

**ARCH. ALESSANDRO COSTA**

VIA PIAGANO DORA, 10/28 - 16126 GENOVA - TEL. 338 1070809



**TRIBUNALE DI GENOVA**

**Sezione Fallimentare**

**Fallimento** [REDACTED]

**R.F. 84/2015**

**G.D. Dott. Daniele BIANCHI**

**Curatori Dott. Andrea Borziani e Dott. Bruno Bassi**

**RELAZIONE TECNICA**

**BENI IMMOBILI**

**COMUNE DI BATTIPAGLIA (SALERNO)**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,  
il sottoscritto Arch. Alessandro COSTA, con studio in Genova, via Pagano Doria 10/28, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova al n. 3580, veniva nominato dalla S.V. con provvedimento del 17.02.2014 Consulente tecnico nella Procedura Fallimentare "BTP TECNO s.r.l. in liquidazione" con incarico di redigere relazione tecnica per accertamenti sulle consistenze immobiliari, regolarità edilizia ed urbanistica, provenienze e presenza di condizioni pregiudizievoli del compendio immobiliare sito in **Battipaglia (Salerno) Zona Industriale A.S.I.**

— o o o —

## INDICE

1. Premesse	pag. 3
2. Consistenza e dati catastali	pag. 3
3. Confini delle proprietà	pag. 5
4. Titolarità e provenienza	pag. 5
5. Descrizione e Conformità edilizia	pag. 7
6. Accertamenti edilizi	pag. 22
7. Destinazione urbanistica	pag. 27
8. Gravami e formalità pregiudizievoli	pag. 28
9. Certificazione energetica	pag. 29
10. Dati dimensionali degli immobili	pag. 30
11. Allegati	pag. 33

## 1. PREMESSE

Il sottoscritto, al fine di procurarsi gli elementi necessari per la perizia oggetto d'incarico, ha svolto le seguenti operazioni:

- \* sopralluoghi e rilievi in sito;
- \* acquisizione documentazione di tipo ipocatastale e urbanistica presso l'Agenzia del Territorio, Uffici Edilizia del Comune di Battipaglia e notai roganti;
- \* esame degli atti ipocatastali delle proprietà;
- \* richiesta Certificazione Ipotecaria relativa al ventennio;
- \* accertamento conformità edilizia degli immobili;

## 2. CONSISTENZA E DATI CATASTALI

Il complesso industriale è identificato al Catasto dei Terreni di Battipaglia (Sa) al *foglio 7 mappale 111* di consistenza pari a **86.004 mq.** e classificato come **AREA URBANA**.

Il complesso è identificato dal numero **civico 34 di Via Bosco Primo a Battipaglia**.

Di seguito viene riportato l'elenco dei cespiti costituenti il complesso in base all'identificazione catastale con cui risultano censiti all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - **Catasto dei Fabbricati**, come risultante dalle visure allegate. (Allegati n. 3)

I subalterni da 7 a 15 derivano da divisione del 31.05.2011 n. [REDACTED] in atti dal 31.05.2011 prot. n. [REDACTED] dell'unità immobiliare già sub. 5. Il subalterno 17 deriva da variazione della destinazione da lastrico solare a impianto fotovoltaico dell'unità immobiliare già sub. 16 del 30.07.2013 n. [REDACTED] in atti dal 30.07.2013 prot. n. [REDACTED] -lastrico solare

mq. 14.000 unità afferente edificata in soprelevazione del 30.07.2013 n. 5423-.

Comune di BATTIPAGLIA - Codice A 717S - Catasto dei Fabbricati										
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
Quota proprietà	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Stato attuale	Dicitura catasto	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
a)	1/1	7	111	7	CORPO D p.t.	fabb. A	D/8			121'952,00
					CORPO D 1° p.	fabb. A				
					TETTOIE (d)	fabb. B-C-D				
					CORPO H pesa	fabb. E				
					CORPO V dep.imb.	fabb. F				
b)	1/1	7	111	8	CORPO C ricerca	uff. tecnico	D/8			29'782,00
c)	1/1	7	111	9	CORPO L mensa	mensa	D/8			4'692,00
d)	1/1	7	111	10	CORPO S addest.	CRAL aziendale	D/8			516,00
e)	1/1	7	111	11	CORPO B lab.		D/8			29'646,00
f)	1/1	7	111	12	CORPO A port.		D/8			514,00
					CORPO R (U.T.A.)	fabb. A				
g)	1/1	7	111	13	CORPO E imp. tecn.	fabb. B	D/8			4'908,00
					CORPO T vasca sprinkler	fabb. C				
					tettoia ISOLA ECO	tettoia ISOLA ECO				
h)	1/1	7	111	14	CORPO W ex bruciatore	dep. Ex bruciatore	D/8			964,00
i)	1/1	7	111	15	aree ext.					Bene comune non censibile
l)	1/1	7	111	17	CORPO D fotovoltaico	piano copertura	D/1			20'280,00
m)					CORPO P dep. infiammabili					non accatastato

### 3. CONFINI DELLE PROPRIETA'

Il complesso industriale in esame si sviluppa interamente all'interno dell'area comune identificata nel prospetto di cui sopra, al **Catasto Fabbricati**, con la lettera *i) foglio 7 particella 111 subalterno 15* ed al **Catasto Terreni** al *foglio 7 mappale 111*.

Le coerenze dell'area -complesso industriale- sono: a nord con mappali 944, 233 e 945 e via Bosco I; ad est con mappali 2344, 2345, 2346, 2347, 2348 e 2349; a sud con mappali 1642 e 2534; ad ovest con viale Giacomo Brodolini.

Tutti i fabbricati costituenti il complesso ricadono nell'area comune di cui sopra e le coerenze risultano pertanto a nord, est, sud ed ovest con part. 111 e sub. 15 uguali per tutti i cespiti.

### 4. TITOLARITÀ E PROVENIENZA

I cespiti risultano pervenuti alla società [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- Atto di conferimento a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 26 luglio 2010 Repertorio n. [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano/l in data 2 agosto 2010 al n. [REDACTED] serie [REDACTED] e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 08/08/2010 ai nn. R.G./R.P. [REDACTED], mediante il quale la società [REDACTED] con sede in Milano, ha conferito alla predetta [REDACTED] con sede in Milano, il complesso immobiliare in allora iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Battipaglia al foglio 7 mappale 111

subalterno 6 e al catasto dei terreni al foglio 7 mappale 111; (Allegato n. 4.2)

- Verbale a rogito stesso Notaio [REDACTED] del 30 settembre 2010, repertorio n. [REDACTED] trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 13 ottobre 2010 ai nn. R.G./R.P. [REDACTED], con il quale la società [REDACTED] ha trasferito la sede da Milano a Battipaglia (Sa); (Allegato n. 4.3)
- Atto di conferimento a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 24 dicembre 2014 Rep. n. [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate Genova/1 il 22 gennaio 2015 n. [REDACTED] serie [REDACTED] trascritto a Savona il 22 gennaio 2015 ai nn. R.G./R.P. [REDACTED] e trascritto a Salerno il 22 gennaio 2015 ai nn. R.G./R.P. [REDACTED], mediante il quale le società: [REDACTED], con sede in [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] conferivano nella società in nome collettivo [REDACTED] le proprie aziende, sottoponendo detto conferimento alle seguenti condizioni risolutive: 1) condizione risolutiva rappresentata dal deposito in Cancelleria del Tribunale di Genova del Decreto di rigetto dell'istanza di ammissione alla procedura di concordato preventivo della [REDACTED] e di tutte le altre società del gruppo; 2) ulteriore condizione risolutiva rappresentata dal diniego di omologazione del concordato preventivo di cui sopra; (Allegato n. 4.4)

Data la rinuncia alla procedura di concordato preventivo, avanzata dalla società [REDACTED] e dalle società conferenti, il Tribunale di Genova ha dichiarato il fallimento di tutte le società. Nello specifico, con Sentenza n. 85 del 12 giugno 2015 veniva dichiarato il fallimento società [REDACTED] [REDACTED] (trascrizione all'Agenzia Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno del 15/10/2015 ai nn. R.G./R.P. [REDACTED]); (Allegato n. 4.9)

- Stante l'avveramento delle condizioni risolutive di cui all'atto di conferimento sopra citato ed in seguito a Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 05 agosto 2015 Rep. n. [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate Genova/1 il 02 settembre 2015 n. [REDACTED] serie [REDACTED] e trascritta all'Agenzia Entrate di Salerno in data 14 settembre 2015 ai nn. R.G./R.P. [REDACTED] Annotazione di risoluzione con la quale viene risolto il trasferimento a favore della società [REDACTED] dei cespiti immobiliari in capo alla società [REDACTED] oggetto della presente perizia. (Allegato n. 4.8)

## 5. DESCRIZIONE e CONFORMITA' EDILIZIA

(ex art. 19 del D.L. 78/2010)

Il complesso industriale in esame si estende su un lotto di terreno di superficie catastale pari a mq. 86.004, situato in Battipaglia (Salerno) nella Zona Industriale A.S.I.

L'area dista circa 20 Km. da Salerno ed è servita dalla vicina autostrada A3 oltreché dalla stazione ferroviaria di Battipaglia e dall'aeroporto di Napoli e, di recente, anche dall'aeroporto di Salerno Costa d'Amalfi che dista dal sito in esame circa 9 Km.

Il complesso in esame è dotato di accesso carrabile principale dal civ. 34 di Via Bosco Primo e risulta costituito da n° 5 corpi di fabbrica principali di cui il **corpo D** ad uso produttivo, **corpi B e C** ad uso uffici e laboratori, **corpo L** mensa ed il **corpo E** impianti tecnologici.

Sono inoltre presenti altri fabbricati minori con destinazione d'uso accessoria quali: tettoie ad uso deposito ed impianti tecnologici.

I fabbricati principali sono costituiti da capannoni industriali in calcestruzzo armato prefabbricato e/o gettato in opera edificati negli anni '70 ad eccezione del fabbricato più recente, corpo B, edificato nei primi anni 2000.

La dotazione impiantistica d'uso corrente è completa e sono presenti alcuni impianti notevoli quali: elettrico, con 2 cabine di trasformazione e 2 gruppi elettrogeni, gruppi di trattamento aria e frigoriferi, impianto antincendio con vasche di accumulo e distribuzione.

Di notevole importanza anche l'impianto fotovoltaico, posto sulla copertura dell'edificio di maggiore dimensione, che si estende su una superficie pari a mq. 6.760 con una potenza di picco di 999.6 KW.

Si specifica che allo stato attuale gli impianti risultano tutti centralizzati.

Il lotto è completamente recintato ed è presente un accesso carrabile secondario da viale Giacomo Brodolini.

Gli accessi sono regolati da cancelli elettrocomandati ed è presente il servizio di portineria dotato di edificio -corpo A, dotato di piccola sala d'attesa.

L'area in esame è composta un'ampia porzione di terreno pianeggiante dotata di viabilità interna a servizio di tutti i fabbricati con aree di parcheggio interne e di proprietà esterne al lotto. Sono altresì presenti ampie aree verdi in parte edificabili.

Di seguito sono elencate le consistenze dell'intero complesso suddivise per singolo edificio con la relativa destinazione d'uso e l'esame della conformità edilizia (ex art. 19 del D.L. 78/2010).

Tale verifica è stata effettuata dallo scrivente mediante il raffronto tra gli elaborati grafici uniti agli ultimi stati municipali assentiti e l'attuale stato dei luoghi in relazione a quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia e quanto depositato presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati.

Per l'identificazione dei fabbricati si rimanda alla rappresentazione planimetrica d'insieme allegata alla presente. (Allegato n. 6)

**a) CORPO D - produzione/uffici**

**Foglio 7 Particella 111 Subalterno 7**

L'edificio in esame rappresenta la maggior consistenza del complesso industriale.

Si tratta dell'edificio in cui veniva svolta l'attività principale di produzione e sviluppa al *piano terreno* una consistenza pari a *mq. 13.810,00* complessivi e comprensivi della superficie ponderata dell'area esterna *-porticato mq. 595 computato al 35%-*, oltre al *ballatoio -1° piano-* formato dalla zona uffici e laboratori che sviluppa una superficie commerciale pari a *mq. 1.290,00*.

L'edificio è stato realizzato nei primi anni '70 con struttura portante di tipo prefabbricato costituita da pilastri in cemento armato, travi precomprese prefabbricate e copertura in tegoli di calcestruzzo. Le tamponature sono in pannelli in calcestruzzo e la pavimentazione è di tipo industriale di buona agibilità.

L'immobile è composto da una parte a tutt'altezza (altezza sottotrave pari a 5,50 m.) destinata a produzione/magazzino ed una parte disposta su due piani -terreno ed ballatoio- adibita ad uso uffici e locali spogliatoio/servizi igienici.

Al piano terreno sono presenti alcuni servizi igienici e spogliatoi oltre ad alcuni laboratori realizzati con pareti mobili ed in muratura e sul lato sud dell'immobile è presente l'area attrezzata per il carico e lo scarico di merci.

Per mezzo di scale metalliche poste all'interno ed all'esterno dell'immobile si accede al piano primo -ballatoio- dove sono presenti uffici e laboratori realizzati con pareti attrezzate per l'isolamento acustico. L'altezza interna degli uffici è pari a m. 2,90.

Sul lastrico solare di copertura dell'edificio è presente un impianto fotovoltaico che si estende su tutta la superficie. Tale impianto costituisce entità catastale denominata subalterno 17 e sarà esaminata al paragrafo relativo.

Non sono state rilevate difformità edilizie fra quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia e quanto rilevato allo stato attuale tuttavia si segnala la mancata corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica catastale del piano terreno e lo stato attuale dei luoghi in quanto il dimensionamento non risulta corretto in rapporto alla scala indicata (1:500) e non risultano rappresentate le compartimentazioni in muratura di cui alla pratica edilizia D.I.A. n° 2278 del 31.08.2000 e la sistemazione interna di cui alla pratica edilizia D.I.A. n° 170 del 19.03.2003.

Al fine di regolarizzare tale incongruenza si rende necessario apposta pratica DOCFA finalizzata all'aggiornamento della rappresentazione

planimetrica catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio.

Risulta conforme la rappresentazione planimetrica catastale del piano primo -ballatoio-.

#### **TETTOIE (edificio d)**

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 7

Nel complesso industriale in esame sono comprese alcune tettoie in metallo realizzate per diversi scopi tra i quali coperture di impianti, depositi ed altro. La particella in esame riguarda n° 3 tettoie desumibile dalla rappresentazione planimetrica catastale (Allegato n. 3), delle quali una è stata interamente dismessa, una parzialmente ridotta ed una è ad oggi esistente. Nel dettaglio:

- la tettoia identificata nella planimetria catastale come "fabbricato B" è stata in parte demolita mantenendo il basamento in cemento sul quale, allo stato attuale, sono posizionate le unità U.T.A.  
La superficie di detto basamento risulta pari a mq. 130,00 mentre la superficie di tettoia metallica ad oggi esistente risulta di *mq. 55,00*;
- la tettoia identificata nella planimetria catastale come "fabbricato C" è stata demolita. Tale tettoia era originariamente posizionata in aderenza al prospetto est del Corpo D in corrispondenza della scala di accesso alla copertura;
- la tettoia identificata nella planimetria catastale come "fabbricato D" risulta tuttora esistente. Posizionata in aderenza al prospetto est del Corpo D, detta tettoia metallica misura una superficie pari a *mq. 19,00*, con altezza media pari a m. 4,00, ed era utilizzata

come deposito documenti.

Le uniche difformità edilizie rilevate rispetto a quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia sono quelle sopra citate e riguardano la mancata corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica catastale e lo stato attuale dei luoghi stante le demolizioni sopra riportate.

Al fine di regolarizzare tale incongruenza si rende necessaria apposita pratica DOCFA finalizzata all'aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio.

#### **CORPO H - locale billico**

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 7

L'edificio in esame è costituito dal locale di controllo pesa. E' realizzato in muratura con aperture su due lati -accesso carrabile e pesa a ponte interrata- dotate di infissi metallici. La consistenza risulta pari a *mq. 21,00* con altezza interna è pari m. 2,70.

Non sono state rilevate difformità edilizie.

Relativamente alla rappresentazione planimetrica del Catasto Fabbricati si specifica che il dimensionamento non risulta corretto in rapporto alla scala indicata (1:200).

Al fine di regolarizzare tale incongruenza si rende necessaria apposita pratica DOCFA finalizzata all'aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio.

### **CORPO V - deposito imballaggi**

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 7

All'interno del complesso e posizionato nella zona sud è presente l'edificio denominato corpo V. Si tratta di un fabbricato in lamiera con copertura a falde utilizzato come locale deposito cartoni. Il deposito a pianta rettangolare è dotato di due ampie aperture sui due lati minori; l'altezza media è pari a m. 4,20 e la consistenza totale risulta pari a *mq. 400,00*.

Non sono state rilevate difformità edilizie in relazione a quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia e quanto depositato presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati.

### **b) CORPO C - laboratori/uffici**

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 8

Il terzo edificio in ordine di estensione è denominato corpo C e la destinazione d'uso è quella di laboratori ed uffici.

Edificato nei primi anni '70 in calcestruzzo prefabbricato allo stato attuale risulta suddiviso, per la maggior superficie, con paratie tecniche in parte vetrate ed in parte a tutta altezza. Le superfici commerciali computate dallo scrivente sono pari a *mq. 2.785,00 al piano terreno*, comprensivi della superficie ponderata dei due porticati posti sui prospetti longitudinali -*porticati mq. 600 computati al 35%*- con altezza interna pari a 4,50 m ed a *mq. 325,00 al piano primo* con altezza interna pari a 3,50 m.

Relativamente alla conformità urbanistica e catastale lo scrivente specifica che alcune pareti divisorie interne non risultano correttamente

rappresentate nelle planimetrie esaminate.

In seguito ai colloqui intercorsi tra il sottoscritto ed i responsabili dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Battipaglia di seguito si espone quanto lo scrivente ritiene opportuno realizzare al fine di sanare le difformità.

Premesso che gli uffici competenti non rilasciano pareri scritti, sia perché in alcuni casi esistono differenti modalità operative per sanare gli abusi, sia in considerazione della normativa di riferimento che si presenta di non facile interpretazione, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di apposita pratica di Accertamento di Conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 norma che, in assenza di opere abusive che incrementino la rendita dell'immobile, prevede una sanzione pecuniaria pari ad € 516,00. Si rende inoltre necessaria pratica DOCFA per la corretta rappresentazione planimetrica da presentare presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

**c) CORPO L - locali mensa**

**Foglio 7 Particella 111 Subalterno 9**

L'edificio in esame è posizionato sul lato nord del complesso e la destinazione d'uso è locali mensa e cucine.

Edificato a seguito di Concessione edilizia n°1448 del 09/03/1993 l'edificio rispecchia le caratteristiche edilizie dei principali edifici del complesso.

Di forma rettangolare si compone di un'ampia zona adibita a mensa, circa mq. 710 dotata di n° 5 accessi, una zona riservata alle cucine, circa mq. 300 con n° 3 accessi riservati, ed altre zone dedicate a servizi ed impianti.

Esternamente all'edificio in esame e posta all'interno dell'edificio

pratica di Accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il quale, in assenza di opere abusive che incrementino la rendita dell'immobile, prevede una sanzione pecuniaria pari ad € 516,00.

Si rileva inoltre che la planimetria depositata presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati non risulta coerente con la planimetria dell'immobile in esame e pertanto si rende necessaria pratica DOCFA per la corretta rappresentazione planimetrica da inoltrare presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

**e) CORPO B - uffici/direzione**

**Foglio 7 Particella 111 Subalterno 11**

L'edificio in esame, secondo in ordine di superficie commerciale, è stato edificato in seguito a Concessione edilizia n° 121 del 14/06/2001 con destinazione d'uso uffici e direzione. La struttura portante è di tipo prefabbricato costituita con travi precomprese prefabbricate di larga campata. Le tamponature sono costituite da pannelli in calcestruzzo.

L'edificio si sviluppa su due piani e le uniche pareti interne in muratura risultano quelle relative al corpo scale a cui sono uniti i vani servizi igienici, anch'essi in muratura, posti sui due livelli. Le restanti tramezze sono del tipo "tecnico" da arredo.

Le superfici commerciali computate dallo scrivente sono per il *piano terreno mq. 1665,00* ed altezza interna pari a m. 4,50 e per il *piano primo mq. 1630,00* ed altezza m. 3,50.

Al primo piano è presente un'area, di superficie circa mq. 700, in cui le finiture interne non risultano completate, priva di ripartizione interna.

Non sono state rilevate difformità edilizie in relazione a quanto

pratica di Accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il quale, in assenza di opere abusive che incrementino la rendita dell'immobile, prevede una sanzione pecuniaria pari ad € 516,00.

Si rileva inoltre che la planimetria depositata presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati non risulta coerente con la planimetria dell'immobile in esame e pertanto si rende necessaria pratica DOCFA per la corretta rappresentazione planimetrica da inoltrare presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

**e) CORPO B - uffici/direzione**

**Foglio 7 Particella 111 Subalterno 11**

L'edificio in esame, secondo in ordine di superficie commerciale, è stato edificato in seguito a Concessione edilizia n° 121 del 14/06/2001 con destinazione d'uso uffici e direzione. La struttura portante è di tipo prefabbricato costituita con travi precomprese prefabbricate di larga campata. Le tamponature sono costituite da pannelli in calcestruzzo.

L'edificio si sviluppa su due piani e le uniche pareti interne in muratura risultano quelle relative al corpo scale a cui sono uniti i vani servizi igienici, anch'essi in muratura, posti sui due livelli. Le restanti tramezze sono del tipo "tecnico" da arredo.

Le superfici commerciali computate dallo scrivente sono per il *piano terreno mq. 1665,00* ed altezza interna pari a m. 4,50 e per il *piano primo mq. 1630,00* ed altezza m. 3,50.

Al primo piano è presente un'area, di superficie circa mq. 700, in cui le finiture interne non risultano completate, priva di ripartizione interna.

Non sono state rilevate difformità edilizie in relazione a quanto

approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia e quanto depositato presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati.

**f) CORPO A - portineria**

**Foglio 7 Particella 111 Subalterno 12**

Il complesso industriale è dotato di edificio con destinazione d'uso portineria posto all'ingresso principale di via Bosco I civ. 34.

L'edificio in esame è in muratura e risulta composto da un accesso per il pubblico con relativa saletta di attesa oltre ai locali dedicati al servizio di portineria e guardiola con servizi igienici.

L'altezza interna risulta pari a m. 3,00 e la superficie commerciale computata dallo scrivente è pari a *mq. 65,00* comprensiva della superficie esterna *-porticato mq. 23 computati al 35%-*.

Non sono state rilevate difformità edilizie in relazione a quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia e quanto depositato presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati ed eccezione della mancanza di rappresentazione del porticato esterno ed dell'incoerenza del rapporto di scala indicato (indicata scala 1:200 ma rappresentato in scala 1:100).

Al fine di regolarizzare tale incongruenza si rende necessario apposta pratica DOCFA finalizzata all'aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio.

**g) CORPO R - U.T.A. impianto condizionamento**

**Foglio 7 Particella 111 Subalterno 13**

Il cespite in esame è costituito dall'edificio in cui è situata l'unità di trattamento aria -condizionamento- dell'edificio corpo L (mensa).

Il fabbricato forma una consistenza pari a *mq. 35,00* ed altezza pari a m. 4,00.

Non sono state rilevate difformità edilizie in relazione a quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia.

Non risulta conforme la planimetria catastale depositata presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati in quanto non rappresenta il corretto dimensionamento del cespite in esame.

Al fine di regolarizzare tale incongruenza si rende necessario apposta pratica DOCFA finalizzata all'aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio.

#### **CORPO E - edificio impianti tecnici**

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 13

Il cespite in esame è stato edificato in forza della Concessione originaria del 1972/76. Presenta le medesime caratteristiche costruttive degli altri immobili del complesso con destinazione d'uso di alloggiamento impianti (centrale termica, idrica, impianto elettrico etc.).

L'immobile è dotato di tre ampi accessi carrabili sul prospetto longitudinale nord mentre il prospetto sud presenta una finitura ad ampi serramenti metallici in parte vetrati.

Il cespite si sviluppa su un piano fuori terra e la superficie commerciale rilevata risulta pari a *mq. 848,00* con altezza interna pari a m. 6,50.

Non sono state rilevate difformità edilizie in relazione a quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia.

La planimetria catastale depositata presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati non rappresenta lo stato attuale dei luoghi -rappresentato conforme nella Richiesta di Concessione edilizia prot. 23189 del 22.07.1999- pertanto, al fine di regolarizzare tale incongruenza, si rende necessario apposta pratica DOCFA finalizzata all'aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio.

#### **CORPO T - vasca impianto antincendio Sprinkler**

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 13

Il cespite in esame consiste nel volume contenente la vasca di approvvigionamento idrico dell'impianto antincendio sprinkler e le relative pompe. Tale vasca risulta collegata mediante tubazioni aeree con l'edificio corpo E (impianti).

L'immobile sviluppa una superficie commerciale pari a *mq. 310,00* ed altezza pari a 4,00 m.

Non sono state rilevate difformità edilizie in relazione a quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia e quanto depositato presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati ed eccezione dell'errato rapporto di scala indicato (indicata scala 1:200 ma rappresentato in scala 1:100).

#### **h) ISOLA ECOLOGICA - tettoia**

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 14

Con procedimento n° 7 del 04.03.2005, mediante Conferenza dei servizi, il

Comune di Battipaglia ha autorizzato la realizzazione dell'isola ecologica.

Trattasi di tettoia metallica di superficie pari a circa *mq. 390,00*, con sottostante platea in c.a. con setti divisori, atta all'alloggiamento dei rifiuti differenziati. La superficie del basamento in c.a. risulta pari a *mq. 272,00*.

Non sono state rilevate difformità edilizie in relazione a quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia e quanto depositato presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati.

#### **CORPO W - deposito ex bruciatore**

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 14

Il fabbricato in esame è costituito da un deposito/tettoia in lamiera metallica.

Il manufatto in struttura metallica è costituito da colonne e travi con sovrastante copertura in lamiera ondulata. Perimetralmente la struttura è delimitata da pannelli metallici in lamiera ondulata e la base fondale del manufatto è costituita da una piastra in calcestruzzo cementizio armato.

La superficie commerciale risulta pari a *mq. 80,00* e l'altezza media pari a m. 3,00.

Non sono state rilevate difformità edilizie in relazione a quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia e quanto depositato presso all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati. Si segnala ulteriormente che lo scrivente, avendo in adempimento del proprio incarico, appreso che il procedimento di

Condono relativo al cespite in esame, avviato nel 1986, non è stato mai definito si è attivato in tal senso e risulta, alla data attuale, in fase di rilascio il relativo titolo edilizio in sanatoria per la conclusione del procedimento di Condono n° 198 prot. n. 2958 del 12 febbraio 1986.

**i) AREA ESTERNA - bene comune non censibile**

**Foglio 7 Particella 111 Subalterno 15**

Il complesso industriale in esame ricade interamente nell'area identificata al Catasto Fabbricati con gli estremi di cui al titolo del presente paragrafo ed al Catasto Terreni di Battipaglia (Sa) al *foglio 7 mappale 111*.

La consistenza dell'area viene riportata esclusivamente al Catasto Terreni ed indicata in *mq. 86.004*.

Tale area è pertinenziale a tutti gli edifici presenti nel complesso industriale.

**l) Impianto fotovoltaico - copertura corpo D**

**Foglio 7 Particella 111 Subalterno 17**

Il cespite in esame è costituito dall'impianto fotovoltaico presente sulla copertura dell'edificio denominato Corpo D.

Tale impianto è dotato accesso per mezzo di scala metallica verticale ubicata sul prospetto est del corpo D e di quadri elettrici situati nella cabina elettrica posta all'interno dello stesso edificio e dotata di accesso dall'esterno.

A seguito delle procedure di vendita esperite dalla Curatela alla data attuale il cespite risulta aggiudicato in via provvisoria in occasione di gara tenutasi in data 16 settembre 2016.

**m) CORPO P - deposito infiammabili**

**NON PRESENTE IN CATASTO**

Edificato a seguito di Concessione Edilizia n° 221 del 16/11/2000 prot. 2439 il cespite in esame ha destinazione d'uso di deposito per prodotti infiammabili. Realizzato in carpenteria metallica con n° 2 setti portanti e divisori in cemento armato.

La superficie commerciale risulta pari *mq. 54.00* e l'altezza del locale pari a m. 3,00.

Non sono state rilevate difformità edilizie in relazione a quanto approvato dal competente Ufficio Edilizia del Comune di Battipaglia. Tuttavia il fabbricato non risulta regolarmente accatastato al Catasto di Fabbricati pertanto si rende necessaria apposita pratica di accatastamento, DOCFA, da presentare all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio.

\_\_\_ o o o \_\_\_

Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie catastali (allegato n. 2), alla documentazione fotografica (allegato n. 3) ed alle rappresentazioni planimetriche dello stato attuale. (allegato n. 6)

**6. ACCERTAMENTI EDILIZI**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- **Licenza di Costruzione n° 39 rilasciata il 20 giugno 1972**  
rilasciata a XXXXXXXXXX

Variante alla licenza edilizia n° 15499 del 07 agosto 1970 per la costruzione di uno stabilimento industriale;

- **Certificato di Abitabilità n.° 32 prot. n° 2949 del 17 agosto 1972**  
Complesso industriale [REDACTED]
- **Licenza di Costruzione n° 370 prot n° 19716 del 29 novembre 1976**  
rilasciata a [REDACTED]  
costruzione serbatoio stoccaggio acqua nel complesso industriale;
- **Certificato di Abitabilità n.° 36 prot. n° 3332 del 29 settembre 1979**  
Ampliamento del complesso industriale [REDACTED]  
mediante realizzazione di capannone prefabbricato in cemento;
- **Istanza di Condonò ex L. 47/85 n° 198 prot. n° 2958 del 12.02.1986**  
presentata da [REDACTED]  
La pratica riguarda il procedimento di sanatoria del Corpo W.  
In data 16.09.2016 lo scrivente ha integrato tale pratica e con comunicazione prot. n° 72813 del 11.10.2016 il Comune di Battipaglia ha comunicato la conclusione del procedimento;
- **Certificato di Abitabilità n.° 39 prot. n° 3601 del 14 aprile 1987**  
Ampliamento del complesso industriale [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n° 329 prot. 14787 del 28 novembre 1989**  
rilasciata a [REDACTED]  
Installazione prefabbricato ad uso spaccio aziendale (CORPO S);
- **Concessione Edilizia n° 983 prot. 12501 del 05 settembre 1991**  
rilasciata a [REDACTED]  
Trivellazione di un pozzo all'interno del complesso industriale;
- **Concessione Edilizia prot. n° 17790/92 del 09 marzo 1993**  
rilasciata a [REDACTED] Divisione [REDACTED]  
Realizzazione uffici su due livelli all'interno del CORPO D;
- **Concessione Edilizia n° 1448 prot. n° 18226/92 del 09 marzo 1993**  
rilasciata a [REDACTED] Divisione [REDACTED]

Ampliamento corpo di fabbrica mensa aziendale (CORPO L);

- **Certificato di Abitabilità prot. n° 3810 del 24 giugno 1993**  
Corpo di fabbrica mensa aziendale;
- **Concessione Edilizia n° 116 prot. n° 22533/94 del 11 ottobre 1995**  
rilasciata a [REDACTED] Divisione [REDACTED]  
Realizzazione capannone in acciaio per stoccaggio cartone (CORPO V);
- **Denuncia Inizio Attività n° 1046 del 09 dicembre 1997**  
da parte di [REDACTED]  
Modifica ingresso (CORPO D);
- **Concessione Edilizia n° 160 prot. n° 2507 del 28 ottobre 1998**  
rilasciata a [REDACTED]  
Realizzazione deposito carrelli elettrici (CORPO D);
- **Denuncia Inizio Attività n° 1449 del 11 dicembre 1998**  
da parte di [REDACTED]  
Opere interne;
- **Concessione Edilizia n° 99 prot. n° 8879 del 30 giugno 1999**  
rilasciata a [REDACTED]  
uscite di emergenza (CORPO D);
- **Richiesta di Concessione Edilizia prot. n° 23189 del 22 luglio 1999**  
rilasciata a [REDACTED]  
Realizzazione nuova porta di accesso (CORPO E);
- **Concessione Edilizia n° 112 prot. n° 10876/97 del 02 agosto 1999**  
rilasciata a [REDACTED]  
Realizzazione uscite di emergenza (CORPO D);
- **Concessione Edilizia n° 135 prot. n° 4187/96 del 06 settembre 1999**  
rilasciata a [REDACTED]  
Spogliatoi e platea per campo sportivo in stabilimento [REDACTED]
- **Denuncia Inizio Attività n° 1922 del 22 dicembre 1999**  
da parte di [REDACTED]

Recinzioni e cancello di accesso;

- **Denuncia Inizio Attività n° 1969 del 08 febbraio 2000**  
da parte di [REDACTED]  
Ristrutturazione uffici ballatoio CORPO D;
- **Denuncia Inizio Attività n° 2278 del 31 agosto 2000**  
da parte di [REDACTED]  
Compartimentazione CORPO D;
- **Concessione Edilizia n° 221 prot. n° 2439 del 16 novembre 2000**  
rilasciata a [REDACTED]  
Realizzazione nuovo edificio deposito infiammabili (CORPO P);
- **Concessione Edilizia n° 121 prot. n° 15917 del 14 giugno 2001**  
rilasciata a [REDACTED]  
Costruzione edificio prefabbricato uso uffici e laboratori (CORPO B);
- **Denuncia Inizio Attività n° 170 del 19 marzo 2003**  
da parte di [REDACTED]  
Lavori sistemazione interna CORPO D;
- **Autorizzazione Edilizia n° 24 prot. n° 7512/03 del 17 aprile 2003**  
rilasciata a [REDACTED]  
Costruzione edificio prefabbricato uso uffici e laboratori (CORPO B);

Le pratiche edilizie di cui sopra sono riportate in copia stralcio all'Allegato n. 6 a cui si rimanda per maggiori dettagli.

Lo scrivente ha inoltre reperito e consultato, senza richiederne copia, i seguenti titoli edilizi:

- **Denuncia Inizio Attività n° 1382/1998**  
da parte di [REDACTED]  
Lavori ristrutturazione portineria;
- **Denuncia Inizio Attività n° 1450/1998**  
da parte di [REDACTED]

Lavori eliminazione barriere architettoniche;

- **Denuncia Inizio Attività n° 1451/1998**  
da parte di [REDACTED]  
recinzione campo sportivo;
- **Denuncia Inizio Attività n° 1452/1998**  
da parte di [REDACTED]  
rifacimento fognatura;
- **Denuncia Inizio Attività n° 1591/1999**  
da parte di [REDACTED]  
apertura fori per impianto condizionamento;
- **Denuncia Inizio Attività n° 1735/1999**  
da parte di [REDACTED]  
prolungamento platea cemento armato;
- **Denuncia Inizio Attività n° 1739/1999**  
da parte di [REDACTED]  
realizzazione basamento condizionamento;
- **Denuncia Inizio Attività n° 2229/2000**  
da parte di [REDACTED]  
ristrutturazione ingresso corpo C;
- **Denuncia Inizio Attività n° 2035/2000**  
da parte di [REDACTED]  
manutenzione straordinaria portineria;
- **Denuncia Inizio Attività n° 6/2001**  
da parte di [REDACTED]  
trasferimento gas metano;
- **Denuncia Inizio Attività n° 150/2001**  
da parte di [REDACTED]  
manutenzione straordinaria fosso scolo;
- **Denuncia Inizio Attività n° 218/2002**

da parte di [REDACTED]  
demolizione muratura in c.a.;

- **Denuncia Inizio Attività n° 6/2004**  
da parte di [REDACTED]  
deposito temporaneo rifiuti;
- **Denuncia Inizio Attività n° 66/2004**  
da parte di [REDACTED]  
manutenzione straordinaria impermeabilizzazione coperture;
- **Denuncia Inizio Attività n° 517/2004**  
da parte di [REDACTED]  
manutenzione straordinaria copertura;
- **Permesso di costruire n° 7/2005**  
rilasciato a [REDACTED]  
realizzazione copertura in acciaio per isola ecologica;

## 7. DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione dei fabbricati risulta vincolata all'uso industriale di piccola - media - grande dimensione e risulta possibile il frazionamento nel rispetto di tale uso.

Allegato alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Battipaglia (Allegato n. 7)

Ai sensi del **Piano Regolatore Territoriale Consortile**, Agglomerato Industriale di Battipaglia, del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno, approvato con DPGR n. 7416 del 09.05.92, e successiva Variante di Riequilibrio, approvata con Delibera del C.G. ASI n. 24 del 08.10.2003, il mappale oggetto di perizia ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Battipaglia** Foglio 7 mapp. 111 compreso in zona:

**ZONA "D - INDUSTRIALE"**

Si rimanda alle norme allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 7) ed allo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T.C. Variante con Delibera del C.G. ASI n. 10 del 21/05/2014 Consiglio Generale del Consorzio ASI (Allegato n. 8)

**8. GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Lo scrivente ha eseguito presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio visure atte all'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni di interesse relative agli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima.

Gli immobili siti in *Via Bosco I civ. 34, Battipaglia* oggetto della presente perizia ed identificati con gli identificativi catastali *Fg. 7 part. 111 sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15* del *Catasto Fabbricati* e *Fg. 7 mapp. 111* del *Catasto Terreni* risultano gravati da:

§ ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno con atto del 15 luglio 2011 a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] Rep. n. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 26.07.2011 ai nn. R.G./R.P. [REDACTED] a favore del [REDACTED] contro [REDACTED];

§ ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno

con atto del 18 settembre 2012 a rogito Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] di [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] trascritto alla  
Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 27.09.2012 ai nn.  
R.G./R.P. [REDACTED] a favore del [REDACTED]  
s.p.a. contro [REDACTED];

§ ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di  
finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno  
con atto del 11 aprile 2013 a rogito Notaio [REDACTED] di  
Genova Rep. n. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR.II.  
di Salerno in data 11.04.2013 ai nn. R.G./R.P. [REDACTED] a favore di  
[REDACTED] contro [REDACTED].

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure ipotecarie ed alle note  
allegate al n. 4 ed al Certificato Ipotecario Speciale in fase di rilascio.

## 9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente informa che ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. alcuni  
fabbricati del complesso in esame rientrano nella categoria di edifici per  
il quale si rende necessaria la dotazione dell'Attestato di Prestazione  
Energetica.

Lo scrivente non ha avuto notizie in ordine all'esistenza di A.P.E. per gli  
immobili costituenti il compendio e si limita perciò a riportare quanto  
dichiarato dalla società [REDACTED] sull'atto di conferimento a  
rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 24 dicembre 2014: *"La  
Società Conferente dichiara che ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. b) del D.Lgs.  
192/2005 e successive modifiche di cui al D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 ed al*

*D.Lgs. 28/2011, il complesso industriale in oggetto non rientra nell'ambito di applicazione del citato D.Lgs. 19 agosto 2005, n.192, trattandosi di fabbricati industriale i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili".*

## 10. DATI DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Di seguito sono riportate le superfici commerciali dei cespiti immobiliari, rilevate graficamente dagli allegati elaborati grafici dei rilievi e calcolate dallo scrivente in conformità alle Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 All. C.

Le superfici commerciali desunte sono pertanto riassumibili nel seguente modo:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA	COEFF. DI RETTIFICA	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>a) Foglio 7 particella 111 subalterno 7</b>			
CORPO D piano terreno	13.687 mq.	100%	13.687 mq.
CORPO D piano 1°	1.290 mq.	100%	1.290 mq.
CORPO D porticato	595 mq.	35% fino a 25mq. 10% il rimanente	123 mq.
<b>SUP. COMMERCIALE CORPO D</b>			<b>15.100 mq.</b>
TETTOIA	55 mq.		
TETTOIA	19 mq.		
<b>SUP. COMMERCIALE CORPO H</b>	21 mq.	100%	<b>21 mq.</b>

<i>SUP. COMMERCIALE CORPO V</i>	400 mq.	100%	400 mq.
<b>b) Foglio 7 particella 111 subalterno 8</b>			
CORPO C piano terreno	2.785 mq.	100%	2.785 mq.
CORPO C piano 1°	325 mq.	100%	325 mq.
<i>SUP. COMMERCIALE CORPO C</i>			3.110 mq.
<b>c) Foglio 7 particella 111 subalterno 9</b>			
<i>SUP. COMMERCIALE CORPO L</i>	1.125 mq.	100%	1.125 mq.
<b>d) Foglio 7 particella 111 subalterno 10</b>			
<i>SUP. COMMERCIALE CORPO S</i>	128 mq.	100%	128 mq.
<b>e) Foglio 7 particella 111 subalterno 11</b>			
CORPO B piano terreno	1.665 mq.	100%	1.665 mq.
CORPO B piano 1°	1.630 mq.	100%	1.630 mq.
<i>SUP. COMMERCIALE CORPO B</i>			3.295 mq.
<b>f) Foglio 7 particella 111 subalterno 12</b>			
<i>SUP. COMMERCIALE CORPO A</i>	65 mq.	100%	65 mq.
<b>g) Foglio 7 particella 111 subalterno 13</b>			
<i>SUP. COMMERCIALE CORPO R</i>	35 mq.	100%	35 mq.
<i>SUP. COMMERCIALE CORPO E</i>	848 mq.	100%	848 mq.
VASCA SPRINKLER	310 mq.		
<b>h) Foglio 7 particella 111 subalterno 14</b>			
TETTOIA ISOLA ECOLOGICA	390 mq.		
<i>SUP. COMMERCIALE CORPO W</i>	80 mq.	100%	80 mq.

<b>i) Foglio 7 particella 111 subalterno 15</b>			
Area esterna pertinenziale			
<b>l) Foglio 7 particella 111 subalterno 17</b>			
CORPO D impianto fotovoltaico			
<b>m) immobile non presente al Catasto Fabbricati</b>			
<b>SUP. COMMERCIALE CORPO P</b>	54 mq.	100%	<b>54 mq.</b>

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Con osservanza

Genova 21 novembre 2016

*Arch. Alessandro Costa*



## *ALLEGATI*

Allegato 1: Incarico

Allegato 2: Documentazione fotografica

Allegato 3: Documentazione catastale

Allegato 4: Visure ispezione ipotecaria Conservatoria Immobiliare

Allegato 5: Accertamenti edilizi in copia stralcio

Allegato 6: Planimetrie stato attuale

Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 8: Norme Tecniche di Attuazione P.R.T.C. A.S.I. copia stralcio