

Fallimento “omissis” Tribunale di Salerno - Sezione Fallimentare –	
Giudice dell’esecuzione	dott. G. D. Jachia
Consulente Tecnico d’Ufficio	arch. Luigi Risi
Curatore	avv. Belmonte Gianfranco
Sentenza n°	27/07

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luigi Risi con studio in Baronissi (Sa) alla via Due Principati n° 24, C.F. RSILGU65R02H703Z, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1053 ed inserito nell’elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Salerno, è stato nominato consulente tecnico di ufficio dal dott. G. D. Jachia, così come comunicato dal curatore del fallimento avv. Gianfranco Belmonte in data 08.07.2008 (**allegato 1**) nella procedura esecutiva n° 27/2007, per redigere una perizia di stima al fine di determinare il valore di mercato del fabbricato industriale sito nel Comune di Solofra (AV) alla località Turci, n° 8 di proprietà della ditta “omissis”.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

1. Scopo della presente valutazione è quella di fornire un valore del bene tenendo conto delle attuali condizioni di mercato.
2. Dalla valutazione sono esclusi tutti gli oneri di natura fiscale che possono derivare dalla eventuale cessione dei beni.
3. La valutazione è riferita all’epoca in cui viene eseguita.
4. Non sono state effettuate ricerche o certificazioni relative al titolo di proprietà o di possesso dei beni stimati in quanto già ricevute nel fascicolo della vertenza.
5. Non sono state effettuate ricerche o certificazioni relative a diritti di terzi (ipoteche, servitù, ecc.) a vincoli legali o relative alla disponibilità del bene (vincoli locativi) e verifiche costruttive/strutturali (portata dei solai, calcoli statici, certificati di collaudo, ecc.).

6. Sono state consultate le norme urbanistiche relative all'area necessarie ai fini di una migliore valutazione.

11. Dalla valutazione sono stati esclusi gli oneri fiscali.

Sulla base dell'esame della documentazione si sono effettuati vari sopralluoghi sull'immobile da sottoporre a stima al fine di verificarne la rispondenza, la localizzazione, la qualità del bene e lo stato manutentivo.

3. UBICAZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Il complesso industriale è ubicato a Solofra (AV), alla località Turci, n° 8.

Solofra è un piccolo comune Campano, in provincia di Avellino, con poco meno di dodicimila abitanti che sorge nella valle del torrente Solofrana, in prossimità della catena dei Picentini, in Irpinia ed è a pochi chilometri dal comune capoluogo Avellino.

Il territorio del Comune viene classificato tra le aree a rischio per l'assetto idrogeologico nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Sarno.

4. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Il complesso industriale è formato da un'area di circa 1255 mq con destinazione industriale e da un'area esterna di circa 894 mq di pertinenza e al momento è utilizzato come concereria dal sig. Luciano Nicola, affittuario dello stabile e legale rappresentante della Conceria Alessandra.

Il fabbricato, tranne che per la struttura portante del terzo piano, che è in ferro aperta sui lati e con copertura inclinata a doppia falda, è realizzato in cemento armato, solai di piano e di copertura in laterocemento, chiusure verticali in laterizio, in gran parte intonacate e tinteggiate di colore verde, finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice e porte in ferro. Internamente l'edificio è dotato degli impianti elettrico, telefonico, citofonico, idrico-sanitario e di riscaldamento, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile, inoltre, in alcuni punti delle pareti, si evince la presenza di lesioni e di umidità, i locali adibiti a servizi sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica da cm 20x25, gli infissi interni e alcune pareti divisorie sono in alluminio anodizzato. L'edificio è distribuito su tre livelli e si può dividere verticalmente ed in modo virtuale in tre parti e, più precisamente, in un corpo antistante il fronte strada, in un corpo centrale ed in un corpo retrostante il lato strada.

a. Corpo antistante il fronte strada

È composto da un piano terra, grande circa 85 mq utili lordi e costituito da tre locali denominati centrale termica, deposito e ingresso ai locali di lavoro, oltre ad un vano scala dal quale si accede

al piano primo. Quest'ultimo misura circa 56 mq utili lordi ed è costituito da quattro locali denominati Wc, ufficio 1, ufficio 2, ufficio 3, oltre ad un vano disimpegno dal quale si accede al corpo centrale dove è ubicata una seconda scala che permette, tra l'altro, di accedere al piano secondo, adibito ad infermeria e bagni, anch'esso di circa 56 mq utili lordi ed al piano terzo, di circa 65 mq utili lordi, realizzato in epoca successiva all'impianto originario e facente parte della torre di asciugaggio pellami.

b. Corpo centrale

È composto da un piano terra di circa 772 mq utili lordi, nel quale si svolgono le lavorazioni bagnate e da un vano scala dal quale si accede al piano primo di circa 785 mq utili lordi, costituito da un ampio locale nel quale si svolgono le lavorazioni asciutte, da un ulteriore locale denominato ufficio 4 e dal vano scala che permette l'accesso al piano secondo, di circa 615 mq utili lordi, nel quale si svolgono le lavorazioni di essiccazione automatica, oltre circa 140 mq chiusi privi di autorizzazioni urbanistiche, nel quale si svolgono ulteriori lavorazioni "asciutte". La stessa scala consente l'accesso al piano terzo, di circa 200 mq utili lordi, definito "torre di asciugaggio pellami" e che è un tutt'uno con le superfici ubicate al piano terzo del corpo antistante. Il piano terra e i due in elevazione, sono, inoltre, collegati oltre che dalla scala anche da un montacarichi per il carico e scarico merci.

c. Corpo retrostante il lato strada

Il piano terra, si compone di un locale destinato a impianti tecnici di circa 245 mq assentiti e 115 mq in assenza di permessi ed il piano primo di un locale destinato a ricovero abbattitori spruzzi di circa 245 mq assentiti e 65 mq in assenza di permessi.

A completamento della consistenza c'è l'area scoperta di circa 895 mq, di cui parte è destinata alla realizzazione di vasche di raccolta acque, parte è adibita a parcheggio e la restante parte è a servizio della ditta per la movimentazione delle merci.

Il tutto è graficamente rappresentato negli allegati elaborati grafici.

5. CONSISTENZA

Lotto di **2149 mq** inserito nel piano di zonizzazione del P.R.G. in zona "D1" – Zona ASI

6. DATI CATASTALI

L'intero complesso industriale come risulta dalle visure catastali (**allegato 2**) è censito al:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Rendita</i>	
Solofra	2	547	-	D/1	19.005,61	
Intestati: "omissis" con sede in Salerno						

Catasto Terreni:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i>	<i>Reddito D.</i>	<i>Reddito A.</i>
Solofra	2	547	semin. Arbor	2	1710 mq	18,55	9,27
Intestati: "omissis"							

Catasto Terreni:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i>	<i>Reddito D.</i>	<i>Reddito A.</i>
Solofra	2	581	semin. Arbor	2	285 mq	3,09	1,55
Intestati: "omissis" con sede in Gran Bretagna							

Catasto Terreni:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i>	<i>Reddito D.</i>	<i>Reddito A.</i>
Solofra	2	582	semin. Arbor	2	154mq	1,67	0,84
Intestati: "omissis" con sede in Gran Bretagna							

Dall'atto di compravendita del 29/12/2004 - rep. n° 24032 – raccolta n° 10009, (**allegato 3**) risulta che i beni oggetto di esecuzione sono intestati alla ditta omissis, pertanto, si presume che l'incongruenza di ditta con le visure al catasto terreni è dovuta solo alla mancata voltura.

7. RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI

In data 05.11.2008 alle ore 15.30, come da comunicazione trasmessa a mezzo fax al curatore fallimentare in data 30.10.2008 (**allegato 4**) e telegramma n° 31/10/08 n. 81/1A inviato al titolare della ditta affittuaria (omissis) in data 31.10.2008, il sottoscritto si è recato presso l'ingresso principale del fabbricato oggetto di stima, sito alla via Turci nel Comune di Solofra (Av), per procedere all'inizio delle operazioni peritali congiuntamente ad un suo collaboratore, arch. Guarino Leonardo e per la ditta affittuaria, alla presenza del sig. omissis, però, a causa delle avverse condizioni atmosferiche e la scarsa visibilità, ha eseguito solo parte dei rilievi di natura tecnica e fotografica. Pertanto, alle ore 17.30, dopo aver provveduto a stabilire ulteriore

sopralluogo ha stilato, letto e fatto firmare il verbale di accesso ed ha concluso tutte le operazioni (allegato 5).

Successivamente, in data 12.11.2008 alle ore 15.00, come stabilito nel verbale d'accesso con la ditta affittuaria e a seguito di comunicazione trasmessa a mezzo fax al curatore in data 07.11.2008 (allegato 6), lo scrivente, alla presenza di un suo collaboratore, arch. Guarino Leonardo e del sig. omissis affittuario dello stabile e legale rappresentante della omissis, ha eseguito i restanti rilievi di natura grafica e fotografica e alle ore 17.20 ha concluso tutte le operazioni, dopo aver stilato, letto e fatto firmare il verbale di accesso n° 2 (allegato 7).

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

S.F= 2149 mq. a zona "D1"

Dal certificato di destinazione urbanistica (allegato 8) rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra (AV) si evince che il complesso industriale oggetto della vertenza è inserito in **zona omogenea D1 – zona ASI** - e che è incluso in **area a rischio molto elevato da dissesti di versante** del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'autorità di Bacino del Sarno.

9. CONFORMITÀ URBANISTICA

9.1 Dati edilizi

Il sottoscritto si è recato in data 17.07.08 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra (AV) per visionare e richiedere documentazione comprovante la conformità urbanistica del fabbricato oggetto di stima (allegato 9), e in data 30.09.08 e 12.12.08 ha presentato richiesta (allegato 10) e ritirato copia della seguente documentazione:

1. Licenza edilizia n. 782/75 (allegato 11)
2. C. E. n° 1403/80 (allegato 12)
3. C. E. n° 3995/92 (allegato 13)
4. C. E. n° 4182/94 (allegato 14) e relativi elaborati grafici assentiti (allegati da 14.1 a 14.5)
5. DIA del 16/01/02 prot. 886 (allegato 15)
6. DIA del 05/07/02 prot. 10670 (allegato 16)
7. DIA del 02/12/02 prot. 24320 (allegato 17)
8. DIA del 04/06/03 prot. 9930 (allegato 18)
9. DIA del 16/11/06 prot. 19991 (allegato 19)
10. Autorizzazione agibilità del 07/03/07 prot. 4199 (allegato 20)
11. Attestazione destinazione urbanistica (allegato 8)

9.2 Raffronto tra lo stato attuale e quello assentito urbanisticamente

Al fine di eseguire il raffronto tra lo stato attuale e quello assentito, sono stati elaborati un rilievo fotografico riportante le immagini sia interne che esterne dell'edificio (**allegato 21**) ed uno grafico riportante tutti i piani del fabbricato interessato (**allegato 22**) ed entrambi sono stati comparati con le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

1. **C. E. n° 4182/94** inerente l'assetto definitivo dell'opificio conciario
2. **DIA del 05/07/02 prot. 10670** inerente la realizzazione di locali tecnici per ricovero impianti tecnologici e di una torre di asciugaggio pellami
3. **DIA del 02/12/02 prot. 24320** inerente la realizzazione di una tettoia leggera al di sopra dei locali tecnici per ricovero abbattitori spruzzi
4. **DIA del 04/06/03 prot. 9930** inerente la sanatoria dei locali tecnici tra l'altro per la traslazione corpo di fabbrica, il posizionamento dai confini a una distanza inferiore da quella dichiarata e la realizzazione della struttura al piano primo in c.a.
5. **DIA del 16/11/06 prot. 19991** inerente la sanatoria per la costruzione di un impianto tecnologico (manufatto CO.DI.SO).

Dal suddetto raffronto, si è constatato che **i beni oggetto di vertenza non sono conformi rispetto alle predette autorizzazioni** per le difformità di seguito riportate:

- Edificio:

- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Variazione dei prospetti;
- Cambio destinazione d'uso al P.T. dei locali spogliatoi a deposito;
- Aumento superficie coperta locali impianti tecnologici e ricovero abbattitori spruzzi di circa 115 mq al piano terra e circa 65mq al piano primo;
- Aumento superficie utile di circa 21 mq al piano terra mediante chiusura con murature ed infissi della superficie porticata che versa lungo il lato strada;
- Aumento superficie utile di circa 141 mq al piano secondo mediante chiusura con pannellature coibentate dei locali adibiti alla lavorazione asciutta,
- Variazione altezze della torre di asciugaggio pellami, di circa 40 cm in aumento alla gronda e circa 40 cm in diminuzione al colmo.

- Area esterna:

L'area individuata a verde in parte è stata trasformata in vasche di raccolta acque ed in parte è stata utilizzata per l'ampliamento dei locali tecnici retrostanti, inoltre, altri 45 mq circa sono stati coperti con una tettoia ed infine, 25 mq circa sono stati destinati alla cabina elettrica che ha invaso anche parte dell'area destinata a parcheggio.

9.3 Raffronto tra lo stato attuale e quello consentito dalle normative vigenti

Dalla data del certificato ad oggi, la destinazione urbanistica e l'assetto idrogeologico non sono variati, pertanto, si esegue una verifica rapportando i dati dell'edificio realizzato in difformità con le normative vigenti.

9.3.1. Raffronto tra i parametri della normativa ASI con i dati dell'edificio realizzato in difformità:

	Normativa ASI	Dati edificio realizzato
Superficie fondiaria (S.F.)		2149 mq
Superficie coperta (S.C.)		1255 mq
Superficie libera		SF-SC=2149 -1255= 894 mq
Rapporto di copertura (RC):	0,50 SF 2149 x 0.50 = 1074.50 mq	1255 > 1074.50 180,50 mq in più
Parcheggi	Non inferiore a 15 mq per lavoratore e non inferiore a 0,05 di SF - Agli atti sono stati dichiarati 135 mq, pertanto trattasi di un impianto con 9 lavoratori. Inoltre il 5% SF = 2149 x 0.05 = 107,45 -	Attualmente non delimitate aree di parcheggio
Aree a verde	25% dell'area libera 894 x 0.25 = 246 mq	Attualmente non vi sono aree verdi
Distanze dai confini	m 7.00	Come da C.E. n° 4182/94
Distanza dai confini impianti tecnologici a servizio dell'azienda	Anche < m 7.00	< m 7.00
Distanza dai confini cabine energia elettrica	> m 3.00 dal filo bitumato della viabilità	< m 3.00

9.3.2. Raffronto tra i parametri della normativa dell'Autorità di Bacino del Sarno per l'assetto idrogeologico nelle aree a rischio molto elevato con i dati dell'edificio realizzato in difformità:

	Normativa Autorità di Bacino del Sarno	Superfici abusive
art. 25 comma 1	Ferme restando le disposizioni generali per gli interventi ammissibili nelle aree a rischio da dissesti di versante di cui all'articolo 20, tutti gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati senza aumenti di superficie o volume utile entro e fuori terra e senza aumento del carico urbanistico	ampliamento della superficie utile al piano P.T. mediante la chiusura di un porticato di mq 20.90
		ampliamento della superficie utile al piano secondo mediante la chiusura di una superficie scoperta di mq. 141.70

art. 25 comma 2 lettera “d”	Nelle aree perimetrate a rischio molto elevato da dissesti di versante sono esclusivamente consentiti in relazione al patrimonio edilizio esistente l'installazione di impianti tecnologici irrinunciabili a giudizio dell'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione, posti a servizio di edifici o di attrezzature esistenti, unitamente alla realizzazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici	Aumento superficie coperta e ampliamento della superficie utile dei locali tecnologici di mq. 115 al P.T. e 65 al P.P
--	--	---

Alla luce delle verifiche eseguite si deduce che gli abusi suddetti non sono sanabili mentre quelli sottoscritti sono sanabili ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85.

art. 25 comma 2 lettera “c”	<i>Nelle aree perimetrate a rischio molto elevato da dissesti di versante sono esclusivamente consentiti in relazione al patrimonio edilizio gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità degli edifici e delle costruzioni, compresi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo</i>	Modifiche per diversa distribuzione interna e variazioni di prospetto
art. 25 comma 2 lettera “i”	<i>Nelle aree perimetrate a rischio molto elevato da dissesti di versante sono esclusivamente consentiti in relazione al patrimonio edilizio esistente i mutamenti di destinazione d'uso, a condizione che gli stessi non comportino aumento del rischio inteso come incremento di uno o più dei fattori che concorrono a determinarlo nella formulazione del DPCM 29.09.1998;</i>	Cambio destinazione d'uso piano terra da spogliatoi a deposito

10. VALUTAZIONE

Come l'evoluzione della dottrina estimativa ha già da tempo acquisito, l'unico metodo valido di stima per i beni immobili è quello detto impropriamente “sintetico o per comparazione”, che consiste nella ricerca del giusto prezzo che avrebbe l'immobile in una libera trattativa di compravendita da determinarsi o per conoscenza diretta o per comparazione con esperienze di mercato analoghe mediante opportune indagini presso gli operatori del settore.

Il prezzo di mercato di qualsiasi bene dipende poi, com'è noto, dalla **legge della domanda e dell'offerta** ed è condizionato in maniera determinante dalla **ubicazione**, dal **prestigio** della zona e del fabbricato nei quali gli immobili stessi ricadono.

Pertanto, definite le caratteristiche dell'immobile, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, in base a valori medi di consistenza. Si elaborano, cioè, i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti delle unità immobiliari con altre analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi

correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro di misurazione della consistenza.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame, si ritiene opportuno ricorrere al parametro **“metro quadro di superficie utile vendibile convenzionale”**, intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma delle superfici utili dell'immobile e utilizzando dei coefficienti di riduzione per le aree dei locali accessori.

Si precisa, che le superfici sono state considerate al netto dei compagni, compreso i tramezzi interni e i vani scala, mentre nell'area scoperta di pertinenza è stata considerata anche la superficie di mq 45 attualmente coperta con una tettoia e la superficie di mq 130 al momento occupata dalle vasche di raccolta delle acque.

Dati di calcolo

10.1 Attribuzione coefficienti di riduzione		
DESTINAZIONI D'USO	Locali assentiti	NOTE
Uffici e infermeria	1.00	La destinazione d'uso può essere modificata solo se non cambia il carico urbanistico
Locali destinati alla lavorazione	1.00	La destinazione d'uso può essere modificata solo se non cambia il carico urbanistico
Locali impianti tecnici	0.40	La destinazione d'uso non può essere modificata poiché questi locali sono stati realizzati in deroga alle normative vigenti
Locale impianto termico e deposito	0.40	La destinazione d'uso può essere modificata solo se non cambia il carico urbanistico
Torre di asciugaggio pellami	0.30	Si tratta di superficie coperta priva di chiusure laterali. La destinazione d'uso può essere modificata solo se non cambia il carico urbanistico.
Aree esterne di pertinenza	0.10	Tranne che per quella antistante, trattasi per lo più di aree di risulta

10.2 Conteggio superfici ragguagliate			
Calcolo delle superfici	superficie reale	coefficienti	superficie ragguagliata
Uffici e infermeria	125,15	1,00	125,15
Locali destinati alla lavorazione	2171,45	1,00	2171,45
Locali impianti tecnici	490,40	0,40	196,16
Locale impianto termico e deposito	52,50	0,40	21,00
Torre di asciugaggio pellami	262,50	0,30	78,75
Aree esterne di pertinenza	894,00	0,10	89,40
Totale superfici utili mq	3996,00		2681,91

Onde giungere ad una valutazione più prossima al reale valore di mercato si ritiene di procedere con valutazione per unità di superficie. Si sono presi come riferimento i valori stabiliti nell'anno 2008 1° semestre dall'Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e quelli dedotti da un'attenta analisi condotta dal sottoscritto tramite indagine con privati e agenzie immobiliari della zona.

10.3 Attribuzione valore unitario a mq			
Valore di mercato	Osservatorio immobiliare - Agenzia del Territorio -	Indagine dello scrivente	Media aritmetica dei due valori
minimo a mq per immobili con stato conservativo normale	350	550	450
massimo a mq per immobili con stato conservativo ottimo	420	900	660
L'intero edificio, pur essendo attualmente in esercizio, versa in cattivo stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione, pertanto, il valore di riferimento dell'immobile in oggetto, è pari alla media aritmetica dei due valori minimi desunti detratto un ulteriore 10% :			
Valore minimo media aritmetica	Decremento 10%		valore unitario €/mq
€450,00	10,00%		€405,00
valore unitario a mq			€405,00

Pertanto il valore di mercato ottenuto con le superfici ragguagliate è il seguente:

10.4 Valore di mercato superficie ragguagliata		
Superficie totale ragguagliata mq	2681,91	
Valore unitario euro/mq	405,00	
Valore di mercato superficie ragguagliata:	2681,91x 405,00	1.086.173,55

Le superfici abusive non sanabili vanno demolite e va ripristinato dello stato dei luoghi:

10.5 Spese di ripristino dello stato dei luoghi			
Destinazioni d'uso	sup. utili abusive	Spese unitarie	Importo totale
ampliamento della superficie utile al piano terra mediante la chiusura di un porticato	20,90	50,00	1.045,00
ampliamento della superficie utile al piano terra dei locali tecnologici	115,00	100,00	11.500,00
ampliamento della superficie utile dei locali tecnologici al piano primo	65,00	120,00	7.800,00
ampliamento della superficie utile al piano secondo mediante la chiusura di una superficie scoperta	141,70	100,00	14.170,00
Totale mq	342,60		34.515,00

Per regolarizzare urbanisticamente le superfici abusive, ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85, va inoltrata richiesta di sanatoria al Comune di Solofra, ed essendo la vertenza dell'anno 2007, vanno calcolati l'oblazione e gli oneri di concessione, secondo le tabelle "C" e "D" allegate alla Legge 326/04:

10.6 Spese per sanatoria opere abusive sanabili			
Destinazioni d'uso	oblazione	Oneri concessori	Importo totale
Modifiche per diversa distribuzione interna e variazioni di prospetto	forfait 516,00	-	516,00
Cambio destinazione d'uso p:t. da spogliatoi a deposito per una sup. di circa 30 mq	euro/mq 80 a mq	euro/mq 27 a mq	3.210,00
Spese tecniche a forfait			1.000,00
Totale			4.726,00

10.7 Totale spese da sostenere per opere abusive		
Spese di ripristino dello stato dei luoghi		34.515,00
Spese per sanatoria opere abusive sanabili		4.726,00
Totale spese da sostenere per opere abusive	34.515,00+4.726,00	39.241,00

VALORE DEL LOTTO	
Totale spese da sostenere per opere abusive	39.241,00
Valore di mercato superficie ragguagliata:	1.086.173,55
VALORE DEL LOTTO €	1.046.932,55

Pertanto, si considera congruo un valore per il complesso industriale così com'è e nello stato in cui ritrova pari a **€1.046.932,55**

I suddetti valori riflettono le attuali condizioni e consistenze degli immobili con ogni adiacenza e pertinenza, con tutti i diritti ad essi inerenti, liberi da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico affidatogli.

Il consulente tecnico d'ufficio

arch. Luigi Risi

Salerno 15/12/2008