

***PROVINCIA DI SALERNO***  
***COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO***

---

**RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA**  
**STIMA DEL "COMPENDIO IMMOBILIARE EX MARINA**  
**MILITARE**  
**PARCO FRIGORIFERO E**  
**RACCORDO FERROVIARIO CODOLA"**

---

Salerno, 18 novembre 2021

Il Consulente



(Prof. Ing. Luciano Feo)

**PROVINCIA DI SALERNO**  
**COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO**

---

**RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA**  
**STIMA DEL "COMPENDIO IMMOBILIARE EX MARINA**  
**MILITARE**  
**PARCO FRIGORIFERO E**  
**RACCORDO FERROVIARIO CODOLA"**

Salerno, 18 novembre 2021

Il Consulente



(Prof. Ing. Luciano Feo)

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto prof. ing. Luciano Feo, Ordinario di Scienza delle Costruzioni presso il Dipartimento di Ingegneria Civile dell'Università degli Studi di Salerno, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n°2548 e residente in Salerno, al viale G. Verdi n°10/M, con determina n.540 dell'1 aprile 2021, riceveva dal Comune di Castel San Giorgio un incarico di consulenza tecnico-scientifica per la *stima del compendio immobiliare ex marina militare* (CIG. Z603131F61), finalizzata alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'area in argomento, con riferimento all'attualità, per poter procedere alla sua alienazione.

Per l'espletamento della consulenza veniva assegnato al sottoscritto il termine di 45gg decorrente dalla data di firma del disciplinare di incarico (15/4/2021). In data 28/5/2021, lo scrivente inviava una bozza della relazione di consulenza al Comune di Castel San Giorgio. Nella presente versione aggiornata della relazione, il sottoscritto ha dato riscontro sia alle osservazioni dell'Agenzia del Demanio del 07/07/2021, sia alle ulteriori richieste di integrazione formulate dalla suddetta Agenzia in data 18/11/2021 con riferimento alla valutazione tecnico-estimale datata 13/10/2021.

Tanto premesso, si riporta nel seguito l'elenco dei documenti esaminati dallo scrivente per effettuare la stima delle aree e degli immobili oggetto della consulenza:

- Relazione di stima del "Compendio Immobiliare ex marina militare Parco Raccordo Ferroviario Codola" del marzo 2017, firma dell'arch. J. Carmine Russo;
- Visure catastali (Allegato 1);
- Planimetrie catastali (Allegato 2);

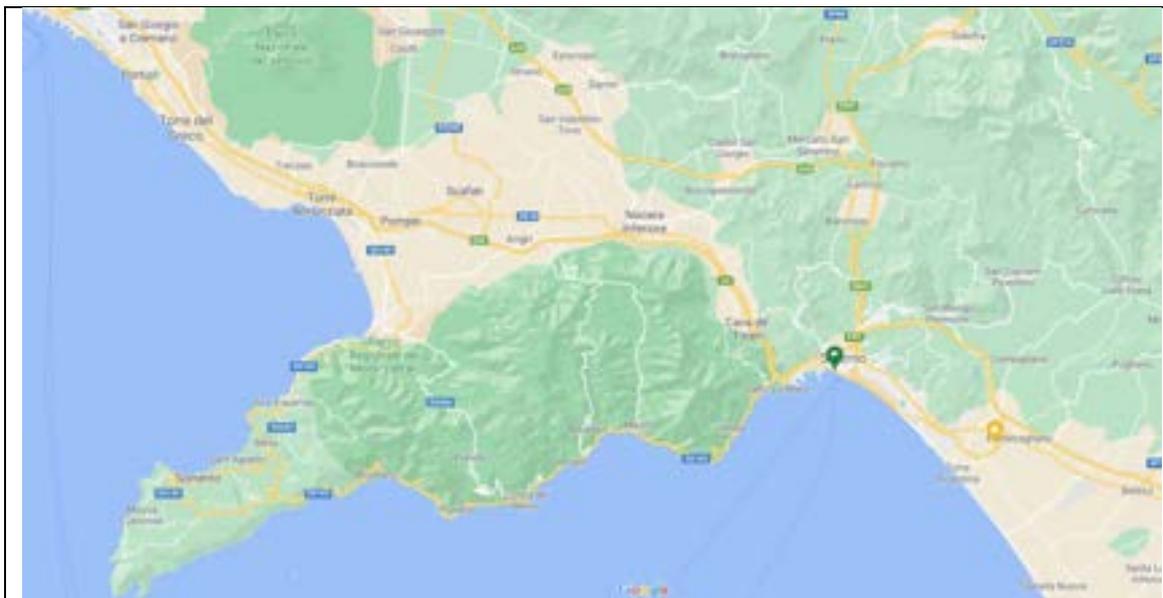
- Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 3);
- Tavole del PUC;
- Aerofotogrammetria;
- Valori comparabili dell'Osservatorio Immobiliare Italiano (OMI) riportati dall'Agenzia delle Entrate;
- Valori forniti dai borsini immobiliari visionabili su riviste e siti specializzati.

Si evidenzia, inoltre, che in diverse occasioni il sottoscritto si è recato presso l'area oggetto di stima per effettuare i necessari rilievi fotografici e dimensionali degli immobili ivi presenti, che sono stati completati il 7 maggio 2021. Infine, si sottolinea che lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno per estrarre le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima, le quali sono consegnate, rispettivamente, negli **Allegati 1 e 2** alla presente relazione.

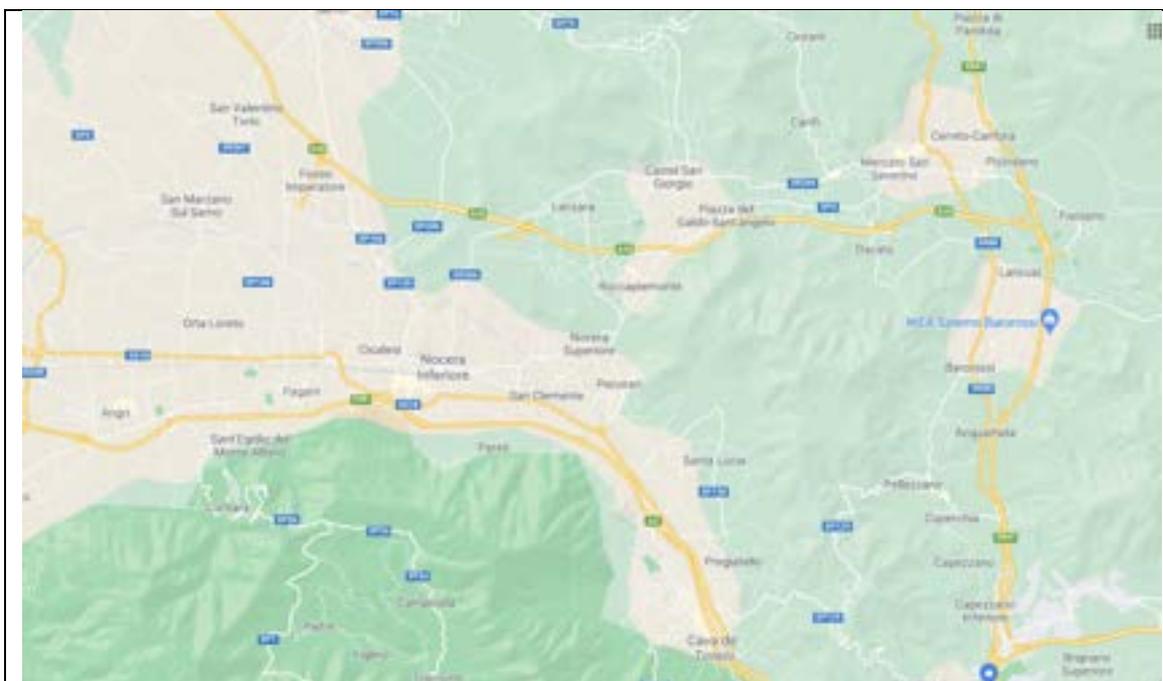
## **2. IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **2.1 Contesto urbano territoriale**

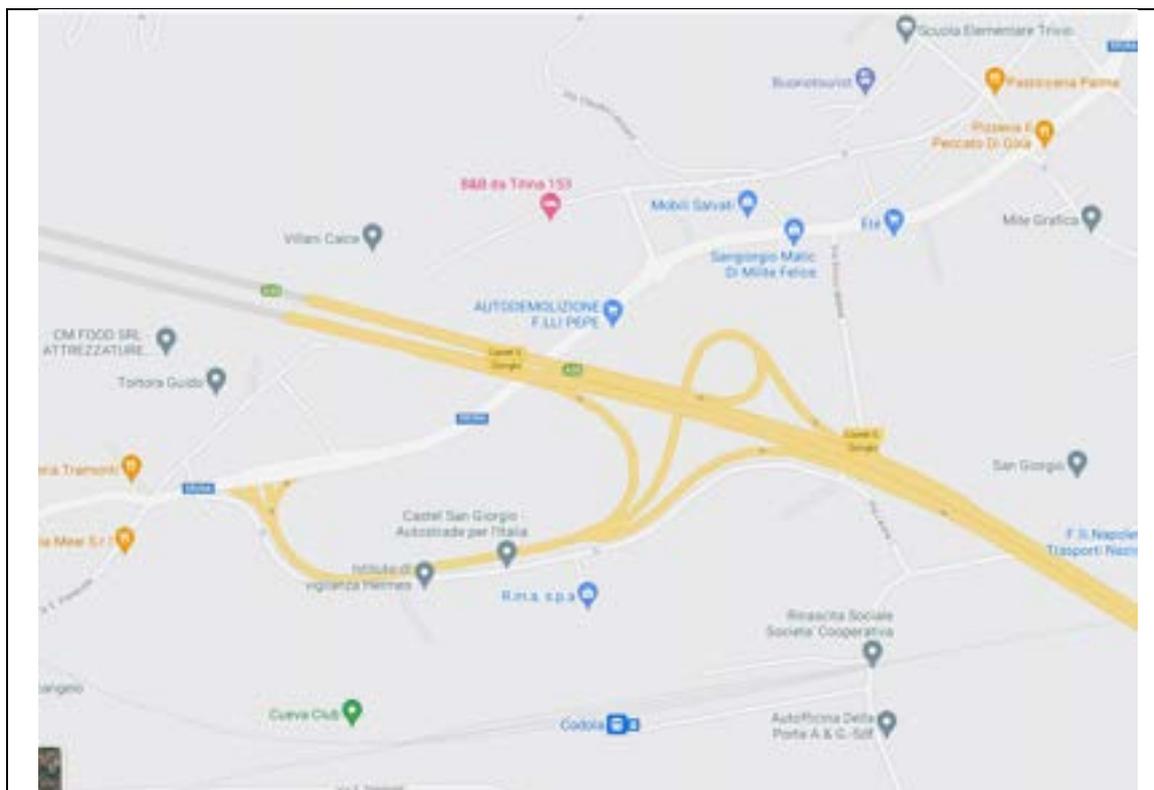
Il territorio comunale di Castel San Giorgio confina con Nocera Inferiore, Roccapiemonte, Mercato San Severino e Siano e comprende tredici distinte frazioni. Si estende nella media valle del Sarno, tra le terre del Nocerino Sarnese da un lato, e del Sanseverinese Montorese dall'altro. Il comune è attraversato dalla Strada Regionale 266 (ex SS266 Nocerina), che lo collega al centro di Nocera Inferiore e all'Autostrada A3 (Napoli-Reggio Calabria); è inoltre presente lo svincolo dell'Autostrada A30 (Caserta-Salerno). Si riportano di seguito stralci planimetrici per l'individuazione della zona dove ricade il compendio in esame (Figure 1a-c)



**Figura 1a: stralcio planimetrico della zona dove ricade il compendio in esame.**



**Figura 1b: stralcio planimetrico della zona dove ricade il compendio in esame.**



*Figura 1c: stralcio planimetrico della zona dove ricade il compendio in esame.*

## 2.2 Il compendio immobiliare oggetto di stima

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima viene così identificato: **“Compendio Immobiliare Parco Frigorifero Raccordo ferroviario – Codola”**. Esso è sito nel Comune di Castel San Giorgio (Sa) alla Via Crocinola – Incrocio con la Strada Regionale 266, in prossimità delle rampe di ingresso ed uscita dello svincolo dell’autostrada A30 che collega Salerno a Caserta nella zona periferica ovest del Comune di Castel San Giorgio.

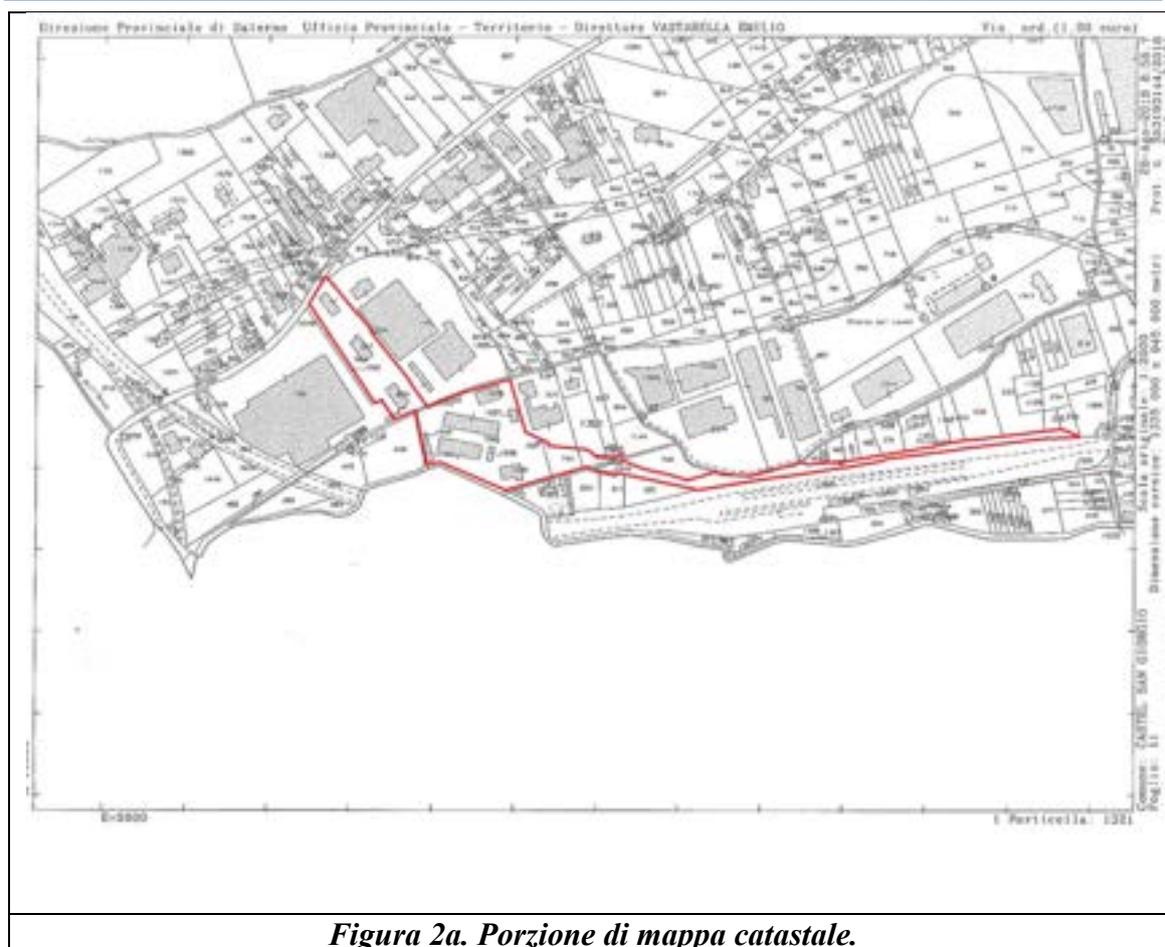
In particolare, il compendio ricade nella frazione Trivio del suddetto Comune ed è identificato da un insieme di particelle i cui dati catastali sono riportati nelle **Tabelle 1a,b** che seguono. I suddetti dati sono rilevabili dalle allegate visure catastali intestate al Comune di Castel San Giorgio (**Allegato 1**).

Detti immobili, infatti, venivano trasferiti al suddetto Comune da parte del Demanio dello Stato con Decreto del Direttore dell’Agenzia del Demanio – Direzione Regione Campania in data 27/5/2015 (protocollo n.2015/7090/DRCAM/NA4).

Nelle **Figure 2a,b** si riportano uno stralcio della vista aerea con l’individuazione degli immobili ricadenti nell’area oggetto di stima (fonte Google Maps) e uno stralcio di mappa catastale.



*Figura 2a. Zona in cui ricade l’area oggetto di stima.*



**Figura 2a. Porzione di mappa catastale.**

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	r.d.	r.a.	Intestatario
11	652	Ferrovia in sede propria	540,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	744	Ferrovia in sede propria	1.304,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	748	Ferrovia in sede propria	5.769,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1044	Ferrovia in sede propria	94,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1045	Sem. Irr. Arb.	35,00	0,67	0,31	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1046	Sem. Irr. Arb.	20,00	0,38	0,18	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	631	Sem. Irr.	117,00	2,21	1,27	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	564	Ente Urbano	7.321,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	567	Ente Urbano	404,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	624	Ente Urbano	386,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	750	Ente Urbano	14,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

11	1034	Ente Urbano	14,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1035	Ente Urbano	44,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1036	Ente Urbano	418,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1037	Ente Urbano	134,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1038	Ente Urbano	421,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1039	Ente Urbano	95,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1040	Ente Urbano	12.831,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1041	Ente Urbano	136,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1042	Ente Urbano	31,00	-	-	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

**Tabella 1a. Dati del Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio (SA).**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito	Intestatario
11	564	1	E/9	-	-	€8.459,56	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
	567						
	624						
	750						
	1034						
	1035						
	1036						
	1038						
	1039						
	1040						
	1041						
1042							
11	564	2	A/2	1	5,5 vani	€ 255,65	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	564	3	A/2	1	6,5 vani	€ 302,14	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1037	1	B/1	1	325 mc	€ 436,41	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
11	1037	2	A/2	1	5,5 vani	€ 255,65	COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

**Tabella 1b. Dati del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castel San Giorgio.**

### 3. DESCRIZIONE DELLA ZONA, INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE E GEOREFERENZIAZIONE

La zona dove ricade il compendio immobiliare oggetto di stima è caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali; più esiguo è invece il numero di edifici per civili abitazioni.

Le coordinate geografiche dell'area (in corrispondenza del cancello di ingresso) sono le seguenti: latitudine: 40°46'11" N; longitudine: 14°39' 29" E; altitudine: 65m.

In particolare, l'area in esame è individuata nel PUC (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°8 del 20.05.2020) come zona omogenea Territoriale Zto Dpe – Produttivo polifunzionale esistente, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (**Allegato 3**) inviato al sottoscritto in data 28/05/2021 (Protocollo N.071/2021). In tali aree sono individuate le parti del territorio connotate come aree produttive polifunzionali comprendenti manufatti edilizi e spazi liberi la cui complessiva configurazione morfologica si presta ad una pluralità di funzioni produttive. Si rimanda all'art 47 del NTA del PUC ove sono riportati tutti i parametri e le funzioni ivi esercitabili.

È opportuno evidenziare che la maggior parte della consistenza dell'area oggetto di stima ricade in zona ZES (Zona economicamente speciale, istituita dalla Regione Campania nel mese di marzo 2018).

Si precisa che l'area oggetto della presente consulenza può essere idealmente suddivisa in due distinte zone. La prima, di forma rettangolare (Zona 1), si

estende a partire dal cancello di ingresso situato sulla strada comunale di via Crocinola e comprende i seguenti corpi di fabbrica:

- Guardiania,
- Direzione di commissariato M.M.,
- Magazzino 1, composto da un solo piano fuori terra,
- Deposito, composto da un solo piano fuori terra,
- Magazzino 2, composto da un solo piano fuori terra.

La seconda zona, di forma pressoché trapezoidale (Zona 2), parte dalla fine della Zona 1 e termina al confine del lotto di proprietà in corrispondenza della sede ferroviaria. Essa comprende i seguenti corpi di fabbrica:

- Deposito 1 e Sala pompe,
- Centrale elettrica, DD.AA. Emergenza e Magazzino 3,
- Foresteria,
- Bilico,
- Magazzino 4 (Autorimessa),
- Ala Nord, Ala Sud, Deposito 2 e Deposito 3.

Alcune viste di insieme dell'area sono riportate nelle **Foto 0a-k** che seguono.

Si fa presente che l'area ricadente nella Zona 2 risulta sottoposta a vincolo idrogeologico molto elevato e pertanto gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto riportato nelle N.T.A. dell'Autorità di Bacino Campania Centrale. In estrema sintesi, le suddette N.T.A. prevedono che, per aree assoggettate a rischi molto elevati per la maggior parte, sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per completezza di esposizione si riportano, nelle **Figure 3a,b - 8a,b**, gli stralci del PUC e dei vincoli idrogeologici dell'area.

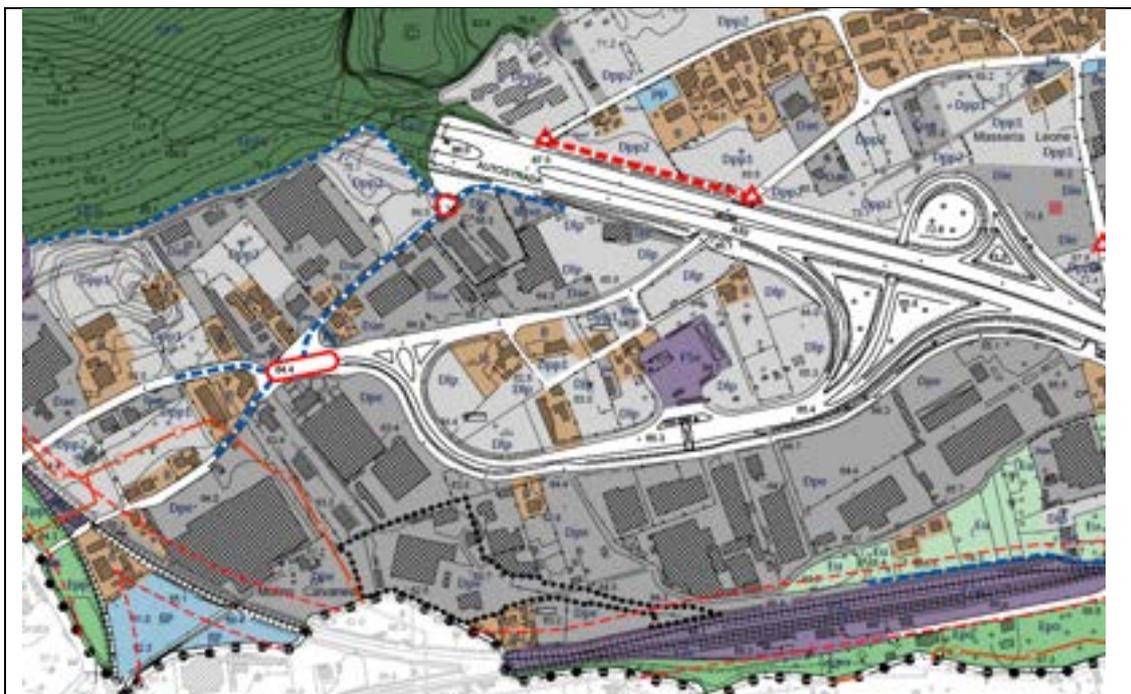


Figura 3a. Zona in cui ricade l'area oggetto di stima: estratto del PUC vigente.

**Legenda**

- A - Aree urbane esistenti a carattere storico, artistico o di pregio ambientale
- B - Aree a carattere prevalentemente residenziale totalmente o parzialmente edificate
- C - Aree di progetto destinate a funzione prevalentemente residenziale  
Cn - n-esima Zlo C (Cpr - Comparto Perequativo Residenziale)

**D - Aree a carattere produttivo**

	esistente	di progetto
industriale	Dic	-
artigianale	Dae	-
commerciale	Dce	Dcp
turistico-ricettivo storico	Dfs	-
turistico-ricettivo	Dfe	Dfp
logistico	Dle	Dlp
polifunzionale	Dpe	Dpp1 (funzione industriale condizionata) Dpp2 (tutte le funzioni produttive ammesse)

Figura 3b. Estratto della legenda del PUC vigente.



*Figura 4a. Estratto della tavola dell'inviluppo dei vincoli.*

**Legenda**

Certa di inviluppo dei vincoli



Suoli soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta

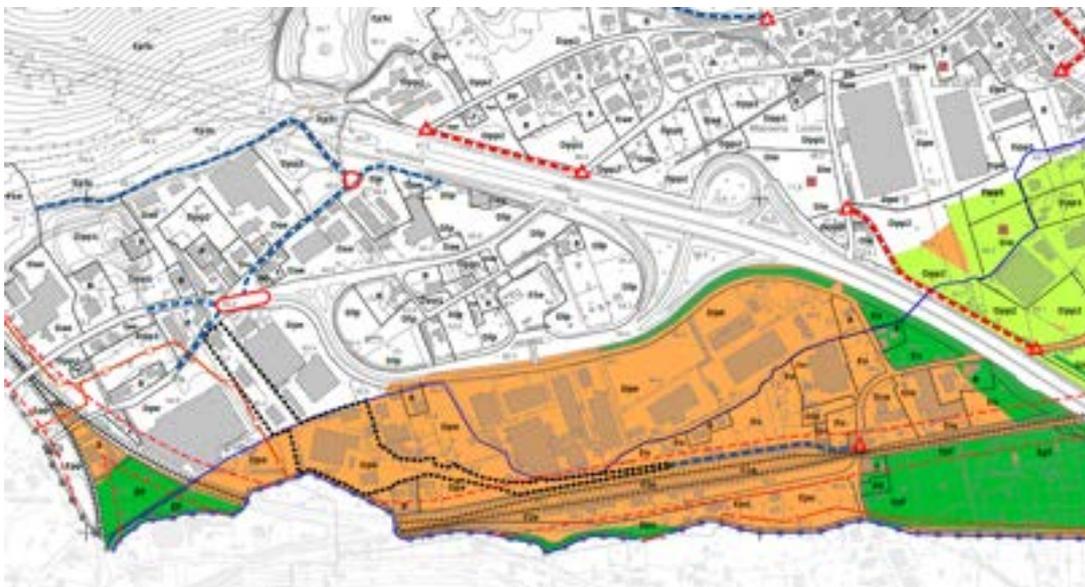


Suoli soggetti a vincoli di edificabilità condizionata



Suoli non soggetti a vincoli

*Figura 4b. Estratto della legenda della tavola dell'inviluppo dei vincoli.*



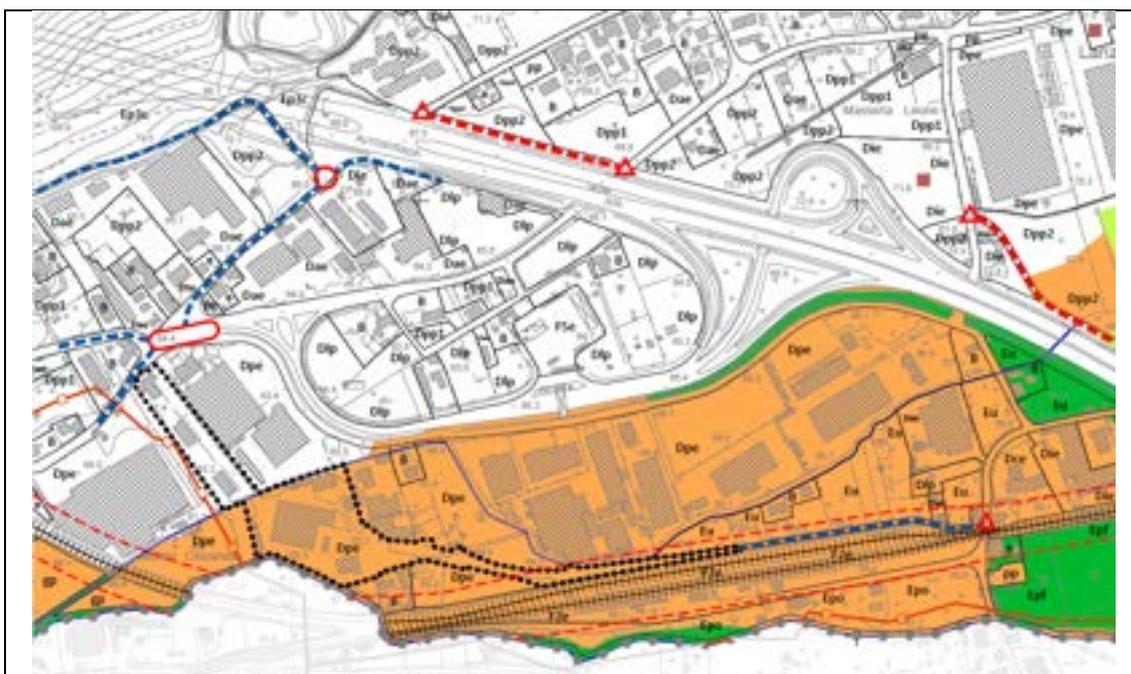
*Figura 5a. Estratto della carta del rischio idraulico.*

**Legenda**

Carta del rischio idraulico - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale

-  R4 - Rischio molto elevato
-  R3 - Rischio elevato
-  R2 - Rischio moderato
-  R1 - Rischio basso
-  Rischio non rilevato
-  Vasca
-  Alveo strada
-  Reticolo idrografico
-  Tratto tombato

*Figura 5b. Estratto della legenda della carta del rischio idraulico.*

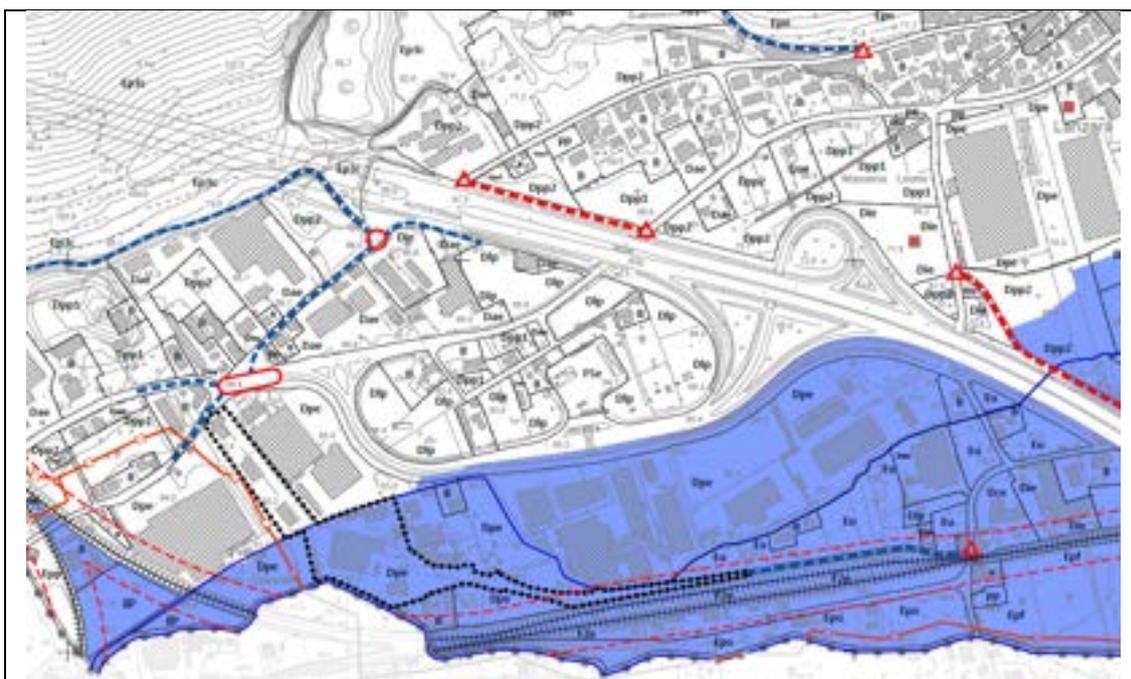


*Figura 6a. Estratto della carta del rischio idraulico atteso.*

**Legenda**

-  R4 - Rischio molto elevato
-  R3 - Rischio elevato
-  R2 - Rischio moderato
-  R1 - Rischio basso
-  Rischio non rilevato
-  Vasca
-  Alveo strada
-  Reticolo idrografico
-  Tratto tombato

*Figura 6b. Estratto della legenda della carta del rischio idraulico atteso.*



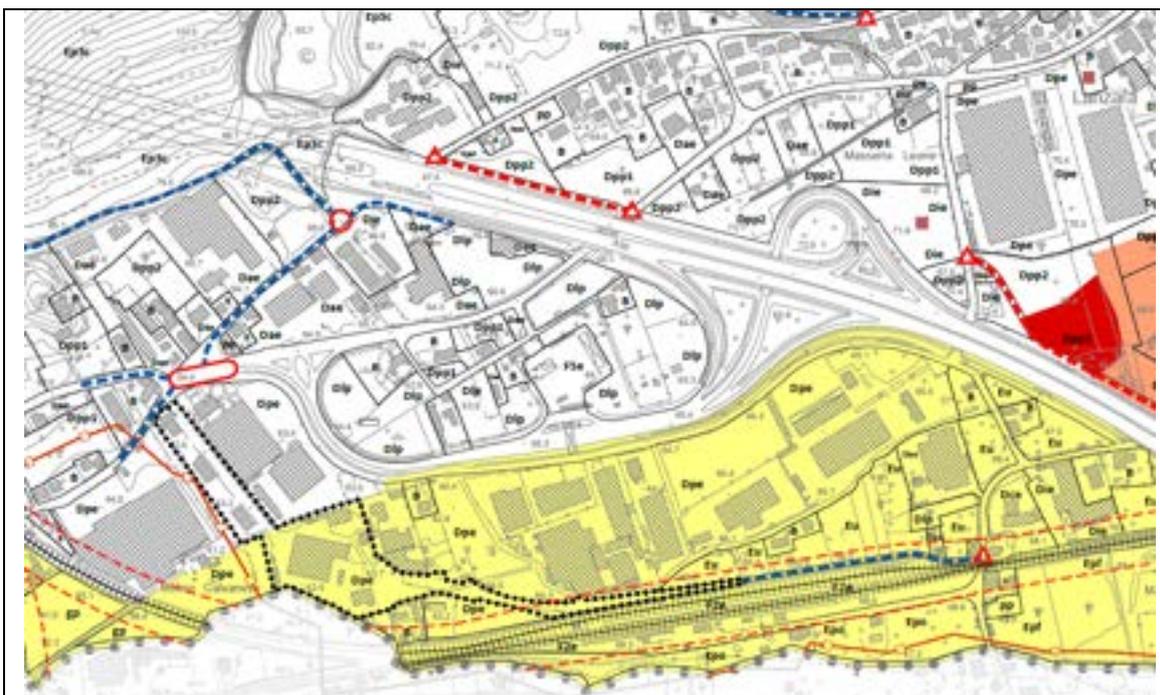
*Figura 7a. Estratto della carta della pericolosità idraulica.*

### Legenda

Carta della pericolosità idraulica - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale

	Esondazione	Aree di attenzione	Elevato trasporto solido
P3 - Pericolosità elevata			
P2 - Pericolosità media			
P1 - Pericolosità bassa			
Pericolosità non rilevata			
Vasca		Reticolo idrografico	
Alveo strada		Tratto tombato	

*Figura 7b. Estratto della legenda carta della pericolosità idraulica.*



*Figura 8a. Estratto della carta della vulnerabilità.*

### Legenda

Carta della vulnerabilità idraulica - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale

-  V4 - Vulnerabilità massima
-  V3 - Vulnerabilità alta
-  V2 - Vulnerabilità media
-  V1 - Vulnerabilità bassa
-  Vulnerabilità non rilevata

*Figura 8b. Estratto della legenda carta della vulnerabilità.*

Infine, per quanto riguarda la posizione geografica del compendio oggetto di stima, si fa notare che esso dista circa 4 Km dal centro cittadino di Castel San Giorgio e, quindi, risulta facilmente raggiungibile in pochi minuti. Come detto in precedenza, la zona in cui esso ricade è adiacente allo svincolo autostradale dell'A30 Salerno – Caserta e, pertanto, risulta ben collegata alla rete autostradale del territorio regionale. L'area gode anche di una buona accessibilità rispetto alla rete stradale del territorio comunale.

Si riporta di seguito l'elenco delle distanze dell'area dai capoluoghi di Provincia della Regione Campania e dalle principali infrastrutture portuali e aeroportuali:

- 24 Km da Salerno;
- 29 km dal Porto di Salerno;
- 38 km da Avellino;
- 41 km dall'Aeroporto di Salerno;
- 48 km da Napoli;
- 49 km dall'Aeroporto di Napoli;
- 55 km dal Porto di Napoli;
- 57 km da Caserta;
- 75 Km da Benevento.



*Foto 0a. Vista del cancello di ingresso all'area.*



*Foto 0b. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0c. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0d. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0e. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0f. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0g. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0h. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0i. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0l. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0m. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0n. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0a. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0p. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0q. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0r. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0s. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0t. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0u. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0v. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0z. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0y. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0j. Viste di insieme dell'area.*



*Foto 0k. Viste di insieme dell'area.*

#### **4. CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Come detto in precedenza, il compendio immobiliare è composto da diversi edifici che complessivamente costituivano il Parco Frigorifero Raccordo ferroviario della Marina Militare. Tra essi, si possono distinguere immobili per uffici direzionali e per lo svolgimento di funzioni amministrative; magazzini e depositi, locali tecnici, foresteria e autorimesse. Si precisa che nell'area oggetto di stima è presente un tracciato ferroviario esclusivo che si dirama in due binari con fine corsa nella zona centrale del grande corpo edilizio costituito dall'Ala nord e dell'Ala sud.

Per ciascun edificio, si riporta nei paragrafi seguenti una breve descrizione delle caratteristiche geometrico/dimensionali, strutturali e descrittive, nonché alcune fotografie.

##### **4.1 Guardiania (Particella NA)**

L'immobile presenta una pianta a forma rettangolare (di dimensioni pari a circa 3m x 9m) ed è composto dal solo piano terra (**Foto 1a-d**). Esso è posizionato in corrispondenza dell'ingresso all'area (Zona 1). Presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato ed è caratterizzato da visiva in vetro e porta di ingresso in alluminio.

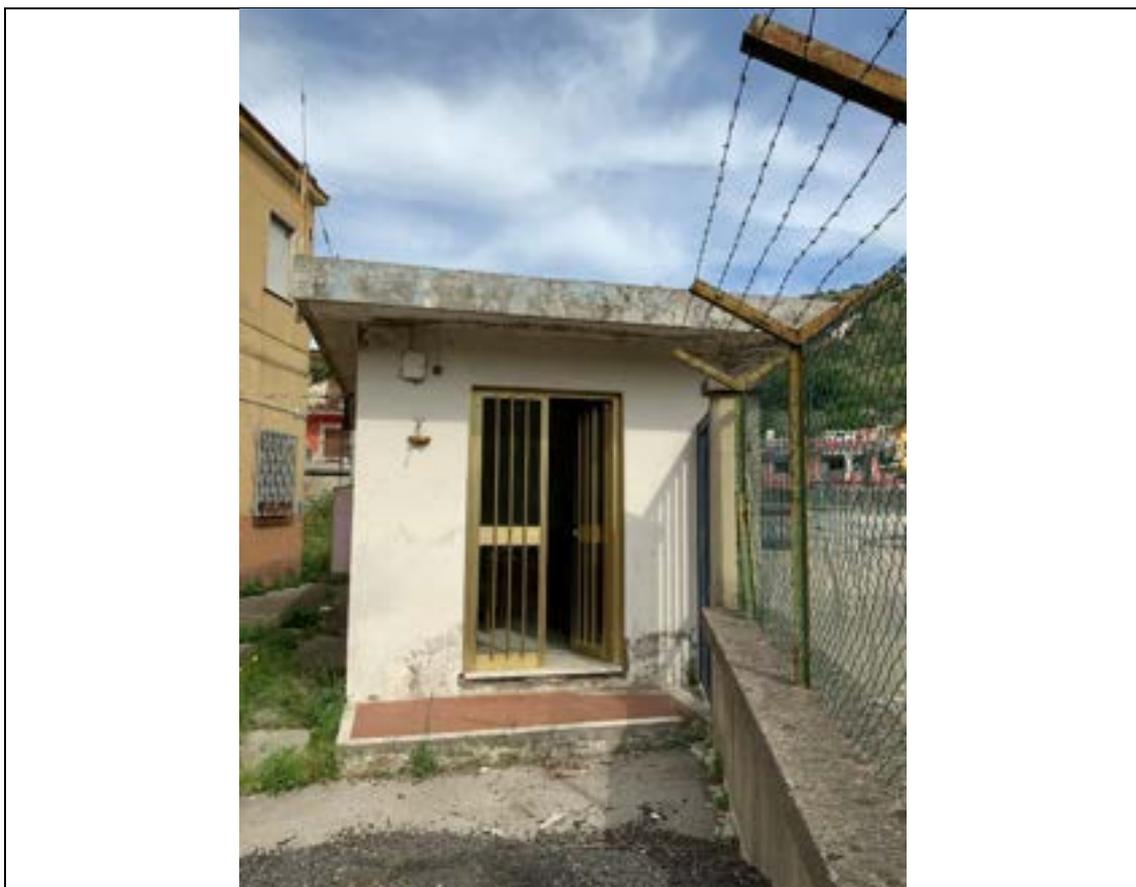
Il corpo di fabbrica è attualmente in mediocri condizioni di manutenzione.



***Foto 1a. Ingresso Guardiola.***



***Foto 1b. Ingresso Guardiola.***



*Foto 1c. Ingresso Guardiola.*



*Foto 1d. Ingresso Guardiola.*

#### **4.2 Direzione di commissariato M.M. (Particella 564)**

L'immobile presenta una pianta a forma rettangolare di dimensioni pari a circa 10,80m x 26,80m ed è composto da due piani terra (**Foto 2a-p**) con altezza complessiva pari a circa 10m. Esso è posizionato in corrispondenza dell'ingresso all'area parallelamente alla viabilità principale della Zona 1.

L'edificio è stato realizzato con una struttura portante in conglomerato cementizio armato e presenta una copertura piana.

Il piano terra ha una superficie coperta di circa 289 mq, comprensiva del vano scala (di superficie pari a circa 10mq), mentre il piano primo ha una superficie coperta pari a circa 200mq ed una superficie scoperta (terrazzo complanare e comunicante coi locali interni) avente una superficie di 79mq circa. È inoltre presente un locale caldaia al piano interrato di circa 34 mq.

L'organizzazione degli spazi interni è quella tipica di un edificio a destinazione "uffici" con corridoio centrale che disimpegna tutti i locali al piano terra, mentre al piano primo erano ubicati i due appartamenti. Gli infissi sono in legno di vecchia fattura, protetti da serrande avvolgibili. Dal punto di vista impiantistico, i locali sono serviti da impianto di illuminazione e forza motrice, nonché da impianto termico a termosifone; detti impianti sono obsoleti, non funzionanti e in completo stato di abbandono.

Complessivamente, l'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.



***Foto 2a. Direzione di commissariato M.M.***



***Foto 2b. Direzione di commissariato M.M.***



*Foto 2c. Direzione di commissariato M.M.*



*Foto 2d. Direzione di commissariato M.M.*



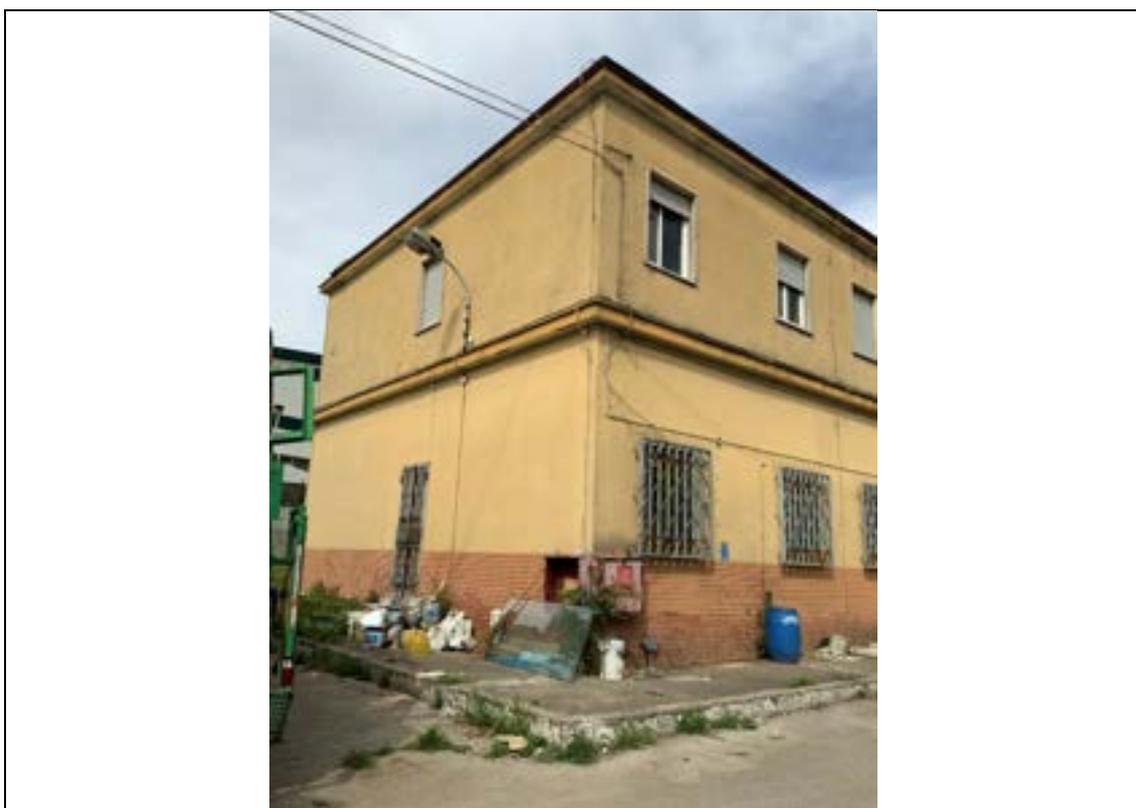
***Foto 2e. Direzione di commissariato M.M.***



***Foto 2f. Direzione di commissariato M.M.***



***Foto 2g. Direzione di commissariato M.M.***



***Foto 2h. Direzione di commissariato M.M.***



***Foto 2i. Direzione di commissariato M.M.***



***Foto 2l. Direzione di commissariato M.M.***



*Foto 2m. Direzione di commissariato M.M.*



*Foto 2n. Direzione di commissariato M.M.*



### **4.3 Magazzino 1 (Particella 567)**

L'immobile presenta una pianta a forma pressoché rettangolare di dimensioni pari a circa 13,30 m x 30,7m (valore medio delle misure dei due lati), con superficie coperta di circa 408 mq, ed è composto dal solo piano terra, che risulta leggermente sopraelevato rispetto al piano campagna (**Foto 3a-p**). L'altezza interna è pari a circa 5,5m. Si rileva la presenza di un torrino di copertura del vano scala avente un'altezza pari a 2,20m ed una superficie pari a circa 44mq.

L'immobile è posizionato lungo la viabilità principale (Zona 1), in allineamento agli altri corpi di fabbrica ivi presenti. La struttura portante dell'immobile in esame è costituita da una intelaiatura spaziale di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e presenta una copertura piana. L'edificio è composto da un ambiente unico all'interno del quale sono ancora presenti scaffalature ed armadi tipici degli edifici destinati a deposito/magazzino. Dal punto di vista impiantistico, i locali sono serviti da impianto di illuminazione non funzionante e in stato di abbandono.

Complessivamente, l'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.



*Foto 3a. Magazzino 1.*



*Foto 3b. Magazzino 1.*



*Foto 3c. Magazzino 1.*



*Foto 3d. Magazzino 1.*



*Foto 3e. Magazzino 1.*



*Foto 3f. Magazzino 1.*



*Foto 3g. Magazzino 1.*



*Foto 3h. Magazzino 1.*



***Foto 3i. Magazzino 1.***



***Foto 3l. Magazzino 1.***



**Foto 3m. Magazzino 1.**



**Foto 3n. Magazzino 1.**



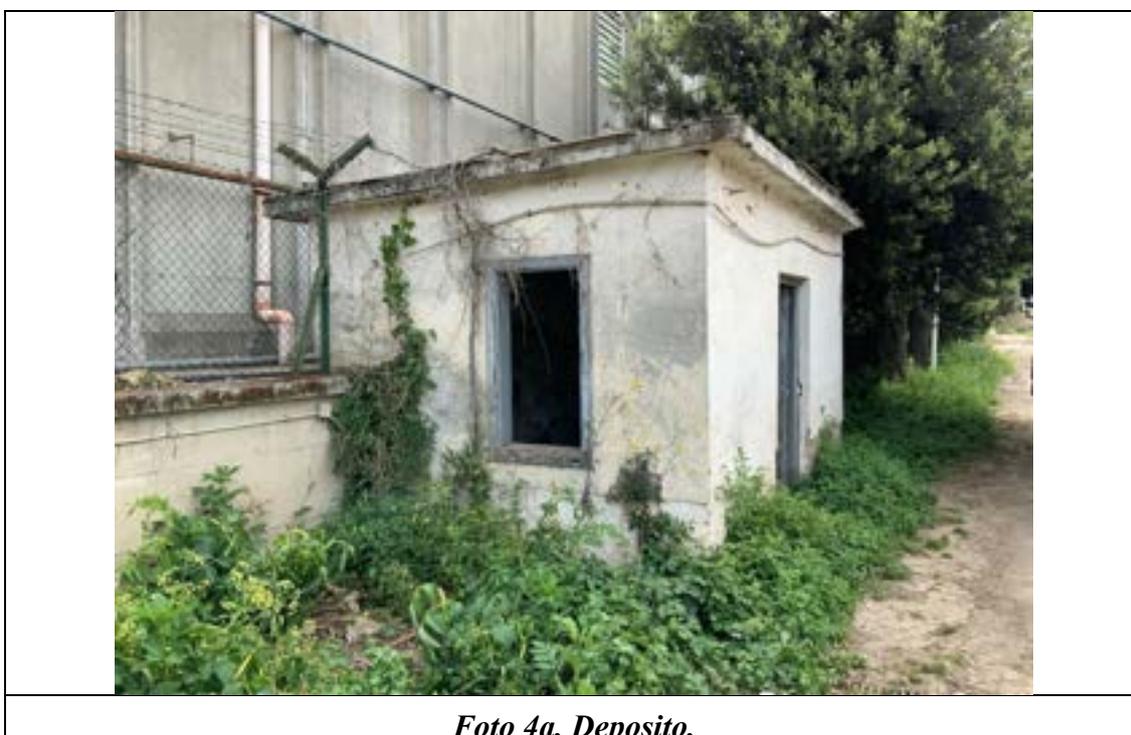
*Foto 3o. Magazzino 1.*



*Foto 3p. Magazzino 1.*

#### **4.4 Deposito (Particella 1034)**

L'immobile presenta una pianta a forma rettangolare (di dimensioni pari a circa 6.2m x 9,4m) ed è composto dal solo piano terra di superficie pari a circa 58mq (**Foto 4a,b**). Il piccolo corpo di fabbrica in esame è posizionato lungo la viabilità principale della Zona 1, di fronte al Magazzino 1. Esso presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato, e risulta privo di infissi. Il corpo di fabbrica è attualmente in un cattivo stato di conservazione.



*Foto 4a. Deposito.*



*Foto 4b. Deposito.*

#### **4.5 Magazzino 2 (Particella 624)**

L'immobile presenta una pianta a forma rettangolare (di dimensioni massime pari a circa 13,4m x 29,0m), con superficie di circa 389 mq, ed è composto dal solo piano terra, anch'esso leggermente sopraelevato rispetto al piano campagna (**Foto 5a-I**). L'altezza interna è pari a circa 5,5m. Si rileva la presenza di un torrino di copertura del vano scala avente un'altezza pari a 2,20m ed una superficie pari a circa 45mq.

Anche questo corpo di fabbrica è posizionato lungo la viabilità principale della Zona 1, in allineamento agli altri corpi di fabbrica ivi presenti. La struttura portante dell'immobile in esame è costituita da una intelaiatura spaziale di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e presenta una copertura piana. L'edificio è composto da un ambiente unico avente funzioni di deposito/magazzino. Dal punto di vista impiantistico, i locali sono serviti da

impianto di illuminazione non funzionante e in stato di abbandono. All'esterno è ancora visibile parte dell'impianto idrico antincendio, completamente in disuso. Complessivamente, l'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.



***Foto 5a. Magazzino 2.***



***Foto 5b. Magazzino 2.***



**Foto 5c. Magazzino 2.**



**Foto 5d. Magazzino 2.**



*Foto 5e. Magazzino 2.*



*Foto 5f. Magazzino 2.*



*Foto 5g. Magazzino 2.*



*Foto 5h. Magazzino 2.*



*Foto 5i. Magazzino 2.*



*Foto 5l. Magazzino 2.*

#### **4.6 Deposito 1 e Sala pompe (Particelle 1042-1041)**

Il locale denominato Deposito 1 presenta una pianta a forma rettangolare, di dimensioni, rispettivamente pari a circa 3,3m x 5,3m, per una superficie di 17 mq circa; il locale "Sala Pompe" ha dimensioni pari a circa 6,2m x 21,8m, per una superficie complessiva di circa 135mq. Entrambi gli edifici sono costituiti da un solo piano (**Foto 6a,b**). I corpi di fabbrica sono posizionati all'inizio della Zona 2 (lato Ala Sud del grande edificio centrale) e presentano una struttura portante in conglomerato cementizio armato, con intonaci degradati ed in cattivo stato manutentivo.



*Foto 6a. Deposito 1 e Sala Pompe.*



*Foto 6b. Deposito 1 e Sala Pompe.*

#### **4.7 Centrale elettrica, DD.AA. Emergenza (Particella 1035)**

Il manufatto DD.AA. Emergenza presenta una pianta a forma ad "L", inscritto in un rettangolo di dimensioni massime pari a circa 7m x 8m (superficie pari a circa 41mq); l'altro manufatto, avente dimensioni pari a circa 7m x 16m e superficie pari a circa 112mq (**Foto 7a,f**) è un cabina elettrica a servizio del complesso immobiliare. Al suo interno sono presenti i trasformatori in completo stato di abbandono. I corpi di fabbrica sono posizionati all'inizio della Zona 2 (lato Ala Nord del grande edificio centrale) e presentano anch'essi una struttura portante in conglomerato cementizio armato. Come già detto, trattasi di locali tecnici all'interno dei quali erano presenti apparecchiature elettriche, attualmente in disuso e in completo stato di abbandono. Complessivamente, lo stato manutentivo dei suddetti corpi di fabbrica è mediocre.



***Foto 7a. Centrale elettrica, DD.AA. Emergenza e magazzino 3.***



***Foto 7b. Centrale elettrica, DD.AA. Emergenza e magazzino 3.***



*Foto 7c. Centrale elettrica, DD.AA. Emergenza e magazzino 3.*



*Foto 7d. Centrale elettrica, DD.AA. Emergenza e magazzino 3.*



***Foto 7e. Centrale elettrica, DD.AA. Emergenza.***



***Foto 7f. Centrale elettrica, DD.AA. Emergenza.***

#### **4.8 Magazzino 3 (Particella 1036)**

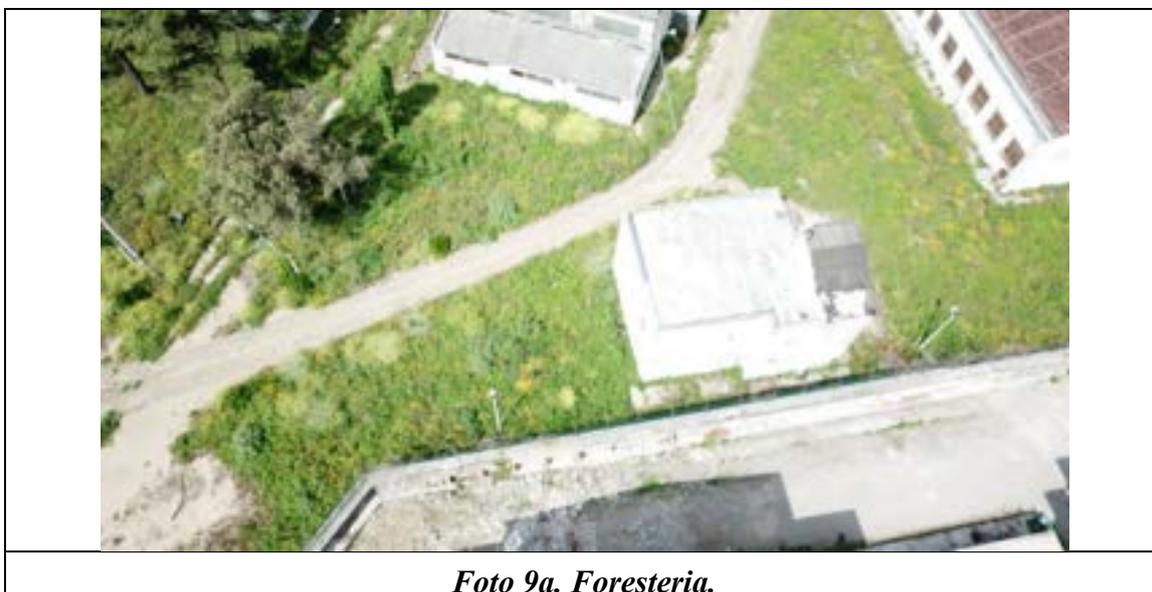
L'immobile presenta una pianta a forma rettangolare, di dimensioni pari a circa 14,6 x 27,3m, per una superficie complessiva di circa 398mq; esso presenta un solo piano con copertura a falde inclinate (**Foto 7a-d e Foto 8a,b**). Il corpo di fabbrica è posizionato nella Zona 2, lungo il confine a nord dell'area (lato Ala Nord del grande edificio centrale) e presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato; sul lato lungo sono presenti ampie finestrate. Complessivamente, l'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.



*Foto 8a. Magazzino 3.*

#### **4.9 Foresteria (Particella 1037)**

L'immobile presenta una pianta a forma pressoché rettangolare, di dimensioni massime pari a circa 10m x 14,8m, e si sviluppa su due livelli: il piano terra ha una superficie pari a circa 133 mq, comprensiva del vano scala (di superficie pari a circa 16mq); il piano primo presenta una superficie coperta pari a circa 99mq ed una superficie scoperta (terrazzo complanare e comunicante con i locali interni) avente una superficie di 18mq circa (**Foto 9a-i**). Al piano terra erano presenti la mensa, la cucina, due camere da letto e servizi igienici; al piano primo, soggiorno, servizi igienici e due camere da letto. Il corpo di fabbrica è posizionato nella Zona 2, lungo il confine ad est dell'area. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato. Anch'esso, al pari degli altri immobili, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.





***Foto 9b. Foresteria.***



***Foto 9c. Foresteria.***



*Foto 9d. Foresteria.*



*Foto 9e. Foresteria.*



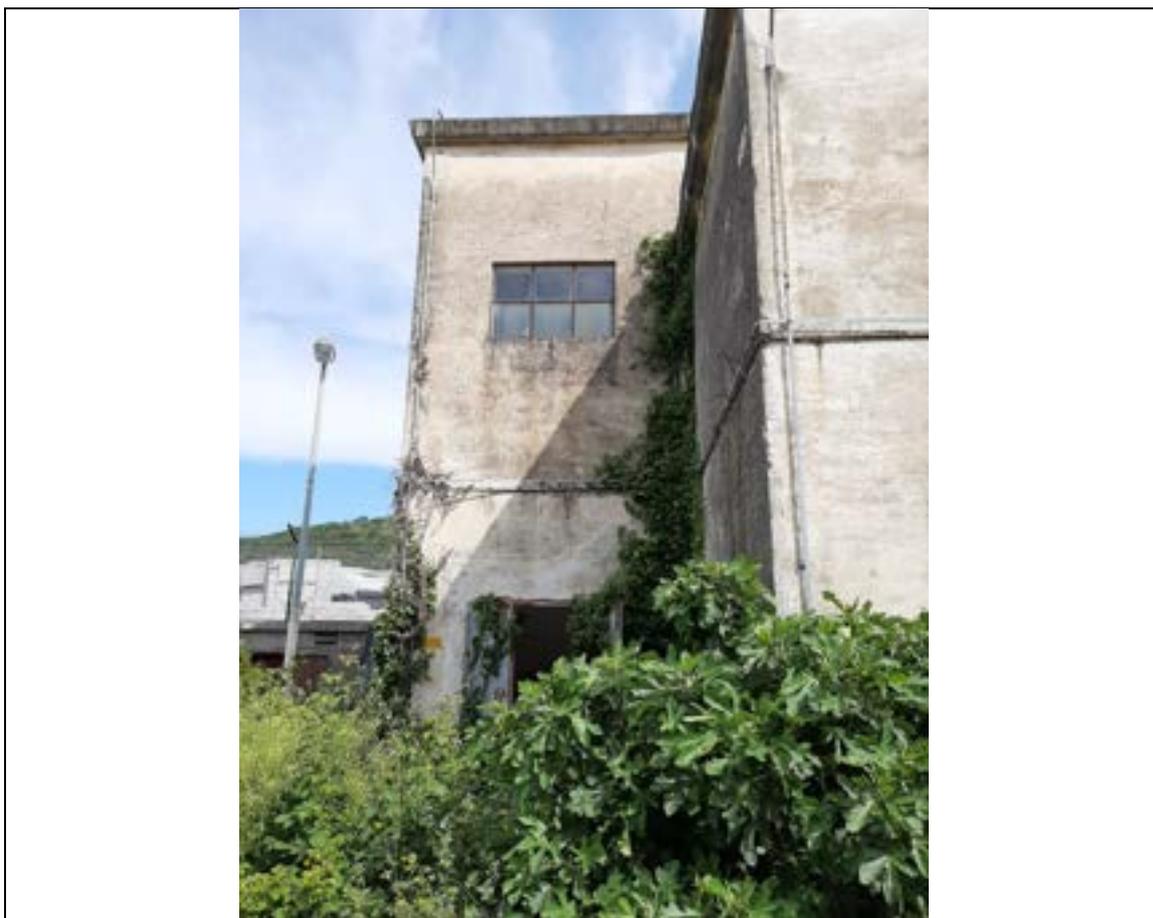
*Foto 9f. Foresteria.*



*Foto 9g. Foresteria.*



***Foto 9h. Foresteria.***



*Foto 9i. Foresteria.*

#### **4.10 Bilico (Particella 750)**

L'immobile presenta una pianta a forma rettangolare di dimensioni pari a circa 3,3m x 4,3m, ed è composto dal solo piano terra avente superficie pari a circa 14mq (**Foto 10a-c**). Il piccolo corpo di fabbrica in esame è posizionato nella Zona 2, lungo il confine est, in prossimità di un piccolo cancello di ingresso all'area. Esso presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato ed è caratterizzato da un mediocre stato di conservazione.



***Foto 10a. Bilico.***



***Foto 10b. Bilico.***



*Foto 10c. Bilico.*

#### **4.11 Magazzino 4 (Autorimessa) (Particella 1038)**

L'immobile presenta una pianta a forma pressoché rettangolare (di dimensioni massime pari a circa 20,2m x 23,5m) per una superficie complessiva di circa 413mq. L'edificio è composto dal solo piano terra (**Foto 11a-p**) ed è posizionato nella Zona 2, lungo il confine sud. Esso costituiva il locale autorimessa. Complessivamente il corpo di fabbrica, con struttura portante in conglomerato cementizio armato, è caratterizzato da un mediocre stato di conservazione.



**Foto 11a. Magazzino 4 (Autorimessa).**



**Foto 11b. Magazzino 4 (Autorimessa).**



***Foto 11c. Magazzino 4 (Autorimessa).***



***Foto 11d. Magazzino 4 (Autorimessa).***



***Foto 11e. Magazzino 4 (Autorimessa).***



***Foto 11f. Magazzino 4 (Autorimessa).***



***Foto 11g. Magazzino 4 (Autorimessa).***



***Foto 11h. Magazzino 4 (Autorimessa).***



***Foto 11i. Magazzino 4 (Autorimessa).***



***Foto 11l. Magazzino 4 (Autorimessa).***



***Foto 11m. Magazzino 4 (Autorimessa).***



***Foto 11n. Magazzino 4 (Autorimessa).***



**Foto 11o. Magazzino 4 (Autorimessa).**



**Foto 11p. Magazzino 4 (Autorimessa).**

#### **4.12 Ala Nord, Ala Sud, Deposito 2 (Particella 1040)**

Trattasi del corpo principale situato nella Zona 2 del compendio immobiliare oggetto di stima. L'immobile in questione è costituito sostanzialmente da tre diversi manufatti (Ala sud, Ala nord e Deposito 2) aventi pianta a forma rettangolare, che risultano caratterizzati dalle seguenti dimensioni: Ala sud e Ala nord, ciascuno di dimensioni pari a circa 17,6m x 50,4m, per una superficie di circa 887mq (complessiva pari a 1774mq); Deposito 2, di dimensioni pari a circa 15,2m x 17,6m, per una superficie complessiva di circa 268mq (**Foto 12a-r**).

Lo spazio centrale esterno compreso tra l'Ala sud e l'Ala nord (dimensioni 12,4m x 50,4m, avente superficie pari a circa 625mq), dove ha sede il fine corsa del tracciato ferroviario, risulta coperto da una struttura in cemento armato con volte realizzate in modo sfalsato nel piano orizzontale in modo da garantire un'ampia illuminazione della zona. Si fa presente che nei Corpi Ala Nord e Ala Sud erano collocate le celle frigorifere, mentre il Deposito 2 costituiva, presumibilmente, una ulteriore autorimessa.

La struttura portante dei suddetti copri di fabbrica è in conglomerato cementizio armato. Come detto, all'interno delle due Ali erano presenti le celle frigorifere, di cui sono ancora presenti impianti di refrigerazione in completo stato di abbandono ed inutilizzabili. Complessivamente, il complesso dei suddetti edifici si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.



***Foto 12a. Ala Nord, Ala Sud, Deposito 2 e Deposito 3.***



***Foto 12b. Ala Nord, Ala Sud, Deposito 2 e Deposito 3.***



***Foto 12c. Ala Nord, Ala Sud, Deposito 2 e Deposito 3.***



***Foto 12d. Ala Nord, Ala Sud, Deposito 2 e Deposito 3.***



***Foto 12e. Ala Nord, Ala Sud, Deposito 2 e Deposito 3.***



***Foto 12f. Ala Nord, Ala Sud, Deposito 2 e Deposito 3.***



*Foto 12g. Ala Nord.*



*Foto 12h. Zona centrale tra Ala Nord e Ala Sud.*



***Foto 12i. Ala Sud.***



***Foto 12l. Zona centrale compresa tra l'Ala Nord e l'Ala Sud.***



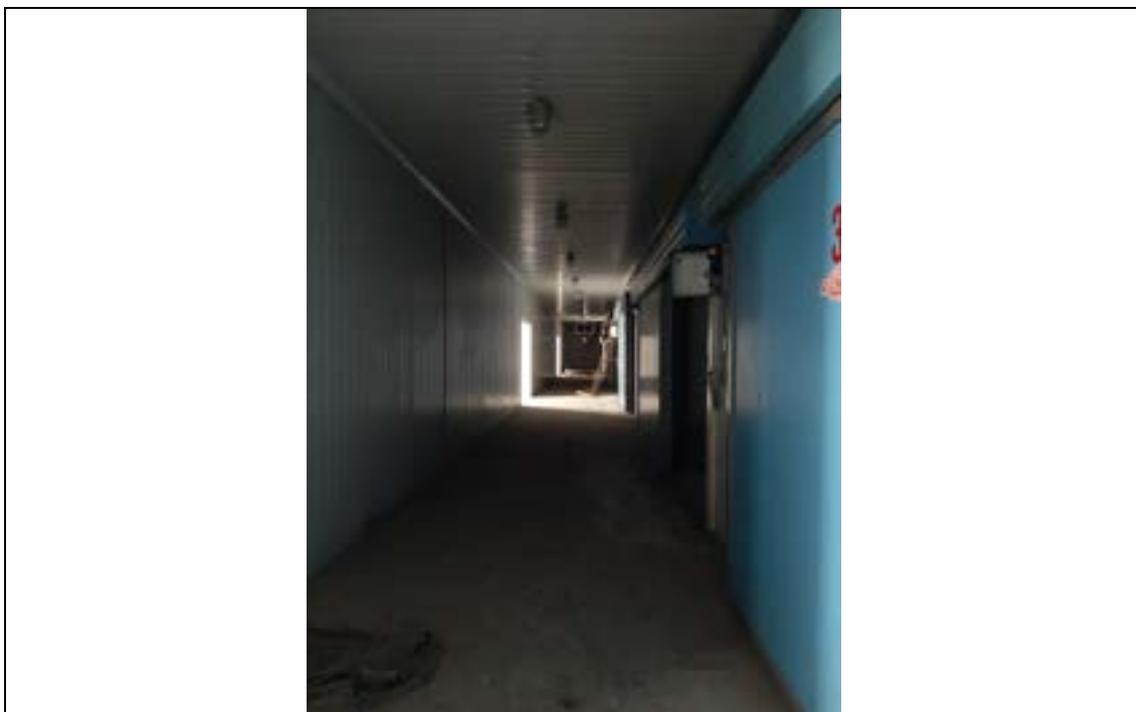
***Foto 12m. Ala Nord, Ala Sud.***



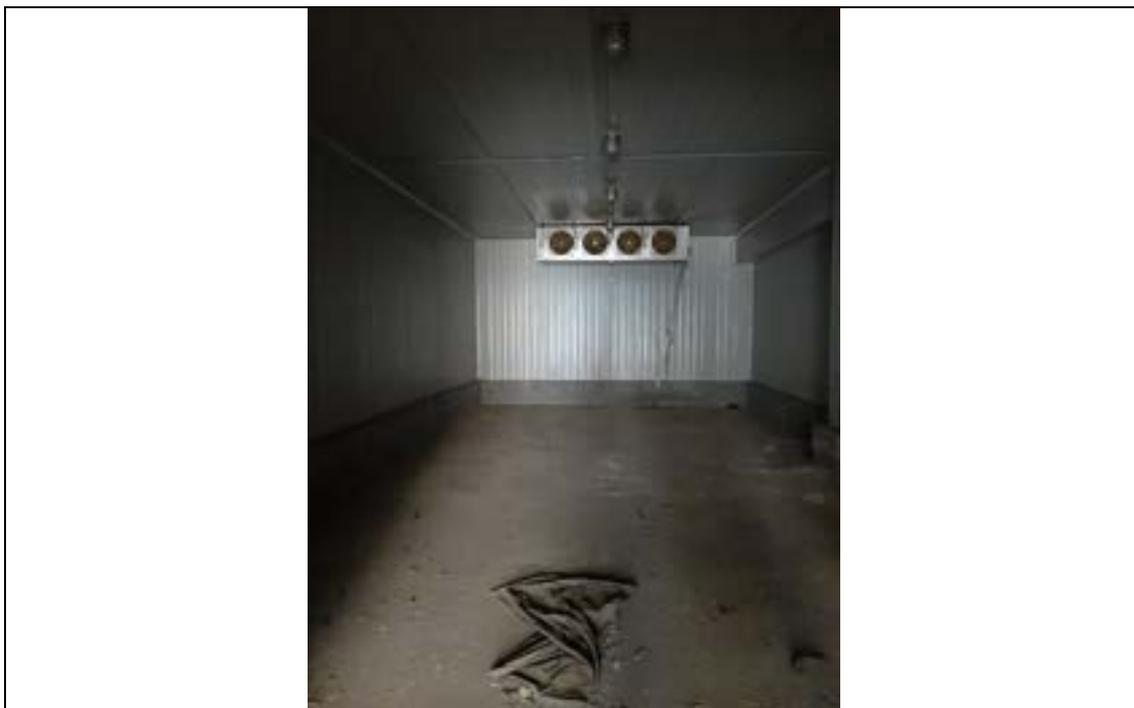
***Foto 12n. Ala Nord, Ala Sud.***



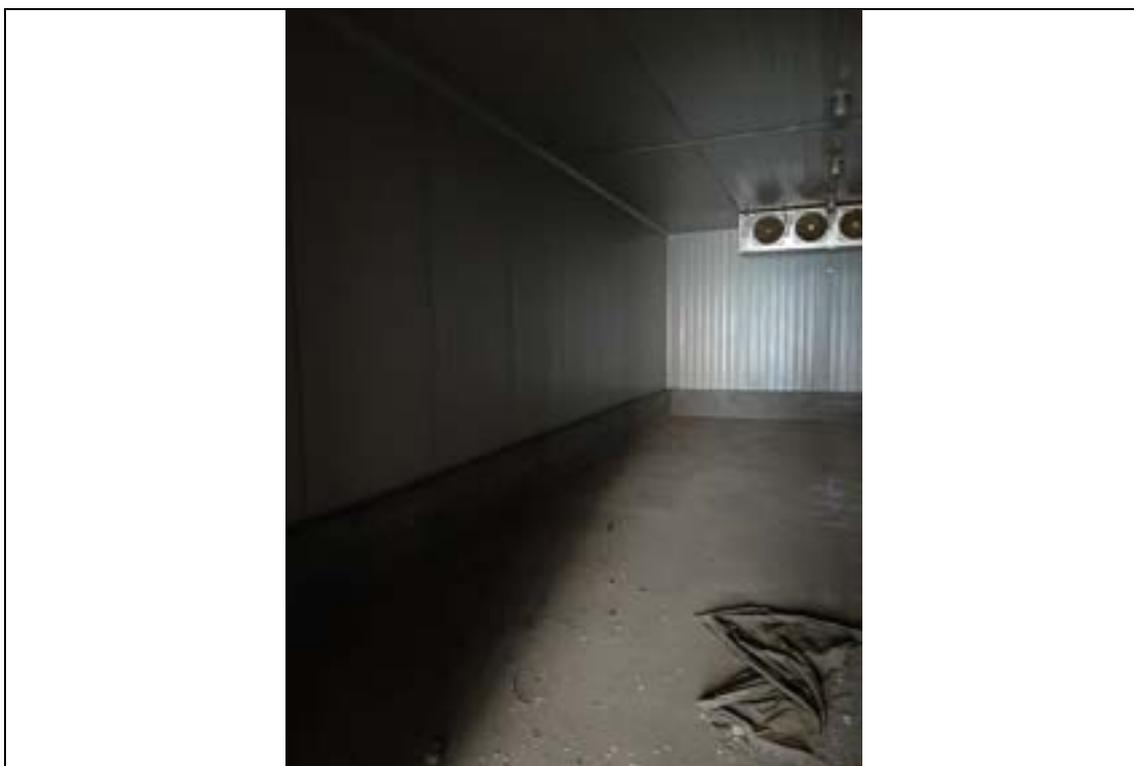
***Foto 12o. Ala Nord, Ala Sud.***



***Foto 12p. Ala Nord, Ala Sud.***



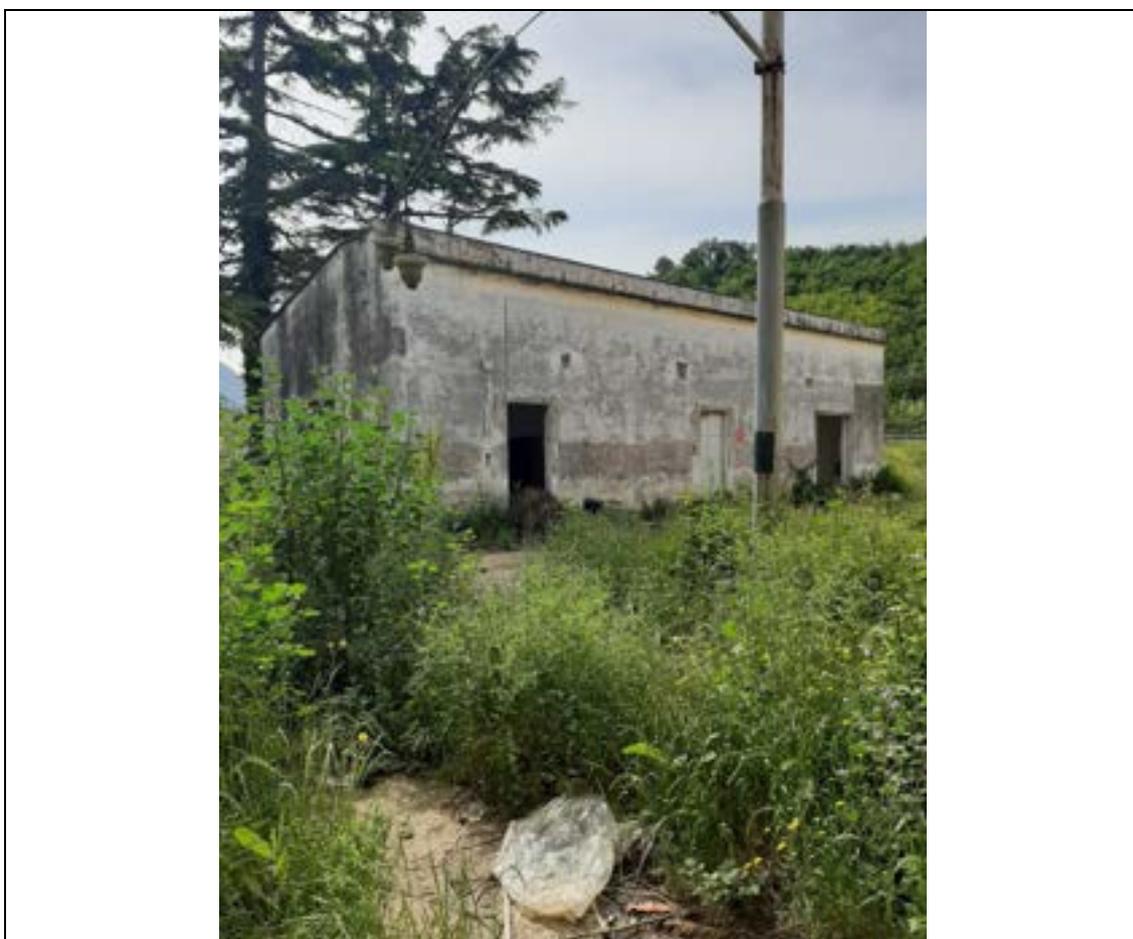
*Foto 12q. Ala Nord, Ala Sud.*



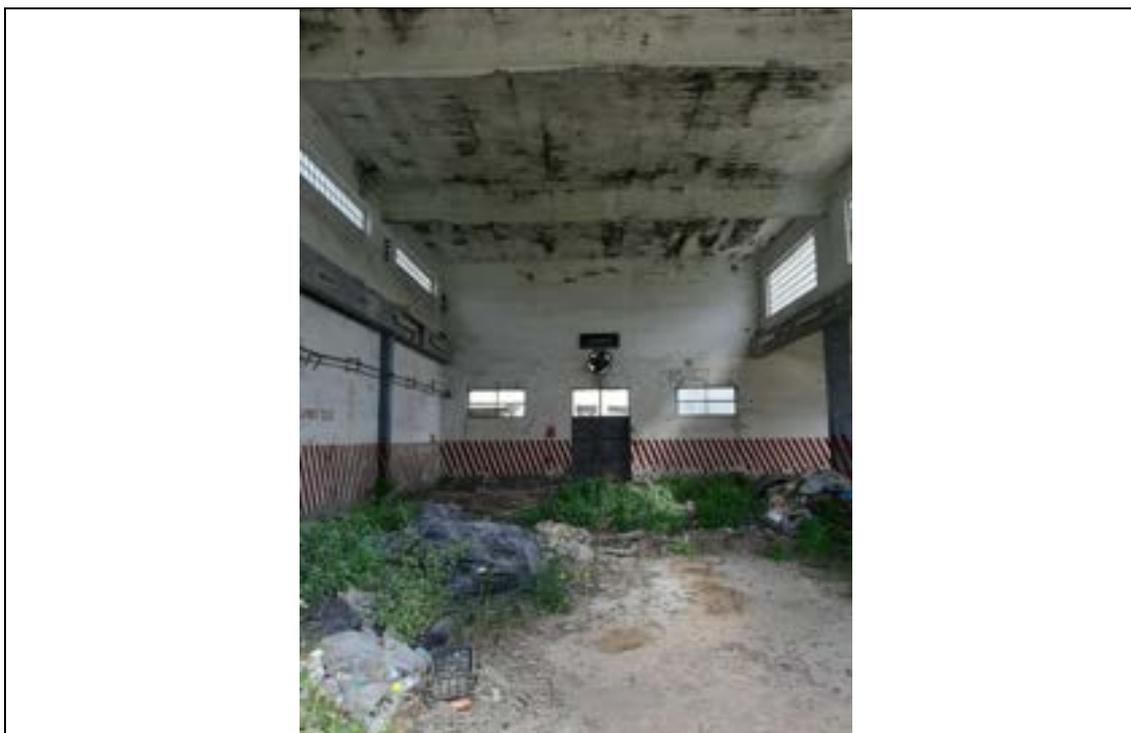
*Foto 12r. Ala Nord, Ala Sud.*

#### **4.13 Deposito 3 (Particella 1039)**

L'immobile presenta una pianta a forma rettangolare (di dimensioni pari a circa 5,4m x 17,6m) ed è composto dal solo piano terra avente superficie pari a circa 95mq (**Foto a-f e Foto 13a,b**). Il piccolo corpo di fabbrica in esame è posizionato nella Zona 2, in allineamento all'Ala sud. Esso presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato ed è caratterizzato da un mediocre stato di conservazione.



*Foto 12a. Deposito 3.*



**Foto 12b. Deposito 3.**

#### **4.14 Aree esterne e confini**

Le aree esterne (Zona 1 e 2) dove sono ubicati tutti i predetti immobili sono pressoché pianeggianti e, solo in parte, destinate alla viabilità interna al lotto con stradine e piccoli piazzali non asfaltati. La maggior parte della loro superficie è incolta con presenza di arbusti e vegetazione spontanea, così come è possibile verificare dalle **Foto 0a-k** (cfr. Cap.3). Tutta l'area, di circa 30.000 mq (comprensiva dell'impronta dei fabbricati), risulta recintata.

L'area confina a nord con la strada regionale 266; ad est, con aree private di cui alle particelle catastali 147, 315, 1321; a sud, con aree private di cui alle particelle catastali 1559, 225, 311, 223, 224; a ovest, con aree private di cui alle particelle catastali 246, 150.

Sulla base di quanto sopra riportato, si può affermare che, nel complesso, tutti gli edifici costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima si trovano allo stato attuale in condizioni non utilizzabili per le funzioni originarie e versano, dal punto di vista edilizio e strutturale, in mediocri condizioni di conservazione; anche gli impianti in essi presenti sono tutti in disuso e privi delle dichiarazioni di conformità ex L 46/90.

Nella Tabella 2a si riportano le consistenze dei diversi manufatti costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima (Tabella 2a) arrotondate al metro quadrato. Ai fini della valutazione immobiliare, che viene riportata nel capitolo che segue, sono state determinate la superficie commerciale dei diversi immobili come somma delle superfici lorde, delle superfici degli accessori e dei terrazzi scoperti, opportunamente ragguagliate. Si precisa che le misurazioni sono state effettuate sulle planimetrie catastali e sono state verificate in sito.

#	Denominazione Fabbricato / Particella	Piano	Destinazione vani	Superficie lorda coperta [mq]	Superficie lorda scoperta [mq]	Coeff. virt.ne	Superficie lorda virtualizzata [mq]
A	Guardiana / assente	piano terra	Guardiola	27	0	1	27
B1	Direzione di commissariato M.M / Particella 564	piano terra	Uffici  (*compreso vano scala avente sup. pari a circa 10 mq)	289*	0	1	289
B2a	Direzione di commissariato M.M / Particella 564	piano primo	Uffici  (**escluso vano scala di sup. pari a circa 10 mq)	200**	0	1	200
B2b	Direzione di commissariato M.M / Particella 564	piano primo	Terrazzo	0	79	0,1	7,9
B3	Direzione di commissariato M.M / Particella 564	piano cantinato	Locale caldaia	34	0	0,5	17
Ca	Magazzino 1 / Particella 567	piano terra	Deposito/ magazzino	408	0	1	408
Cb	Magazzino 1 / Particella 567	piano primo	Torrino vano scala	41  (**escluso vano scala di sup. pari a circa 3 mq)	0	0,5	20,5
D	Deposito / Particella 1034	piano terra	Deposito	58	0	1	58
Ea	Magazzino 2 / Particella 624	piano terra	Deposito/ magazzino	389	0	1	389
Eb	Magazzino 2 / Particella 624	piano primo	Torrino vano scala	42  (**escluso vano scala di sup. pari a circa 3 mq)	0	0,5	21
F	Deposito 1 / Particella 1042	piano terra	Deposito	17	0	1	17
G	Sala pompe / Particella 1041	piano terra	Locale tecnico	135	0	1	135

Ha	DD.AA. Emergenza, Particella 1035	piano terra	Locale tecnico	41	0	1	41
Hb	Centrale elettrica / assente	piano terra	Locale tecnico	112	0	0,25	28
I	Magazzino 3 / Particella 1036	piano terra	Deposito/ magazzino	398	0	1	398
L1	Foresteria / Particella 1037	piano terra	Uffici (*compreso vano scala avente sup. pari a circa 16 mq)	133*	0	1	133
L2a	Foresteria / Particella 1037	piano primo	Uffici (**escluso vano scala)	99**	0	1	99
L2b	Foresteria / Particella 1037	piano primo	Terrazzo	0	18	0,1	1,8
M	Bilico / Particella 750	piano terra	Bilico	14	0	1	14
N	Magazzino 4 (Autorimessa) / Particella 1038	piano terra	Deposito / Autorimessa	413	0	1	413
Oa	Ala Nord, Ala Sud / Particella 1040	piano terra	Deposito / Celle frigo	1774	0	1	1.774
Ob	Spazio centrale compreso tra Ala Nord e Ala Sud, / Particella 1040	piano terra	Area smistamento coperta / Fine corsa tracciato ferroviario	625	0	0,25	156,25
Oc	Deposito 2 / Particella 1040	piano terra	Deposito / Autorimessa	268	0	1	268
P	Deposito 3 / Particella 1039	piano terra	Deposito	95	0	1	95

**Tabella 2a. Tabella per l'omogeneizzazione delle superfici.**

#	Destinazione	Particella	Consistenza [mq]
A	Guardiana	assente	27
B	Direzione di commissariato M.M.	564	513,9
C	Magazzino 1	567	428,5
D	Deposito	1034	58
E	Magazzino 2	624	410
F	Deposito 1	1042	17
G	Sala pompe	1041	135
H	DD.AA. Emergenza	1035	41
I	Magazzino 3	1036	398
L	Foresteria	1037	233,8
M	Bilico	750	14
N	Magazzino 4 (Autorimessa)	1038	413
O	Ala Nord, Ala Sud, Deposito 2 (e spazio centrale coperto)	1040	2.198,25
P	Deposito 3	1039	95
		<u>Totale</u>	<u>4.983,45</u>
		<b>TOTALE (approssimato al mq)</b>	<b>4.983</b>

**Tabella 2b. Tabella riassuntiva delle consistenze dei diversi manufatti.**

#	Denominazione Fabbricato / Particella	Piano	Destinazione	Superficie lorda coperta [mq]
A	Guardiana / assente	piano terra	Guardiola	27
B1	Direzione di commissariato M.M / Particella 564	piano terra	Uffici (*compreso vano scala avente sup. pari a circa 10 mq)	289*
Ca	Magazzino 1 / Particella 567	piano terra	Deposito/ magazzino	408
D	Deposito / Particella 1034	piano terra	Deposito	58
Ea	Magazzino 2 / Particella 624	piano terra	Deposito/ magazzino	389
F	Deposito 1 / Particella 1042	piano terra	Deposito	17
G	Sala pompe / Particella 1041	piano terra	Locale tecnico	135
Ha	DD.AA. Emergenza, Particella 1035	piano terra	Locale tecnico	41
Hb	Centrale elettrica / assente	piano terra	Locale tecnico** (** non riportato in catasto, a servizio del lotto)	112
I	Magazzino 3 / Particella 1036	piano terra	Deposito/ magazzino	398
L1	Foresteria / Particella 1037	piano terra	Uffici (*compreso vano scala avente sup. pari a circa 16 mq)	133*
M	Bilico / Particella 750	piano terra	Bilico	14
N	Magazzino 4 (Autorimessa) / Particella 1038	piano terra	Deposito / Autorimessa	413
Oa	Ala Nord, Ala Sud / Particella 1040	piano terra	Deposito / Celle frigo	1.774
Ob	Spazio centrale compreso tra Ala Nord e Ala Sud, / Particella 1040	piano terra	Area smistamento coperta / Fine corsa tracciato ferroviario	625
Oc	Deposito 2 / Particella 1040	piano terra	Deposito / Autorimessa	268
P	Deposito 3 / Particella 1039	piano terra	Deposito	95
			<b>TOTALE</b>	<b>5.196</b>

**Tabella 2c. Tabella per il calcolo della superficie coperta.**

Nella Tabella 2d si riportano, infine, le superfici delle particelle dell'intero lotto.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
11	652	Ferrovia in sede propria	540,00
11	744	Ferrovia in sede propria	1.304,00
11	748	Ferrovia in sede propria	5.769,00
11	1044	Ferrovia in sede propria	94,00
11	1045	Sem. Irr. Arb.	35,00
11	1046	Sem. Irr. Arb.	20,00
11	631	Sem. Irr.	117,00
11	564	Ente Urbano	7.321,00
11	567	Ente Urbano	404,00
11	624	Ente Urbano	386,00
11	750	Ente Urbano	14,00
11	1034	Ente Urbano	14,00
11	1035	Ente Urbano	44,00
11	1036	Ente Urbano	418,00
11	1037	Ente Urbano	134,00
11	1038	Ente Urbano	421,00
11	1039	Ente Urbano	95,00
11	1040	Ente Urbano	12.831,00
11	1041	Ente Urbano	136,00
11	1042	Ente Urbano	31,00
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>30.128,00</b>

*Tabella 2d. Superfici catastali.*

Dall'esame delle tabelle sopra riportate, si deduce che la superficie esterna scoperta è pari alla differenza tra la superficie totale del lotto, pari a 30.128,00 mq, e la superficie coperta dai vari fabbricati, pari a 5.196,00 mq):

$$\text{Superficie totale scoperta} = 30.128,00 - 5.196,00 = 24.932,00 \text{ mq}$$

## 5. CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICA

Per gli immobili in questione sono state reperite le planimetrie catastali dei diversi locali (**Allegato 2**) con esclusione dell'immobile destinato a "Guardiania". Dall'esame delle planimetrie e dal loro confronto con lo stato dei luoghi, è stato possibile accertare la sostanziale conformità catastale dei diversi immobili, salvo piccole difformità riscontrate, non influenti ai fini della presente relazione.

Si ricorda che, con atto del 27.5.2015 (Prot. N. 2015/7090), firmato dal Direttore Regionale Dario Di Girolamo, gli immobili in questione venivano trasferiti al Comune di Castel San Giorgio dall'Agenzia del Demanio (Direzione Regionale Campania). Per quanto attiene la loro conformità urbanistica, l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giorgio ha dichiarato, in risposta al quesito n.1 formulato dall'Agenzia del Demanio, che *"gli immobili sono stati realizzati direttamente dall'ex Difesa in epoca indefinita e trasferiti al Comune di Castel San Giorgio nello stato di fatto in cui sono"*. Pertanto, la valutazione è stata effettuata nel presupposto che gli immobili oggetto di stima siano regolari dal punto di vista urbanistico, rimandando al Comune l'eventuale approfondimento della questione urbanistica.

## 6. STIMA DEGLI IMMOBILI

### **6.1 Criterio di stima: incidenza delle aree di pertinenza sui valori di mercato degli immobili**

Lo scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, con riferimento all'attualità, per poter procedere alla sua alienazione. Come è ben noto, la stima del valore di mercato di

un immobile è sensibilmente influenzata dalla determinazione della superficie commerciale. Principale riferimento per il calcolo della superficie commerciale è il *"Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*. Tale documento intende codificare i criteri di misurazione della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili su tutto il territorio nazionale.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per computare la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Tali coefficienti di ragguaglio differiscono a seconda della tipologia edilizia e della destinazione d'uso dell'immobile da stimare.

Si precisa che non è stata presa in esame l'ipotesi di applicazione della stima sulla base del valore di trasformazione in quanto il cambio di destinazione d'uso dei manufatti appare antieconomico. Tra l'altro, come riportato a pag.11 della presente relazione, i vincoli urbanistici gravanti sull'area non consentono la demolizione e ricostruzione dei manufatti, ma solo l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **6.1.1. Capannoni industriali**

#### ***Criteri generali***

Nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico. Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru. I capannoni tipici sono generalmente distinti in base

alla loro altezza e tipo di copertura. La differenza di valore unitario rileva, a parità di superficie, una differente altezza.

### ***Superficie commerciale***

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale);
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci).

La superficie principale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

### ***Omogeneizzazione***

Le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

- Superfici degli accessori diretti

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

- Area scoperta

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva), rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

- Corpo scala

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati

- Balconi, terrazze e simili

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10%

- Locali accessori a servizio indiretto dei locali principali

La superficie è computata nella misura del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti.

Tanto premesso, si precisa che la stima dell'area in oggetto viene redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi al mq che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili comparabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, periodo di costruzione, caratteristiche costruttive, ubicazione, accessibilità e distanza dalla rete autostradale. La superficie commerciale e, il suo valore al mq sarà quindi assunta come parametro di stima.

A tal fine, sono stati esaminati preliminarmente i valori riportati nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio Quotazioni Immobiliari Anno 2020 relativi alla zona in cui insiste l'immobile che vengono riprodotti nelle sottostanti **Tabelle 3 e 4**.



**agenzia entrate** delle Finanze

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: **SALERNO**

Comune: **CASTEL SAN GIORGIO**

Fascia/zona: **Periferica/ZONE LONTANE DAI CENTRI EDIFICATI DEL CAPOLUOGO E DELL'E FRAZIONI**

Codice zona: **D1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	305	380	L	1,5	2,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

*Tabella 3. Valori OMI Capannoni Tipici.*

**agenzia entrate** delle Finanze

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: **SALERNO**

Comune: **CASTEL SAN GIORGIO**

Fascia/zona: **Periferica/ZONE LONTANE DAI CENTRI EDIFICATI DEL CAPOLUOGO E DELL E FRAZIONI**

Codice zona: **D1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	600	900	L	2,5	3,6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

*Tabella 4a. Valori OMI Uffici.*

Nel caso in esame il valore base di riferimento è quello dei capannoni tipici, ad eccezione dell'edificio "Direzione di commissariato (Particella 564)" e della Foresteria (Particella 1037), che per tipologia costruttiva sono comparabili - invece - con i locali con destinazione ad uffici: per questi ultimi sarà quindi utilizzato un opportuno coefficiente di maggiorazione. A tal proposito, si fa notare che, dal confronto dei dati riportati nelle Tabelle 3 e 4, si evince che i fabbricati destinati ad uffici hanno valori unitari pari a circa il doppio di quelli dei capannoni industriali.

Successivamente, è stata effettuata un'apposita indagine di mercato presso operatori del settore (imprese edili - agenti immobiliari) e più appropriatamente anche sulla scorta di dati già noti allo scrivente di immobili simili a quello in

esame. Dalle indagini esperite è possibile affermare che i valori OMI relativi ai capannoni industriali risultano essere sensibilmente inferiori rispetto a quelli individuati dallo scrivente.

Si riportano di seguito cinque dati comparativi relativi a capannoni industriali (**Figure 9a-e**) e tre dati relativi a uffici (**Figure 10a-c**) nelle zone limitrofe al sito in esame.

Nelle tabelle 5 e 6 che seguono si riassumono, rispettivamente, i cinque valori comparabili relativi ai capannoni e i tre valori relativi agli uffici per l'opportuna omogeneizzazione. Per ciascuna tipologia di immobile sono state confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche con i beni oggetto di stima. Pertanto, ciascun valore elementare è stato opportunamente omogeneizzato introducendo i coefficienti che tengono conto della diversità di ciascuna caratteristica tra le unità immobiliari di riferimento e quelle oggetto di stima.

**Capannone in Vendita**  
Via Consortile Fisciano (SA)  
Zone: Cervito Canfora

€ 2.500.000  
Codice Annuncio: EK-85102790



Bagni: 1  
Riscaldamento: Autonomo  
Superficie: 2650 m<sup>2</sup>  
Stato: Buono / Abitabile  
Anno di costruzione: 2000

**Classe energetica**  EP globale non rinnovabile: 18.583,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: CAPANNONE INDUSTRIALE in Area ZES ( Zona Economica Speciale , possibilità di usufruire del Credito d'imposta per l'acquisto del capannone e riduzione della tassazione del 50% per 7 anni ) DI 2650 MQ . Completo di punto di carico, carroponte, predisposizione depurazione delle acque di lavorazione. Completamente recintato, completo di impianto fotovoltaico da 50 KW

*Figura 9a. Valori comparativi capannoni.*

**Immobiliare.it** Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui PUBBLICA AN

< Lista annunci > < Precedente 3 di 3 Succesivo >

Annuncio senza foto  
Richiedi le foto all'inserzionista

**Capannone in Vendita**  
Palma Campania • semicentrale

€ 1.500.000 1.500 m<sup>2</sup> superficie

---

**Descrizione**

**CAPANNONE INDUSTRIALE 1500 MQ**  
posizione: Palma Campania a breve distanza dal centro e altrettanto a breve distanza dall'uscita autostradale;  
tipologia: capannone industriale di 1500 mq circa con altezza massima di 8mt, con ufficio e bagni e con ampia zona di manovra e parcheggio esclusiva di 1500 mq circa;  
note: accesso al capannone da ingresso su strada con piazzale da utilizzare come area manovra e parcheggio Classe Energetica: G

---

**Caratteristiche**

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	1024TE7339-5 - 20/10/2020
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Capannone
SUPERFICIE	1.500 m <sup>2</sup>
DISPONIBILITÀ	Libero

---

**Costi**

PREZZO	€ 1.500.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale

*Figura 9b. Valori comparativi capannoni.*

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse. At the top, the website header includes 'immobiliare.it' and navigation links like 'Estero', 'Agenzie', 'Prezzi immobili', 'Valuta casa', and 'Mobi'. Below the header, there are navigation arrows and a 'PUBBLICA A' button. The main content area features three photographs of the warehouse interior, showing a large, open space with a high ceiling and metal beams. Below the photos are icons for '20 Foto' and '4 Planimetrie'. The listing title is 'Capannone in Vendita' located in 'Nola - via San Massimo'. The price is listed as '€ 1.000.000' with '5+ locali' and '1.250 m² superficie'. The 'Descrizione' section provides details about the property, including its location and features. The 'Caratteristiche' section contains a table with the following data:

INSEGNAMENTO E DATA ANNUNCIO	Capannone in vendita e fitto Nola ( 116 ) - 11/06/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Capannone
SUPERFICIE	1.250 m²
LOCALI	5+ locali
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTEZZA SOTTOTAVOLA	7 m
ALTRE CARATTERISTICHE	Cattolici Reception Impianto di allarme

Below the table, there is a 'Costi' section with a table showing the price:

COSTI	
PREZZO	€ 1.000.000

Figura 9c. Valori comparativi capannoni.

The screenshot shows a real estate listing on Immobiliare.it. At the top, there are navigation links: Estero, Agenzie, Prezzi Immobili, Valuta casa, Mutui, and a 'PUBBLICA' button. Below the navigation is a 'Lista annunci' section with navigation arrows. The main image area contains three photos: a large view of the property, a street view, and a smaller view of the building. Below the photos are icons for '17 Foto' and 'Planimetria'. The listing title is 'Capannone in Vendita' located in 'Nocera Inferiore - Via G. Alzori'. The price is '€ 580.000' with details: '1 locale', '900 m² superficie', and '1 bagno'. The 'Caratteristiche' section lists various details:

Caratteristica	Valore
IMMOBILE <b>GARANTITO</b>	Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	(53344313) - 28917206 - 16/07/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Capannone
SUPERFICIE	900 m²
LOCALI	1 locale, 1 bagno
PIANO	Seminterrato, con accesso disabili
POSTI AUTO	7 all'esterno
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTEZZA CAPANNONE	4 m
ALTEZZA SOTTOTRAVE	4 m
PLASTRI	1
ALTRE CARATTERISTICHE	Passo carrabile, Impianto di allarme, Vigilanza CCTV, Spogliatoio, Recintato

Figura 9d. Valori comparativi capannoni.



The screenshot shows a real estate listing on the website Immobiliare.it. The listing is for a warehouse (Capannone) for sale in Nocera Inferiore, Via Padula. The price is € 600,000. The listing includes a table of characteristics and a section for costs.

**Capannone in Vendita**  
Nocera Inferiore - Via Padula

€ 600.000 460 m<sup>2</sup> superficie 3 b<sup>ni</sup> bagni

### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-78656857 - 30/11/2020
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Capannone
SUPERFICIE	460 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	3 bagni
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
DISPONIBILITÀ	Libero

### Costi

PREZZO	€ 600.000
--------	-----------

Figura 9e. Valori comparativi capannoni.

The image is a screenshot of a real estate listing on the RE/MAX INFINITY website. The listing is for an office space in Nocera Inferiore. The title is "Ufficio 230 mq con Doppio Ingresso - Nocera Inferiore". The price is listed as "Vendita €249.000". The address is "Via Giacomo Matteotti, 84014 Nocera Inferiore SA, Italia". The description mentions a central location, parking, and a double entrance. The map shows the location in Nocera Inferiore, near Via Francesco Sabrona and Via Demetrio Rea.

**RE/MAX INFINITY** Home Trova Offri Agenzia Entra in ReMax Contatti

CDS Qualsiasi Tipologia di immobile Qualsiasi Tipologia di contratto Qualsiasi Cerca

**Ufficio 230 mq con Doppio Ingresso - Nocera Inferiore** Vendita €249.000

Via Giacomo Matteotti, 84014 Nocera Inferiore SA, Italia

Home > Nocera Inferiore

### Descrizione

Proponiamo nel Comune di Nocera Inferiore la vendita di ufficio di ampia metratura, circa 230 mq, in zona centrale, servito da parcheggio comunale. L'ufficio gode di doppio ingresso indipendente uno dal parcheggio comunale di via Matteotti e l'altro su Via Marco Nonio Balbo, dove troviamo tre vetrine fronte strada e ulteriore accesso da condominio. L'immobile si presenta in buone condizioni interne con possibilità, grazie ai doppi ingressi, di poter realizzare due uffici separati, attualmente l'ufficio ospita un istituto di formazione.

### Caratteristiche

- ✓ Doppio Ingresso

### Mappa

The map shows the location of the office in Nocera Inferiore, near Via Francesco Sabrona and Via Demetrio Rea. The map includes labels for various locations such as Arenula, San Matteo, and Caocasale. The office location is marked with a green house icon.

Figura 10a. Valori comparativi uffici.

 **quicasa.net**  
Consulenza Immobiliare

**QUICASA.net - NOCERA**  
via roma 61  
Nocera Inferiore (SA)

Tel. 0815173701

**Ufficio in Vendita**  
Castel San Giorgio (SA)  
Zona: Lanzara

**€ 430.000**  
Codice Annuncio: EK-88364911



Locali: >5  
Libero da: 1

Bagni più di 3  
Totale piani: 1

Superficie: 500 m<sup>2</sup>  
Stato: Ottimo / Ristrutturato

**Classe energetica**  EP globale non rinnovabile:  $\geq 3,51$  kWh/m<sup>2</sup> anno  
EP invernale del fabbricato: Basso  EP globale rinnovabile:  $\geq 3,51$  kWh/m<sup>2</sup> anno  
EP estiva del fabbricato: Basso 

Descrizione: IN ZONA STRATEGICA. A pochi passi dallo svincolo autostradale A30 di Castel San Giorgio. INTERO FABBRICATO di circa mq 500 su 3 livelli composto da un appartamento a piano di circa 170 mq. POSSIBILITA' DI VENDITA FRAZIONATA. USO UFFICIO categoria catastale A/10. OTTIMO STATO - LIBERO SUBITO INFO AL 3395676356 (MASSIMO)

*Figura 10b. Valori comparativi uffici.*

The image is a screenshot of a real estate listing on the 'professionecasa' website. The listing is for an office in Nocera Inferiore, priced at €219,000. The office has a surface area of 220 sqm and 3 floors. The listing includes a detailed description of the office's features and location, as well as a map showing the office's location in the city of Nocera Inferiore. The map shows the office is located near the railway station and the city center.

**professionecasa** IMMOBILI AGENZE VALUTA IMMOBILE SERVIZI

**Ufficio in vendita a Nocera Inferiore** €219.000

Rata mensile di 884,34 € al mese  
Spese Ufficio

Via G. Matteotti 15 - Nocera Inferiore, SA Nocera Inferiore

Superficie 220 mq | Piani 3

**Informazioni Generali**

UFFICIO - Nella centralissima Nocera Inferiore, a pochi passi dal Comune e dai parcheggi pubblici, all'incrocio della suggestiva e agiata Galleria Reale, dove vive un perfetto connubio tra la professionalità delle varie attività e la tranquillità del luogo, ti proponiamo la vendita di questo ampio e luminoso ufficio di 220 mq utili sito al terzo piano e disposto su due livelli con scala interna.

Al piano primo troverai un ampio ingresso con reception, due camere e bagni. Attraverso una comoda scala interna potrai accedere al secondo piano dove troverai ampi uffici di diverse metrature già divisi tra loro con due bagni e servizio del piano.

All'ingresso il tutto è in particolare lo splendido terrazzo a livello di 150 mq. Attraverso il nostro progetto Green Urban Garden, potrai valorizzarlo rendendolo così utile per clienti e dipendenti dove potranno trascorrere piacevoli momenti di relax o pausa lavorativa. Lavorare in un ufficio green è un modo per stare meglio e operare in maniera più produttiva.

La soluzione si presta bene per lo svolgimento di diverse attività professionali come Ufficio Associazioni, studi professionali associati, call center, scuole private, scuole di formazione, coworking ecc.

A completare il tutto c'è un deposito al piano seminterrato di 75 mq.

Figura 10c. Valori comparativi uffici.

I beni sopra descritti non sono identici all'immobile in oggetto e per questo è stato necessario adeguare le risultanze tratte dal mercato con opportuni coefficienti di ragguaglio e/o comparazione, anche denominati "punti di merito", che considerano le diverse caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili comparati rispetto al bene da stimare e rispecchiano l'andamento del mercato immobiliare locale. Si sottolinea che tali "punti di merito" sono superiori all'unità nel caso in cui lo stabile oggetto di stima sia migliore di quello preso per comparazione ed inferiore all'unità nel caso opposto. Ai fini del confronto sono stati ritenuti significativi i seguenti elementi ed in relazione all'immobile in esame, saranno adottati i coefficienti riportati nelle rispettive tabelle.

- **Localizzazione:** tiene conto dei diversi valori di mercato che dipendono dalla posizione geografica in cui è inserito il bene rispetto alla media dei valori rilevati dall'O.M.I.
- **Consistenza:** prende in considerazione la differente superficie ragguagliata degli immobili e considera l'appetibilità del bene sul mercato in relazione alla diversa pezzatura apprezzata sul mercato (Tabelle 4b).

Coefficienti consistenza uffici	
[mq]	
0 < 200	0,90
201 < 600	0,95
601 < 1.000	1,00

Tabella 4b<sub>1</sub>. Coefficienti di consistenza (uffici).

Coefficienti consistenza capannoni	
[mq]	
0 < 500	0,85
501 < 1.000	0,90
1.001 < 3.000	0,95
3.001 < 6.000	1,00

Tabella 4b<sub>2</sub>. Coefficienti di consistenza (capannoni).

- **Caratteristiche intrinseche:** considera il livello dello stato conservativo e la presenza di elementi di rifinitura e degli impianti.

Coefficienti di caratteristiche intrinseche	
Ottime	0,75
Buone	0,80
Discrete	0,85
Normali	0,90
Mediocri	0,95
Pessime	1,00

Tabella 4c. Coefficienti di caratteristiche intrinseche.

- Sconto trattativa: siccome trattasi di richieste da parte di agenzie immobiliari, si presuppone un abbattimento medio del 10% in sede di trattativa ante vendita, visto che nelle normali trattative di mercato le stesse vengono concluse ad un prezzo inferiore.

	Valore [Euro]	Fonte	Sup. [mq]	Valore unitario [Euro/mq]	Coeff. di localizzaz.	Coeff. di consistenza	Coeff. caratteristiche intrinseche	Coeff. di sconto per trattativa	Valore unitario omog.to
A	2.500.000	Borsini immob.	2.650	943,40	0,76	0,95	0,65	0,90	399,04
B	1.500.000	Borsini immob.	1.500	1.000,00	0,75	0,95	0,60	0,90	386,16
C	1.000.000	Borsini immob.	1.250	800,00	0,58	0,95	0,95	0,90	377,21
D	580.000	Borsini immob.	900	644,44	0,71	0,90	0,95	0,90	350,20
E	600.000	Borsini immob.	460	1.304,35	0,79	0,85	0,55	0,90	432,10
									Media valori unitari omogeneizzati
									Media valori unitari in cifra tonda
									<b>389,00</b>

**Tabella 5. Valori comparativi omogeneizzati (Capannoni).**

	Valore [Euro]	Fonte	Sup. [mq]	Valore unitario [Euro/mq]	Coeff. di localizzaz.	Coeff. di consistenza	Coeff. caratteristiche intrinseche	Coeff. di sconto per trattativa	Valore unitario omog.to
A	249.000	Borsini immob.	230	1.082,61	0,68	0,95	0,95	0,90	602,02
B	430.000	Borsini immob.	500	860,00	1,09	0,95	0,85	0,90	678,36
C	219.000	Borsini immob.	220	995,45	0,68	0,95	0,95	0,90	553,55
									Media valori unitari omogeneizzati
									Media valori unitari in cifra tonda
									<b>611,31</b>
									<b>611,00</b>

**Tabella 6. Valori comparativi omogeneizzati (Uffici).**

Com'è facile verificare dalle suddette tabelle, l'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili oggetto della presente stima (capannoni e uffici in condizioni ordinarie) ha consentito di individuare valori al mq compresi fra un minimo di circa €/mq 650,00 ed un massimo di circa €/mq 1.300,00.

Tenuto conto delle effettive condizioni in cui versano gli immobili, considerando che si tratta di un compendio immobiliare in una posizione strategica, ben collegata alla rete stradale ed autostradale, con edifici per uffici e capannoni, con ampie aree di deposito e di manovra, ricadente nella zona ZES, lo scrivente ritiene corretto applicare un prezzo unitario medio pari a **389 €/mq ai capannoni** ed un valore pari a **611 €/mq agli edifici adibiti ad uffici** e determina il valore

complessivo di stima come di seguito riportato. Si evidenzia che i suddetti prezzi unitari appaiono inoltre in linea con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, precedentemente esposti.

Ricordato che il valore di mercato è pari:

<b>Valore di mercato = Superficie Commerciale x Quotazioni al mq x Coefficienti di merito</b>
---

si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato integrando i valori di mercato con le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In particolare, si utilizzano i coefficienti di ragguaglio per le varie tipologie edilizie (depositi, uffici, aree esterne, etc.) ed eventuali coefficienti relativi al grado di finitura, di manutenzione, di vetustà, e di appetibilità. Nella Tabella 7 di seguito riportata, sono riassunti i valori delle superfici totali dei locali ottenute a partire dai singoli valori di cui alla Tabella 2a.

<b>Tipo</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Superficie Approssimata al mq</b>
		<i>[mq]</i>	<i>[mq]</i>
1	Capannoni e locali deposito (A+Ca+Cb+D+Ea+Eb+F+G+Ha+Hb+ +I+M+N+Oa+Ob+Oc+P)*	4.262,75	<b>4.263</b>
2	Uffici ed edifici direzionali (B1+B2a+B2b+B3+L1+L2a+L2b)*	747,70	<b>748</b>
3	Aree esterne (corte)	24.932,00	<b>24.932,00</b>

\* Per i valori delle superfici si veda la Tabella 2a.

**Tabella 7. Superficie commerciale.**

Si precisa che l'omogeneizzazione delle diverse superfici degli immobili è stata riportata precedentemente nella Tabella 2a, mentre per le aree esterne è stato assunto il coefficiente pari a 0,1.

Infine, si sottolinea che la consistenza ragguagliata delle Aree esterne (corte) è stata attribuita proporzionalmente alle relative destinazioni principali (Capannoni e Uffici) in base alle superfici lordi calcolate (Tabella 8).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i> [mq]	<i>Aliquota corte</i> [mq]	<i>Percentuale</i> [%]	<i>Superficie</i> <i>Ragguagliata</i> [mq]
<b>Capannoni</b>	4.262,75	21.211,44	10	<b>6.383,89</b>
<b>Uffici</b>	747,70	3.720,56	10	<b>1.119,76</b>

**Tabella 8. Superfici ragguagliate.**

Il valore complessivo di stima dell'immobile sopra descritto, valutato a corpo nel suo complesso, è dunque pari a:

$$\text{Val. unit. omog.to}_{\text{Capannoni}} \times \text{Sup. Ragg.ta}_{\text{Capannoni}} + \text{Val. unit. omog.to}_{\text{Uffici}} \times \text{Sup. Ragg.ta}_{\text{Uffici}} =$$

$$389 \text{ €/mq} \times 6.383,89 \text{ mq} + 611 \text{ €/mq} \times 1.119,76 \text{ mq} =$$

$$= 2.483.333,21 \text{ €} + 684.173,36 \text{ €} =$$

$$= \text{€ } 3.167.506,57 = \text{€ } 3.167.500,00 \text{ (in cifra tonda).}$$

## 7. CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico di consulenza tecnico-scientifica conferito allo scrivente dal Comune di Castel San Giorgio, sottoscritto dalle parti in data 15/04/2021, sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, delle unità immobiliari per la piena e intera proprietà, sia pari a **€ 3.167.500,00** (diconsi *tremilionicentosessantasettemilacinquecento euro*).

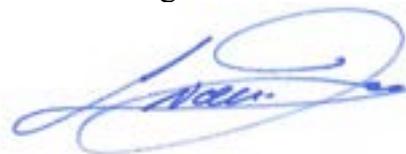
Il giudizio di stima, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, è stato espresso attraverso il procedimento sintetico-comparativo. Si evidenzia, inoltre, che la valutazione è stata effettuata nel presupposto che gli immobili oggetto di stima siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, e che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale, atteso che dai diversi sopralluoghi effettuati non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

Con la consegna della presente relazione lo scrivente confidando di aver bene adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Salerno, 18 novembre 2021

Il consulente

Prof. Ing. Luciano Feo



Allegati:

- 1- Visure catastali;
- 2- Planimetrie catastali degli immobili;
- 3- Certificato di destinazione urbanistica.