



CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

ORIGINALE DI PROCESSO VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO

Seduta in data 16 aprile 2020

Deliberazione n. 2020/10/105

Oggetto:. Conferimento immobile in Asidep Srl. Provvedimenti.

L'anno duemilaventi, il giorno 16 del mese di aprile alle ore 10.00, convocati a mezzo mail, si sono riuniti i signori:

- | | | | |
|----|--------------------------|-----------------|--------------------|
| 1. | Vincenzo SIRIGNANO | - Presidente | presente |
| 2. | Giuseppe Biagio DI IORIO | Vice Presidente | presente |
| 3. | Angelo Antonio LANZA | - Componente | In Videoconferenza |
| 4. | Michele SPINAZZOLA | - Componente | In Videoconferenza |

Partecipano alla seduta per il Collegio dei Revisori dei Conti:

- | | | | |
|----|----------------------|--------------------|--------------------|
| 1. | Dott. Giovanni ROMEO | - Presidente | presente |
| 2. | Dott. Marco PUORRO | - Membro effettivo | In Videoconferenza |
| 3. | Dott. Marco CORRADO | - Membro effettivo | In Videoconferenza |

Risulta essere assente, giustificato, il componente Gerardo Adiglietti.

Il Presidente dell'assemblea, riconosciuta e fatta constatare la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta. Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Generale F.F., ing. Antonio Pizza



IL COMITATO DIRETTIVO

- Premesso che con delibere n.2020/4/54 del 12 febbraio 2020 e n.2020/7/68 del 10 marzo 2020 questo comitato ha manifestato l'intenzione di voler conferire nella partecipata Asidep S.r.l. un complesso immobiliare costituito dai fabbricati ex villa Iandiorio, da una unità immobiliare e da un appezzamento di terreno, siti nell'agglomerato industriale Pianodardine e, pertanto, ha deliberato di conferire al dott. Francesco Tedesco un incarico professionale finalizzato alla redazione della perizia di stima giurata ex. art.2465 c.c. sul valore di tale complesso;
- Premesso che, il dott. Tedesco ha depositato la richiesta perizia, che si allega alla presente delibera, che rassegna le seguenti conclusioni << *Il valore del Conferimento effettuato con l'operazione sopra descritta sarà di euro 1.200.000,00. Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 2465, comma 1 del Codice civile, tenuto conto che il valore della Riserva da conferimento nella società Asidep srl sarà di euro 1.200.000,00 e considerato che il valore di stima dei beni conferiti dal Consorzio ASI di Avellino è quantificato in euro 1.448.200,00 (cfr. allegata perizia tecnica), si attesta che il sopradDETTO valore di conferimento non è inferiore a quello attribuito ai beni stessi ai fini dell'operazione di conferimento in società.* >>;
- Ritenuto che, alla luce delle conclusioni rassegnate dal dott. Tedesco si può procedere al conferimento;

ad unanimità dei voti, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata e trascritta.
2. Il Presidente è autorizzato a formalizzare il conferimento descritto in premessa, sia partecipando ad una assemblea straordinaria di aumento di capitale in qualità di socio unico dell'Asidep S.r.l., sia attraverso la sottoscrizione di un atto di conferimento "fuori capitale". Al Presidente, pertanto, è conferito mandato, affinché, in nome e per conto del Consorzio ASI, intervenga all'esecuzione della succitata operazione di conferimento, investito dei più ampi poteri, e così in ordine alla sottoscrizione degli atti relativi.
3. l'Ufficio Amministrativo è incaricato di trasmettere il presente atto ai competenti Uffici nonché al Responsabile della Trasparenza per gli adempimenti di cui al D. Lgs n. 33/2013.





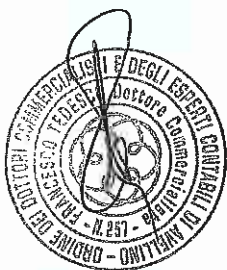
RELAZIONE DI STIMA DI CONFERIMENTI IN NATURA EX ART. 2465 CODICE CIVILE



redatta da

Francesco Tedesco

Dottore Commercialista e Revisore Legale



23 Marzo 2020

1. Premessa

Il sottoscritto dott. Francesco Tedesco, nato ad Avellino il 27.04.1967, con studio professionale in Avellino alla (AV) alla via Aldo Pini n.10 - Dottore Commercialista - iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Avellino al n. 257, nonché al Registro dei Revisori Legali presso il MEF al n. 98775, Codice Fiscale: TDSFNC67D27A509I e Partita Iva 02091450649, dichiara di aver ricevuto dal "CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO", in sigla Consorzio Asi - Avellino, l'incarico di procedere alla redazione di una perizia ai sensi e per gli effetti dell'art. 2465 c.c., per la determinazione del valore del complesso immobiliare costituito dai Fabbricati ex Villa Iandiorio, di una unità immobiliare e di un appezzamento di terreno sito nell'agglomerato industriale di Pianodardine, oggetto di trasferimento per conferimento alla società partecipata ASIDEP srl, interamente partecipata dal Consorzio ASI.

2. Contesto normativo

La disciplina dettata dall'art. 2465 del codice civile stabilisce che, per i conferimenti diversi dal denaro, deve essere predisposta una Relazione di stima (perizia), redatta da un esperto, al fine di tutelare l'integrità del patrimonio sociale.

In pratica, fine ultimo della relazione di stima è quello di tutelare i diversi interessi che si compenetrano in un'operazione di conferimento.

Infatti, poiché nelle società di capitali sussiste il beneficio della limitazione della responsabilità nel limite di quanto apportato a capitale della società, l'obbligo di "attestare" che il valore dei beni conferiti sia almeno pari al valore del capitale sottoscritto tramite quell'apporto è condizione sine qua non per effettuare conferimenti diversi dal denaro.

Queste tutele, però, non sono rivolte esclusivamente a garantire i terzi (i creditori in primis), dell'effettiva consistenza ed integrità del patrimonio sociale, ma fungono da garanzia anche per i soci vecchi e nuovi.

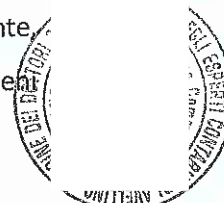
Relativamente a questi, infatti, la perizia ha lo scopo di tutelare che, a fronte di quanto apportato, il soggetto conferente (il nuovo socio) riceva un numero di azioni o quote corretto e, specularmente, che il soggetto conferitario (il vecchio socio) non venga danneggiato da una sopravvalutazione dei beni conferiti e veda pertanto ridursi la propria partecipazione nella società.

FRANCESCO TEDESCO

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
Provincia di Avellino



lotto ove insiste la villa bifamiliare di cui trattasi è circoscritto con un muro di cinta e nella parte sul fronte strada esso è munito di sovrastante inferriata.

Nel primo gruppo di cespiti rientrano anche fabbricati non residenziali (Foglio n. 8 p.la n.683 subalterni 1, 4 e 5; p.la 925) adiacenti al corpo della Villa e situati anch'essi nell'agglomerato industriale di Pianodardine e sono a servizio dei fabbricati destinati ad uso depositi e della villa. L'area ove insistono detti fabbricati fornisce alla villa ed ai fabbricati un accesso sulla via Pianodardine; tali immobili sono divisi in tre corpi i quali presentano caratteristiche diverse: il primo corpo ad uso deposito della villa (p.la 683 sub 5), il secondo corpo destinato ad uso uffici commerciali (p.la 683 sub 1) ed il terzo corpo ad uso deposito (p.la n. 683 sub 4).

Va evidenziato che l'area è in stato di abbandono e tali edifici necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia.

I fabbricati ricadono nel perimetro dell'agglomerato ASI distinto con la zona per attrezzature pubbliche del Piano Regolatore Territoriale delle aree ASI della Provincia di Avellino.

L'intera area, compresa degli edifici, si estende per circa mq. 4.045,00 e le superfici complessive coperte degli immobili ammontano ad oltre 1.230 mq con 450 mq ca di terrazze e balconi.

- ii. Il secondo cespite, o gruppo di cespiti da conferire, riguarda un'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 8 – p.la 63 ed ubicata, sempre in Avellino alla via Pianodardine in prossimità dell'attuale impianto STIR ed adiacente al gruppo di cespiti sopra descritti. Essa presenta caratteristiche costruttive tipologiche di livello medio, che garantiscono, dal profilo igienico abitativo e della funzionalità, condizioni accettabili, fatta salva la necessità di interventi di ripristino degli infissi, dei servizi e degli impianti che si presentano danneggiati, presumibilmente a causa di atti vandalici. L'immobile si compone di tre unità, catastalmente identificate nel Catasto Fabbricati di Avellino, e si sviluppa su due livelli. Il fabbricato risulta ubicato in area ricompresa nella perimetrazione del PRT ASI approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 21038 del 26/09/1992, destinata dallo stesso in "zona per attrezzature pubbliche". La superficie lorda dell'edificio ammonta a circa mq. 182,00 con circa mq. 88 di balconi e terrazzi.
- iii. Il complesso immobiliare della presente stima è composto anche da un appezzamento di terreno sito nell'Area Industriale di circa di mq 20.000. L'area interessata si presenta non edificata ma urbanizzata. Si rende necessario provvedere al frazionamento ed all'accatastamento delle stesse.



- Appezamento di terreno sito in area industriale, foglio 8, p.lla 924 (parte), 324 (parte), 219, 894, 895, 282 (parte), 900, 899, 61, 286, 1046 (parte) per un totale di Euro 903.600,00.

5. Conclusioni - Attestazione

Preliminarmente si rappresenta che la finalità della presente perizia attiene ad un conferimento "diverso dal denaro" effettuato dal proprio socio unico al fine di dotare la propria società "in house" di cespiti immobiliari ove insediare la propria sede, i propri uffici amministrativi e commerciali, nonché realizzare il proprio laboratorio di analisi chimiche, con terreno a servizio necessario.

Il conferimento non darà luogo ad alcun aumento di capitale sociale ma soltanto alla costituzione di una "Riserva disponibile" nella sezione del Patrimonio Netto della società conferitaria.

Ciò nonostante, si ritiene, che il valore della presente attestazione non debba essere sminuito a causa della mancata attribuzione di quote sociali, alla luce della circostanza che tale conto di "Riserva disponibile" possa essere in futuro utilizzato e necessitare quindi delle prescrizioni previste dal Legislatore per tutelare i creditori in primis, ma anche i soci, attuali e futuri, della società.

Pertanto, di fatto, tale operazione non darà luogo ad un aumento di capitale con emissione di nuove quote sociali.

Si precisa, ancora, che avendo redatto, l'ing Del Buono, la sua perizia pochi giorni prima della redazione della presente perizia, essa esprime, senza dubbio, valori idonei e difficilmente mutevoli nel breve-medio periodo alla luce della lenta variabilità del "mercato immobiliare".

Il valore del Conferimento effettuato con l'operazione sopra descritta sarà di Euro 1.200.000,00.



Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 2465, comma 1 del Codice civile, tenuto conto che il valore della Riserva da conferimento nella società Asidep srl sarà di euro 1.200.000,00 e considerato che il valore di stima dei beni conferiti dal Consorzio ASI di Avellino è quantificato in euro 1.448.200,00 (cfr allegata perizia tecnica), si attesta che il sopradetto valore di conferimento non è inferiore a quello attribuito ai beni stessi ai fini dell'operazione di conferimento in società.

Quanto sopra viene asseverato con giuramento.

Avellino, 23 Marzo 2020

 Il perito estimatore
Dott. Francesco Tedesco



COMUNE DI AVELLINO
(PROVINCIA DI AVELLINO)

**PERIZIA DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO
DAI FABBRICATI EX VILLA IANDIORIO, DI UNA UNITA'
IMMOBILIARE E DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO
AGGLOMERATO INDUSTRIALE PIANODARDINE**

OGGETTO: PERIZIA TECNICA
COMMITTENTE: DOTT. FRANCESCO TEDESCO



CONTIENE:

A) PERIZIA DI STIMA ED ALLEGATI

STUDIO DI INGEGNERIA

ING. VITO DEL BUONO

VIA GIOTTO, 05

83040 CONZA DELLA CAMPANIA (AV)

E-MAIL: VITODELBUONO@GMAIL.COM



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
INCARICO	3
RELAZIONE DI PERIZIA	4
DESCRIZIONE FABBRICATI EX VILLA IANDIORIO.....	4
DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE – FOGLIO 8 – P.LLA 63	14
DESCRIZIONE APPEZZAMENTO DI TERRENO.....	16
STIMA DELL'EX VILLA IANDIORIO.....	17
STIMA UNITA' IMMOBILIARE – FOGLIO 8 – P.LLA 63	26

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

La presente relazione viene redatta al fine di stimare l'attuale valore economico di mercato di un complesso immobiliare composto da:

- Fabbricati ex Villa landiorio ed annessi, foglio n. 8, p.lle 431, 683, 924, 925, 926, 927;
- Unità immobiliare, foglio 8, p.lla 63
- Appezamento di terreno sito in area industriale, foglio 8, p.lla 924 (parte), 324 (parte), 219, 894, 895, 282 (parte), 900, 899, 61, 286, 1046 (parte).

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Vito Del Buono nato ad Oliveto Citra (SA) il 25 ottobre 1977 e residente a Conza della Campania (AV) in Via Giotto, 05, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino col n. 2193, avendo ricevuto incarico dal sig. Francesco Tedesco, nato ad Avellino il 27.04.1967, dottore commercialista, Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la Provincia di Avellino, nonché iscritto al Registro dei Revisori Contabili con D.M. 15.10.1999 pubblicato sulla G.U. nr. 87 del 02.11.1999, con studio in Avellino alla via Aldo Pini, 10, Codice Fiscale TDSFNC67D27A509I, di relazionare sul seguente quesito:

1. Stimare l'attuale valore economico di mercato di un complesso immobiliare composto da:
 - Fabbricati ex Villa landiorio ed annessi, foglio n. 8, p.lle 431, 683, 924, 925, 926, 927;
 - Unità immobiliare, foglio 8, p.lla 63
 - Appezamento di terreno sito in area industriale, foglio 8, p.lla 924 (parte), 324 (parte), 219, 894, 895, 282 (parte), 900, 899, 61, 286, 1046 (parte).

1. Quesito

1. *Stimare l'attuale valore economico di mercato di un complesso immobiliare composto da:*

- a) *Fabbricati ex Villa Iandiorio ed annessi, foglio n. 8, p.lle 431, 683, 924, 925, 926, 927;*
- b) *Unità immobiliare, foglio 8, p.lla 63*
- c) *Appezamento di terreno sito in area industriale, foglio 8, p.lla 924 (parte), 324 (parte), 219, 894, 895, 282 (parte), 900, 899, 61, 286, 1046 (parte).*

Per poter redigere la presente è stato eseguito accesso all'area nel mese di FEBBRAIO 2020.

DESCRIZIONE FABBRICATI EX VILLA IANDIORIO

Le operazioni peritali sono state iniziate con l'effettuazione di varie visite di sopralluogo sul posto durante le quali si è proceduto:

- all'acquisizione di documentazione fotografica dei luoghi;
- alla rilevazione di numerose misure onde poter verificarne la rispondenza alle dimensioni rappresentate nelle planimetrie catastali;
- ad accertare le condizioni e lo stato di fatto in cui versano gli immobili di cui trattasi.

Dopo aver acquisito le notizie e gli elementi ritenuti utili per poter espletare l'incarico affidato si è proceduto alla redazione della presente stima.

SITUAZIONE CATASTALE ED ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Gli immobili di cui trattasi sono pervenuti al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino (ASI) con atti di cessione volontaria stipulati, a seguito di procedimento espropriativo, innanzi al notaio Pellegrino D'Amore in data 20 giugno 1995, repertori n. 111370 e n. 111371, registrati ad Avellino il 10.07.995 al n. 150 e n. 151 e trascritti in Avellino l'n.07.1995 ai nn. 9698/8349 ed ai nn.9634/8345 e risultano censiti sia al N.C.E.U. che al Catasto Terreni del Comune di Avellino con i seguenti riferimenti:

- a) unità immobiliare censita in catasto al foglio n. 8, p.lla n. 431 sub 1, cat. A/8, classe 7, consistenza di vani 11, rendita catastale: € 2.499, 65, indirizzo via Pianodardine, piano: S1-T-1-2, intestata a: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provinciale di Avellino
- b) unità immobiliare censita in catasto al foglio n. 8, p. lla n. 431 sub 2, cat. A/8, classe 7, consistenza di vani 12,5, rendita catastale: € 2.840,51, indirizzo: via Pianodardine, piano: S1-T-1-2, intestata a: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provinciale di Avellino
- c) unità immobiliare censita in catasto al foglio n. 8, p.lla n. 431 sub 3, cat. C/6, classe 6, consistenza di mq. 41, rendita catastale: € 199, 04, indirizzo: via Pianodardine, piano: T, intestata a: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provinciale di Avellino;
- d) unità immobiliare censita in catasto al foglio n. 8, p.lla n. 683 sub 1, cat. A/lo, classe 1, consistenza di vani 8,5, rendita catastale: € 2. 063,25, indirizzo: via Pianodardine, piano: T, intestata a: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provinciale di Avellino;
- e) e) unità immobiliare censita in catasto al foglio n. 8, p. lla n. 683 sub 4 cat. C/2, classe 11, consistenza di mq. 201, rendita catastale: € 508, 66, indirizzo: via Pianodardine, piano: T-1, intestata a: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provinciale di Avellino;
- f) unità immobiliare censita in catasto al foglio n. 8, p. lla n. 683 sub 5, cat. Unità collabenti, indirizzo: via Pianodardine, piano: T, intestata a: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provinciale di Avellino;
- g) suolo censito in catasto al foglio n. 8, p. lla n. 927, qualità: Noccioleto, classe 1, consistenza di mq. 1.145, reddito dominicale: € 29,57, reddito agrario: € 8,87, intestato a: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provinciale di Avellino;
- h) suolo censito in catasto al foglio n. 8, p.lla n. 926, qualità: Noccioleto, classe 1, consistenza di mq. 343, reddito dominicale: € 8,86, reddito agrario: € 2, 66,

intestato a: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provinciale di Avellino;

- i) suolo censito in catasto al foglio n. 8, p.lla n. 925, qualità: Nocciolo, classe 1, consistenza di mq. 309, reddito dominicale: € 7,98, reddito agrario: € 2,39, intestato a: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provinciale di Avellino;
- j) suolo di circa mq. 1.300, non individuato in catasto ma facente parte del terreno censito in catasto al foglio n. 8, p.lla n. 924, qualità: Nocciolo, classe 1, consistenza di mq. 14.367, reddito dominicale: € 371,00, reddito agrario: € 111,30, intestato a: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provinciale di Avellino, il quale è definito sui luoghi con muro di confine e sovrastante recinzione in metallo.

Trattasi di edifici ed aree scoperte annesse con caratteristiche e destinazioni d'uso diverse fra loro, che allo stato attuale risultano in stato di abbandono ed in cattive condizioni di conservazione i quali, in generale, si possono così descrivere:

- intero fabbricato ad uso residenziale Foglio n. 8 p.lla n. 431 subalterni 1, 2 e 3; p.lla 926 e 927.

Il suddetto stabile è situato nell'agglomerato industriale di Pianodardine del Comune di Avellino e si affaccia sulla strada Provinciale n. 242. Mediante detta strada la villa è collegata con le principali reti viarie sia locali che nazionali e naturalmente con i nuclei urbani vicini di Atripalda e di Avellino.

L'aspetto esteriore si presenta con la facciata lato strada (ovest), che al piano terra per una parte è rivestita con lastre di pietra di Trani e per la restante parte è rivestita con doghe di legno, mentre al piano primo è rifinita con intonaco tradizionale tinteggiato a colori tenui; essa reca n° 3 aperture (porte-finestre) ad entrambi i suddetti piani situate tutte sullo stesso asse verticale ove sono installate invetriate in legno con relative tapparelle avvolgibili.

La facciata laterale (nord) prospiciente l'area scoperta che si presenta come un giardino incolto ed abbandonato è in parte rivestita con doghe di legno in parte con muratura in blocchetti di tufo a vista e per la restante parte con intonaco tradizionale tinteggiato a colori tenui. I restanti fronti sono tutti rifiniti con intonaco tradizionale a colori tenui.

Il lungo balcone al piano primo e il terrazzo del piano secondo sono delimitati da una ringhiera in ferro con tipiche decorazioni anni 60-70. Tutti gli altri infissi esterni sono composti da invetriate in legno e relative tapparelle avvolgibili.

Tutte le finiture esterne innanzi nominate sono molto deteriorate. Detto stabile, presumibilmente, è stato realizzato negli anni 20 ed appare evidente che è stato interessato da vari ampliamenti e ristrutturazioni e per esso furono inoltrate n° 2 domande di condono edilizio ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e precisamente mod. 47/85 - A, prot. n. 64215, mod. 47/85 -A, prot. n. 64216 e mod. 47/85 - R, prot. n. 64217, n. progressivo 0550291603.

Le strutture fuori terra sono costituite da muratura portante in tufo dello spessore di cm. 60; solai misti in c.a. e laterizi; mura interne di spina di spessore cm. 50; copertura generale a terrazzo in c.a. e laterizi, con sovrastante manto impermeabile in guaina bituminosa.

La villa bifamiliare si articola su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra.

- il piano interrato (v. Allegato 3, tavola n. 03) è composto da due locali, entrambi serviti da scale in muratura; il primo locale è destinato a cantina e centrale termica con una superficie di circa mq. 77,00 ed ha un'altezza interna di ml. 3,80; l'altro locale costituito da un unico ambiente è destinato a centrale termica, ha una superficie di circa mq. 7,00 ed ha un'altezza interna di ml. 2,50; l'intero piano di cui trattasi fa parte dell'unità immobiliare censita al foglio n. 8, p.lla n. 431 sub 1;
- il piano terra si compone di due ingressi, due disimpegni, due saloni, uno studio, due cucine, tre w.c., una camera da letto, due ripostigli, un garage; la superficie

complessiva utile residenziale è di circa mq. 310,00, oltre mq. 30 di porticato e mq. 41 di garage; l'altezza netta è di ml. 3,15 e ml. 2,40 (media) per il garage; detto piano fa parte delle unità immobiliari censite in catasto al foglio n. 8 p.lla n. 431 sub 1-2 fatta eccezione per il garage che è individuato in catasto al foglio n. 8 p.lla 431 sub 3 quale singola unità immobiliare;

- il piano primo è composto da due unità immobiliari collegate al piano inferiore e superiore con due corpi scala. L'intero piano è composto da due disimpegni, un corridoio, una cucina, un salotto, un salone-pranzo, quattro servizi igienici, cinque camere da letto, il tutto avente una superficie utile di mq. 270,00 circa con altezza interna di ml. 3,50, i balconi, i terrazzi e le logge hanno una superficie complessiva di circa mq. 95,00; detto piano fa parte delle unità immobiliari censite in catasto al foglio n. 8 p.lla n. 431 sub 1-2;
- il piano secondo sempre collegato in modo separato alle due unità immobiliari sottostanti, si compone di due locali indipendenti ad uso stenditoio-stireria aventi una superficie utile complessiva di circa mq. 35,00, con altezza interna netta di ml. 2,60; detto piano fa parte delle unità immobiliari censite in catasto al foglio n. 8 p.lla n. 431 sub 1-2.

I locali del piano interrato recano la tipologia corrispondente all'uso cui sono destinati (cantine). La muratura portante è realizzata in pietra e mattoni senza intonaco con un pavimento in terra battuta, e le scale utilizzate per raggiungere i suddetti locali indipendenti si presentano allo stato grezzo.

Al piano terra le pareti dei saloni e delle stanze sono rivestite con parati di tessuto sporchi, distaccati ed evidenti tracce di umidità mentre quelle di stanze corridoi e disimpegni sono tinteggiate con pitture egualmente sporche, rovinate e con macroscopiche tracce di umidità; le cucine ed i servizi sono rivestite con piastrelle in ceramica; i soffitti sono anch'essi pitturati ma danneggiati da numerose infiltrazioni di umidità e nei saloni si nota la presenza di stucchi decorativi; le pavimentazioni sono

in marmo ed in pietra levigata fatta eccezione per le cucine ed i servizi ove ci sono pavimenti in grès ceramico; le porte interne sono in legno.

Al piano primo, le pareti delle stanze sono rivestite con parati di tessuto sporchi, distaccati ed evidenti tracce di umidità ed i soffitti sono pitturati ma deteriorati a causa delle infiltrazioni di umidità; le pavimentazioni sono realizzate con listelli di legno mentre la cucina ed i servizi hanno pavimenti in monocottura e grès ceramico; nei servizi i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi interni sono in legno color noce.

Al piano secondo le finiture sono principalmente costituite da pavimentazioni in marmettoni di graniglia e tinteggiatura con pittura comune.

Nell'intero stabile vi è la presenza di impianto idrico, fognario, elettrico, telefonico, citofonico, di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria ma resta da verificarne la funzionalità e la conformità alle norme vigenti in materia, dato lo stato di abbandono generale e la protratta assenza di qualsiasi opera di manutenzione.

Le aree scoperte di pertinenza all'edificio hanno una superficie complessiva di mq. 1.488, in parte destinate a giardino incolto ed abbandonato e per l'altra parte a zone carrabili e pedonali. Le pavimentazioni esterne sono per una parte in betonelle e per l'altra parte a scaglie di marmo.

L'intero lotto ove insiste la villa bifamiliare di cui trattasi è circoscritto con un muro di cinta costituito da muratura in blocchi di tufo a facciavista e nella parte sul fronte strada esso è munito di sovrastante inferriata.

Gli accessi vengono praticati da due cancelli carrabili e da due pedonali posizionati sui lati nord ed ovest della recinzione. Dette aree scoperte sono censite in catasto al foglio n. 8 p.lle n. 926 e n. 927

- fabbricati non residenziali - Foglio n. 8 p.lla n.683 subalterni 1, 4 e 5; p.lla 925.

Detti fabbricati sono situati anch'essi nell'agglomerato industriale di Pianodardine hanno forma irregolare e diversi accessi. L'ingresso lato est si immette su un'area opportunamente asfaltata e delimitata da un muro di confine con sovrastante

recinzione, facente parte della p.lla 924 e resa a servizio dei fabbricati destinati ad uso depositi e della villa. Detta area fornisce alla villa ed ai fabbricati ad uso uffici commerciali e depositi un accesso sulla via Pianodardine. Gli ingressi ad ovest, rispettivamente, l'ingresso agli uffici commerciali e l'ingresso al deposito in stato di collabenza affacciano sulla p.lla 926 la quale è area pertinenziale della villa.

Tali immobili sono divisi in tre corpi i quali presentano caratteristiche diverse, il primo corpo ad uso deposito della villa, p.lla 683 sub 5, composto da un locale principale ed un vano attiguo su unico livello a piano terra, esso ha una struttura portante in muratura composta da blocchi di tufo bianco legati con malta cementizia, il tetto con struttura portante in pali di legno, attualmente è crollato per evidenti segni di incendio. Detto deposito copre una superficie utile di circa mq. 82,74 e il vano attiguo occupa una superficie di mq. 12,85. Il secondo corpo destinato ad uso uffici commerciali, p.lla 683 sub 1, realizzato con struttura portante in muratura composta da blocchi di tufo bianco legati con malta cementizia, la copertura a falde è realizzata con capriate in legno e tegole alla romana, esso si sviluppa su di una superficie di circa mq. 157,45 su di un unico livello piano terra ed ha un'altezza interna di ml. 3,50; questo edificio è composto da n. 7 uffici, n. 2 w.c., ed un ingresso ricezione ed è censito in catasto al foglio n. 8 p.lla 683 sub 1. Esso ha due accessi uno posto al lato nord e l'altro ad ovest dal quale si accede tramite la corte della villa. L'intonaco esterno è stato per buona parte eroso dalle intemperie, i canali di gronda sono invasi dalle erbacce ed il tetto mostra evidenti segni di avvallamento.

Internamente gli intonaci ed i soffitti sono interessati da ampie tracce di infiltrazioni di acque meteoriche, gli stessi sono evidentemente deteriorati ed in alcuni punti l'intonaco è mancante.

L'impianto elettrico per buona parte è stato divelto, i rivestimenti ed i pezzi igienici dei w.c. sono malandati o danneggiati. Alcune finestre sono dotate di griglia metallica di protezione anti-intrusione. Il terzo corpo ad uso deposito, p. lla n. 683 sub 4, è posteriore ai locali adibiti ad uso uffici commerciali, è costituito da due corpi di

fabbrica di cui uno con struttura portante in muratura composta da blocchi di tufo bianco legati con malta cementizia su unico livello, al piano terra e copre una superficie di circa mq. 95,00 con l'altezza interna utile di ml. 5,00 con capriata di ml. 1,40, esso è adiacente all'edificio destinato ad uffici commerciali.

Questo corpo di fabbrica si presenta in pessime condizioni dovute alla mancanza di manutenzione ed alla vetustà dello stesso e parte dell'intonaco originale è stato eroso dagli agenti atmosferici ed inoltre lungo il lato è invaso da vegetazione erbosa.

Il portone scorrevole in ferro di accesso si presenta instabile in modo tale da essere pericolante.

Al suo interno il locale principale è privo di rifiniture quali intonaco, pitturazione ecc., mentre il pavimento è in cemento grezzo.

Essendo privo delle rifiniture il tetto e la sua struttura sono a vista ed è quindi possibile vedere non solo l'orditura in legno delle capriate ma anche la parte inferiore delle tegole.

L'altro corpo di fabbrica facente parte dell'ampliamento dello stesso sub 4 è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, con compagnatura esterna in blocchi di calcestruzzo alleggerito e interna in laterizi forati, l'intero corpo di fabbrica si presenta allo stato grezzo senza alcuna finitura e chiusure esterne. Sviluppa una superficie utile di mq. 40,00 e un'altezza interna di ml. 2,75 al pianterreno, ed una superficie di mq. 50,00 e un'altezza di ml. 3,00 per il piano primo. Al piano terra si compone di due locali con destinazione deposito ed ogni locale è collegato, mediante delle porte, ai locali adiacenti, facenti parte della vecchia struttura alle spalle degli uffici commerciali, al piano primo è ugualmente diviso in due ambienti entrambi destinati a deposito. Esso è realizzato con struttura portante in c.a. e le murature sono in blocchi di cls, attualmente privo di rifiniture, di serramenti, pitturazione, intonacatura e degli impianti elettrico ed idrico.

Esso ha una copertura a terrazzo non praticabile e non opportunamente impermealizzata come si evince dalle infiltrazioni presenti sul soffitto del piano primo.

In conclusione tutta l'area è in stato di abbandono e gli edifici esistenti necessitano, per qualsiasi destinazione futura, di interventi di ristrutturazione edilizia totale.

SITUAZIONE CATASTALE

Al N.C.E.U. di Avellino (AV) il fabbricato identificato come villa bifamiliare risulta censito al foglio n. 8 p.lla n. 431 sub 1, 2 e 3; i sub 1 e 2 corrispondono alle due unità ad uso abitativo mentre il sub 3 corrisponde al garage, con annessi terreni censiti in catasto al foglio n. 8 p.lle n. 926 e n. 927. I depositi ed i locali commerciali sono censiti al foglio 8 p.lla 683 sub 1, 4 e 5, con annesso terreno censito al foglio n. 8, p.lla n. 925 e parte della superficie della p.lla n. 924.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato a metà degli anni venti, successivamente è stato ampliato e sono state presentate al Comune di Avellino due richieste di condono per il fabbricato ad uso abitativo con prot. n. 64215 e 64216 del 06 ottobre 1988. Corpo di fabbrica ad uso uffici commerciali e depositi, è composto da 4 corpi di diversa tipologia e destinazione d'uso, tali corpi erano destinati ad uffici commerciali e depositi, originariamente l'intero blocco era costituito solo dal deposito della villa (il quale è costituito da un unico livello piano terra di superficie utile di circa mq 85,00 con altezza interna di ml. 3,20). Per questo corpo di fabbrica risulta agli atti una richiesta di condono edilizio in base alla Legge 28 febbraio 1985 presentata al comune di Avellino in data 06 ottobre 1986 con prot. n. 64209 per opere realizzate precedentemente al 1976.

I fabbricati ricadono nel perimetro dell'agglomerato ASI distinto con la zona per attrezzature pubbliche del Piano Regolatore Territoriale delle aree ASI della Provincia di Avellino.

DATI METRICI:

a) Villa bifamiliare p.lla n. 431 sub 1 e 2:

- Superficie residenziale piano terra mq. 310,00;
- Superficie residenziale piano primo mq. 262,32;
- Superficie residenziale piano secondo mq. 46,81;
- Superficie non residenziale piano interrato mq. 77,00;
- Superficie non residenziale porticato mq. 30,53;
- Superficie non residenziale balconi piano primo mq. 99,10;
- Superficie non residenziale terrazzo piano secondo mq. 349,39.

b) Garage p.lla n. 431 sub 3:

- Superficie non residenziale garage mq. 40,41;

c) Deposito della villa p.lla n. 683 sub 5:

- Superficie deposito mq. 96,99.

d) Uffici p.lla n. 683 sub 1:

- Superficie ad uso uffici mq. 163,51.

e) Deposito p.lla n. 683 sub 4:

- Superficie ad uso depositi mq. 198,88.

f) Suolo foglio n. 8 p.lla n. 925:

- Superficie pari a mq. 309;

g) Suolo foglio n.8 p.lla n. 926:

- Superficie pari a mq. 343;

h) Suolo foglio n.8 p.lla n. 927:

- Superficie pari a mq. 1.145;

i) Suolo foglio n.8 p.lla n. 924 in parte:

- Superficie pari a mq. 1.300,00.

L'intera area, compresa degli edifici, si estende per circa mq. 4.045,00.

L'unità immobiliare oggetto della stima, è ubicata in Avellino, via Pianodardine in prossimità dell'attuale impianto STIR.

Presenta caratteristiche costruttive tipologiche di livello medio, che garantiscono, dal profilo igienico abitativo e della funzionalità, condizioni accettabili, fatta salva la necessità di interventi di ripristino degli infissi, dei servizi e degli impianti che si presentano fortemente danneggiati, presumibilmente a causa di atti vandalici.

Gli ambienti si presentano areati e luminosi, le aperture risultano disposte quasi interamente sul prospetto principale.

L'immobile in oggetto risulta essere di proprietà del Consorzio ASI di Avellino in quanto acquisito con atto di cessione volontaria per Notaio Pellegrino D'Amore registrato in Avellino il 26 marzo 1997 al n. 299.

L'immobile si compone di tre unità, catastalmente identificate nel Catasto Fabbricati di Avellino al foglio di mappa n° 8 con p.lla 63 e sub come di seguito indicato:

- sub 2, vano scala comune ai sub 3 e 7;
- sub 3, Piano Terra, categoria A3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 162,68;
- sub 4, Piano Terra, categoria C2, classe 6, mq. 15, rendita € 16,27;
- sub 7, Piano Primo, categoria A3, classe 2, consistenza 1 vani, rendita € 64,56.

Il fabbricato risulta ubicato in area ricompresa nella perimetrazione del PRT ASI approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 21038 del 26/09/1992, destinata dallo stesso in "zona per attrezzature pubbliche".

La costruzione è stata realizzata alla fine degli anni 80, quindi con metodi costruttivi dell'epoca post-sisma.

Il livello di finitura delle unità abitative riscontrate nel sopralluogo effettuato risulta medio, mentre per quanto riguarda lo stato manutentivo, l'immobile si presenta in stato di abbandono. È evidente la protratta assenza di qualsiasi intervento di manutenzione. Sono evidenti gli effetti di atti vandalici subiti dall'immobile che hanno

causato deturpamento dello stesso con conseguente necessità di interventi di manutenzione straordinaria agli infissi, ai servizi igienici e agli impianti in genere.

La struttura portante dell'immobile risulta in cemento armato con travi e pilasti in opera, i solai sono a struttura mista in latero-cemento. Le murature esterne (spessore cm 30 circa) sono realizzate in muratura a cassa vuota (mattoni faccia vista lato esterno, materassino di lana di roccia e laterizio forato lato interno). Le pareti esterne risultano rifinite in mattoni tipo a faccia vista, mentre quelle interne rifinite con intonaco tradizionale tinteggiato a colori tenui. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale (malta bastarda) a finitura liscia. Le pavimentazioni interne sono in monocottura e gres ceramico. Il marmo presente sulla scala è in granito. Gli infissi interni ed esterni risultano legno color noce chiaro.

Gli impianti (elettrico, idrico, igienico-sanitario) risultano fortemente danneggiati, presumibilmente a causa di atti vandalici, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

L'edificio è composto di due piani.

Al piano terra sussistono due ingressi presenti sul prospetto principale.

L'ingresso lato nord-est dà accesso al locale deposito, mentre l'ingresso lato sud-est dà accesso al corpo scale da cui si accede alle unità abitative collocate al piano terra e piano primo.

Il corpo scale ha una consistenza in pianta pari a 14,67 mq lordi. Dal pianerottolo piano primo per tramite di una botola si può accedere al vano sottotetto.

L'appartamento al piano terra di superficie lorda pari a circa mq. 78,28 è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

- ingresso corridoio di circa mq. 6,71;
- due wc rispettivamente di circa mq. 3,23 e 3,01;
- tre ambienti rispettivamente di circa mq. 13,64 - 19,73 - 19,78.

L'appartamento al piano primo di superficie lorda pari a circa mq. 57 con annessi balconi e terrazzo di complessivi mq. 88,32 è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

- ingresso corridoio di circa mq. 6,77;
- wc di circa mq. 6,50;
- due ambienti rispettivamente di circa mq. 13,65 - 19,95.

La zona deposito al piano terra con ingresso indipendente ed attualmente comunicante con l'appartamento stesso piano, ricopre una superficie lorda pari a circa mq. 46,2 ed è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

- due ambienti rispettivamente di circa mq. 19,38- 19,15.

DESCRIZIONE APPEZZAMENTO DI TERRENO

Il complesso immobiliare della presente stima è composto anche da un appezzamento di terreno sito nell'Area Industriale di circa di mq 20.000.

Al momento, le aree sono di difficile identificazione in quanto ancora non si è provveduto al frazionamento ed accatastamento delle stesse.

L'area ricade è individuabile al NCT del Comune di Avellino Foglio 8, p.lle 924 (parte), 324 (parte), 219, 894, 895, 282 (parte), 900, 899, 61, 286, 1046 (parte).

Al momento si presenta non edificata ma urbanizzata.

Lo scopo della stima di cui alla presente perizia è quello di determinare il valore degli immobili e dei terreni circostanti innanzi descritti.

Per l'individuazione del giusto valore di mercato degli immobili e dei terreni, si è proceduto tenendo in considerazione le accertate condizioni di vetustà, obsolescenza, abbandono, ammaloramento generale di tutte le opere di rifinitura ed accessorie degli edifici esistenti. Considerato, a vista, che i costi da sostenersi per le eventuali opere di ristrutturazione edilizia necessarie per poter rendere utilizzabili gli stessi, appaiono essere superiori all'ammontare del loro valore calcolato sulla base dei prezzi di mercato vigenti per immobili simili, si è ritenuto opportuno procedere, come prima verifica, ad un'analisi dei realizzabili in base all'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dallo strumento urbanistico vigente. Tale verifica viene effettuata sulla scorta delle potenzialità edificatorie proprie dei suoli rappresentati dalle aree di sedime e di quelle accessorie pertinenziali degli edifici in argomento, le quali sono nettamente superiori rispetto all'esistente.

Si è quindi utilizzato il procedimento di stima analitica in base al valore di trasformazione per ottenere il valore dei terreni ed il procedimento di stima secondo il costo di costruzione per quanto riguarda i fabbricati esistenti.

Sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione si viene a considerare il bene oggetto di valutazione come fattore della produzione con il quale possa conseguirsi il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente conveniente.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Nel caso specifico l'insistenza sull'area del Piano Regolatore Territoriale ASI comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità

edificatoria. Per quanto riguarda la stima secondo il costo di costruzione si stabilisce l'effettivo costo di costruzione dei fabbricati esistenti in base alle indagini di mercato effettuate presso imprese edili e ditte specializzate.

Per la valutazione del lotto di terreno interessato dalla stima si è proceduto dapprima con la verifica dei volumi realizzabili secondo il rilievo dello stato di fatto.

Da rilievo dello stato di fatto dei luoghi si è accertato che l'area scoperta annessa e strettamente pertinenziale agli edifici di cui trattasi, così come delimitata da un consistente muro di cinta, ha una superficie maggiore di quella catastale la quale comporta che l'area sulla quale va ad applicarsi il calcolo del volume realizzabile è pari a mq. 4.045 (ivi comprese le aree di sedime dei fabbricati esistenti), quindi si ha:

$$\text{Volume realizzabile dallo stato di fatto} = \text{mq. } 4'045 \times 3,5 \text{ mc./mq.} = \text{mc. } 14.157$$

Quindi, valutati i risultati della verifica effettuata riguardante le volumetrie si procederà con la stima analitica in base al valore di trasformazione.

La formula risoltrice sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$\mathbf{VA = (VM - K) / (1 + r)^n}$$

dove:

- VA identifica il valore attuale dell'area, correlato alle costruzioni su di essa oggi realizzabili;
- VM è il valore complessivo del prodotto edilizio finito;
- K è la sommatoria dei costi di realizzazione;
- r è il tasso di sconto all'attualità
- n è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e l'alienazione del prodotto edilizio finito.

Determinazione di VM:

Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale quale possa ritenersi per capannoni a destinazione di ufficio per la costruzione del genere che è prevista da realizzarsi nel contesto ad asservimento dell'insediamento industriale di Pianodardine.

L'area oggetto della presente stima si estende per una superficie di mq. 4.045,00.

Considerando il coefficiente di edificabilità pari a 3,5 mc/mq., si ottiene una volumetria realizzabile pari a mc. 14.158,00.

Superficie oggetto della stima (A) [mq]	4.045,00
Coefficiente di edificabilità (B) [mc/mq]	3,5
Totale volumetria realizzabile (AxB) [mc]	14.158,00

Si è quindi considerato un edificio di due piani che sviluppa una superficie coperta di mq. 2.000,00, l'altezza del piano terra è di ml. 4,00 mentre al piano primo è di ml. 3,00, ottenendo una volumetria pari a mc. 14.000,00.

Ipotesi edificio realizzabile

	Superficie piano (E) [mq]	Altezza Piano (F) [mq]	Volumetria (ExF) [mc]
Piano terra (A)	2.000,00	4,00	8.000,00
Piano primo (B)	2.000,00	3,00	6.000,00
Totale superficie realizzabile (A+B)	4.000,00		
Totale volumetria realizzabile (A+B)			14.000,00

Da indagini di mercato svolte e dall'analisi dei valori immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è appreso che il più probabile valore di mercato, per edifici simili a quelli realizzabili nell'area oggetto di stima, è pari ad €/mq. 750,00. Si evince, quindi, che il più probabile valore di mercato per l'edificio ipotizzato, è € 3.000.000,00, così determinato:

Superficie edificio realizzabile (A) [mq]	4.000,00
Prezzo di mercato (B) [€/mq]	800,00
VM= Prezzo di mercato edificio realizzabile (AxB) [€]	3.000.000,00

Determinazione di K:

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi orientativi di mercato appresi tramite apposite indagini, quindi il costo di costruzione è pari ad €/mq. 700,00. Si evince quindi che il costo di produzione è pari ad € 2.800.000,00 considerato che l'edificio calcolato ha una cubatura superiore a mc. 3.000,00, si è applicata una riduzione sul costo di produzione pari al 10%, ottenendo così un costo di produzione è pari ad € 2.520.000,00. Il costo di produzione viene incrementato di una percentuale pari al 6% relativa alle opere di urbanizzazione secondaria, ottenendo un costo di costruzione pari ad € 2.671.200,00.

Ne consegue un costo totale di costruzione (K), cioè l'ammontare complessivo delle spese occorrenti per la costruzione del prodotto finito al netto dell'area, di € 2.671.200,00.

Costo di costruzione

Costo di costruzione medio di mercato (A) [€/mq]	700,00
Superficie edificio realizzabile (B) [mq]	4.000,00
Costo di produzione (C= AxB) [€]	2.800.000,00
Riduzione per superfici superiori a 3.000 mc (D=10% C)	280.000,00

Costo di Produzione (E= C-D)) [€]	2.520.000,00
Opere di urbanizzazione secondaria (F) (6% E) [€]	151.200,00
K= Totale costo di Costruzione (G=E+F) [€]	2.671.200,00

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta.

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, in circa tre anni.

Il simbolo r identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, i quali risultano oscillare intorno al 2%.

Con riferimento ai dati su esposti l'espressione in esame risulta:

$$(1+r)^n = 1,02^3 = 1,06.$$

Determinazione di VA

In base al procedimento di stima analitico il valore, a data corrente, dell'area edificabile interessata ammonta a:

$$VA = \text{€}(3.000.000,00 - 2.671.200,00)/1,06 = 310.188,68$$

Stima dell'area edificabile € 310.00,00.

Le indagini di mercato da effettuare per giungere al più "probabile valore di mercato" risultano di particolare e fondamentale importanza.

Nel caso in oggetto, eseguire indagini dirette incentrate su una particolare disamina di immobili di analoghe caratteristiche, data la particolarità e peculiarità dell'immobile da valutare, non è possibile per carenza di informazioni e dati sufficienti per giungere ad un valore attendibile.

Il metodo di stima sintetico-comparativo è, pertanto, da escludere in quanto pochissimi se non addirittura nulli, i valori di confronto con beni analoghi e simili.

Stante quanto esposto il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore dei fabbricati è quello del costo di costruzione.

La determinazione del valore di mercato più probabile viene articolata in due fasi:

1. stima del costo di costruzione a nuovo;
2. applicazione di fattori correttivi della stima -deprezzamento- che tengono conto della vetusta e del degrado del bene.

Valutazione degli immobili esistenti

In base a quanto descritto si è proceduto con la valutazione degli immobili esistenti considerando che:

1. Superficie villa = mq. 1010;
2. Superficie p. lla 683 sub 1 = mq. 185,33;
3. Superficie p. lla 683 sub 4 deposito = mq. 114,54
4. Superficie p. lla 683 sub 4 rustico = mq. 144, 70

Da indagini di mercato specifiche si sono ottenuti i costi di costruzione per realizzare degli edifici con caratteristiche simili a quelli della presente stima, i quali costi ci servono per ottenere il valore a nuovo degli immobili da valutare.

Costo di costruzione

Identificazione	Tipologia	Costo di costruzione a nuovo [€/mq]
p.lla 431 Villa	Residenziale	700,00
p.lla 683 sub 1	Uffici	650,00
p.lla 683 sub 4	Deposito	500,00
p.lla 683 sub 4	Rustico	200,00

Così ottenuti i singoli costi di costruzione degli edifici a nuovo si procede a correggere il costo di costruzione con i relativi coefficienti di deprezzamento che sono la vetustà ed il degrado in quanto gli edifici che stiamo trattando sono stati realizzati fra il 1920 ed il 1975.

Coefficiente di vetustà

Per calcolare la vetustà di un immobile si utilizza la formula:

$$V = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove:

- A rapporto percentuale fra il numero di anni dell'edificio e la sua vita utile
 $A = [100 \times (\text{numero di anni dell'edificio} / \text{vita utile dell'edificio})]$;
- V coefficiente di vetustà;
- D coefficiente di degrado.

Considerando le formule sopra espresse si ottiene la seguente tabella del coefficiente di vetustà:

Identificazione	Anni edificio	Vita utile	V
p.lla 431 Villa	55	80	53,40%
p.lla 683 sub 1	40	60	50,79%
p.lla 683 sub 4	40	60	50,79%
p.lla 683 sub 4	40	60	50,79%

In base alla propria esperienza professionale e considerando lo stato dei luoghi in cui versano gli edifici oggetto della presente stima si procede con la rappresentazione in tabella del coefficiente di deprezzamento complessivo ottenuto come segue:

$$Cd = [100\% - (D+V)]$$

Calcolo del coefficiente di deprezzamento

Identificazione	Cd	D	V
p.lla 431 Villa	6,60%	40%	53,40%
p.lla 683 sub 1	9,21%	40%	50,79%
p.lla 683 sub 4	14,21%	35%	50,79%
p.lla 683 sub 4	24,21%	25%	50,79%

In questo modo si può passare alla valutazione degli edifici esistenti.

Valore edifici esistenti

Identificazione	Superficie [mq.]	Costo di costruzione a nuovo [€/mq]	Cd	Valore [€/mq]	Valore complessivo [€]
p.lla 431 Villa	1.010,00	700,00	6,60%	46,20	46.662,00
p.lla 683 sub 1	185,33	650,00	9,21%	59,87	11.095,71
p.lla 683 sub 4	114,54	500,00	14,21%	71,05	8.138,07
p.lla 683 sub 4	144,70	200,00	24,21%	48,42	7.006,37
TOTALE (€)					72.902,15

Si ottiene un valore per tutti gli edifici pari a **€ 73.000,00.**

Nel contesto della relazione, lo scrivente ha illustrato lo stato dei luoghi e descritto gli immobili nella loro interezza, sia per quanto attiene l'area oggetto di stima che ai fabbricati annessi. In particolare si è riscontrato che:

- sulla particella n. 825 del foglio n. 8 e parte della p.lla n. 924 insiste un fabbricato censito in catasto con la p.lla n. 683 sub 1, 4 e 5, tale fabbricato era destinato ad uffici e depositi, tutt'oggi questi sono inutilizzabili come ampiamente descritto in relazione;
- sulle p.lle n.926 e n. 927 del foglio n. 8, insiste un fabbricato destinato a villa bifamiliare che come già descritto in relazione è in totale stato di abbandono;
- Il tutto forma un unico lotto il quale è delimitato da appositi muri di confine con sovrastante recinzione.

Si è proceduto, pertanto, alla determinazione col metodo del valore di trasformazione, del più probabile valore di mercato dell'intera area, le cui risultanze sono di seguito riassunte:

- Valore di mercato dell'area, composta da p.lle n.ri 924, 925, 926, 927 e annessi fabbricati p.lla n. 431 sub 1,2 e 3 e p.lla n. 683 sub 1,4 e 5, è pari a:

€ 310.00,00 (trecentodiecimila/00)

- Valore degli edifici esistenti, nello specifico p.lla 431 sub 1, 2 e 3, p.lla 683 sub 1, 4 e 5, è pari a:

€ 73.000,00 (settantatremila/00)

Quindi il valore dell'intero lotto così come risulta dallo stato dei luoghi è pari a:

Valore dell'intero lotto

€ (310.000,00 + 73.000,00) = € 383.000,00 (trecentoottantatremila/00)

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile è stata fatta una valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate ufficio del Territorio di Avellino, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per unità immobiliari site nel Comune di Avellino zona periferica, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo civile, prevede un range che va da un minimo di € 970,00 a un massimo di € 1.200,00 per superficie lorda, mentre per i locali depositi in stato conservativo normale, prevede in range che va da un minimo di € 750,00 a un massimo di € 1.100,00 per superficie lorda.

Tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale, ma è evidente che il fabbricato in questione non è in condizioni normali, poiché presenta uno stato conservativo scadente. Uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dallo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso, realizzato post-sisma pertanto con struttura staticamente adeguata, impianti con necessari interventi di manutenzione straordinaria.

Quindi nei casi di fabbricati in condizioni sopra richiamate si applica in genere un coefficiente di riduzione che in questo caso si ritiene applicabile nella misura del 35% della condizione normale.

RIEPILOGANDO si ha:

Abitazione di tipo economico:

- valore di mercato minimo applicato O.I.A.T. = €. 970,00.

Magazzino:

- valore di mercato minimo applicato O.I.A.T. = €. 750,00.

A suddetto valore di mercato si applicano poi delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima.

Si tiene quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato che in questo caso è inferiore alla norma e che quindi necessita di manutenzione.

L'importo della detrazione sarà quindi:

- Stato di manutenzione - 35%

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto:

per le unità abitative individuate con i sub 3 e 7 si ha:

Superficie convenzionale totale 183,00 mq x 970,00 €/mq = **€. 177.510,00;**

per le unità individuate con i sub 4 si ha:

Superficie convenzionale totale 24,00 mq x 750,00 €/mq = €. 18.000,00.

Applicando agli importi sopra desunti la prevista decurtazione del 35%, il valore complessivo dell'immobile descritto é pari a €. 127.000,00 (euro centoventisettemila/00).

Per quanto attiene il terreno circostante il fabbricato, di superficie complessiva pari a mq. 766, considerato il prezzo di 45,18 €/mq, stabilito dal Comitato Direttivo del Consorzio ASI con propria deliberazione n. 2016/17/164 del 27 settembre 2016, il valore risulta pari a € 34.600,00.

Stante quanto esposto, il valore complessivo dell'intero lotto (terreno e fabbricato), risulta ammontare a complessivi **€ 161.600,00** (euro centosessantunomilaseicento/00)

STIMA APPREZZAMENTO TERRENO

La stima dell'appezzamento di terreno individuato al NCT del Comune di Avellino Foglio 8, p.lle 924 (parte), 324 (parte), 219, 894, 895, 282 (parte), 900, 899, 61, 286, 1046 (parte), ancora non individuato in maniera ben precisa, viene effettuata secondo il criterio sintetico monoparametrico del valore di mercato:

$$V = C_u \times S$$

Dove:

- V = Valore ordinario dell'immobile da stimare [€]
- C_u = Costo unitario dell'immobile oggetto di stima [€/mq]
- S = Superficie immobile di stima [mq]

Per quanto attiene l'appezzamento di terreno oggetto del presente paragrafo, di superficie complessiva pari a circa mq. 20.000, considerato il prezzo di 45,18 €/mq, stabilito dal Comitato Direttivo del Consorzio ASI con propria deliberazione n. 2016/17/164 del 27 settembre 2016, il valore risulta pari a € 903.600,00.

CONCLUSIONI

Il valore complessivo del complesso immobiliare composto da:

- Fabbricati ex Villa landiorio ed annessi, foglio n. 8, p.lle 431, 683, 924, 925, 926, 927;
- Unità immobiliare, foglio 8, p.lla 63
- Appezamento di terreno sito in area industriale, foglio 8, p.lla 924 (parte), 324 (parte), 219, 894, 895, 282 (parte), 900, 899, 61, 286, 1046 (parte).

Ammonta a:

$$\text{€ } (383.000 + 161.600 + 903.600,00) = \text{€ } 1.448.200.$$

Tanto si doveva

Conza della Campania, 19/03/2020



Il sottoscritto Ing. Vito Del Buono, nato il 25/10/1977 e residente in Conza della Campania (AV) alla Via Giotto, 05, in qualità di tecnico incaricato dal sig. Francesco Tedesco, nato ad Avellino il 27.04.1967, dottore commercialista, Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la Provincia di Avellino, nonché iscritto al Registro dei Revisori Contabili con D.M. 15.10.1999 pubblicato sulla G.U. nr. 87 del 02.11.1999, con studio in Avellino alla via Aldo Pini, 10, Codice Fiscale TDSFNC67D27A509I, nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Tanto si doveva

Conza della Campania, 19/03/2020

INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI
DOTT. ING.
VITO DEL BUONO
tecnico

Documentazione fotografica

prospetto ovest villa, p.la n. 431



prospetto nord villa, p.la n. 431



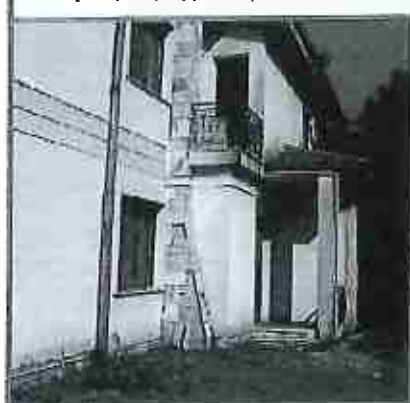
prospetto nord garage, p.la n. 431 sub 3



prospetto nord garage, p.la n. 431 sub 3



prospetto est villa, p.la n. 431



prospetto sud villa, p.la n. 431



prospetto sud villa, p.lla n. 431



esterno villa, p.lla n. 431, porticato



interno villa, p.lla n. 431, piano terra



interno villa, p.lla n. 431, piano terra



interno villa, p.lla n. 431, piano terra



interno villa, p.lla n. 431, piano terra



Interno villa, p.la n. 431, piano primo



Interno villa, p.la n. 431, piano primo



Interno villa, p.la n. 431, vano scala



prospetto ovest deposito, p.la 683 sub 5



Interno deposito, p.la 683 sub 5



prospetto ovest uffici, p.la n. 683 sub 1



Interno uffici, p.la n. 683 sub 1



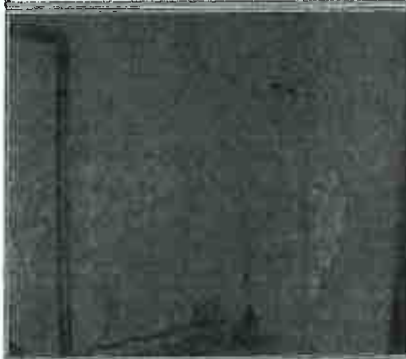
Interno uffici, p.la n. 683 sub 1



Interno uffici, p.la n. 683 sub 1



Interno uffici, p.la n. 683 sub 1



**prospetto nord, uffici e deposito posteriore,
p.la n. 683 sub 1 e 4**



**prospetto nord, deposito posteriore, p.la n.
683 sub 4**



Prospetto est, deposito posteriore, p.lla n. 683
sub 4



Interno deposito posteriore, p.lla n. 683 sub 4



Interno deposito posteriore, p.lla n. 683 sub 4



Interno deposito posteriore, p.lla n. 683 sub 4



Interno deposito posteriore, p.lla n. 683 sub 4





Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2015

Data: 19/03/2015 - Ora: 14.54.23 Fine
Visura n.: T193312 Pag: 1

Dati della richiesta:	Comune di AVELLINO (Codice: A509) Provincia di AVELLINO Foglio: 8 Particella: 431 Sub.: 1
Catasto Fabbricati	

Unità immobiliare

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
1	Urbana	8	431	1			A/8	7	11 vani	Euro 2.499,65 L. 4.849.080
Indirizzo					VIA PIANODARDINE piano: T-1-2;					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO ISTUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/1995 Volturno n. 1452.1/1995 in atti dal 12/02/2003 (protocollo n. 30299) Repertorio n.: 111371 Rogante: D'AMORE P. Sedc: CERVINARA Registrazione: UR Sede: AVELLINO n. 151 del 10/07/1995 CESSIONE VOLONTARIA		(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Buco 0,90.

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2015

Data: 19/03/2015 - Ora: 14.55.33 Fine
Visura n.: T193782 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO
	Foglio: 8 Particella: 431 Sub.: 2

Unità immobiliare

CARTA FUNDAMENTALE									
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Sezione		Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Consistenza	Rendita
Urbana		8	431	2	Cens.	Zona	A/8	7	12,5 vani
1									Euro 2.840,51 L. 5.500,000
Impianto meccanografico del 30/06/1987									
Indirizzo					VIA PIANODARDINE piano: 1S-T1-2:				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in AVELLINO. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/1995 Volture n. 6149, 1/1995 in atti dal 23/09/2009 (protocollo n. AV0243903) Repertorio n.: 111370 Rogante: COMUNE Sede: AVELLINO Registrazione: UR Sede: AVELLINO nr. 151 del 10/07/1995	90000000018	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2015

Data: 19/03/2015 - Ora: 14.56.25 Fine
Visura n.: T194114 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO
Unità immobiliare	Foglio: 8 Particella: 431 Sub.: 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		8	431	3			C/6	6	41 m²	Euro 199,04 L. 385,400	VARIAZIONE del 04/07/1987 n. 823.2/1987 in atti dal 04/07/1996 ESEGUITA CANCELLAZIONE DI OPERAZIONE SUL PROGRESSIVO 001 (FUS)-TRATTASI DI UNITA' AFFERENTE N. C.
Indirizzo				VIA PIANODARDINE piano: T:							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO		(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/1995 Voltura n. 1452.1/1995 in atti dal 12/02/2003 (protocollo n. 30299) Repertorio n.: 111371 Rogante: D'AMORE P. Sede: CERVINARA Registrazione: UR Sede: AVELLINO in 151 del 10/07/1995 CESSIONE VOLONTARIA	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2015

Data: 19/03/2015 - Ora: 14.57.03 Fine
Visura n.: T194380 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO Foglio: 8 Particella: 683 Sub.: 1

Unità immobiliare

C/URC 1000									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in	AVELLINO	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/1995 Volume n. 18956.1/2012 in atti dal 08/11/2012 (protocollo n. AV0205457) Repertorio n.: 111370 Rogante: NOTAR D'AMORE	Sede: CERVINARA Registrazione: UR Sede: AVELLINO n. 150 del 10/07/1995 CESSIONE VOL. DI IMM. OGGETTO DI ESPROP.		
1					80000830648*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2015

Data: 19/03/2015 - Ora: 14.57.44 Fine
Visura n.: T194652 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO
Unità Immobiliare	Foglio: 8 Particella: 683 Sub.: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	Urbana	8	683	4		Cens.	Zona			
1							C/2	II	201 m²	Euro 508,66
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2013 n. 39320.1/2013 in atti dal 14/11/2013 (protocollo n. AV0165010)										
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO										
Indirizzo					VIA PIANODARDINE SNC piano: T-1;					
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/94)					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in AVELLINO				80000830648*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2015

Data: 19/03/2015 - Ora: 14.58.15 Fine
Visura n.: T194867 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 8 Particella: 683 Sub.: 5

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione		Foglio	Particella	Sub	Zona		Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
I	Urbana		8	683	5		Cens.	Zona	unità collabenti					VARIAZIONE del 15/11/2012 n. 26562-1/2012 in atti del 15/11/2012 (protocollo n. AV0210316) COLLABENTE
Indirizzo VIA PIANODARDINE SNC piano: T;														

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in			80006836648*		(1) Proprietà per 1000/1000	
1	AVELLINO						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2015

Data: 19/03/2015 - Ora: 14.59.20 - Fine
Visura n.: F195347 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Terreni	Provincia di AVELLINO Foglio: 8 Particella: 924

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	
1	8	924		-	NOCCHIOLE TO	1	43 67		Dominicale Euro 371,00 Agrario Euro 111,30
FRAZIONAMENTO del 14/09/2009 n. 1776.1/1995 in atti del 14/09/2009 (protocollo n. AV0234625)									
Notifica					Partita				

Notifica

Partita

INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in AVELLINO		80000830648*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 08/07/1996 Voltura n. 10997.1/2009 in atti del 14/09/2009 (protocollo n. AV0234638) Repertorio n.: 117714 Rogante: D'AMORE Sede: CERVINARA					
		Registrazione: UR Sede: AVELLINO n. 431 del 29/07/1996 ISTANZA N.220830/09					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2015

Data: 19/03/2015 - Ora: 14.59.57 Fine
Visura n.: TI195596 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Terreni	Provincia di AVELLINO
	Foglio: 8 Particella: 925

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito
1	8	925		-	NOCCIOLE TO	03 09		
ha are ca		Deduz		Domicile		Agrario		
03 09				Euro 7,98		Euro 2,39		
Partita						TRAZIONAMENTO del 14/09/2009 n. 1776.1/1995 in atti dal 14/09/2009 (protocollo n. AV0234625)		

INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO			8000830648*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/1995 Valore n. 6149.1/1995 in atti dal 23/09/2009 (protocollo n. AV0243869) Repertorio n.: 111370 Rogante: COMUNE Sede:					
		AVELLINO Registrazione: UR Sede: AVELLINO n: 151 del 10/07/1995					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2015

Data: 19/03/2015 - Ora: 15.00.34 Fine
Visura n.: T195809 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Terreni	Provincia di AVELLINO
	Foglio: 8 Particella: 926

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Agrario Euro 2,66	
1		8	926		-	NOCCHIOLE TO	03 43			Dominicale Euro 8,86	
Notifica							Partita				
FRAZIONAMENTO del 14/09/2009 n. 1776.1/1995 in atti del 14/09/2009 (protocollo n. AV0234625)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO		80000830648*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/1995 Volture n. 6149.1/1995 in atti dal 23/09/2009 (protocollo n. AV0243869) Repertorio n.: 111370 Rogante: COMUNE Sede: AVELLINO Registrazione: UR Sede: AVELLINO n. 151 del 10/07/1995				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2015

Data: 19/03/2015 - Ora: 15.01.10 Fine

Visura n.: T196037 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Terreni	Provincia di AVELLINO Foglio: 8 Particella: 927

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	8	927		-	NOCIOLE TO	11 45		Dominicale Euro 29,57 Agrario Euro 8,87	FRAZIONAMENTO del 14/09/2009 n. 1776.1/1995 in atti del 14/09/2009 (protocollo n. A/V0234625)

Notifica

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in	AVELLINO	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/1995 Volunta n. 6149.1/1995 in atti del 14/09/2009 (protocollo n. A/V0234635) Repertorio n.: 111371 Rogante: D'AMORE Sede:	CERVINARA Registrazione: UR Sede: AVELLINO n. 151 del 10/07/1995 CESSIONE VOLONTARIA		
1					80000830648*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Lazzaretto

SP185

Via Arca

A16

Vari

SS7

Contrada Pia

SP221

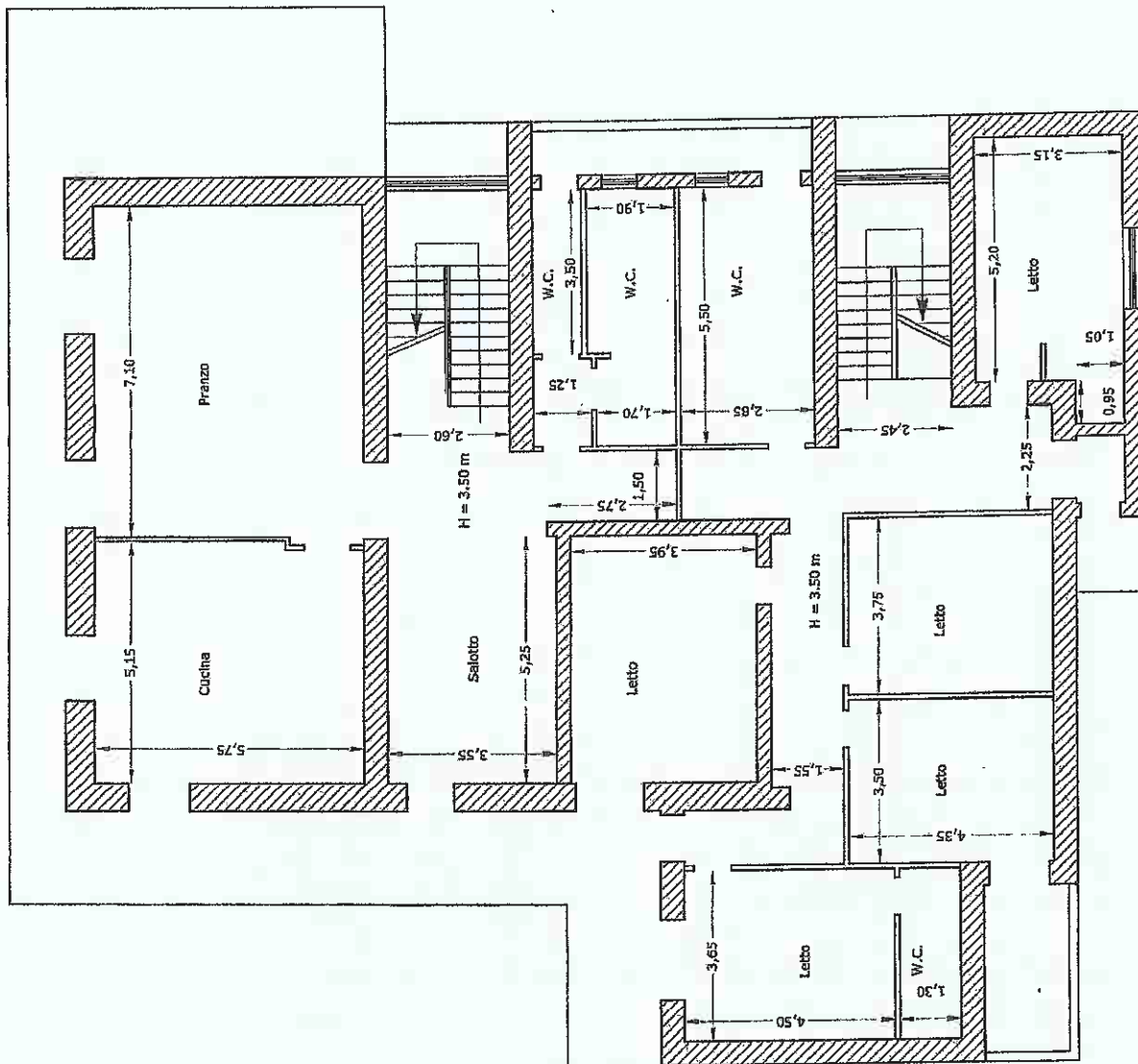
E841

SS400

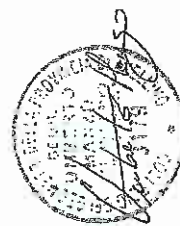
Via Fellitto

da Statale N. 7bis

Gissara

scala 1:100

Studio Tecnico
 Geom. Umberto Manzo
 via Tullio 6/b - 83100 - Avellino
 cell.: 898 787 8420
 e-mail: umberto.manzo@gmail.com
 p.e.c.: umberto.manzo@ggopec.it



Comune di Avellino

Foglio n.8, p.lla 431

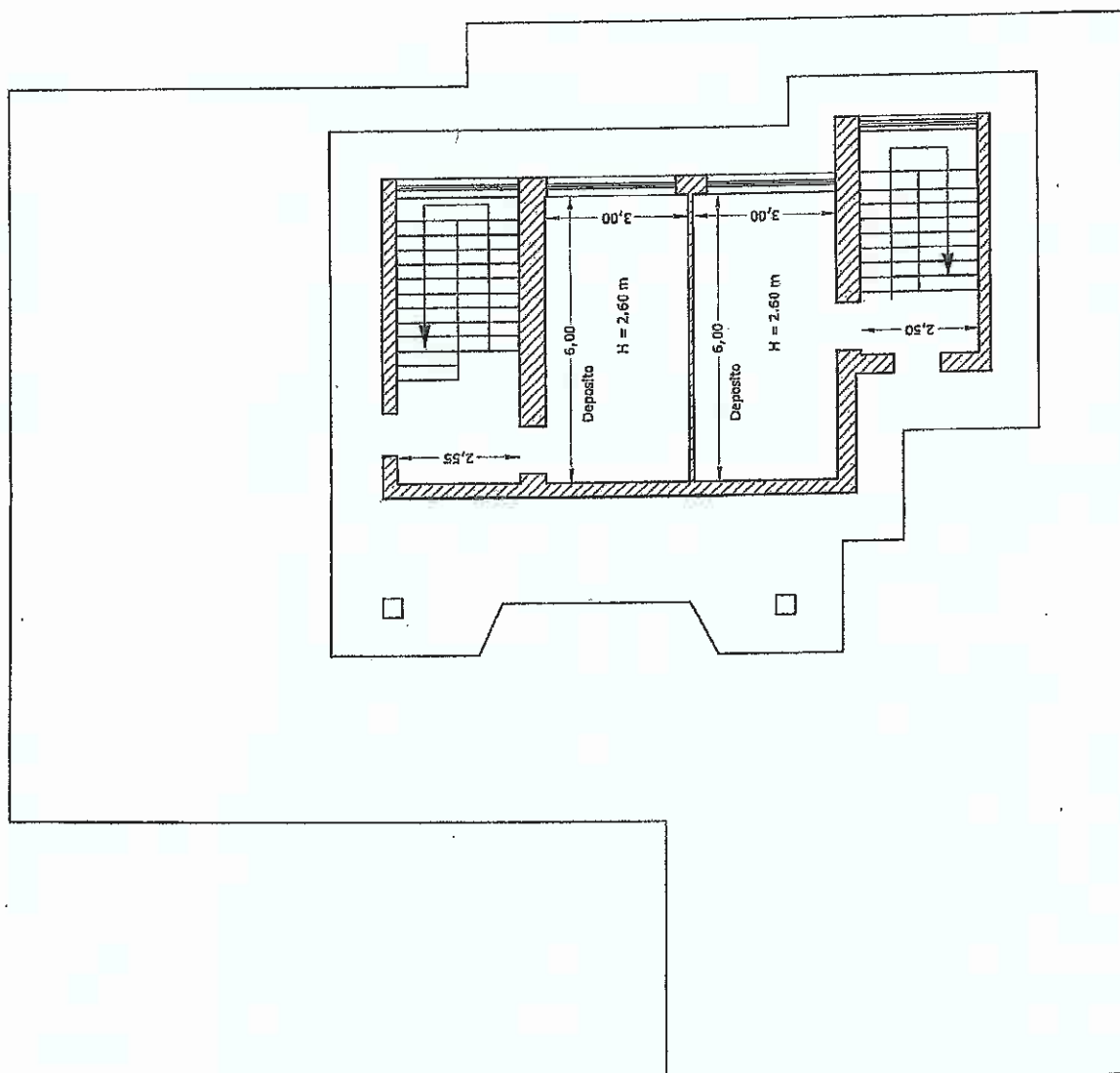
Numero tavola

06

Data elaborati

Titolo tavola

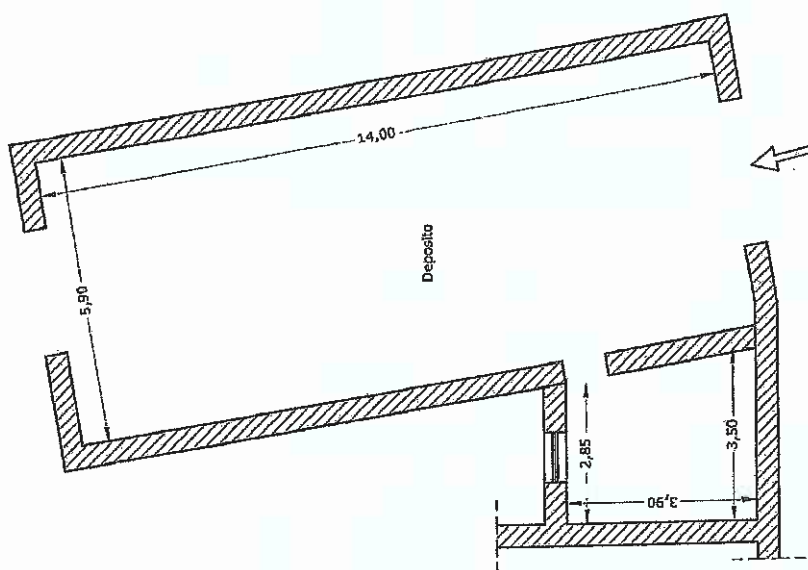
Pianta piano secondo
 scala disegno scala 1:100



Studio Tecnico
 Geom. Umberto Manzo
 via Talarde 6/b - 83100 - Avelino
 cell: 892 737 8420
 email: umberto.manzo@gmail.com
 p.e.c.: umberto.manzo@geopec.it



Comune di Avelino	
Foglio n.8, p.lla 683 sub 5	
Numero tavola	
Pianta piano terra	07
Scala disegno	scala 1:100



Studio Tecnico
 Geom. Umberto Marzò
 via Tufarelo 6/5 - 83100 - Avellino
 cell. 328 737 8490
 e-mail: umberto.marzo@gmail.com
 p.e.c.: marzoumarzo@geopec.it



Comune di Avellino

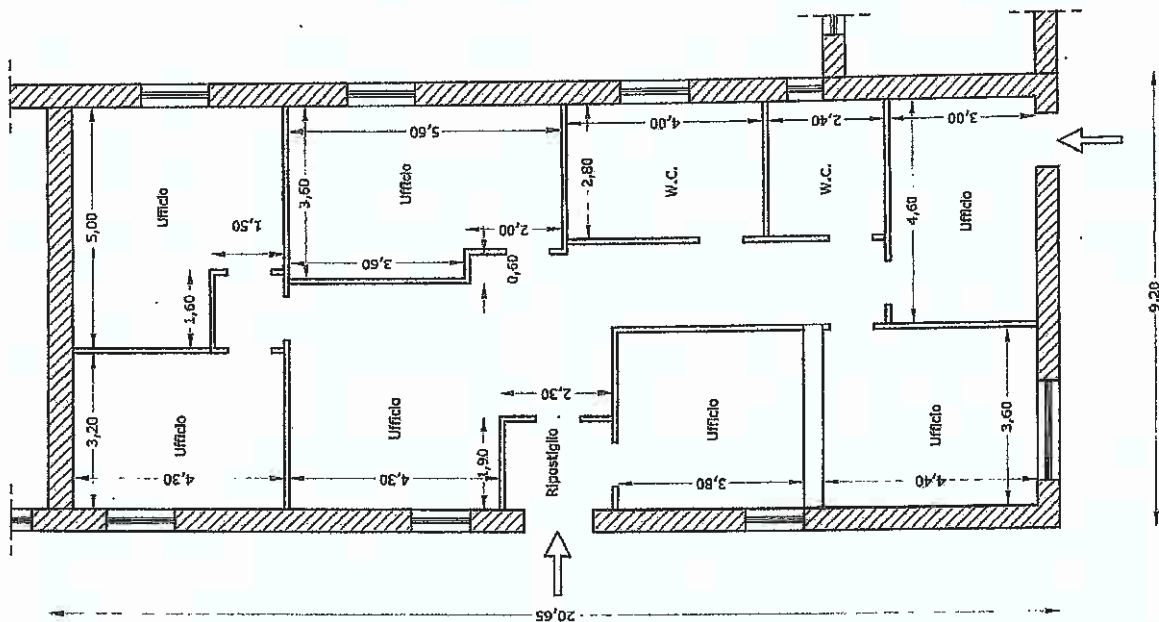
Foglio n.8, p.la 683 sub 1

Numero tavola
 08

dati catastali

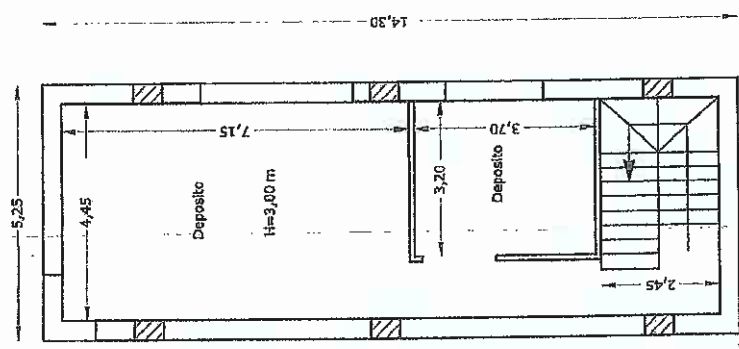
Tetto a vista

Scala disegno
 1:100

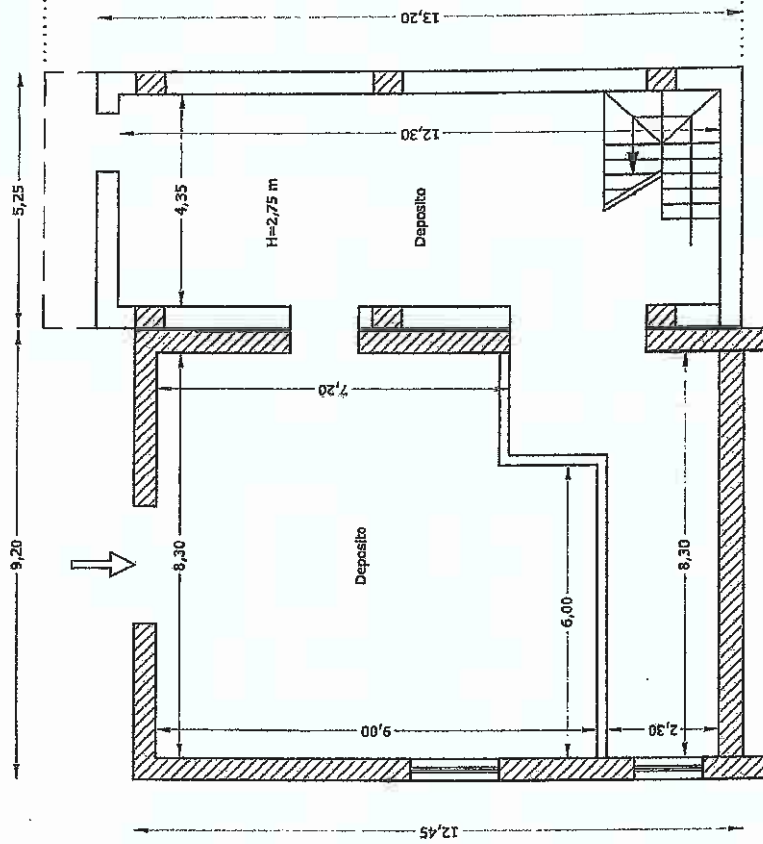


Studio Tecnico
 Geom. Umberto Manzo
 via Tufarolo 6/b - 83100 - Avellino
 cell.: 828 787 8420
 e-mail: umberto.manzo@gmail.com
 p.e.c.: umberto.manzo@geopec.it

Piano primo



Piano terra



Comune di Avellino

Foglio n.8, p.lia 683 sub 4

09

del catasto
 Foglio n.8
 Piano: piano terra e primo
 Scala disegno: 1:100

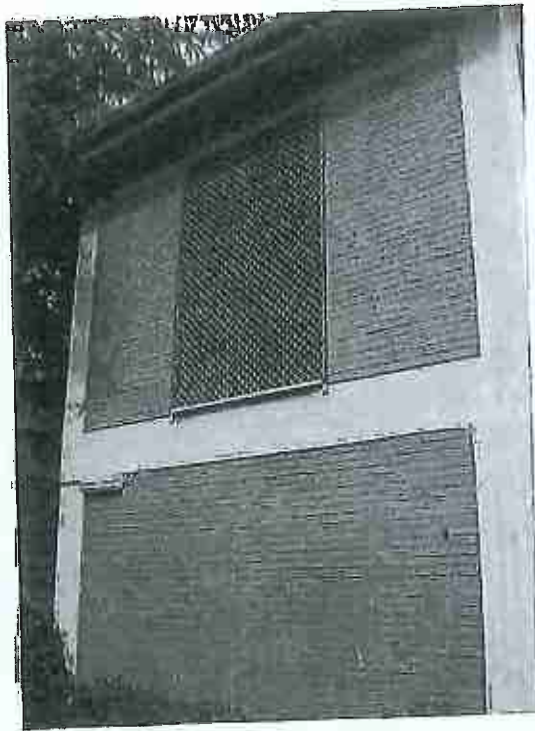
ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE





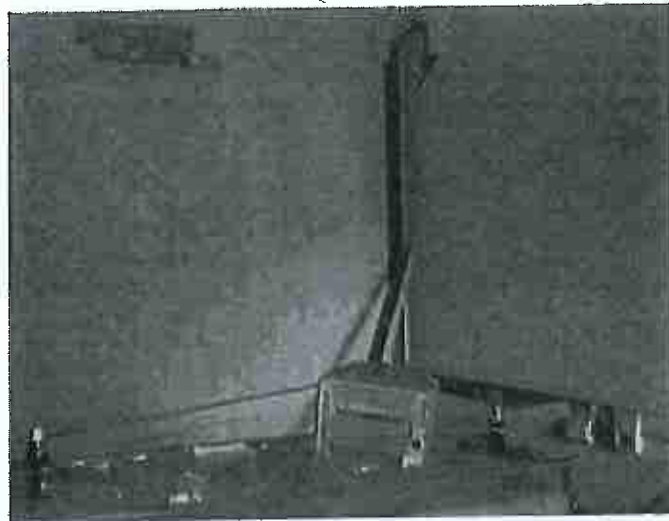
ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



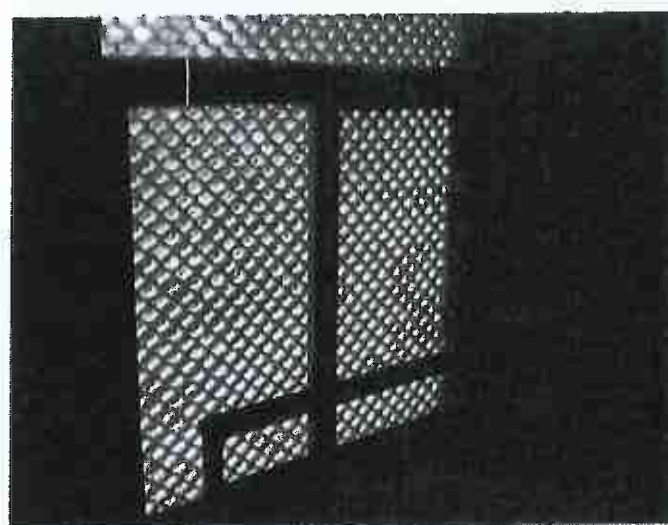


















	ZONA DI LOCALIZZAZIONE INDUSTRIALE A.S.I. (area soggetta alla N.A.A. del P.R.T. ASD)
	ZONA DI LOCALIZZAZIONE INDUSTRIALE A.S.I. (con servizi commerciali) (area soggetta alla N.A.A. del P.R.T. ASD)
	ZONA DI LOCALIZZAZIONE INDUSTRIALE A.S.I. (area già P.I.P. negli strumenti urbanistici locali; area soggetta alla N.A.A. del P.R.T. ASD)
	ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE (area già industriale, negli strumenti urbanistici locali; area non soggetta alla N.A.A. del P.R.T. ASD)
	PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) PRESENTE NEI PIANI LOCALI (area già P.I.P. negli strumenti urbanistici locali; area non soggetta alla N.A.A. del P.R.T. ASD)
	ZONA DI RESIDENZE PREESISTENTI (soggetta alla N.A.A. dei rispettivi strumenti urbanistici)
	AREA PER ATTREZZATURE TURISTICHE ED ALBERGHIERE PRO Comune di Montecalvi
	ZONA DI IMPIANTI E SERVIZI DELL' AGGLOMERATO
	ZONA DI ATTREZZATURE PUBBLICHE
	ZONA DI VERDE PUBBLICO
	FASCIA DI RISPETTO : Verde agricolo
	FASCIA DI RISPETTO PER SERVIZI ED ALLACCIAMENTI
	ELETTRODOTTO 60kw
	ELETTRODOTTO 30 kw
	ACQUEDOTTO
	METANODOTTO
	STAZIONE DI VENDITA CARBURANTI (esistenza)
	IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE DI RIFIUTO
	SISTEMAZIONE -DEVIAZIONE CORSO DEL FIUME SABATO
	LINEA FERROVIARIA FF. SS.
	PARCO FERROVIARIO

**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO**

IL PRESIDENTE
Dott. Antonio Argemone

Firmato



Il Direttore Generale
(Dott. Roberto Gennarelli)

Firmato

PIANO REGOLATORE TERRITORIALE

A.S.I.

Variante ed ampliamento

AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI PIANODARDINE

(AVELLINO)

Adottato dal Comitato Direttivo del
Consorzio in data **19.02.1992** con
deliberazione n. **92/3/37**

Per copia conforme all'originale
Il Direttore Generale
(Dott. Roberto Gennarelli)



APPROVATO
CON DECRETO DEL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE

21038 in data **23/1/92**
IL COORDINATO E DEL SERVIZIO
(dr. Massimo de Renzi)

FEBBRAIO 92



Tavola

2

Oggetto

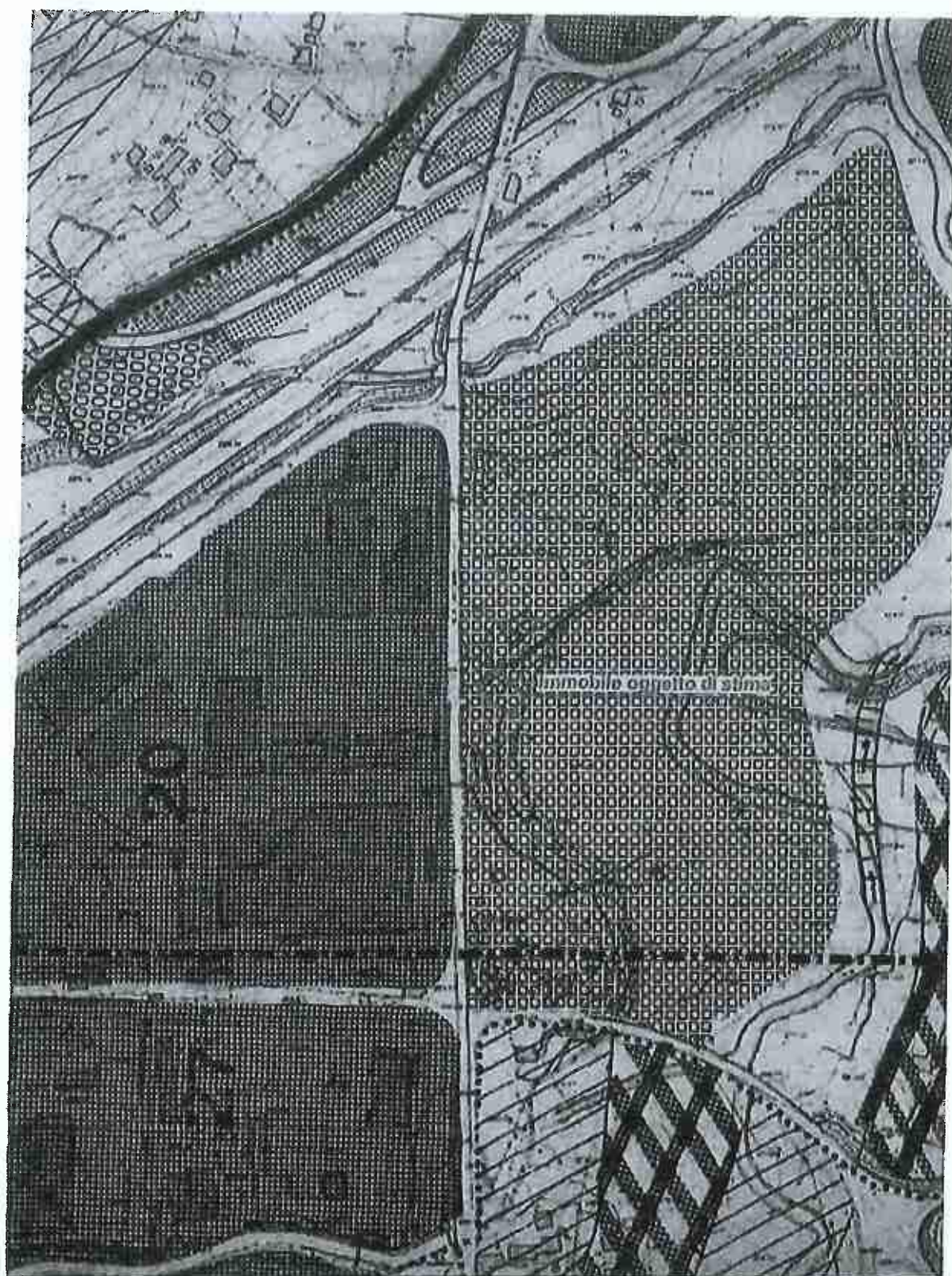
INDIVIDUAZIONE DELL' AREA

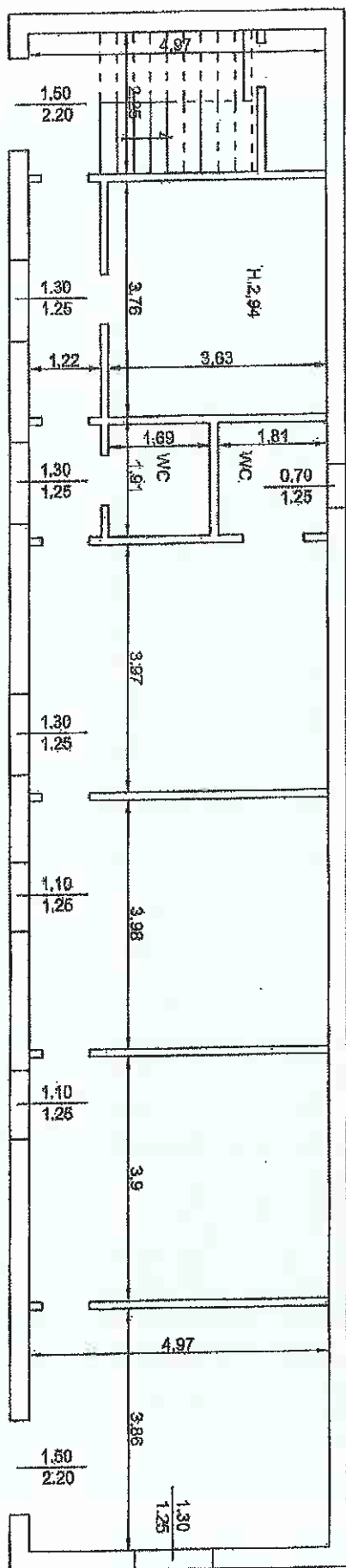
Scala

1/5000

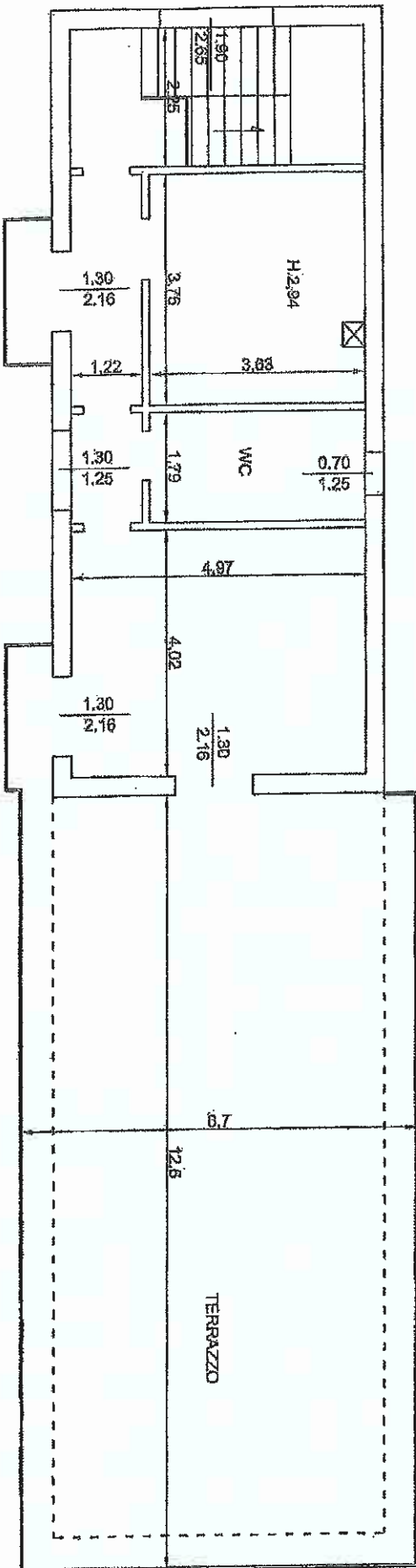
Progettazione

Dott. Arch. RAFFAELE TRONCONE
STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA
83100 AVELLINO **Viale Emilia 4**





PIANTA
PIANO TERRA
SCALA 1:100



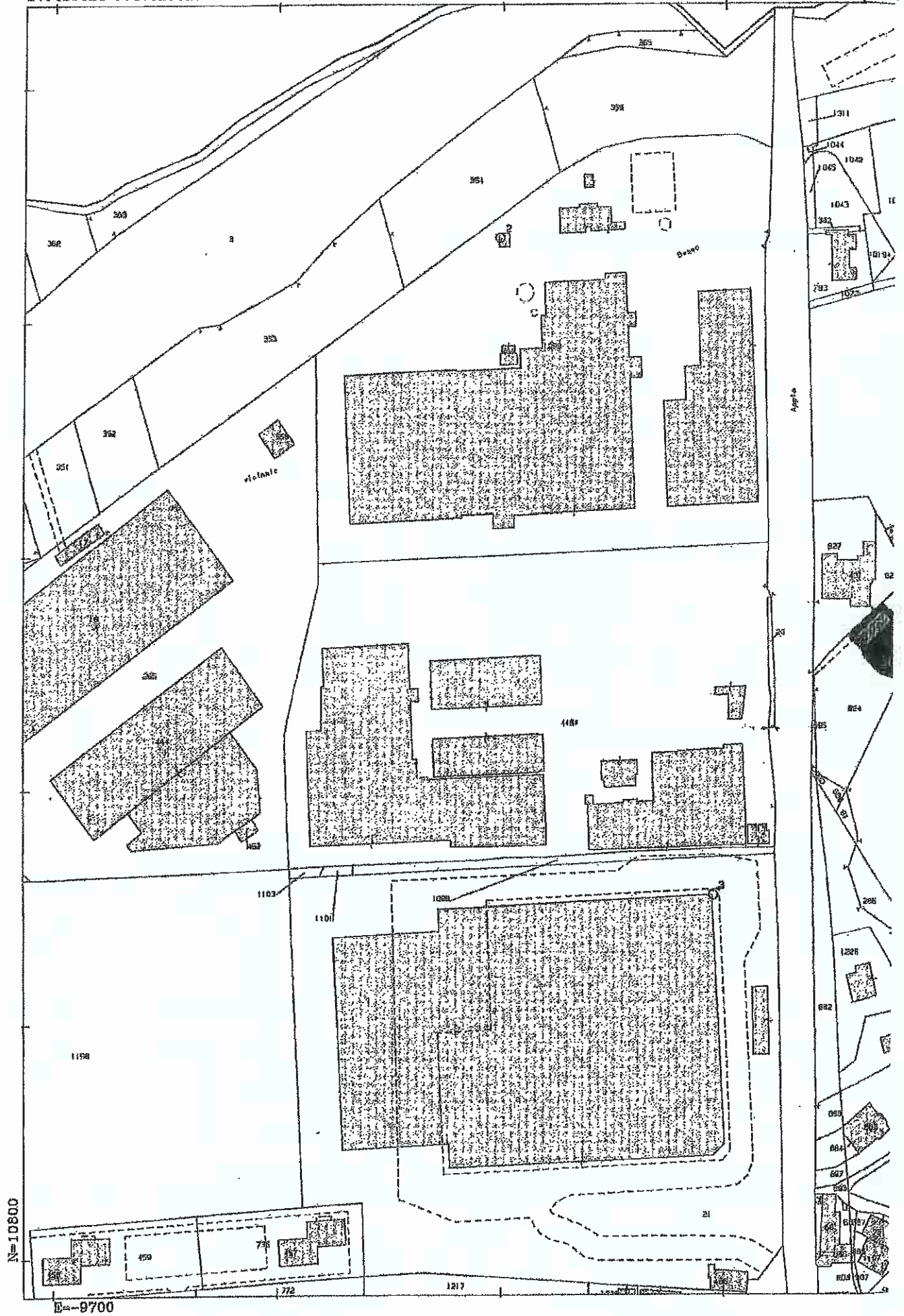
**PIANTA
PIANO PRIMO**

SCALA 1:100



Allegato 3

STRALCIO MAPPA CATASTALE



Allegato 4

CERTIFICATI CATASTALI



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 11/10/2016 - Ora: 12.26.25 Segue

Visura n.: T179793 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2016

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)		
Catasto Terreni	Provincia di AVELLINO		
	Foglio: 8 Particella: 63		

Area di enti urbani e promiscui dal 10/10/2016

E									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		
1	8	63		-	ENTE URBANO.	07 66		Dominicale Agrario	
Tipo mappale del 10/10/2016 protocollo n. AV0115247 in atti del 10/10/2016 presentato il 10/10/2016 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 115247.1/2016)									
Notifica					Partita		1		
Annotazioni		di immobile: passaggi intermedi da esaminare							

Area di enti urbani e promiscui dal 23/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	8	63		-	ENTE URBANO	07	66			
TIPO MAPPALE del 27/06/1995 protocollo n. AV0231711 in atti del 23/09/2004 NOTA.84275/03										
PUNTO 1.4 (n. 38042.1/1995)										
Notifica						Partita		1		
Annotazioni		passaggi intermedi da esaminare								

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	8	63		-	FABE RURALE	07 66			Impianto meccanografico del 31/01/1978



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2016

Data: 11/10/2016 - Ora: 12.26.25 Fine

Visura n.: T179793 Pag: 2

Notifica		Partita		2267
L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:				
Situazione degli intestati dal 06/03/1997				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in AVELLINO		80000330648	(1) Proprietà per 1/4 fino al 27/06/1995
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1997 protocollo n. 239786 Vettura in atti dal 25/10/2001 Repertorio n.: 122288 Rogante: D'AMORE E. Sede: CERVINARA Registrazione: UR Sede: AVELLINO n. 299 del 26/03/1997 CESSIONE VOLONTARIA (n. 4192.1/1997)				
Situazione degli intestati dal 06/03/1997				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IANDIORIO Nicolangelo nato a AVELLINO il 06/04/1904		NDRNLN0400645098*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/03/1997
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 06/03/1997 Vettura in atti dal 22/11/1998 Repertorio n.: 122288 Rogante: DOTT. PELLEGRINO D. Sede: CERVINARA Registrazione: (n. 4192.1/1997)				
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IANDIORIO Nicolangelo: DI SAEINO			fino al 06/03/1997
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 31/01/1978				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2016

Data: 11/10/2016 - Ora: 12.27.43 Fine
Visura n.: T180694 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO Foglio: 8 Particella: 63 Sub.: 1

Bene comune non censibile dal 14/03/2014

Bene comune non censibile dal 14/03/2014												
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	8	63	1								VARIAZIONE del 14/03/2014 protocollo n. AV0053292 in atti dal 14/03/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 27196.1/2014)
Indirizzo				VIA PIANODARDINE piano: T.								

Bene comune non censibile dal 14/12/1999

Bene comune non censibile dal 14/12/1999												
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	63	1								COSTITUZIONE del 28/07/1995 protocollo n. 43656 in atti dal 14/12/1999 COSTITUZIONE (n. 1306.1/1995)
Indirizzo				VIA PIANODARDINE								

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2016

Data: 11/10/2016 - Ora: 12.29.46 Fine

Visura n.: T182152 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO
	Foglio: 8 Particella: 63 Sub.: 2

Bene comune non censibile dal 14/03/2014

Bene comune non censibile dal 14/03/2014											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		8	63	2							
VARIAZIONE del 14/03/2014 protocollo n. AV0053292 in atti dal 14/03/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 27196.1/2014)											
Indirizzo				VIA FIANDARDINE piano: T.							

Bene comune non censibile dal 14/12/1999

Bene comune non censibile dal 14/12/1999												
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
		Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
		Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1			8	63	2							
COSTITUZIONE del 28/07/1995 protocollo n. 43656 in atti dal 14/12/1999 COSTITUZIONE (n. 1306.1/1995)												
Indirizzo					VIA PIANODARDINE:							

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2016

Data: 11/10/2016 - Ora: 12:31.01 Segue

Visura n.: T182943 Pag: 1

Comune di AVELLINO (Codice: A509)	
Provincia di AVELLINO	
Foglio: 8 Particella: 63 Sub.: 3	
INTESTATO	
Dati della richiesta	
Catasto Fabbricati	
1 CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in AVELLINO	
8000830648* (1) Proprieta' per 1000/1000	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
1	Urbana	8	63	3				A/3	1	3 vani	Catastale Totale: 82 m² Totale escluse aree scoperte*: 82 m²	Euro 162,68 Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA PIANODARDINE piano: T;								

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/1999

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/1999													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1	Urbana	3	63	3					A/3	1	3 vani		Euro 162,68 L. 315.000
Indirizzo					VIA PIANODARDINE piano: T;								
COSTITUZIONE del 28/07/1995 protocollo n. 43666 in atti dal 14/12/1999 COSTITUZIONE (n. 1386.1/1995)													

Situazione degli intestati dal 06/03/1997

Situazione degli investimenti al 06/03/1997		
N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in AVELLINO	CODICE FISCALE 8000830648 (1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1997 protocollo n. 96863 Valuta in atti dal 15/04/2003 Repertorio n.: 122288 Rogante: PELLEGRINO D'AMORE Sede: CERVINARA		
Registrazione: UR Sede: AVELLINO n. 299 del 26/03/1997 CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE (n. 89799.1/2008)		



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2016

Data: 11/10/2016 - Ora: 12.31.01 Fine

Visura n.: T182943 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 28/07/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IANDRIORIO Nicolangelo nato a AVELLINO il 06/04/1904	NDRNLN04D06A509S*	(1) Proprietà fino al 06/03/1997
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/07/1995 protocollo n. 43656 in atti dal 14/12/1999 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1306.1/1995)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura n.: T184837 Pag.: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2016

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Cateto Fabbricati	Provincia di AVELLINO
	Foglio: 8 Particella: 63 Sub.: 4

1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in AVELLINO.	80000830648*	(1) Proprietà per 1000/1080
---	--	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

ORDINE IMMOBILIARE del 02/11/2013											
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		8	63	4			C/2	6	15 m²	Totale: 24 m²	Euro 16,27
											Variazione del 09/11/2015 - Inscartamento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo						VIA PLANODARDINE piano: I.					

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/1999

SUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DEL 14/12/1999												
N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione		Foglio	Particella	Sub	Zona	Mittro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1		8	63	4		Cens.	Zona	C/2	6	15 m²	Catastale	
										Euro 16,27		L. 31.500
COSTITUZIONE del 28/07/1995 protocollo n. 43656 in atti dal 14/12/1999 COSTITUZIONE (n. 1306.1/1995)												
Un'altra via		VIA PIANODARDINE piano: T.										

Situazione degli intestati dal 06/03/1997

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRUTTI E ONERI EBALI
N.	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in AVELLINO	30900830648	(1) Proprietà per 1000/1060
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1987 protocollo n. 96863 Voluta in atti dal 15/04/2003 Reportorio n. 122288 Rogante: PELLEGRINO D'AMORE Sede: CIRIVINARA P. autenticazione: LIB. Sede: AVELLINO n. 200 rial 26/02/1997 FESSIONE VOI. ONTARIA DI IMMOBILI B. n. 89799 1/20000	



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2016

Data: 11/10/2016 - Ora: 12.33.53 Fine

Visura n.: T184837 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 28/07/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IANDRORIO Nicolangelo, nato a AVELLINO il 06/04/1904	NDRNUN04D064A599S*	(1) Proprietà, fino al 06/03/1997
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/07/1995 protocollo n. 43656 in atti dal 14/12/1999 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1306.1/1995)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2016

Data: 11/10/2016 - Ora: 12.34.23 Fine

Visura n.: T185107 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di AVELLINO (Codice: A509)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO Foglio: 8 Particella: 63 Sub.: 7

INTERESTATO

1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in AVELLINO	8000830648*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	---	-------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 10/10/2016

Unità immobiliare del 10/10/2016												
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	8	63	7			A/3	2	1 vani	Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte** 57 m²	Euro 64,56	DEMOLIZIONE PARZIALE del 10/10/2016 protocollo n. AV0115418 in atti dal 10/10/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 38246.1/2016)
Indirizzo		CONTRADA FIANDORDINE SNC piano: 1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 10/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO con sede in AVELLINO			8000830648	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE PARZIALE del 10/10/2016 protocollo n. AV0115418 in atti dal 10/10/2016 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 38246.1/2016)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
- foglio 8 particella 63 subalterno 5
- foglio 8 particella 63 subalterno 6

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Allegato 5

COPIA DECRETO DI CONCESSIONE



MUNICIPIO DI AVELLINO

UFFICIO RICOSTRUZIONE PRIVATA

Prot. N° 24065

Provvedimento n° 641

Pratica n° 149

OGGETTO: Provvedimento di autorizzazione ad edificare e di concessione di contributo ai sensi dell'art.9 della L.219/81. Art.14 L.219/81 e succ.modd. ed intt..

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 28/11/81 del Sig. Iandigrio Nicolangelo nato ad Avellino il 6/4/904 e residente in Avellino alla Via Pianodardine, n°82, con la quale è stata richiesta l'autorizzazione ad effettuare i lavori di ricostruzione relativi al fabbricato sito in Avellino alla Via Pianodardine, n°82, nonché il contributo di cui all'art.9 della L.219/81 e succ.modd. ed intt.;

VISTA la documentazione amministrativa e gli elaborati tecnici allegati alla istanza suddetta;

LETTO il verbale n°19 del 29/11/83 con il quale la 4ª Comm/one, costituita ai sensi dell'art.14 della citata L.219/81, ha espresso parere favorevole all'accoglimento dell'istanza in esame per quanto concerne la compatibilità urbanistica del progetto presentato e sulla determinazione dell'importo del contributo relativo ai sensi dell'art.2 del D.L. N°19/84 convertito in legge in data 18/4/84 N°80, nella misura di L.75.291.774 (Settantacinquemilioniduecentonovantunomila/774);

LETTA la relazione dell'U.T.C. in data 1/12/83;

ATTESO che a seguito degli atti suddetti è stato emesso provvedimento n°160 del 13/12/83 a favore di Iandigrio Nicolangelo con concessione del contributo erogabile in L.75.291.774 (Settantacinquemilioniduecentonovantunomila/774);

ATTESO che l'Ufficio Ric.Privata in data 19/3/84 con prot.gen.14250 notificava la sospensione della concessione n°160 del 13/12/83, in quanto il fabbricato sopra indicato ricadeva in zona industriale classificata dal Piano ASI per attrezzatura di uso pubblico del nucleo; ATTESO che con delibera di C.C. N°1673 del 27/4/84, vistata dal CO.RE.CO di Avellino in data 26/10/84, ed approvata con DRC n°5686 del 7/7/86, veniva richiesta variante alla normativa al P.di R. relativamente al progetto di ricostruzione nella zona di attrezzatura pubblica dell'agglomerato industriale di Pianodardine; LETTO il verbale n°201 del 14/4/87, con il quale la 4ª Comm/one, costituita ai sensi dell'art.14 della L.219/81, riesaminata la pratica di cui trattasi, ha rideterminato il contributo massimo in L.118.111.624 ed in contributo erogabile in L.118.111.000; VISTA la relazione dell'U.T.C. in data 15/4/87;

RITENUTO di revocare per quanto appena detto il proprio provvedimento n°160 del 13/12/83 sopra citato; VISTA la Legge 219/81; VISTO il D.L. N°696/982 convertito in legge n°883/982; VISTO il Piano Reg.gen. approvato con D.M. n°3141 del 9/11/71; VISTO il D.L. n°19/984 convertito in legge in data 18/4/84 n°80; VISTA la Legge n°10/977 e succ.modd. ed intt.; VISTI i vigenti piani di recupero, redatti ai sensi dell'art.28 della L.219/81 e succ.modd. ed intt.; VISTO il D.L. n°48/86 convertito in legge in data 18/4/86 n°119; VISTO il D.L. N°111 del 24/3/87;

VISTO il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario;

REVOCA

per quanto indicato e motivato nelle premesse il proprio provvedimento N°160 del 13/12/83.

- % -

il Sig. Iandiorio Nicolangelo nato a Avellino
il 6/4/904 e residente Avellino - Via Pianodardine, n° 82
nella qualità di proprietario dell'edificio sito in Avellino alla
Via Pianodardine, n° 82, in conformità del progetto presentato che
unito di visto si restituisce in copia all'interessato, sotto l'osservanza
delle seguenti prescrizioni generali;

- 1) l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, deve avvenire sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene, di polizia urbana e rurale;
- 2) devono essere fatti salvi, riservati e rispettati i diritti verso terzi;
- 3) la presente autorizzazione comporta, da parte del beneficiario, l'obbligo di esecuzione di tutte le opere e di tutte le rifiniture indicate nei disegni di progetto, senza alcuna modifica, omissione ed aggiunta;
- 4) l'esecutore dei lavori non deve mai ingombrare le vie, gli spazi pubblici adiacenti alle aree fabbricabili e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose, ad evitare, per quanto è possibile, che i terzi risentano danni o disturbi dall'esecuzione delle opere di cui trattasi;
- 5) il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assiti, lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, e all'interno dello stesso dovrà apporsi una tabella in vista del pubblico, con l'indicazione del direttore dei lavori, del progettista, dell'impresa costruttrice, della ditta committente ed il numero e la data di rilascio della presente autorizzazione;
- 6) per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere apposita autorizzazione dell'U.T.C. le aree così occupate devono essere restituite nello stato iniziale a lavoro ultimato, e anche prima, su richiesta del Comune, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 7) se nel manovrare il suolo pubblico, il costruttore incontrasse manufatti per il servizio pubblico, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne, contemporaneamente, avviso alle imprese e enti proprietari per i provvedimenti del caso;
- 8) il termine per l'inizio dei lavori è fissato in mesi sei a decorrere dalla data di notifica del presente provvedimento; quello per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile è fissato in due anni a decorrere dalla data di inizio dei lavori;
- 9) a lavoro ultimato l'interessato dovrà chiedere il permesso di abitabilità ai sensi e per gli effetti dell'art. 220 e seguenti del T.U. della Legge Sanitaria 27/7/534 N° 1265 e succ. modd.;
- 10) le costruzioni in muratura ed in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e in strutture metalliche devono essere eseguite in conformità alle disposizioni di cui alle Leggi N° 1086 del 5/11/971, N° 64 del 2/2/71 e succ. modd. e alla L.R. N° 6 del 7/1/68. In particolare, prima dell'inizio dei lavori, il titolare della presente autorizzazione dovrà depositare presso l'Ufficio del Genio Civile copia del progetto esecutivo;
- 11) il titolare della presente autorizzazione deve:
 - a) prima di eseguire qualsiasi lavoro partecipare le generalità complete del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice, del collaudatore in corso d'opera e del geologo dove occorre;
 - b) comunicare la data di inizio e fine lavori;
- 12) il titolare della presente deve osservare, inoltre, le prescrizioni per la

tutela delle acque dall'inquinamento di cui alle leggi 10/2/80 n. 10/576 N° 550 e 24/12/79 N° 550 e succ. modd. ed intt. nonché ai regolamenti di esecuzione;

- 13) la costruzione e gli impianti tecnici devono essere rispondenti ai criteri stabiliti dalle norme per il contenimento dei consumi energetici di cui alla legge 3/4/76 N° 373 e regolamenti di esecuzione;
- 14) la costruzione deve essere rispondente ai criteri e disposizioni previsti dal D.M. del 16/1/977, relativi all'isolamento termico la cui documentazione dovrà essere esibita a questo Comune prima dell'inizio dei lavori;
- 15) il titolare dell'autorizzazione, l'assuntore, il direttore dei lavori e il collaudatore in corso d'opera sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge, delle norme di regolamenti comunali, delle modalità esecutive fissate dalla presente autorizzazione;
- 16) devono essere inoltre rispettate ed osservate le seguenti prescrizioni particolari:

17) devono essere rispettate tutte le norme di cui alla legge N° 646 del 13/9/82 e succ. modd. ed intt. e alle Circolari Ministero LL.PP. 9/3/83 N° 477/U.L. e Ministero Grazia e Giustizia 8/6/83 N° 1/2439 U.L.;

Contestualmente,

ATTESO che è possibile procedere all'erogazione del contributo erogabile così come determinato dalla 4^a Commissione con il verbale N° 201 nella seduta del 14/4/87 sopra citata,

C O N C E D E

IL CONTRIBUTO ex art. 9 della legge N° 219/81, nell'importo erogabile, arrotondato in L. 118.111.000= (lire Centodiciottomilioneundicimila=) a valere sul fondo di cui all'art. 3 della L. 219/81, così ripartito:

E V I D E N Z I A

CHE l'art. 9 del D.L. N° 111 del 24/3/87 impone l'iscrizione all'Albo dei Costruttori per lavori di importo superiore ai 100 milioni, la mancata presentazione del certificato di iscrizione non consente l'inizio lavori.

- Tale contributo, nell'importo suddetto, sarà erogato come segue:
- a) in ragione del 25% (vet. cinque per cento) dell'importo concesso, all'inizio dei lavori certificato dal Sindaco;
 - b) in ragione dell'ulteriore 60% (sessanta per cento) dell'importo concesso, in base a stati di avanzamento, sottoscritti con responsabilità solidale dal beneficiario del presente provvedimento, dal direttore dei lavori e dall'impresa da presentarsi all'Azienda di Credito;
 - c) il saldo finale del contributo erogabile avverrà dopo l'utilizzazione dei lavori e dopo il deposito presso l'Amministrazione C/le degli atti giurati di certezza finale, comprendendo le eventuali varianti intervenute, nonché gli atti di collaudo statistico, del certificato di regolare esecuzione e del certi-

del certificato di abitabilità; per il tramite dell'Azienda di Credito Banca Popolare dell'Irpinia presso la quale viene disposta una apertura di credito di importo pari al contributo concesso con il presente provvedimento.

D A A T O
che il presente provvedimento annulla e sostituisce integralmente il precedente N° 160 del 13/12/983.

che l'ammontare del contributo come sopra fissato, è provvisorio e può essere rideterminato, a consuntivo, in maniera definitiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D.L. 19/1984 convertito in legge in data 18/4/84 N° 80. La copia del presente provvedimento è conservata, rubricata in ordine alfabetico dopo l'affissione al pubblico per dieci giorni, dal Segretario Generale o da un suo delegato.

Avellino, 11 - 8 MAG. 1987



LESI D'ACO
SECRETARIO GENERALE

PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente provvedimento è stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune per dieci giorni consecutivi a decorrere dal _____ al _____.

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

RELATA DI NOTIFICA

L'anno 87 addì 11 del mese di maggio, io sottoscritto Messo comunale di Avellino, dichiaro di aver notificato, per ogni effetto di legge, il presente provvedimento al Sig. Guido Vero mediante consegna a mani di propr.

Il Ricevente

Il Messo Comunale

Allegato 6

COPIA COLLAUDO STATICO

COPIA

COLLAUDO STATICO
DI STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI... **AVELLINO**

CERTIFICATO DI COLLAUDO

(art. 7, legge 5-11-1971, n. 1086)

(art. 5, legge 7-1-1983, n. 9)

delle strutture in cemento armato normale esistenti
nella costruzione costituita da *due* piani fuori terra
di proprietà: **IAN DIORIO NICOLANGELO**
sita nel Comune di... **AVELLINO**
via... **PIANODARDINE** N.....
denuncia n. **1053** del... **30-9-1983**



-1) P R E M E S S A

-a) Progettista architettonico: **Ing. MARIO D'ARGENIO**
con studio in... **Avellino**
iscritto all'albo... **al n. 224**

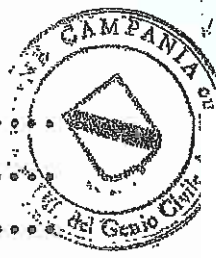
-b) Descrizione opere in progetto: **ricostruzione fabbricati rurali costituiti da due piani fuori terra;**
superficie coperta... **139,00** altezza in gronda m.
... **6,40** volumetria mc. **724,44**

-c) Progettista delle strutture dott. **Ing. MARIO D'ARGENIO**
con studio in... **AVELLINO**
iscritto all'albo... **al n. 224**

UFFICIO DEL GENIO CIVILE
AVELLINO

Si attesta che copia del presente atto è stata depositata presso questo Ufficio in data odierna al cancello dell'art. 7 della legge 5/11/1971, n. 1086.
Avellino, 11 **1983**

IL DIRIGENTE
(Firma)



-d) Direttore lavori strutturali *in c.a.*.....
dott. *ing. MARIO D'ARGENIO*.....
Iscritto all'albo di *AVELLINO n. 224*.....
con studio in *AVELLINO*.....

-e) Descrizione delle strutture in oggetto della pre-
sente relazione: muri perimetrali delle cantine..
.....
fondazioni dei pilastri isolati
..... *travi sovraccarichi*
pilastri portanti in C.A. *gettati in opera*.....
.....
solai misti con laterizi *i=cm. 50*...; *h=cm. 16+4*..
tetto di copertura su orditura in *c.a.*.....
.....

Impresa esecutrice dei Lavori:

Ditta
con sede in
via N.....

-2) ESAME DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AL GENIO CIVILE

Il sottoscritto collaudatore dott. *ing. GIANCARLO PASQUA*.....
con studio in *Avellino*.....
via *C. Colombo*.....N.2..
iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di
Avellino dal 1965 N. 187, procedeva all'esame della
documentazione allegata alla denuncia e costituita da:
-a) Progetto architettonico (*elaborato unico*) ..
-b) Progetto delle strutture *in c.a.*.....
composto da N. *5* tavole datate.

- c) Relazione di calcolo e relazione illustrativa.
Tutti recanti l'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'ufficio del genio civile di.....

.....**AVELLINO**.....

- d) Relazione finale del direttore dei lavori del ...

.....**15-10-1988. depositata il 18-X-88.**

- e) Certificati delle prove eseguite dal laboratorio ufficiale **.GEO-CONSULT.(HANOCALZATI-AR).**,
sui materiali impiegati e precisamente:

-prot./cert. N. **C8808XP603**...del...**02-02-88**....

prove di trazione su tondini di ferro tipo

FeB.38K.....;-prot./cert. N.**C8808XP601/602**

del **02-02-88**.... su cubetti in conglomerato

cementizio, confezionato con cemento tipo

classe...**Rik. 250**....dosato a Kg mc;

prelevati in cantieri **in occasione di ogni**....

getto di impalcato.....

- f) Nomina collaudatore in data **4-8-1988**.....

da parte...**Giordano Nicolangelo**.....

Con l'esame dei documenti sopraelencati accertava

la conformità delle opere ai documenti di progetto

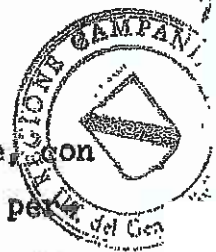
e loro rispondenza alle disposizioni riguardanti procedimenti di calcolo, entità dei sovraccarichi e tassi di lavoro dei materiali impiegati.

-3) VISITA DELLE OPERE - PROVE DI CARICO

Durante il corso dei lavori venivano effettuate visite di collaudo, ~~vedi verbali allegati~~, presenti il direttore dei lavori e l'imprenditore. Il collaudatore sottoscritto esaminava at-



tentamente le strutture in oggetto riscontrandole conformi ai disegni esecutivi, di buona esecuzione, con completa ricopertura delle armature metalliche, e per tanto prive di difetti che denunciassero cattiva esecuzione.



-4)-RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO

Tutto ciò premesso, il sottoscritto collaudatore

V I S T O

che le prescrizioni regolamentari vigenti in materia per l'esecuzione di opere in cemento semplice ed armato ed a struttura metallica sono state ottemperate

C O N S I D E R A T O :

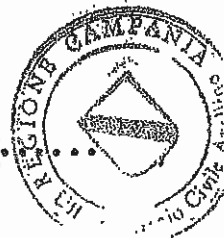
che i risultati delle prove sui materiali di cui ai certificati del suddetto laboratorio ufficiale, sono positivi e che dal buon esito delle visite di collaudo si deducono soddisfacenti elementi per attestare la stabilità, certifica che le strutture portanti presenti nella costruzione in esame sono collaudabili come in effetti con il presente atto

C O L L A U D A

entro i limiti della destinazione prevista in progetto ed ai sensi della legge 5-11-1971, n.1086.

Si attesta, ai sensi dell'art.28 della Legge 64/74, la perfetta rispondenza delle opere eseguite alle norme sismiche.

ALLEGATI:



Avellino, 11. 23 NOV. 1988

IL COLLAUDATORE

dott. ing. Giancarlo Pasqua



IL DIRETTORE DEI LAVORI

IL COSTRUTTORE

