532

Sub. : 0

Zona Cens. :-

cat. : D/I

Classe :-

Consistenza: -

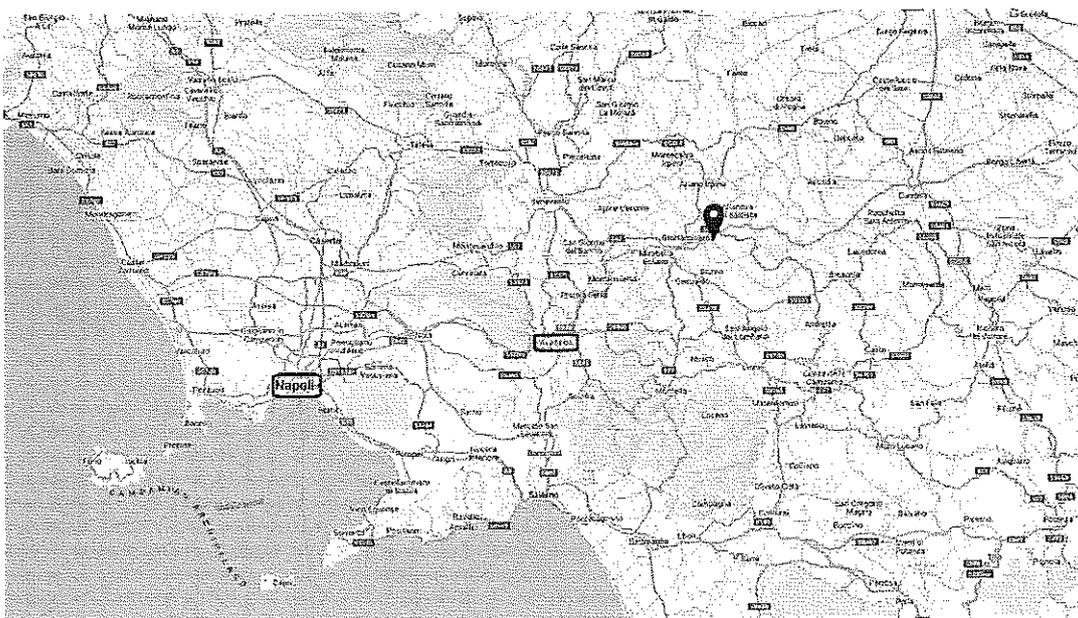
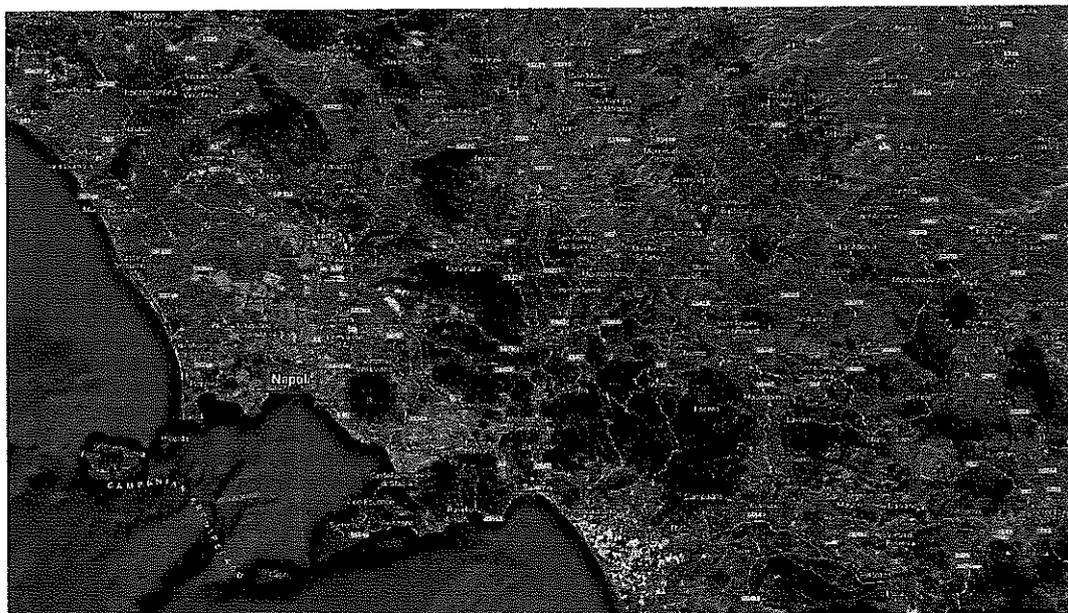
Rendita € : 10.587,37

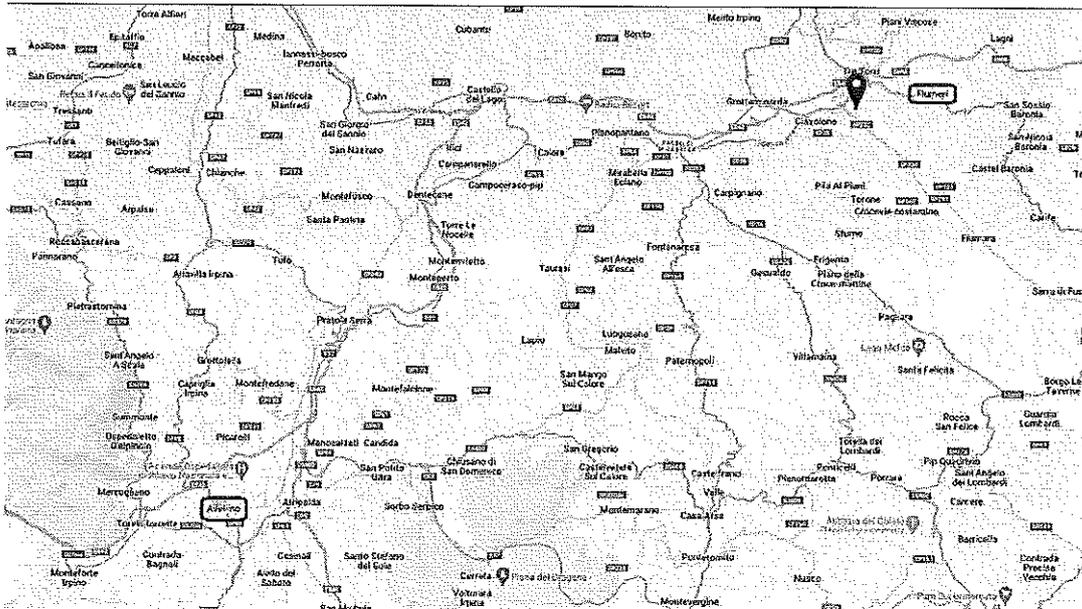


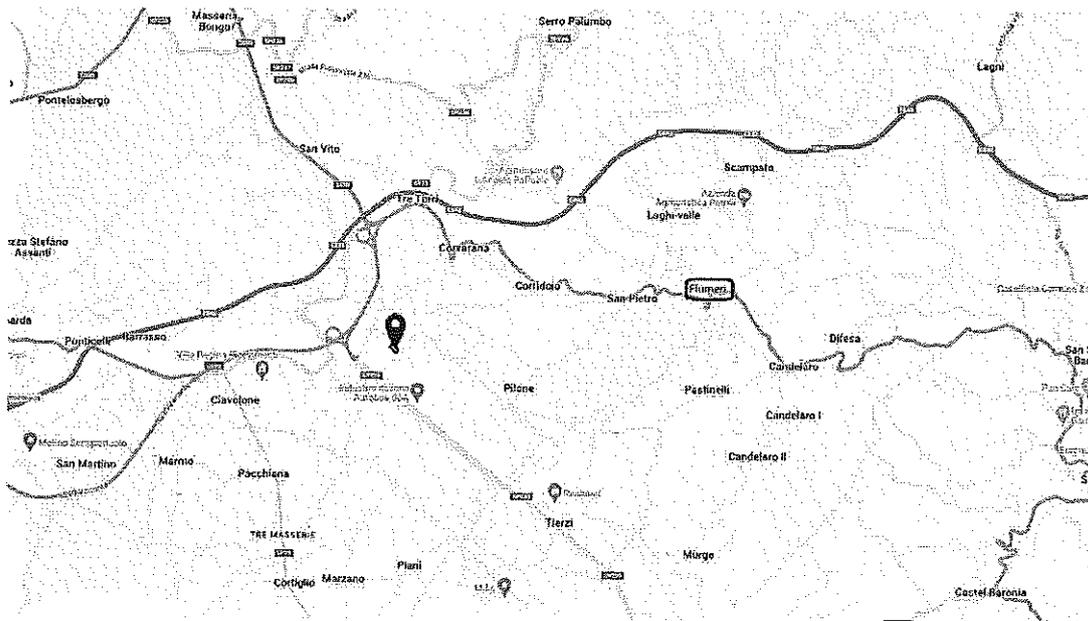
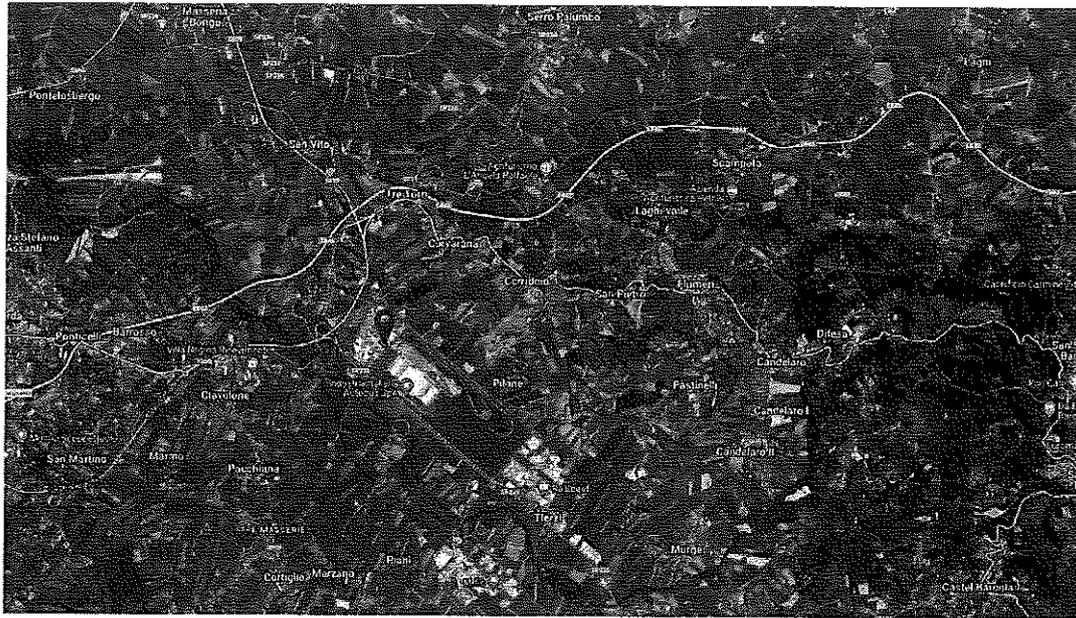
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

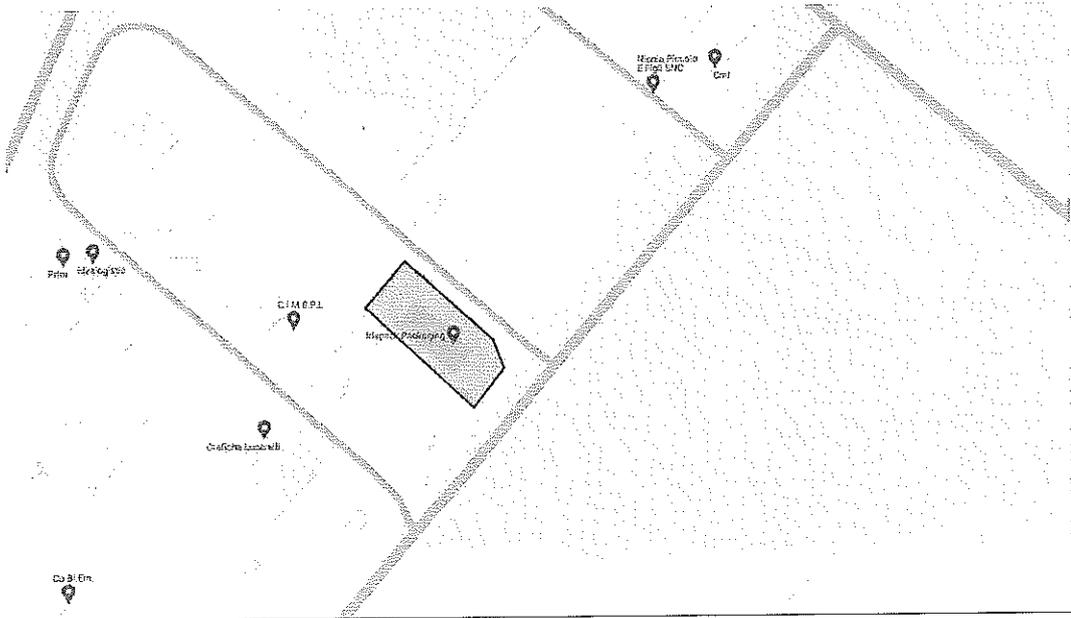
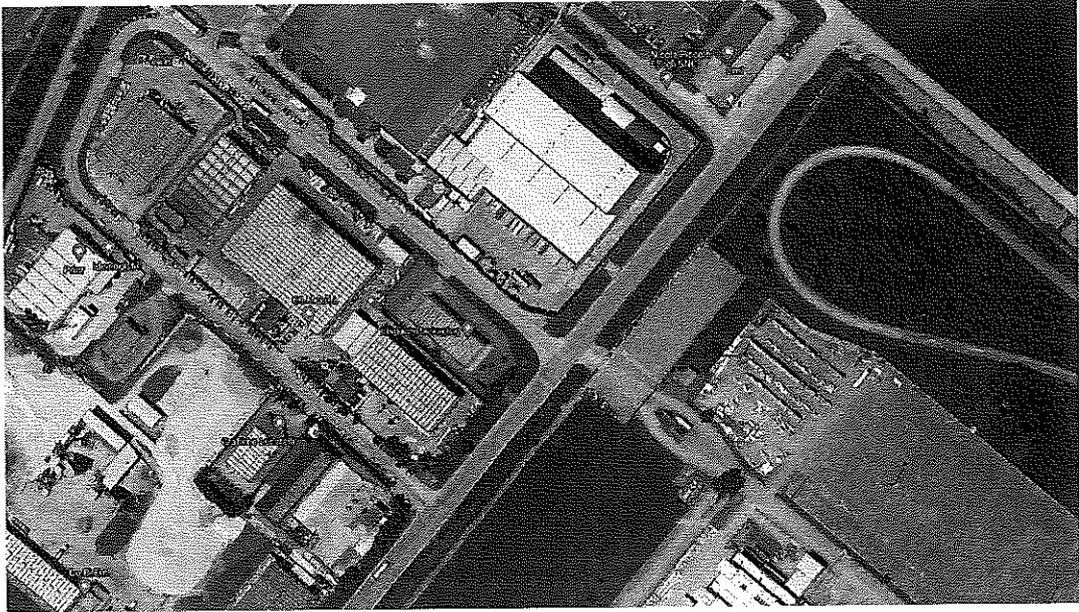
**41.07 01 99 "N 15.11 24 34 "E**

A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :









Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di un unico lotto:

- **Corpo "A"** comune di Flumeri (AV): C.F: Foglio 20 mappale 532 sub 0 cat. D/1 Classe - Rendita € 10.587,37;

## Lotto: N.1

**Piena proprietà di un opificio produttivo con annessi locali di servizio e corte esterna esclusiva, sito nel Comune di Flumeri (AV) all'interno della Zona Industriale (Area ASI), località Valle Ufita, riportato in catasto al foglio 20 mappale 532.**

Il perimetro di stima è identificato in un opificio produttivo con annessi manufatti pertinenziali e corte esterna esclusiva, il tutto ubicato nel comune di Flumeri (AV) all'interno dell'Area Asi alla località Valle Ufita, in zona periferica di tipo produttivo, completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto da opifici di piccole e medie dimensioni.

L'intero complesso, si compone di due manufatti; il fabbricato principale (edificato al centro del lotto), ospita l'area lavorazione e servizi, mentre il secondo corpo, posto sul versante sud del lotto, è adibito a cabina ENEL.

L'immobile principale è realizzato con struttura in c.a.p., si eleva tra piano terra e primo.

Annessi all'opificio nel suo versante Ovest sono presenti, con accesso dalla corte, due locali tecnici ed una tettoia posizionata tra i due vani tecnici.

Il manufatto adibito a cabina ENEL, è realizzato in muratura e si eleva su unico piano fuori terra

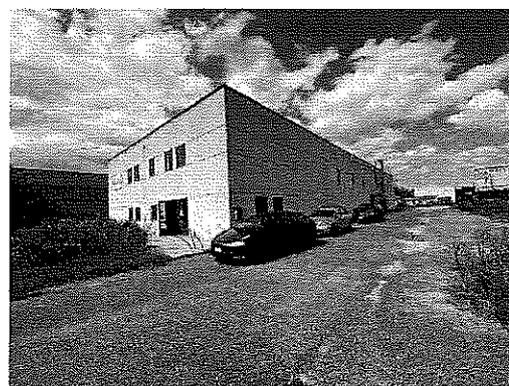
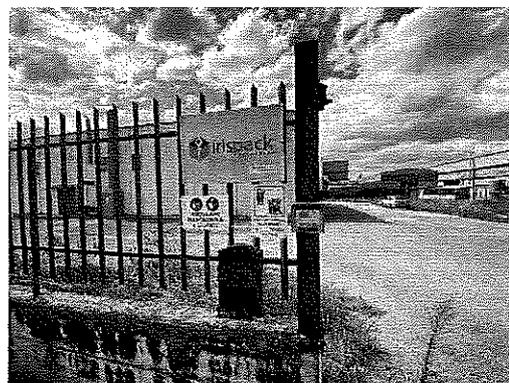
La corte esterna, risulta in parte adibita a camminamenti, spazi di manovra e sosta, ed in parte a verde.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada pubblica all'interno dell'area ASI alla località Valle Ufita, a mezzo di due ampi cancelli carrabili.

La cabina ENEL risulta avere sia accesso diretto dalla corte pertinenziale che dalla strada pubblica con cancello autonomo.



Esterni Dell'Opificio – ingresso dalla strada pubblica



Particolare ingresso e facciata del fabbricato



L'opificio, si compone di una porzione (quella frontale) che si eleva tra piano terra e primo, ad uso uffici e servizi nel mentre la parte posteriore ospita un ampio locale lavorazione\deposito.

Al piano terra sono ubicati: ingresso-reception, disimpegno-corridoio, spogliatoi, bagni, due uffici, locale officina, un ulteriore locale officina-magazzino e l'area lavorazione composta da un unico ampio ambiente.

Sempre al piano terra, ma con accesso diretto dalla corte esterna, sul versante Ovest dell'opificio, sono presenti due vani ad uso locali tecnici (centrale termica e locale vernici) oltre una tettoia divisa in due parti da un setto murario.

Al piano primo, cui si accede a mezzo di scala a doppia rampa, ubicata nell'ingresso, sono presenti un ampio disimpegno, corridoio, sei locali uffici, un locale ufficio\archivio, bagno con relativo antibagno.

Al locale lavorazione, composto da unico ampio ambiente, è possibile accedere oltre che dalla corte esterna con due ampi portoni carrabili e altri pedonali, anche attraverso disimpegno posto nella reception.

L'intero edificio è realizzato con struttura in c.a.p. con solai sempre in c.a.p., le chiusure sono realizzate in pannellature di calcestruzzo prefabbricato. La copertura è realizzata con coppelle curve in c.a.p.

Il complesso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia prot 3320 del 13/07/1998 ;
- Abitabilità del 15/09/1999;

Risultano essere stati acquisiti inoltre i seguenti ulteriori documenti:

- Deposito Genio Civile Prot. n° 4462 e 11329 del 27/08/1998 (relativo all'opificio);
- Trasmissione Collaudo statico Opificio Prot. 2905 del 09/09/1999 (relativo all'opificio);
- Deposito Genio Civile Prot. n° 4662 del 11/11/1998 (relativo alla cabina ENEL);

L'unità di cui al mappale 532 del foglio 10 risulta catastalmente in ditta a:

1)

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano liberi da persone e, nella disponibilità della Custodia;

Confini del "**corpo A**" di cui alla p.la 532 foglio 10:

**nord:** Strada pubblica area ASI ancora ricadente sul mappale 531;

**est:** Strada pubblica area ASI ancora ricadente sul mappale 531 e 273;

**sud:** Mappale 556 e 706 ;

**ovest:** Mappale 611 e 598;



## **2.1 Caratteristiche zona:**

**Area urbanistica:** Zona periferica, di tipo produttiva, posta a sud/est del centro Cittadino da cui dista c.ca 5,00 Km, con poco traffico.

Il Traffico risulta essere limitato.

L'area si presenta completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici produttivi di piccole e medie dimensioni;

la destinazione prevalente dell'area è quella produttiva.

Normale la dotazione di parcheggi

**Importanti centri limitrofi:** Avellino a Km. 46,0 – Benevento a km 35,0

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Immobile inserito in area Produttiva (ASI) – L'Area limitrofa è di natura rurale, caratterizzate da un edificato sparso legato per lo più alla conduzione dei fondi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Panoramica limiti (Luogo panoramico dal quale si vedono 5 regioni); Sentieri Parco urbano di Frigento .

**Attrazioni storiche:** Nell'area archeologica di Fioccalgie sopravvivono i resti dell'insediamento tardo-ellenistico, di cui si riconoscono una DOMUS in stile pompeiano, una casa con atrio, impluvio e orto, strade lastricate e botteghe.

Dogana aragonese; Centro Storico; Chiesa Madre di Santa Maria Assunta; Chiesa di San Rocco.

Festa in onore a San Rocco con l'alzata del giglio.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus- Stazione Ferroviaria di Ariano irpino (a 17,0 Km)

**Servizi offerti dalla zona:** Nelle immediate vicinanze della struttura sono presenti vari servizi di commercio al consumo nel mentre per gli istituti scolastici, pubblici, ed ufficio postale si ci rifà al centro cittadino posto a c.ca 5,0Km.



**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:

Lotto in Area ASI soggetto al regolamento di detta Area.

**4.2**

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

1. ISCRIZIONE del 14/11/2012 - Registro Particolare 1207 Registro Generale 19381

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 250 del 16/10/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 14/11/2012 - Registro Particolare 1208 Registro Generale 19382

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 260 del 19/10/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 14/11/2012 - Registro Particolare 1209 Registro Generale 19383

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 269 del 30/10/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 4011 Registro Generale 4838

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 704 del 18/02/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**4.3 Altri Vincoli ed oneri giuridici**

1. ISCRIZIONE del 06/07/1999 - Registro Particolare 1127 Registro Generale 10515

Pubblico ufficiale ROMEI LUISA Repertorio 25480 del 02/07/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 06/07/1999 - Registro Particolare 1128 Registro Generale 10516

Pubblico ufficiale ROMEI LUISA Repertorio 25481 del 02/07/1999

PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 10/08/2012 - Registro Particolare 900 Registro Generale 13764

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 73/1212 del 01/08/2012

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO(ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 1193 Registro Generale 14121

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 826/1215 del 16/09/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



- 5.** ISCRIZIONE del 14/11/2016 - Registro Particolare 1740 Registro Generale 18162  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1274/1216 del 10/11/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1266 del 06/09/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 6.** ISCRIZIONE del 14/04/2017 - Registro Particolare 480 Registro Generale 5964  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1521/1217 del 10/04/2017  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 7.** ISCRIZIONE del 22/03/2018 - Registro Particolare 346 Registro Generale 4576  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1547/1218 del 20/03/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 8.** ISCRIZIONE del 22/03/2018 - Registro Particolare 346 Registro Generale 4576  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1547/1218 del 20/03/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



**5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :**

Fabbricato fg 20 Mappale 532

**5.1 Spese di gestione:**

Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 532 foglio 20.

Spese medie annue :

- IMU: € 7.658,43 (aliquota 10,6 per immobili diversi dall'abitazione principale )

**CALCOLO IMU 2024 E STAMPA MODELLO F24**

Codice Catastale Comune	0808 - FLUMERI
Selezione categoria/tipologia	Cal. D, traona D/S e D/10 - Immobili industriali e commerciali
Rendita catastale non rivalutata	10587,37 €
Percentuale di possesso	100 %
Mese inizio possesso	Gennaio
Mese fine possesso	Dicembre
Aliquota IMU acconto	10,6 %
Aliquota IMU Saldo	10,6 %
Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata	<input type="checkbox"/>
Immobile storico/inagibile	NO
Immobile già presente	<input type="checkbox"/>
Importo IMU	7.658,43 €
Semestri	1° 3.829,72 2° 3.829,71

- TARI: € 5.000,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

**5.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

- l'immobile di cui al foglio 20 p.lla 532 non risultava dotato di attestato energetico;

Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di tale certificazione.



**6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':**

Fabbricato fg 20 Mappale 532

**6.1 intestati e relativa provenienza****6.1.1) Situazione degli intestati dal 17/05/1999 ad oggi: costituzione del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999**

N I	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà
DATAI		

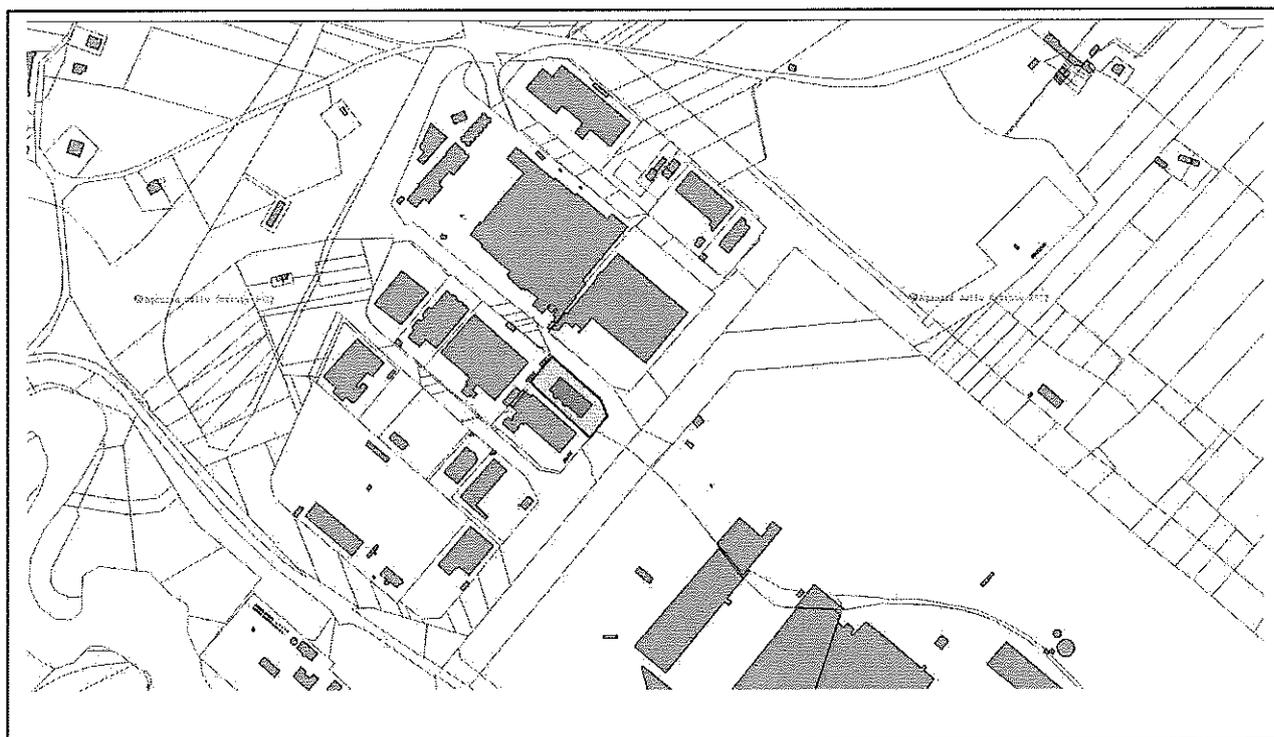
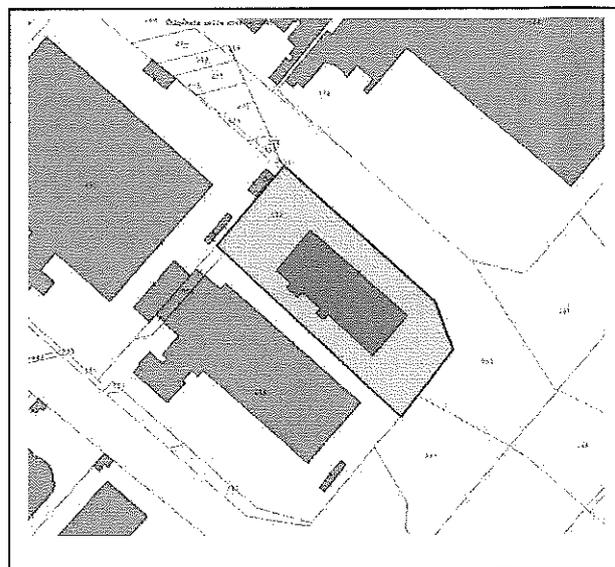
**6.1.2) L'attuale mappale 532 del Catasto urbano deriva dalle originarie particelle di cui al Catasto terreni:**

- Foglio 20 mappali: 530; 528; 520; 524; 532;  
pervenute per atto di Compravendita per notaio Pellegrino D'amore del 15/01/1999 Rep n. 137649 Raccolta n. 16969( copia disponibile nel fascicolo degli allegati) ;  
e
- Foglio 20 mappali: 526; 522;  
pervenute per atto di Compravendita per notaio Pellegrino D'amore del 18/02/1999 Rep n. 138457 Raccolta n. 17099 ( copia disponibile nel fascicolo degli allegati);



### 6.1.4 - Identificazione Catastale dei Cespiti

Il fabbricato oggetto di indagine risulta correttamente inserito in mappa e catastalmente identificato con la particella 532 del foglio 20 ubicato nel comune censuario di Flumeri (AV).





**7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':**

Fabbricato fg 20 Mappale 532

**7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico**

Il Complesso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia prot 3320 del 13/07/1998;
- Abitabilità del 15/09/1999;

Risultano essere stati acquisiti inoltre i seguenti ulteriori documenti:

- Deposito Genio Civile Prot. n° 4462 e 11329 del 27/08/1998 (relativo all'opificio);
- Trasmissione Collaudo statico Opificio Prot. 2905 del 09/09/1999 (relativo all'opificio);
- Deposito Genio Civile Prot. n° 4662 del 11/11/1998 (relativo alla cabina ENEL);





Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di FLUMERI in Zona Industriale "ASI", con le prescrizioni specifiche riportate negli artt. da 7 a 16 delle NTA (allegati alla presente)

Strumento urbanistico vigente:	PRG	
Piano Regolatore Generale:	SI	
Immobile soggetto a convenzione:	no	
Se si, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	ASI	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se si, di che tipo?		
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO	
Se si, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/ha	
Rapporto di copertura:	0,40 mq\mq	
Altezza massima ammessa:	vedi NTA	
Sup massima ammessa:	mq. 1600,0 (dato desunto da CE 3320/98)	
Residua potenzialità edificatoria:	mq. 518,0 (dato desunto da CE 3320/98)	
Se si, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:	I trasferimenti di proprietà sono vincolati alle condizioni di cui alle norma dell' AREA ASI	

Note: /



## 7.2 Conformità catastale:

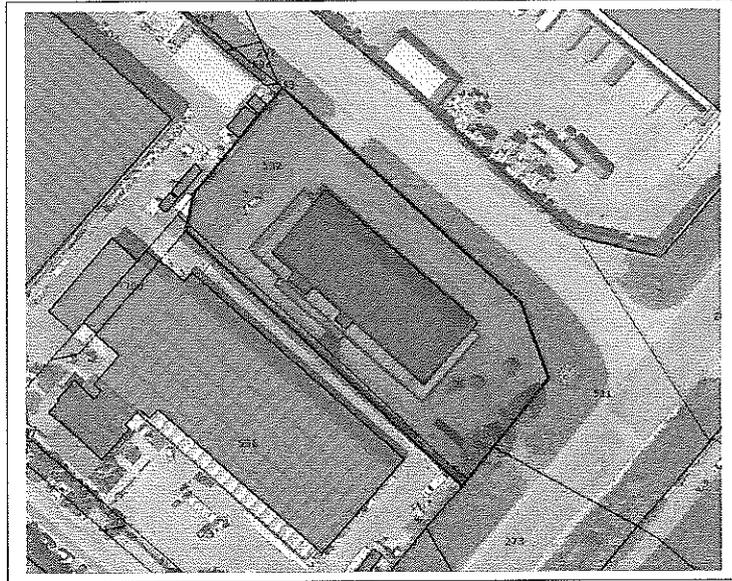
Dal punto di vista catastale l'immobile risulta **NON CONFORME**.

Si rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

le difformità consistono in:

Opificio:

- Errata rappresentazione della sagoma sul lotto (vedi immagine a lato);
- Errata ubicazione dei locali tecnici posti ad Ovest dell'opificio e mancata rappresentazione della tettoia compresa tra i due locali tecnici;
- Lievi variazioni interne

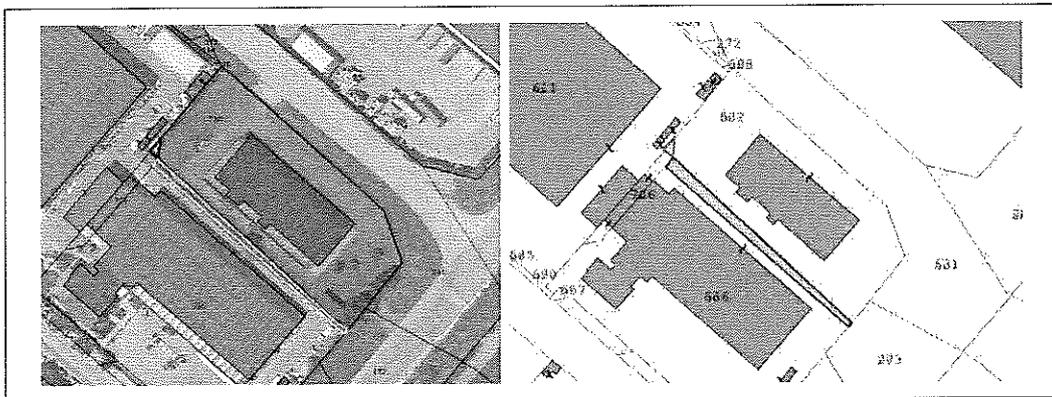


Cabina Enel:

- Mancata rappresentazione della sagoma sul mappale (vedi immagine a lato)
- Sul confine sud, si rileva un probabile sconfinamento della sagoma, edificata in piccola parte sul mappale 556
- variazione della sagoma nelle sue dimensioni e nella ripartizione dei locali ;

Corte Esterna:

- nell'angolo sud Ovest, a confine con il mappale 706, una piccola parte della consistenza della corte (mq 14 c.ca, in azzurro nell'immagine sotto) risulta essere stata annessa al mappale adiacente.
- Lungo il confine sud con il mappale 556, per l'intera lunghezza, risulta ampliata (e delimitata, rispetto alla restante parte di corte, da muro di recinzione) sulla corte dello stesso mappale 556;



Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico (nei casi in cui si ipotizza il ripristino e/o demolizione di un volume, trattato nel paragrafo a seguire), si valutano i costi di regolarizzazione catastale con Tipo Mappale e





### 7.3 Conformità Urbanistica:

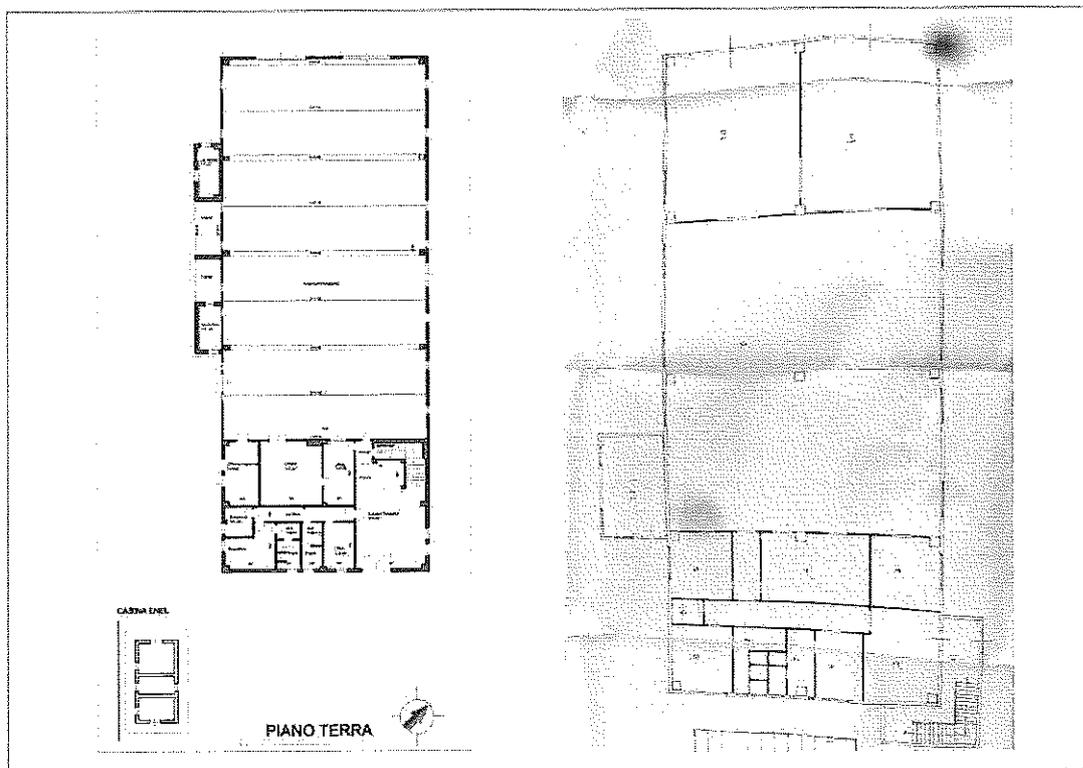
Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli assentiti **si dichiara la NON CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;

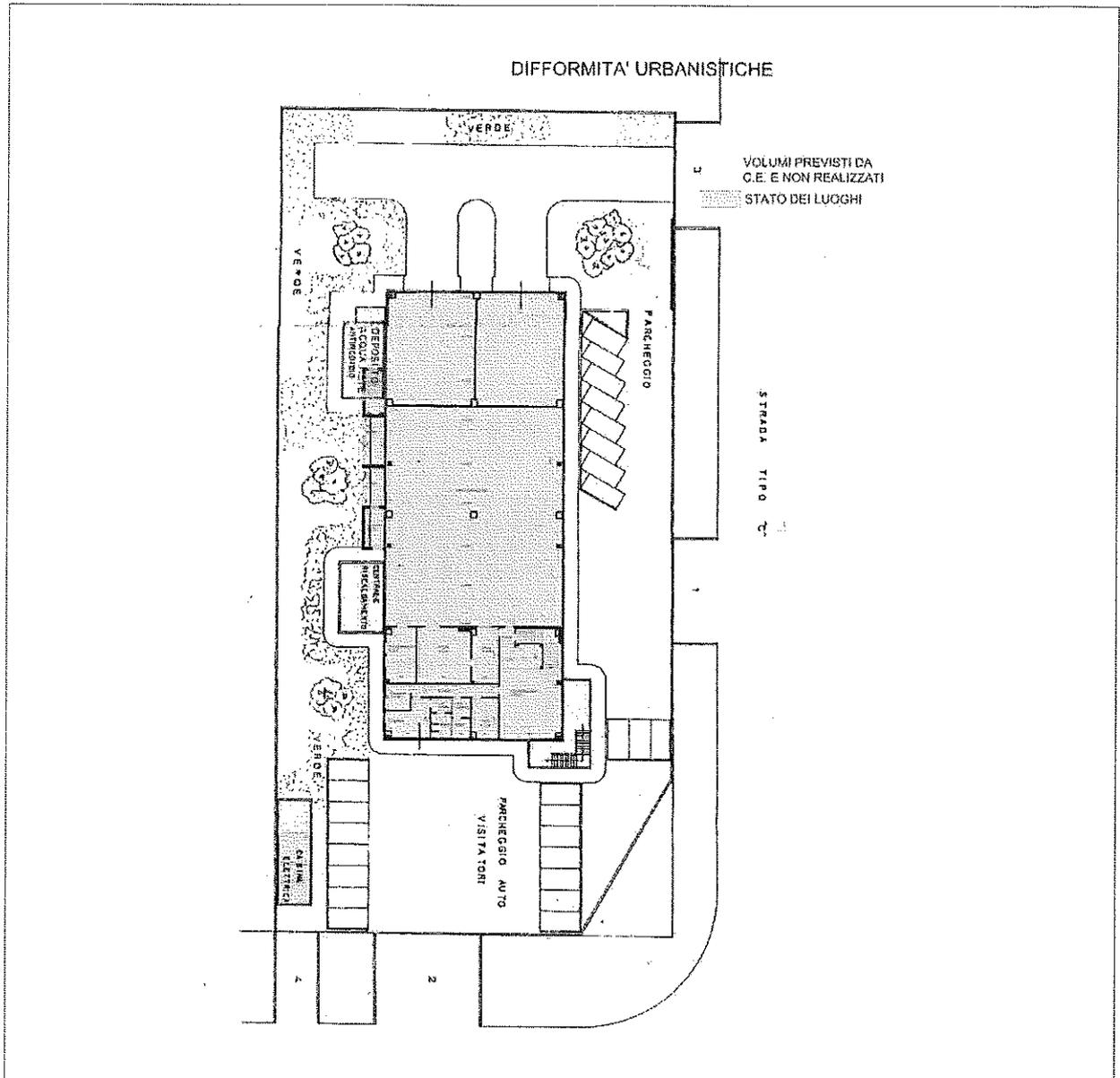
Rispetto al titolo edilizio assentito, (Concessione Edilizia n. 3320 del 13/07/1998), si rilevano difformità consistenti in:

- **Variazione di sagoma:**
  - Sul versante Nord-Est, risultava previsto volume esterno al rettangolo del corpo principale destinato ad ospitare ingresso, filtri e vano scala, tale volume non risulta realizzato; il vano scala di collegamento tra piano terra e primo è stato realizzato all'interno della sagoma del corpo principale;
  - Sul versante sud, erano previsti due volumi tecnici: Serbatoio antincendio e Centrale riscaldamento, tali volumi sono stati realizzati di diversa dimensione, traslati rispetto al progetto e tra i due corpi risulta realizzata tettoia metallica;
- **Diversa distribuzione interna:**
  - Si rileva diversa distribuzione degli spazi interni sia nell'area adibita ad uffici che all'interno dell'opificio ove risultavano previsti tre ampi ambienti ed invece è stato realizzato un unico ampio locale lavorazione;
- **Lievi Variazione delle altezze dei locali:**
  - Negli uffici al piano terra l'altezza era prevista pari a cm 3,20, quella realizzata è pari a cm 305, al piano primo era prevista pari a cm 290 quella realizzata è pari a cm 295;
  - All'interno dell'opificio era prevista altezza netta media interna pari a cm 650 (cm 700 la massima all'estradosso), le altezze interne rilevate sono pari a cm 662 la minima e cm 710 la massima;
- **Variazione dei prospetti:**
  - L'insieme delle variazioni sopra descritte ovviamente comporta anche variazione dei prospetti;

Le dimensioni di ingombro del corpo principale (rettangolo che ospita uffici e locale lavorazione) in origine previsto pari a m. 20,0 x 50,0 è sostanzialmente conforme con lievi variazioni comunque rientranti nella tolleranza prevista dalla vigente normativa del 2% (m. 20,15 x 50,30);

- **Cabina ENEL:**
  - variazione di sagoma, delle facciate e della distribuzione interna, nonché dimensionale ;





Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, i seguenti interventi:

- Per Le variazioni sopra rilevate, si valutano i costi di regolarizzazione sia dal punto di vista urbanistico che strutturale stimati in complessivi € 90.000,00 ;

i costi sopra richiamati sono nelle decurtazioni di pag. 41 par. 9.2.5



GRAFICO ALLEGATO ALLA C.E. N 3320 del 13/07/1998

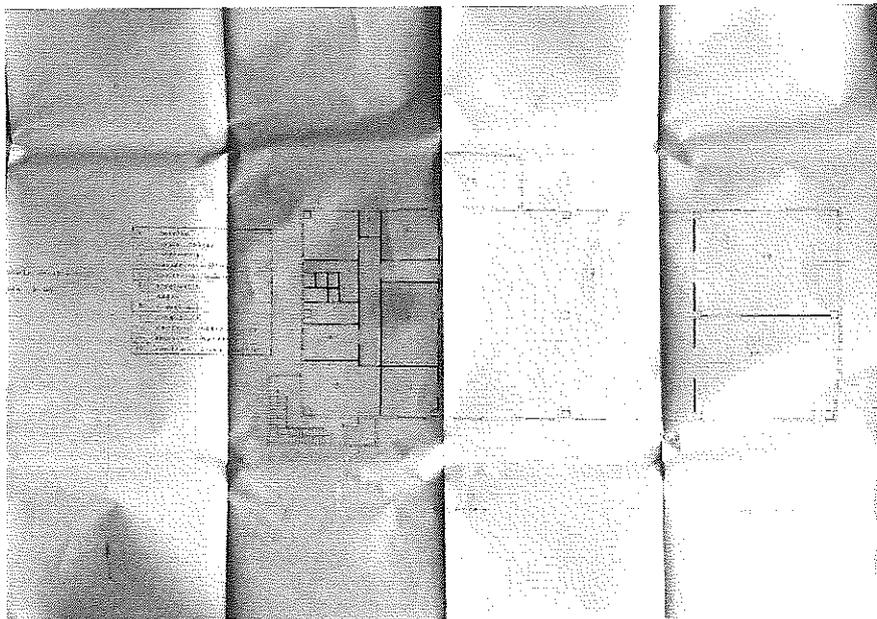
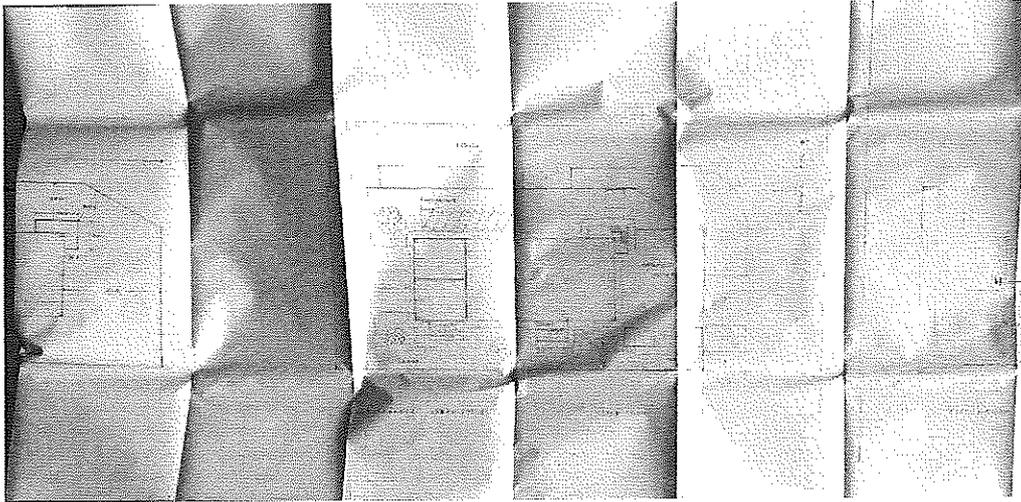
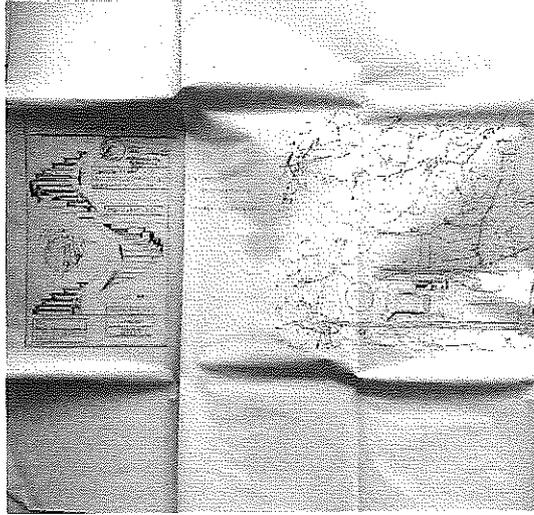
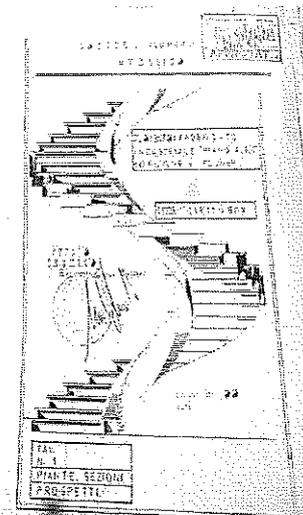
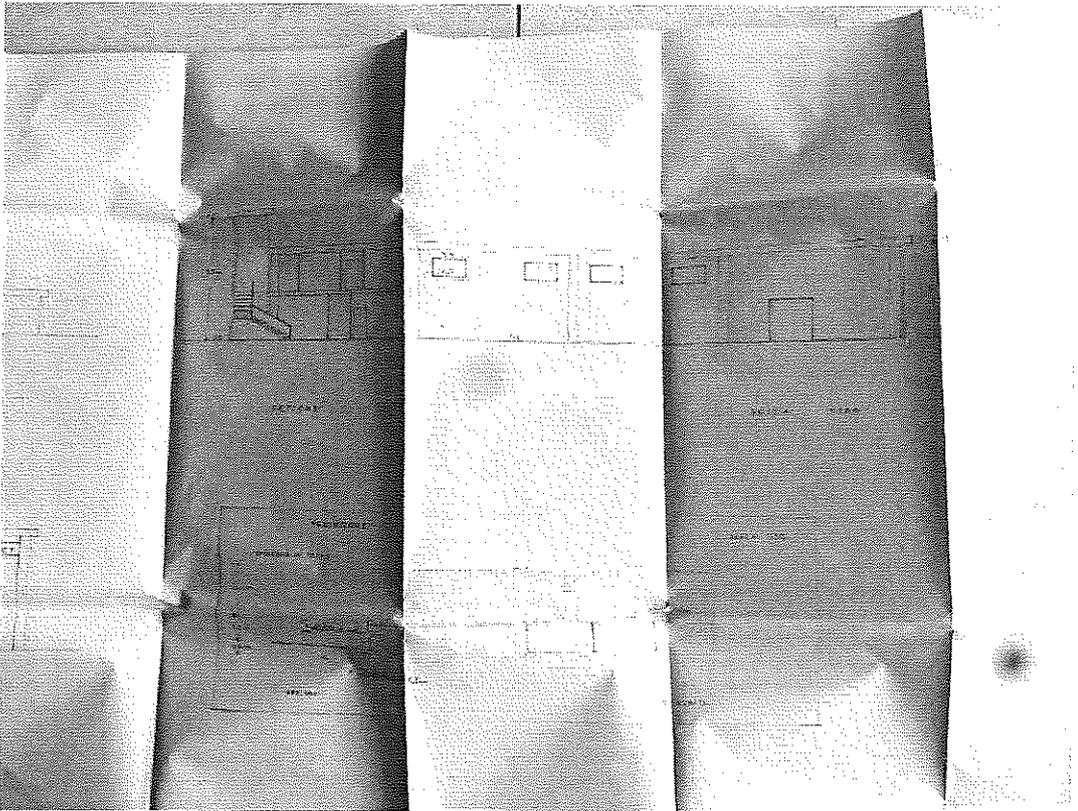
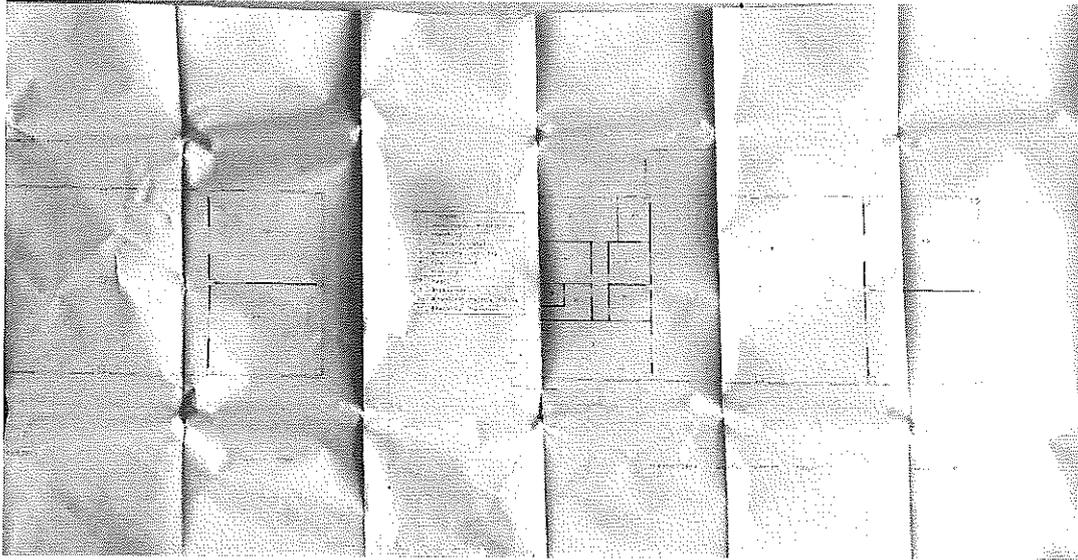
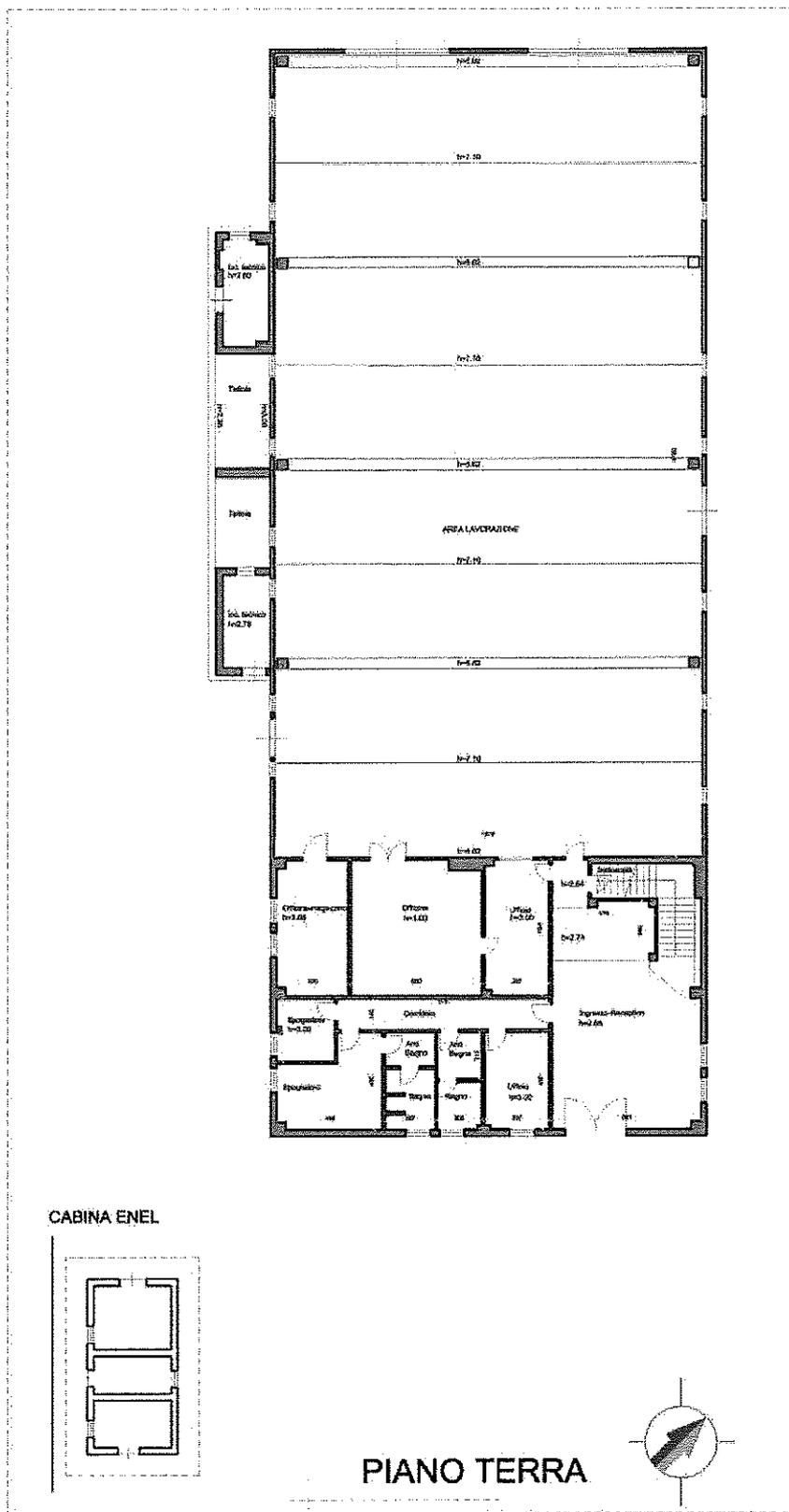


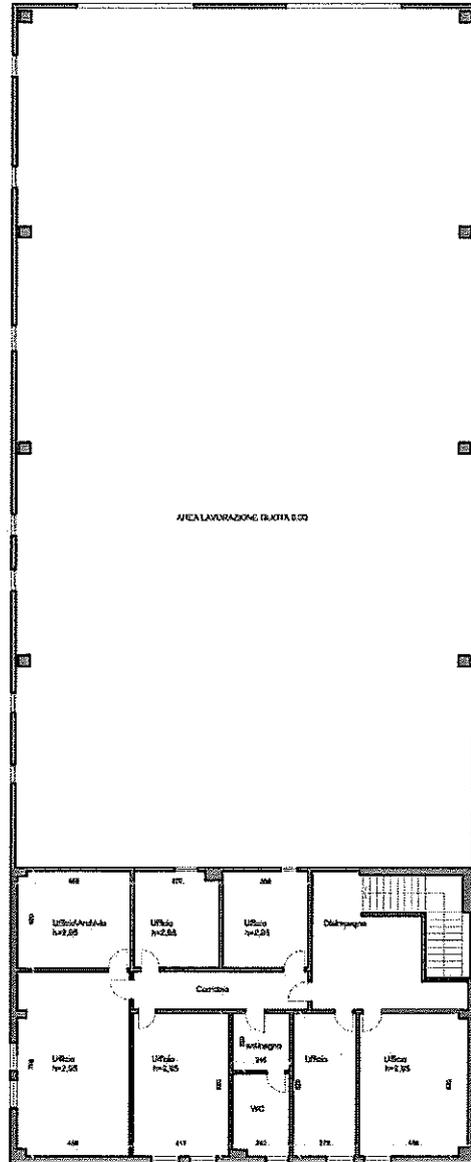
GRAFICO ALLEGATO ALLA C.E. N 3320 del 13/07/1998



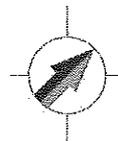
GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



PIANO PRIMO



**8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:**

Fabbricato fg 20 Mappale 532

**8.1 Descrizione:**

Il perimetro di stima è identificato in un opificio produttivo con annessi manufatti pertinenziali e corte esterna esclusiva, il tutto ubicato nel comune di Flumeri (AV) all'interno dell'Area ASI alla località Valle Ufita, in zona periferica di tipo produttivo, completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto da capannoni produttivi di piccole e medie dimensioni.

L'intero complesso, si compone di due manufatti; il fabbricato principale (edificato al centro del lotto), ospita l'area lavorazione e servizi, mentre il secondo corpo, posto sul versante sud del lotto, è adibito a cabina ENEL.

L'immobile principale è realizzato con struttura in c.a.p., si eleva tra piano terra e primo.

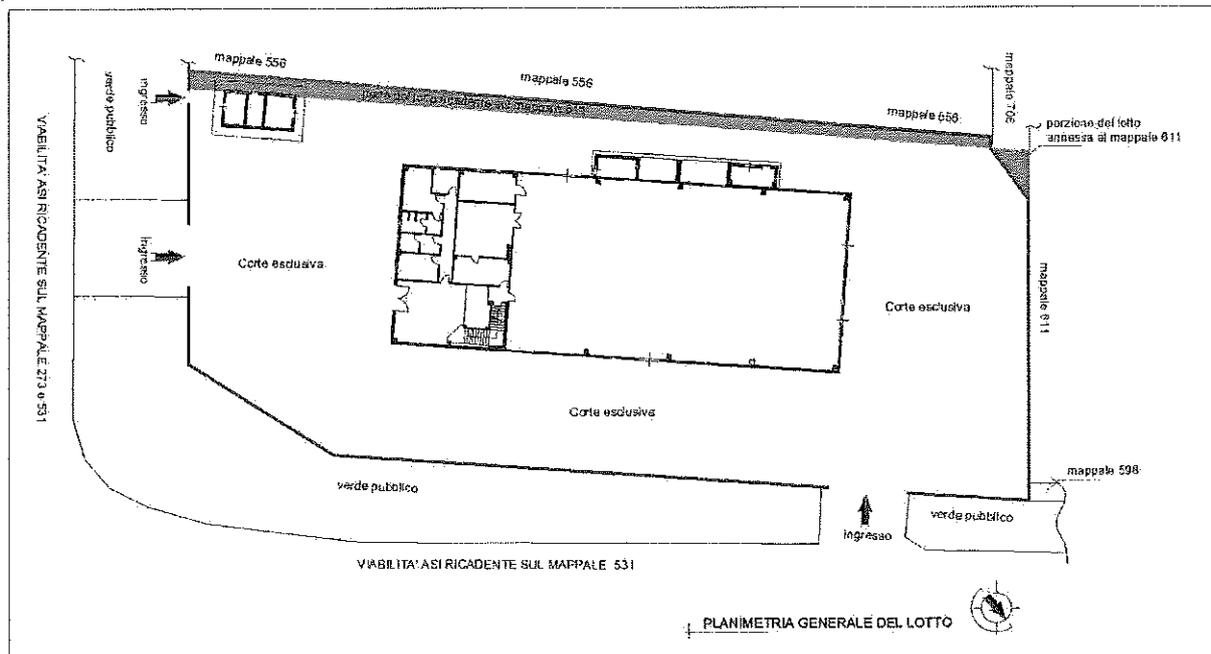
Annessi all'opificio nel suo versante Ovest sono presenti, con accesso dalla corte, due locali tecnici ed una tettoia posizionata tra i due vani tecnici.

Il manufatto adibito a cabina ENEL, è realizzato in muratura e si eleva su unico piano fuori terra.

La corte esterna, è in parte adibita a camminamenti, spazi di manovra e sosta, ed in parte risulta utilizzata come aiuola .

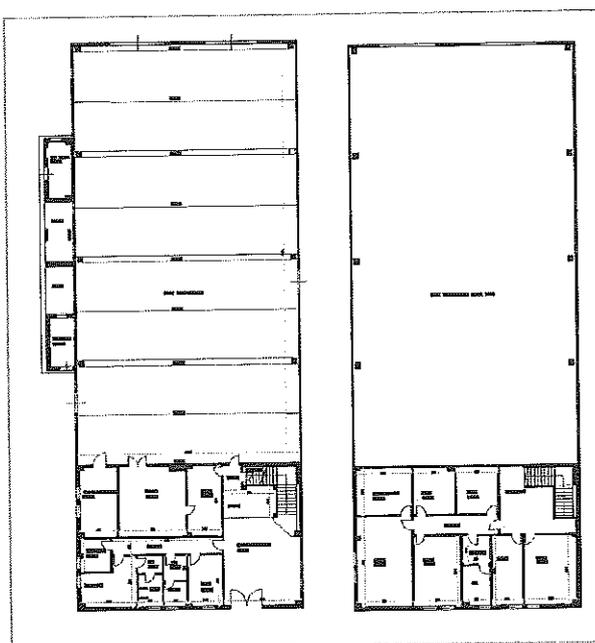
L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada pubblica all'interno dell'area ASI alla località Valle Ufita, a mezzo di due ampi cancelli carrabili.

La cabina ENEL risulta avere sia accesso diretto dalla corte pertinenziale che dalla strada pubblica, a mezzo di cancello autonomo.



L'opificio, si compone di una porzione (quella frontale) che si eleva tra piano terra e primo, ad uso uffici e servizi nel mentre la parte posteriore ospita un ampio locale lavorazione\deposito.

Al piano terra sono ubicati: ingresso-reception, disimpegno-corridoio, spogliatoi, bagni, due uffici, locale officina, un ulteriore locale officina-magazzino e l'area lavorazione composta da un unico ampio ambiente. Sempre al piano terra, ma con accesso diretto dalla corte esterna, sul versante Ovest dell'opificio, sono presenti due vani



ad uso locali tecnici (centrale termica e locale vernici) oltre una tettoia divisa in due parti da un setto murario.

Al piano primo, cui si accede a mezzo di scala a doppia rampa, ubicata nell'ingresso, sono presenti un ampio disimpegno, corridoio, sei locali uffici, un locale ufficio\archivio, bagno con relativo antibagno.

Al locale lavorazione, composto da unico ampio ambiente, è possibile accedere oltre che dalla corte esterna con due ampi portoni carrabili e altri pedonali, anche attraverso disimpegno posto nella reception.

L'intero edificio è realizzato con struttura in c.a.p. con solai sempre in c.a.p., le chiusure sono realizzate in pannellature di calcestruzzo prefabbricato. La copertura è realizzata con coppelle curve in c.a.p.:

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a finteeggiatura lavabile.

Internamente l'unità è rifinita con pavimentazione in gres porcellanato per quanto agli uffici, nel mentre l'area lavorazione è pavimentata in cls industriale; i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio, i portoni dell'opificio sono sempre in metallo.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono funzionanti ed in normale stato manutentivo; risulta presente impianto di illuminazione di emergenza, antifurto ed antincendio.

Per gli impianti (idrico, elettrico, allarme, antincendio e termico) è presente certificazione di conformità (la cui copia è presente negli allegati) redatta dalla ditta "La nuova



Impiantistica snc " in data 06/09/1999. In allegato alla certificazione di conformità risulta elaborato con descrizione dei materiali utilizzati ma, non il progetto. In ogni caso si consiglia una verifica dettagliata dello stato, funzionamento e rispondenza alle vigenti normative degli impianti presenti.



Esterni Dell'Opificio

l'immobile è stato edificato in virtù del seguente titolo edilizio: C.E. prot 3320 del 13/07/1998; risulta inoltre rilasciato certificato di agibilità in data 15/09/1999 (elaborati presenti negli allegati).

L'altezza netta interna dei locali al piano terra è variabile dai cm 285 dell'ingresso ai cm 305 dell'officina magazzino; i locali tecnici hanno altezze rispettivamente pari a cm, 280 il locale caldaia e cm 276 il deposito vernici. La tettoia compresa tra i due locali tecnici ha altezza massima pari a cm 300.

Gli uffici posti al piano primo hanno altezza netta interna di a cm, 295;

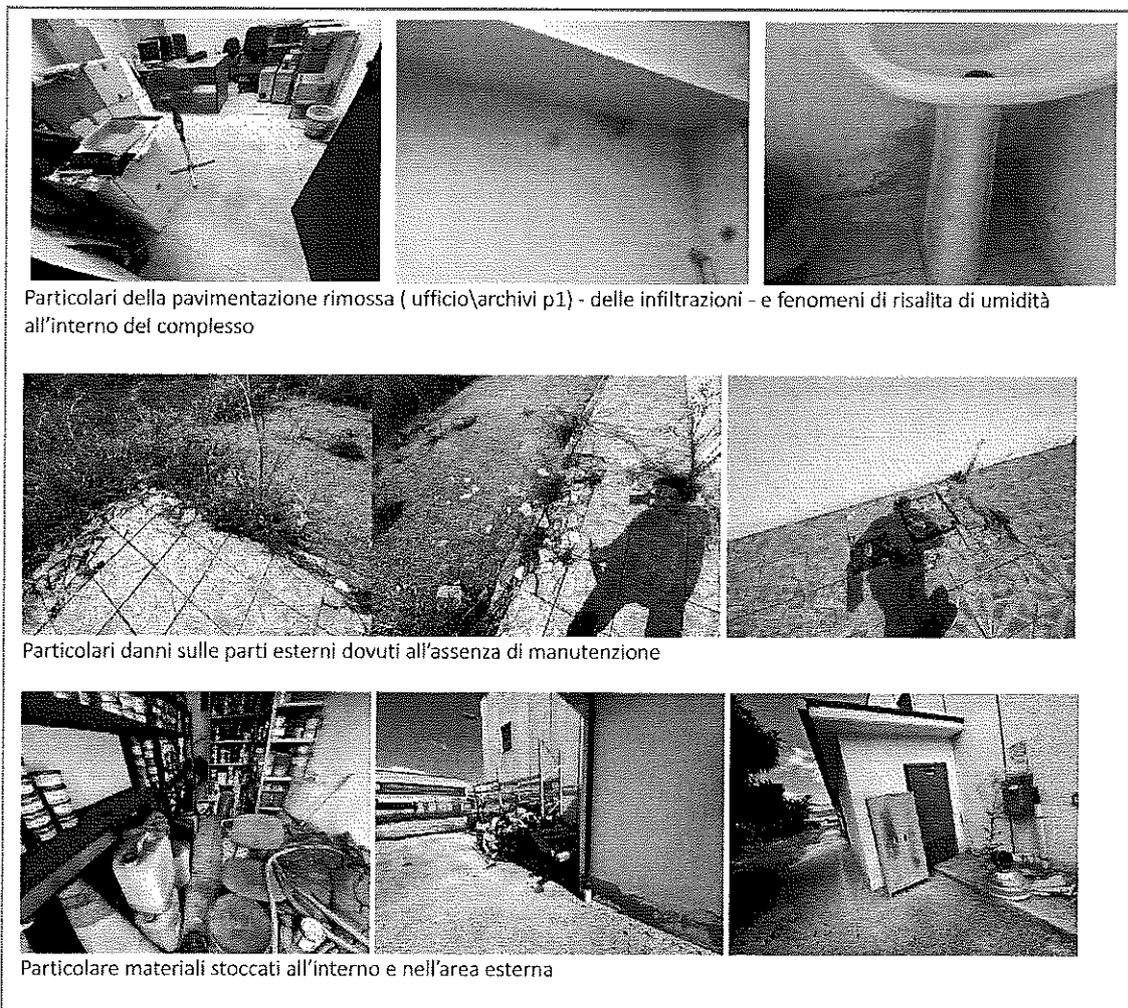
L'Opificio ha altezza massima netta interna di a cm 710 la massima e cm 662 la minima .

La corte esterna, risulta pavimentata con asfalto. L'intero lotto è delimitato con muretto in cls e sovrastante ringhiera metallica.



All'interno dell'opificio ed in particolare nei locali al piano primo all'interno del vano ufficio-archivio, risulta rimossa parte della pavimentazione e sono presenti vari punti di infiltrazione. Al piano terra nei servizi ed in vari punti sono stati rilevati fenomeni di risalita di umidità. Nelle parti esterne ed in particolare nel piazzale e parti pavimentate, l'assenza di manutenzione e il proliferare delle essenze spontanee stanno provando danni alla pavimentazione ( sia del marciapiede che del piazzale). E' stato infine rilevato che: nel locale vernici, sono stoccati svariati fusti di materiali, quali vernici, oli etc.; all'interno del piazzale risultano accantonati in più punti cumuli di materiali da smaltire.

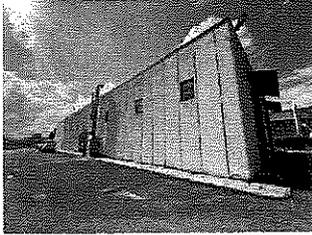
Per Le anomalie sopra indicate si decurtano i necessari costi per adeguamenti, per quanto ai vizi e/o danni presenti, stimati in complessivi € 20.000,00; Per quanto all'eventuale smaltimento dei materiali presenti nel piazzale e all'interno dei locali, si stimano costi in complessivi € 10.000,0.



## 8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

### **Componenti edilizie e costruttive:**

#### *Strutture verticali:*



#### Strutture:

Capannone – Struttura in Elevazione : C.A.P.

Chiusure: pannelli di cap liscati – in corrispondenza degli uffici risultano tinteggiati.

Solai: in c.a.p.

Condizioni: Normali



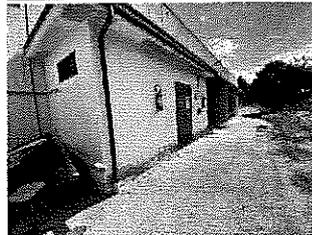
#### Cabina Enel e Locali Tecnici

Struttura: Muratura

Chiusure: Muratura

Solai: Latero Cemento

Condizioni: Sufficienti



#### Tettoie – Struttura: acciaio

Solai: Lamiera grecate

Chiusure: ove presenti in pannelli metallici

Condizioni: Sufficienti



*Porta di ingresso*



Capannone: Portoni in metallo del tipo scorrevole  
Palazzina Uffici: In alluminio



Condizioni: Normali

*Infissi esterni:*

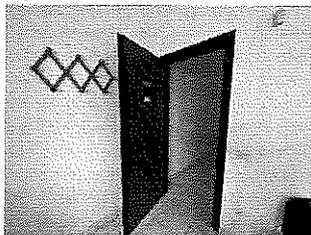


Infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in Alluminio;  
condizioni: funzionanti ed in normale stato

Protezione: Assenti

Condizioni: funzionanti ed in normale stato.

*Infissi interni:*



tipologia: ante a battente;  
materiale: in legno tamburato – pvc o alluminio ( locali uffici e servizi)



Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in Normale stato.

*Rivestimento zona cucina*

Cucina non presente



**Pavimento e rivestimento bagni:**



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Normali.



pavimentazione realizzato con piastrelle ceramiche posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Sufficienti ( Alcuni locali presentano lo smalto superiore della pavimentazione rimosso).

**Pavimentazione interna**



Al piano terra e Primo della palazzina uffici : pavimento in gres porcellanato formato cm. 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

Finitura scale : in marmo tipo granito

condizioni: Normale

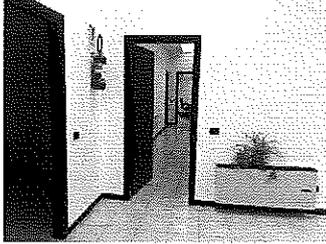


Al piano Terra Opificio e locali pertinenziali : in cls industriale;

Condizioni: Normale



*Divisori non portanti:*



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

*Pavimentazione Esterna:*



Pavimentazione esterna:

cortile e aree di sosta: con asfalto

Marciapiedi e Camminamenti : in Clinker formato cm. 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;



condizioni: Sufficienti

*Recinzione Esterna:*



Muretto di recinzione : in cls a vista.

Ringhiere: in ferro tinteggiate



condizioni: Sufficienti



**Impianti:**

**Antenna:**

Impianto di antenna : assente

**Citofonico:**



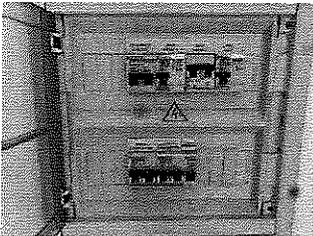
impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso e nella reception, dotato di pulsante apri cancello.

condizioni: funzionante.

**Gas:**

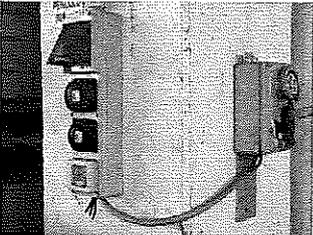
impianto di adduzione gas : Assente

**Elettrico:**



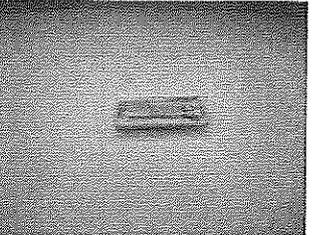
**Uffici**

Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.



**Opificio**

Impianto realizzato con distribuzione in canaline esterne.

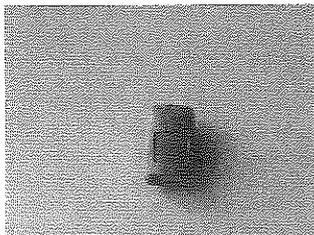


Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Risulta fornito il certificato di conformità datato 06/09/1999



**Allarme:**

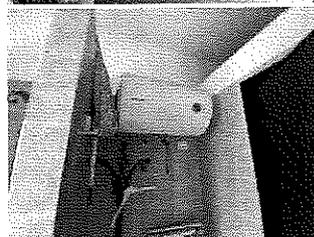


Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Risulta fornito il certificato di conformità datato 06/09/1999

**Idrico:**

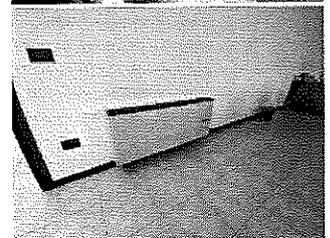
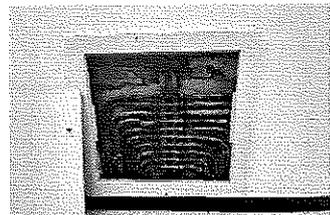


Impianto a servizio dei bagni, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Risulta fornito il certificato di conformità datato 06/09/1999

**Termico:**



Impianto termico con radiatori in alluminio e fangoil nei restanti ambienti della palazzina uffici.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento in quanto non allacciato alle pubbliche utenze

Risulta fornito il certificato di conformità datato 06/09/1999

**Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in Normale stato manutentivo.**



**9.0 - SUPERFICI - VALUTAZIONE DEL LOTTO :**

Fabbricato fg 20 Mappale 532

**9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO**

Mappale 755 sub 0					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Opificio PT	Sup. Lorda Pavimento	755,00	1,00	755,00
2	Uffici PT-	Sup. Lorda Pavimento	196,00	1,50	294,00
3	Officina PT	Sup. Lorda Pavimento	64,00	0,80	51,20
4	loc tecnico\vernici PT	Sup. Lorda Pavimento	28,00	0,50	14,00
5	Tettoia PT	Sup. Lorda Pavimento	25,00	0,25	6,25
6	Cabina Enel	Sup. Lorda Pavimento	35,00	0,50	17,50
7	Uffici P1	Sup. Lorda Pavimento	260,00	1,50	390,00
8	Corte PT fino a mq. 1439	Sup. Lorda Pavimento	1439,00	0,10	143,90
9	Corte PT oltre mq. 1439	Sup. Lorda Pavimento	2647,00	0,02	52,94
	superficie Rilevata		5389,83		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>1724,79</b>
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138            si precisa che nella consistenza della corte sono esclusi i mq 14 asserviti annessi al lotto adiacente</p>					





fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini di mercato, causa assenza nel comune di offerte per opifici, sono state ampliate ai limitrofi comuni, le cui caratteristiche di mercato sono simili. Nella zona di analisi, sono state rilevate quotazioni da Asking price variabili tra un minimo di 385,0 €/mq (richiesta € 500.000 - immobile di mq 1.300,0: <https://www.idealista.it/immobile/15491344/>)

fino ad un massimo di 500,0 €/mq (richiesta € 1.500.000 - immobile di mq 2.500,0- sito: <https://www.immobiliare.it/annunci/78909193/>);

La media di richieste per immobili in offerta è pari ad €/mq 422,50.

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2023, relative alla zona E4 Suburbana/ZONA INDUSTRIALE VALLE UFITA; restituiscono per CAPANNONI tipici in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 220,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 260,0 €/mq (media €/mq 240,0) ; per CAPANNONI tipici in ottimo stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 260,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 305,0 €/mq (media €/mq 282,5

**Agenzia Entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: AVELLINO

Comune: FLUMERI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE VALLE UFITA

Codice zona: E4

Microzona: 0

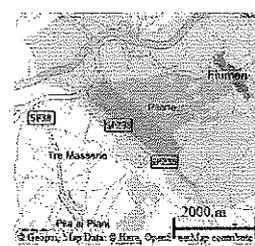
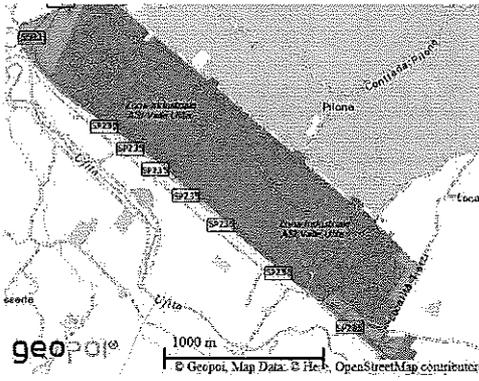
Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	220	260	L	1	1,1	L
Capannoni tipici	Ottimo	260	305	L	1,1	1,2	L
Laboratori	Normale	340	400	L	1,5	1,9	L
Laboratori	Ottimo	400	450	L	1,9	2,1	L

Stampa

Spazio disponibile per quotazioni.

geopoi

© Geopoi, Map Data: © Her, OpenStreetMap contributors



### 9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO,  
 Ufficio del registro di AVELLINO, Ufficio tecnico del comune di FLUMERI (AV), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di FLUMERI (AV). In base alle Indagini di mercato eseguite, estese ai limitrofi comuni causa assenza nel comune di offerte per opifici, sono state rilevate quotazioni da Asking price variabili tra un minimo di 385,0 €/mq (richiesta € 500.000 – immobile di mq 1.300,0: <https://www.idealista.it/immobile/15491344/>) fino ad un massimo di 500,0 €/mq (richiesta € 1.500.000 – immobile di mq 2.500,0- sito: <https://www.immobiliare.it/annunci/78909193/>);

La media di richieste per immobili in offerta è pari ad €/mq 422,50.

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire all'immobile oggetto di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 500,00.*

### 9.2.3 Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA

N. ordine	Lotto	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	<b>Lotto "1"</b>	1724,79	500,00	862395,00
2				0,00
<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>				<b>862395,00</b>



## 9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

## LOTTO N. 1

LOTTO "1" comune di Flumeri (AV): C.F. Foglio 20 mappale 532 sub 0 cat.D/1;

Lotto 1					
CORPO	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
<b>A</b>	<b>Lotto "1"</b>	Mappale 532 sub 20	1724,79	500,00	862395,00
	superficie Rilevata		1724,79		
	<b>Totale Valore</b>				<b>862395,00</b>

## 9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

LOTTO "1" comune di Flumeri (AV): C.F. Foglio 20 mappale 532 sub 0 cat.D/1;

N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	<b>corpo "A"</b> <b>Lotto "1"</b>	862395	30000,00	106000,00	726395,00
	TOTALE DECURTAZIONI		30000,00	106000,00	
	<b>Totale Valore al netto delle Decurtazioni</b>				<b>726395,00</b>

**Riduzione del valore** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 90.000,00 |
| 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE   | € 16.000,00 |
| 3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc                      | € 30.000,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1" € 726.395,00**



**VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA****PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 726.395,00****- LOTTO "1" - CORPO "A" - comune di Flumeri (AV): C.F. Foglio 20 mappale 532 sub 0 cat.D/1;**

LOTTO 1					
N.ordine	Corpo	LOTTO	Intestazione	Titolarità	Valore quote €
1	Corpo A	LOTTO 1	SUSSESSO AN C.F.	Proprietà 1000/1000	726395,00
2					
<b>Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>					<b>726395,00</b>

**9.2. Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**Valore dell'intero compendio di stima                      € 726.395,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato":                      € 716.395,00

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano liberi da persone e, nella disponibilità della Custodia;



## 9.2.6 CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

**1) Comune censuario di FLUMERI (AV): C.F. Foglio 20 mappale 532 sub 0 cat.D/1 classe -, Consistenza -, rendita € 10.587,37;**

Le p.lle sopra elencata risultano catastalmente in ditta a :

1) ..... proprietà 1000/1000;

- **Conformità catastale:**

**Per il fabbricato di cui al CORPO "A" - foglio 20 mappale 532**

**Non si dichiara la conformità Catastale:**

Si rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale:

Opificio:

- Errata rappresentazione della sagoma sul lotto;
- Errata ubicazione dei locali tecnici posti ad Ovest dell'opificio e mancata rappresentazione della tettoia; compresa tra i due locali tecnici;
- Lievi variazioni interne;

Cabina Enel:

- Mancata rappresentazione della sagoma sul mappale;
- Sul confine sud, si rileva un probabile sconfinamento della manufatto sul mappale 556;
- variazione della sagoma nelle sue dimensioni e nella ripartizione dei locali ;

Corte Esterna:

- nell'angolo sud Ovest, a confine con il mappale 706, una piccola parte della consistenza della corte (mq 14 c.ca, in azzurro nell'immagine sotto) risulta essere stata annessa al mappale adiacente.
- Lungo il confine sud con il mappale 556, per l'intera lunghezza, risulta ampliata (e delimitata, rispetto alla restante parte di corte, da muro di recinzione) sulla corte dello stesso mappale 556;

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.  
Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale".



**- Conformità urbanistica:****Per il fabbricato di cui al CORPO "A" - foglio 20 mappale 532****Non si dichiara la conformità Urbanistica:**

Rispetto al titolo edilizio assentito, (C.E. n. 3320 del 13/07/1998), si rilevano difformità consistenti in:

- **Variazione di sagoma:**
  - Sul versante Nord-Est, risultava previsto volume esterno al rettangolo del corpo principale destinato ad ospitare ingresso, filtri e vano scala, tale volume non risulta realizzato; il vano scala di collegamento tra piano terra e primo è stato realizzato all'interno della sagoma del corpo principale;
  - Sul versante sud, erano previsti due volumi tecnici: Serbatoio antincendio e Centrale riscaldamento, tali volumi sono stati realizzati di diversa dimensione, traslati rispetto al progetto e tra i due corpi risulta realizzata tettoia metallica;
- **Diversa distribuzione interna:**
  - Si rileva diversa distribuzione degli spazi interni sia nell'area adibita ad uffici che all'interno dell'opificio ove risultavano previsti tre ampi ambienti ed invece è stato realizzato un unico ampio locale lavorazione;
- **Lievi Variazione delle altezze dei locali:**
  - Negli uffici al piano terra l'altezza era prevista pari a cm 3,20, quella realizzata è pari a cm 305, al piano primo era prevista pari a cm 290 quella realizzata è pari a cm 295;
  - All'interno dell'opificio era prevista altezza netta media interna pari a cm 650, le altezze interne rilevate sono pari a cm 662 la minima e cm 710 la massima;
- **Variazione di sagoma e dei prospetti:**
  - L'insieme delle variazioni sopra descritte ovviamente comporta anche variazione dei prospetti ;

Le dimensioni di ingombro del corpo principale ( rettangolo che ospita uffici e locale lavorazione) in origine previsto pari a m. 20,0 x 50,0 è sostanzialmente conforme con lievi variazioni comunque rientranti nella tolleranza prevista dalla vigente normativa del 2% ( m. 20,15 x 50,30);

- **Cabina ENEL:**
  - variazione di sagoma, delle facciate e della distribuzione interna, nonché dimensionale ;

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale.

**- IMPIANTI:**

- Il bene di cui al foglio 20 particella 532, è dotato di impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), funzionanti ed in normale stato manutentivo; risulta presente impianto di illuminazione di emergenza, antifurto ed antincendio .

Per gli impianti (idrico, elettrico, allarme, antincendio e termico) risulta presente certificazione di conformità redatta dalla ditta "La nuova Impiantistica snc " in data 06/09/1999. in allegato alla certificazione di conformità risulta elaborato con descrizione dei materiali utilizzati ma, non il progetto.

**- APE:**

- foglio 20 particella 532 non risultava dotato di attestato energetico; Il sottoscritto ha provveduto alla redazione del Certificato l'APE.

**- POSSESSO:**

- Gli immobili oggetto di esecuzione risultano liberi da persone e, nella disponibilità della Custodia;

**- LOTTO DI VENDITA:**

- ai fini della vendita è stato formato un unico lotto di Vendita identificato con il "LOTTO 1".



## 10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

<b>LOTTO N°1</b>																			
<b>PREZZO BASE D'ASTA € 726.395,00</b>																			
Piena proprietà di un opificio produttivo con annessi locali di servizio e corte esterna esclusiva, sito nel Comune di Flumeri (AV) all'interno della Zona Industriale (Area ASI), località Valle Ufita, riportato in catasto al foglio 20 mappale 532																			
<b>UBICAZIONE:</b>	Comune di Flumeri (AV) Zona Industriale (Area ASI), località Valle Ufita																		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Catasto fabbricati: - Foglio 20 mappale 532 sub 0 cat. D/1 Rendita € 10.587,37																		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Corpo</th> <th>LOTTO</th> <th>Intestazione</th> <th>Titolarità</th> <th>Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Corpo A</td> <td>LOTTO 1</td> <td>5AN</td> <td>Proprietà 1000/1000</td> <td>726395,00</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b></td> <td><b>726395,00</b></td> </tr> </tbody> </table>				Corpo	LOTTO	Intestazione	Titolarità	Valore quote €	Corpo A	LOTTO 1	5AN	Proprietà 1000/1000	726395,00	<b>Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>				<b>726395,00</b>
Corpo	LOTTO	Intestazione	Titolarità	Valore quote €															
Corpo A	LOTTO 1	5AN	Proprietà 1000/1000	726395,00															
<b>Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>				<b>726395,00</b>															
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	Opificio Produttivo con annessa corte esterna esclusiva	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Mq 1724,79</b>																
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica opificio produttivo con annessi manufatti pertinenziali e corte esterna esclusiva, il tutto ubicato nel comune di Flumeri (AV) all'interno dell'Area Asi alla località Valle Ufita, in zona periferica di tipo industriale, completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificio composto da capannoni produttivi di piccole e medie dimensioni. L'intero complesso, si compone di due manufatti; il fabbricato principale (edificato al centro del lotto), ospita l'area lavorazione e servizi, mentre il secondo corpo, posto sul versante sud del lotto, è adibito a cabina ENEL. L'immobile principale è realizzato con struttura in c.a.p., si eleva tra piano terra e primo. Annessi all'opificio nel suo versante Ovest sono presenti, con accesso dalla corte, due locali tecnici ed una tettoia posizionata tra i due vani tecnici. Il manufatto adibito a cabina ENEL, è realizzato in muratura e si eleva su unico piano fuori terra. La corte esterna, risulta in parte adibita a camminamenti, spazi di manovra e sosta ed in parte a verde. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada pubblica all'interno dell'area ASI alla località Valle Ufita, a mezzo di due ampi cancelli carrabili. La cabina ENEL risulta avere sia accesso diretto dalla corte pertinenziale che dalla strada pubblica, con cancello autonomo. L'opificio, si compone di una porzione (quella frontale) che si eleva tra piano terra e primo, ad uso uffici e servizi nel mentre la parte posteriore ospita un ampio locale lavorazione\deposito. Al piano terra sono ubicati: ingresso-reception, disimpegno-corridoio, spogliatoi, bagni, due uffici, locale officina, un ulteriore locale officina-magazzino e l'area lavorazione composta da un unico ampio ambiente. Sempre al piano terra, ma con accesso diretto dalla corte esterna, sul versante Ovest dell'opificio, sono presenti due vani ad uso locali tecnici (centrale termica e locale vernici) oltre una tettoia divisa in due parti da un setto murario. Al piano primo, cui si accede a mezzo di scala a doppia rampa, ubicata nell'ingresso, sono presenti un ampio disimpegno, corridoio, sei locali uffici, un locale ufficio\archivio, bagno con relativo antibagno. Al locale lavorazione, composto da unico ampio ambiente, è possibile accedere oltre che dalla corte esterna con due ampi portoni carrabili e altri pedonali, anche attraverso disimpegno posto nella reception. L'intero edificio è realizzato con struttura in c.a.p., solai sempre in c.a.p. e chiusure in pannellature di calcestruzzo prefabbricato. La copertura è realizzata con coppelle curve in c.a.p.; Le partizioni interne sono in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura lavabile. Internamente l'unità è rifinita con pavimentazione in gres porcellanato per quanto agli uffici, l'area lavorazione è pavimentata in cls industriale; i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio, i portoni dell'opificio sono sempre in metallo. Gli infissi, sono in metallo. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono funzionanti ed in normale stato manutentivo; risulta presente impianto di illuminazione di emergenza, antiturbo ed antincendio. Per gli impianti (idrico, elettrico, allarme, antincendio e termico) è stata acquisita certificazione di conformità redatta dalla ditta "La nuova Impiantistica snc" in data 06/09/1999; in allegato alla certificazione di conformità risulta elaborato con descrizione dei materiali utilizzati ma, non il progetto. In ogni caso si consiglia una verifica dettagliata dello stato, funzionamento e rispondenza alle vigenti normative degli impianti presenti.</p>																		



<b>Conformità Catastale:</b>	<b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></b>
	<p>Le variazioni rilevate consistono in :</p> <p><b>Opificio:</b> Errata rappresentazione della sagoma sul lotto; errata ubicazione dei locali tecnici posti ad Ovest dell'opificio e mancata rappresentazione della tettoia compresa fra i due locali tecnici; lievi variazioni interne;</p> <p><b>Cabina Enel:</b> mancata rappresentazione della sagoma sul mappale; Sul confine sud, si rileva un probabile sconfinamento del manufatto sul mappale 556; variazione della sagoma nelle sue dimensioni e nella ripartizione dei locali ;</p> <p><b>Corte Esterna:</b> nell'angolo sud Ovest, a confine con il mappale 706, una piccola parte della consistenza della corte (mq 14 c.ca, in azzurro nell'immagine sotto) risulta essere stata annessa al mappale adiacente. Lungo il confine sud con il mappale 556, per l'intera lunghezza, risulta ampliarsi (e delimitata, rispetto alla restante parte di corte, da muro di recinzione) sulla corte dello stesso mappale 556;</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.</p>
<b>Conformità urbanistica:</b>	<b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b>
	<p>Rispetto al titolo edilizio assentito, C.E. n. 3320 del 13/07/1998), si rilevano difformità consistenti in:</p> <p><b>Variazione di sagoma:</b> Sul versante Nord-Est, risultava previsto volume esterno al rettangolo del corpo principale destinato ad ospitare ingresso, filtri e vano scala. tale volume non risulta realizzato; il vano scala di collegamento fra piano terra e primo è stato realizzato all'interno della sagoma del corpo principale; Sul versante sud, erano previsti due volumi tecnici: Serbatoio antincendio e Centrale riscaldamento, tali volumi sono stati realizzati di diversa dimensione, traslati rispetto al progetto e tra i due corpi risulta realizzata tettoia metallica;</p> <p><b>Diversa distribuzione Interna:</b> Si rileva diversa distribuzione degli spazi interni sia nell'area adibita ad uffici che all'interno dell'opificio ove risultavano previsti tre ampi ambienti ed invece è stato realizzato un unico ampio locale lavorazione;</p> <p><b>Lievi Variazione delle altezze dei locali:</b> Negli uffici al piano terra l'altezza era prevista pari a cm 3,20, quella realizzata è di cm 305, al piano primo era prevista pari a cm 290 quella rilevata è di cm 295; All'interno dell'opificio era prevista altezza netto media interna pari a cm 650 (la massima esterna di cm. 700), le altezze interne rilevate sono pari a cm 662 la minima e cm 710 la massima;</p> <p><b>Variazione dei prospetti:</b> L'insieme delle variazioni sopra descritte ovviamente comporta anche variazione dei prospetti ;</p> <p>Le dimensioni di ingombro del corpo principale (rettangolo che ospita uffici e locale lavorazione) in origine previsto pari a m. 20,0 x 50,0 è sostanzialmente conforme con lievi variazioni comunque rientranti nella tolleranza prevista dalla vigente normativa del 2% ( m. 20,15 x 50,30);</p> <p><b>Cabina ENEL:</b> variazione di sagoma, delle facciate e della distribuzione interna, nonché dimensionale;</p> <p>Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.</p>
<b>Confini del lotto:</b>	<p><b>nord:</b> Strada pubblica area ASI ancora ricadente sul mappale 531;</p> <p><b>est:</b> Strada pubblica area ASI ancora ricadente sul mappale 531 e 273;</p> <p><b>sud:</b> Mappale 556 e 706;</p> <p><b>ovest:</b> Mappale 611 e 598.</p>
<b>APE:</b>	<p>il fabbricato di cui al foglio 20 mappale 532 sub 0 (CORPO "A") risultava privo di attestato energetico; il sottoscritto Esperto ha provveduto alla redazione di tale certificazione ;</p>
<b>Possesso:</b>	<p>La porzione di cui al Corpo A) catastalmente censita al foglio 20 mappale 532 sub 0, alla data dell'accesso risultava LIBERA e nella disponibilità della custodia.</p>



<b>Accesso alla proprietà :</b>	L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada pubblica all'interno dell'area ASI alla località Valle Ufita, a mezzo di due ampi cancelli carrabili. La cabina ENEL risulta avere sia accesso diretto dalla corte pertinenziale che dalla strada pubblica con cancello autonomo;
<b>Divisibilità :</b>	Data la particolare tipologia e geometria di immobile si ritiene per lo stesso non consigliabile eventuali frazionamenti e/o vendita di singole porzioni in quanto si andrebbe a limitare la funzionalità del complesso e di conseguenza le sue potenzialità commerciali. Sulla scorta delle considerazioni sopra prodotte si è provveduto a formare un unico Lotto di vendita;
<b>Note :</b>	In sede di vendita si dovrà tenere in considerazione eventuali vincoli dettati dalle NORME E REGOLAMENTI ASI.



## 11.0 DICHIARAZIONI FINALI

### 1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

### 2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 30/11/2022 - 05/09/2023 e 20/02/2024

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 10/03/2024.

### 3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/ISIVI/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)*

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.



A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo , i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;;
- Allegato n. 4: Urbanistica;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 7: APE;
- Allegato n. 8: Indagini Mercato;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

10/03/2024

L'Esperto alla stima

**ing. Carmine Giuseppe Iadevaia**



