TRIBUNALE DI NAPOLI

SETTIMA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE

DI

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Fallimento n. 222/2016

GIUDICE DELEGATO

DOTT.STANISLAO DE MATTEIS

Napoli 27.04.2017

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Simone Capasso

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
DOTT. ING.
CAPASSO SIMONE
SEZIONE A
SETTORI: CIVILE E AMBIENTALE - INDUSTRIALE - DELL'INFORMAZIONE
N° ISCRIZ.:
19942

INDICE

Premessa Pag.2

1. Descrizione dei beni e prospettive di sviluppo Pag.3

1.1. Individuazione e descrizione dei cespiti Pag.3

1.2. Edificabilità: limiti fisici e limiti urbanistici Pag.11

1.3. Edificabilità e rischio frane Pag.15

2. Procedure di stima Pag.17

2.1. Stima del valore agricolo per le part. 440 e 439 Pag.18

2.2. Stima del valore di mercato per le part. 443 e 438 Pag.19

2.2.2. Stima con metodo monoparametrico Pag.20

2.2.3. Stima con metodo del valore di trasformazione Pag.21

3. Conclusioni Pag.23

APPENDICE Pag.26

ALLEGATI Pag.28

- Visure e planimetrie catastali
- Certificato di destinazione urbanistica

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810191321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Premessa

Il sottoscritto Dott. ing. Capasso Simone,

nato a Napoli il 15.12.1974 ed ivi domiciliato alla Via Giustiniano 289, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n° 19942 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Napoli con il n° 13077,

ha ricevuto incarico dall'Ill.mo G.D. del Tribunale di Napoli Dott. Stanislao De Matteis, di effettuare la stima di alcuni beni di proprietà della società interessata dalla procedura fallimentare in oggetto.

Ad esito dei rilievi svolti su base documentale, delle verifiche operate sui luoghi, di adeguate ricerche di mercato e di un approfondito esame della documentazione disponibile, ivi compresi la relazione notarile agli atti e il certificato di destinazione urbanistica prodotto dalle autorità locali, si riporta quanto segue.

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano,289 - Tel. 0810191321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

1. DESCRIZIONE DEI BENI E PROSPETTIVE DI SVILUPPO

I beni in oggetto sorgono nella periferia occidentale del Comune di Monteforte Irpino (AV) lungo la direttrice SS 7 Bis e non lontano dal nastro autostradale A16 / E842 (*cfr. Fig. 1*): trattasi di terreni originariamente aventi destinazione agricola e attualmente qualificati come aree edificabili. La zona è gradevole per la presenza di verde e per i riposanti scenari collinari ma risulta particolarmente sensibile al rischio frane: ciononostante il vigente Piano Regolatore Generale la classifica come *Zona Omogenea di Completamento dei Nuclei Urbani Consolidati* riconoscendovi la sede di possibili trasformazioni ed espansioni edilizie. Sulla scia di simili previsioni ed opportunità, l ha realizzato qui alcuni edifici ad uso residenziale traendo profitto dalla successiva vendita delle relative unità immobiliari: i beni per i quali è richiesto il giudizio di stima costituiscono il residuo patrimoniale della citata società.

1.1. Individuazione e descrizione dei cespiti

Le unità da stimare sono complessivamente 4, tutte afferenti al medesimo Foglio di mappa e così meglio identificate:

Foglio 7 , Particella 440 del Catasto Terreni: *Noccioleto*

Foglio 7 , Particella 443 del Catasto Terreni: *Noccioleto*

Foglio 7 , Particella 438 del Catasto Terreni: *Ente urbano*

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Foglio 7 , Particella 439 , Sub 1 del Catasto Fabbricati: *Area Urbana*

Figura 1 - Inquadramento geografico dell'area in esame: in rosso la porzione di territorio oggetto di interesse

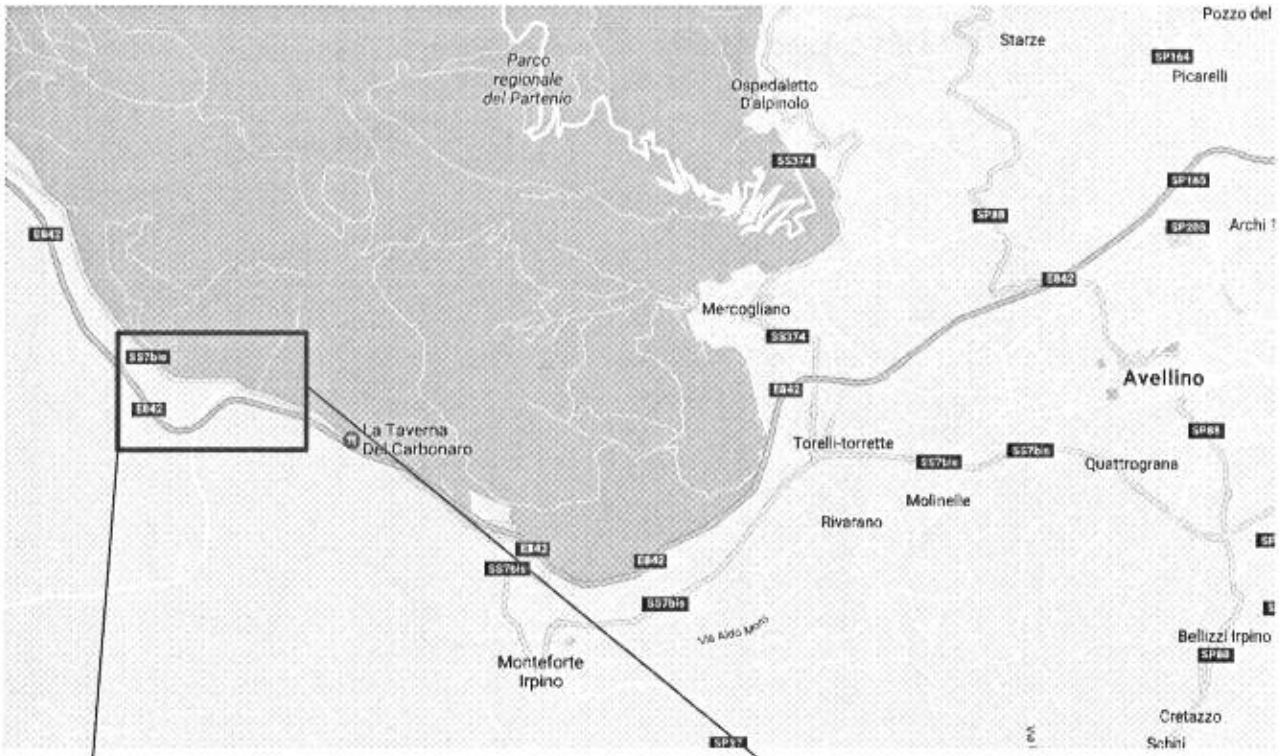
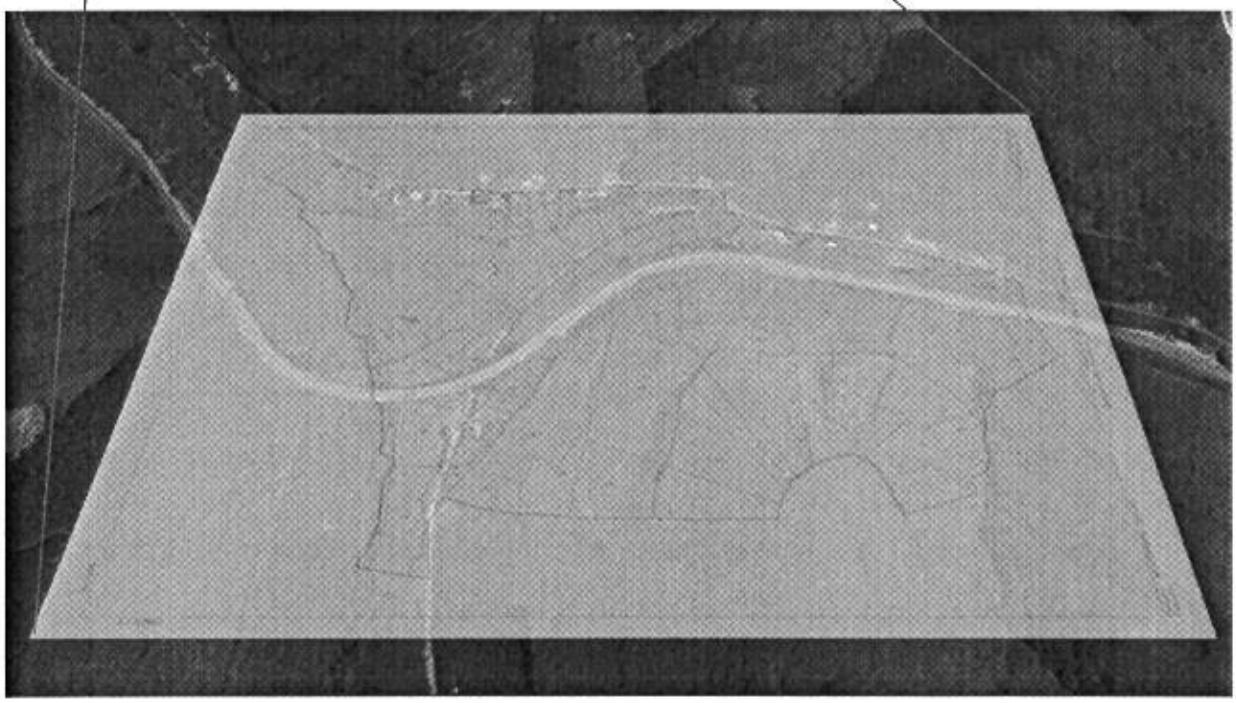


Figura 2 – Inquadramento satellitare dell'area e sovrapposizione con il Foglio di mappa N. 7 : Monteforte Irpino



Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Figura 3 - Estratto di mappa relativo al Foglio 7 Monteforte Irpino

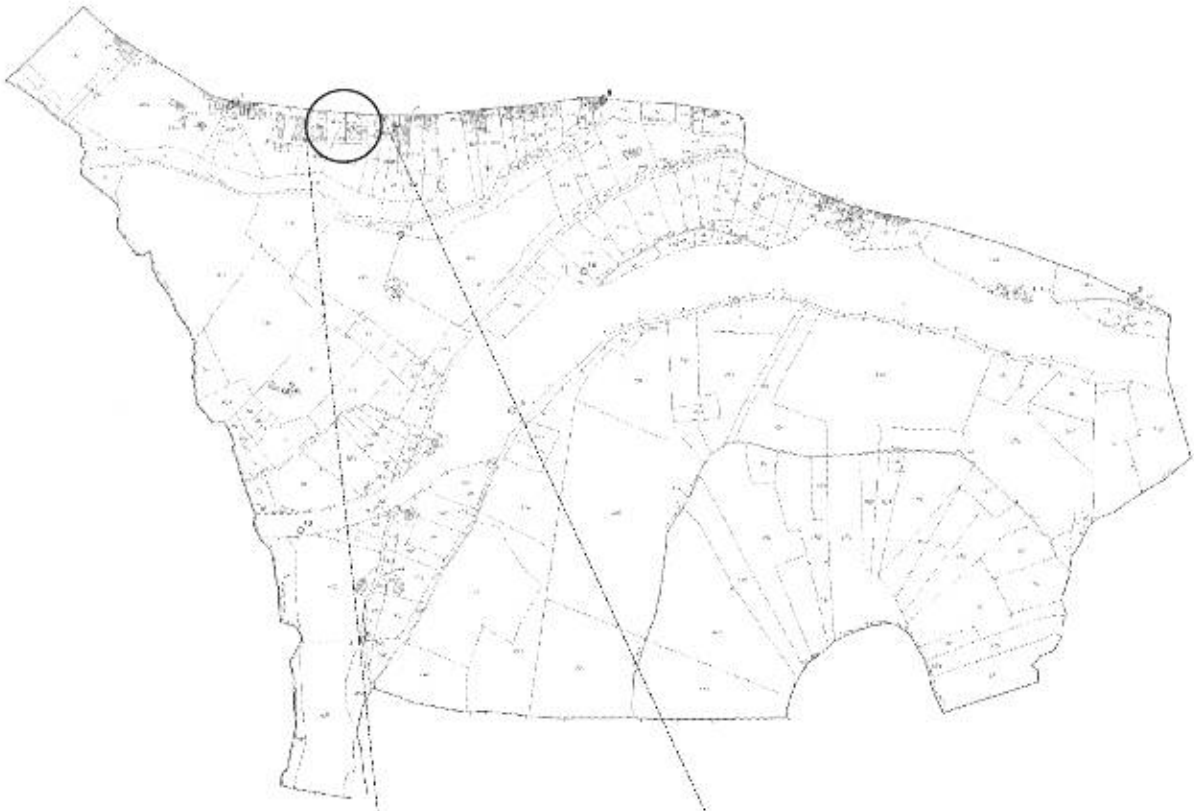
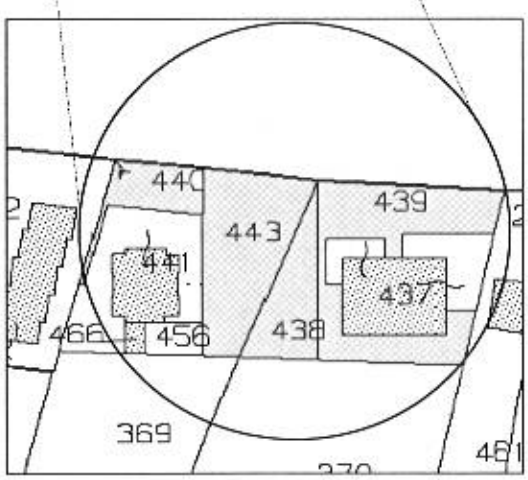


Figura 4 – Stralcio planimetrico relativo alle particelle in oggetto



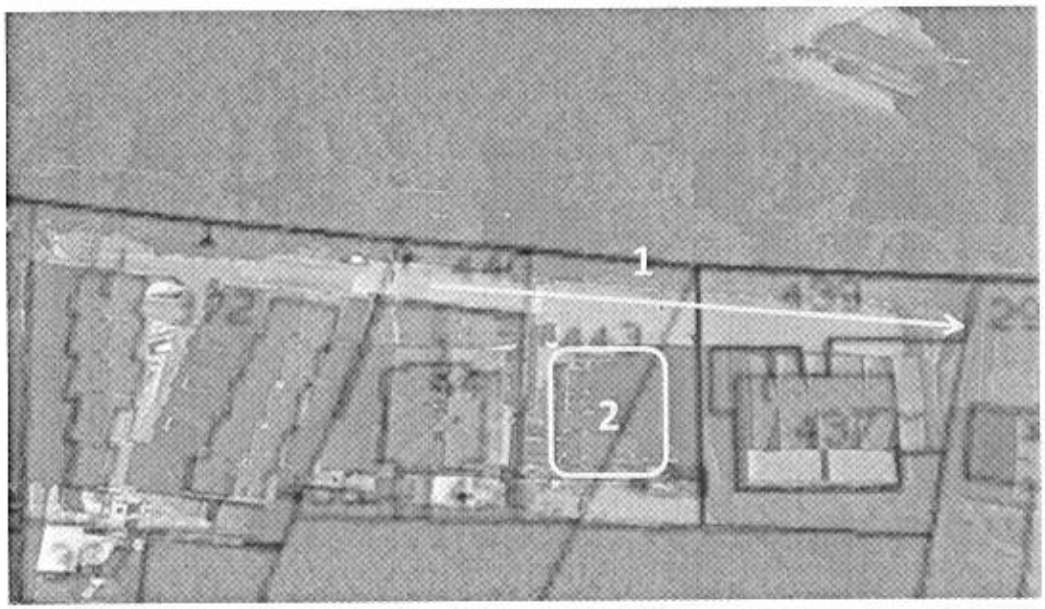
A dispetto delle succitate etichette catastali che indurrebbero ad operare una sensibile differenziazione (*noccioleto*, *area urbana, ente urbano*…), le aree in esame presentano una configurazione alquanto omogenea,

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano,289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

esibiscono una destinazione d'uso diversa da quella agricola e risultano asservite ad un evidente disegno comune di completamento e di complemento al contesto residenziale che le circonda. In dettaglio, secondo le caratteristiche funzionali, si distinguono due macro aree:

1) il corridoio orizzontale che ad una quota sottoposta di circa 3 m corre parallelamente alla S.S. 7 Bis attraversando ordinatamente, da Ovest verso Est, la quasi totalità della particella n. 440, le estremità a Nord delle n. 443 e 438 e buona parte della n. 439: allo stesso compete il ruolo di connessione e accesso carrabile alle unità residenziali esistenti (*cfr. Figg. 5,6,7*);
2) la zona centrale delle particelle n. 443 e 438: qui sono posate in opera le fondazioni e le strutture portanti verticali di un edificio in cemento armato mai completato (*cfr. Figg. 5,8,9*) .

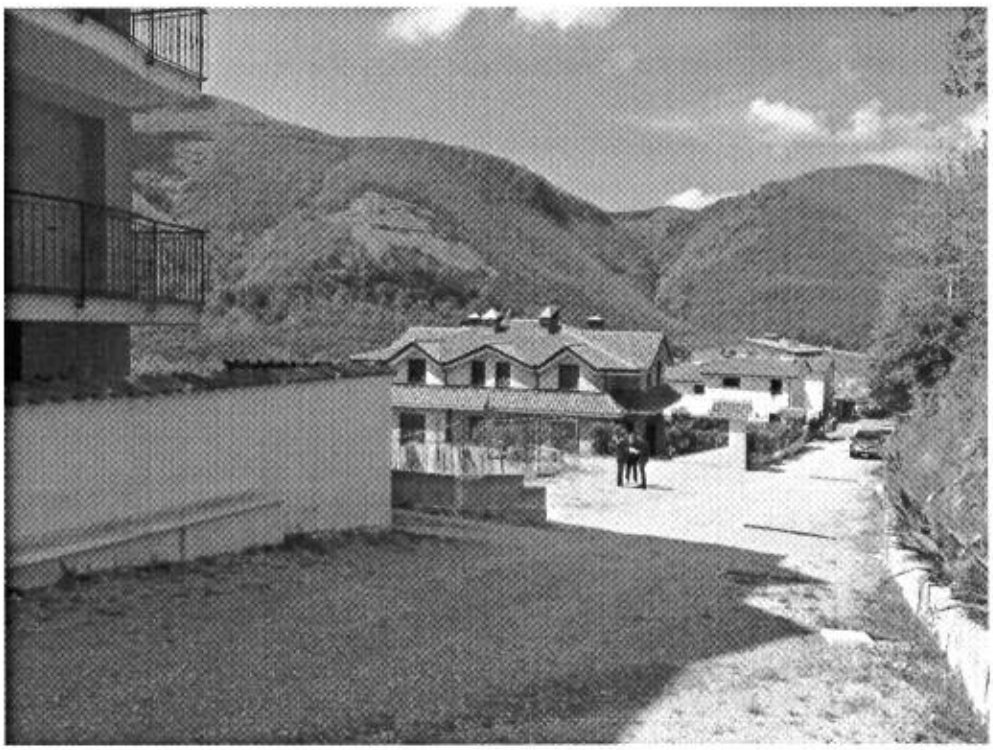
Figura 5 – Particelle su immagine satellitare. Individuazione delle aree funzionali 1 e 2



Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano,289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Figura 6 – "Corridoio orizzontale" di cui al punto n. 1 ritratto da Ovest verso Est

Figura 7 - "Corridoio orizzontale" di cui al punto n. 1 ritratto da Est verso Ovest



Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Figura 8 - "Zona centrale" di cui al punto n. 2 ritratta da Nord (S.S. 7 Bis) verso Sud

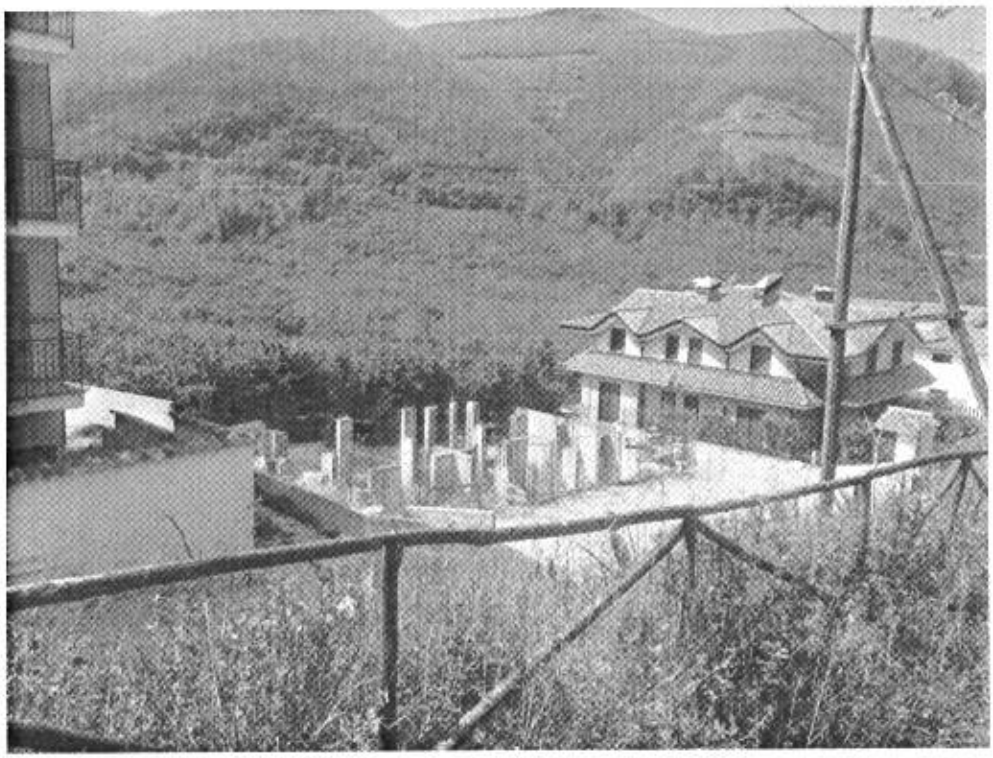


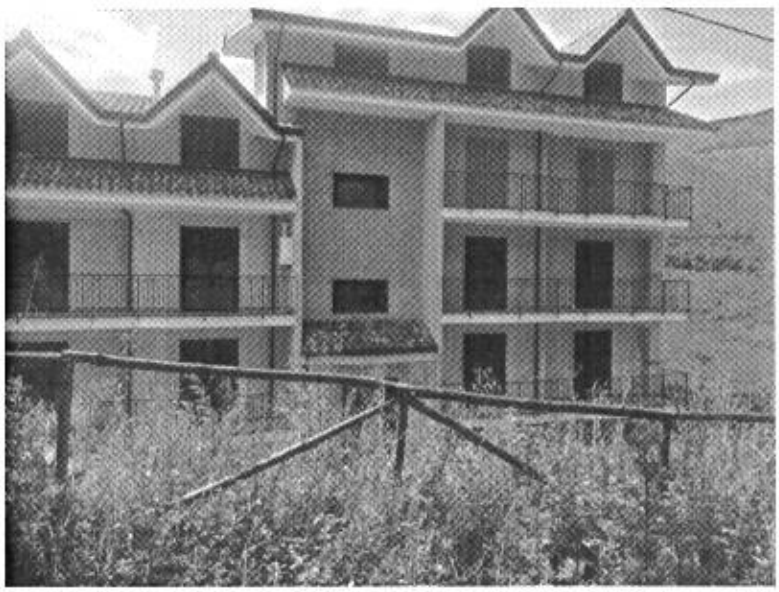
Figura 9 - "Zona centrale" di cui al punto n. 2 ritratta da Sud verso Nord

Dott. Ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

In sintesi i terreni oggetto di interesse risultano fisicamente e funzionalmente complementari al restante compendio immobiliare e in particolare agli edifici catastalmente contraddistinti dalle particelle n. 441 e 437 (*cfr. Fig. 10,11 e 4*)

Figura 10 – Edificio di cui alla particella n. 441

Figura 11 - Edificio di cui alla particella n. 437



Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Meritano menzione, a completamento del plesso residenziale, gli edifici di cui alla particella n. 372 ancorché non direttamente prospicienti ai terreni in esame: la particella su cui insistono è infatti utilizzata come transito per il raggiungimento i tutte le altre sin qui descritte.

Figura 12 - Cancello di accesso al plesso residenziale

Figura 13 – Edifici di cui alla particella n. 372

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano,289 - Tel. 0810191321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

1.2. Edificabilità: limiti fisici e limiti urbanistici

Per le finalità estimative a cui è indirizzata la presente analisi assumono rilievo quelle caratteristiche dei beni aventi una ricaduta sulle loro potenzialità produttive. In tal senso deve riconoscersi che l'unica area suscettibile di una concreta trasformazione edilizia coincide con quella precedentemente indicata al punto n. 2, ovvero la porzione di terreno ospitante le opere di fondazione.

Ciò non solo in ragione del ruolo funzionale che compete attualmente al restante *corridoio orizzontale*, di fatto gravato da servitù di accesso e transito, ma anche in ragione dei vincoli urbanistici in essere: senza invocare ulteriori prescrizioni il solo rispetto delle distanze minime inibisce, infatti, ogni possibilità edificatoria entro i primi 10 metri dal confine con la strada e/o da manufatti esistenti (*cfr. All.2*).

Conseguentemente nessuna edificabilità di fatto può riconoscersi alla particella n. 440 che confina a Nord con la Strada Statale 7 Bis e che, peraltro, ha una estensione inferiore ai 200 mq (*cfr. Fig.14*); altrettanto dicasi per la particella n. 439, anch'essa confinante a Nord con la Strada Statale 7 Bis e dove la maggiore estensione superficiale (oltre 600 mq) è negativamente compensata da una geometria del tutto singolare che la erige a vera e propria cornice per la particella n. 437 (*cfr. Fig.15*).

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Figura 14 – Limiti fisici alla edificabilità per la particella n. 440

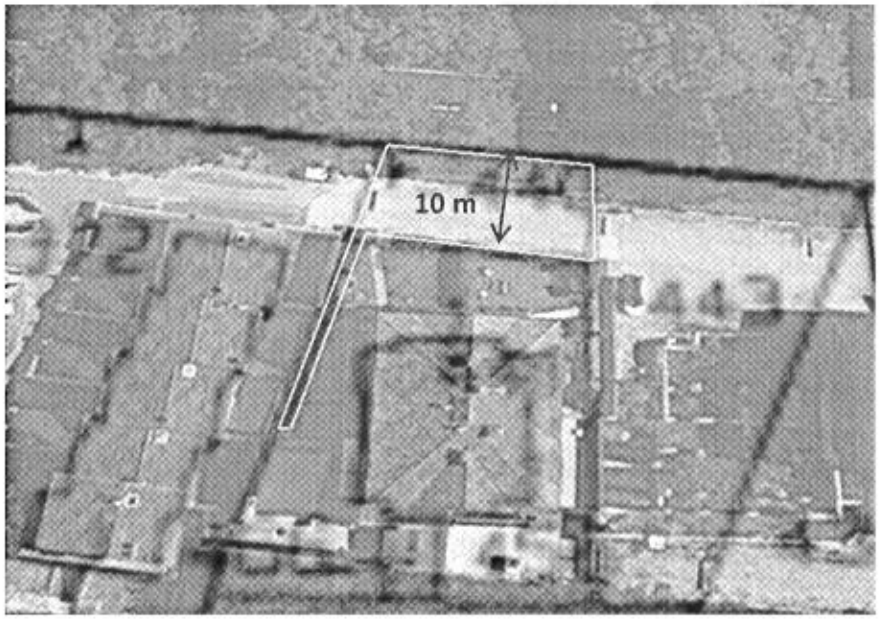
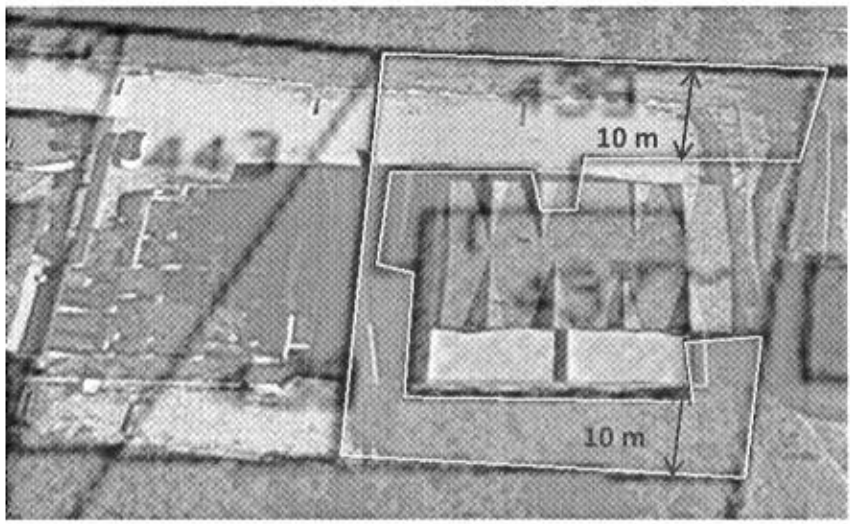


Figura 15 Limiti fisici alla edificabilità per la particella n. 439

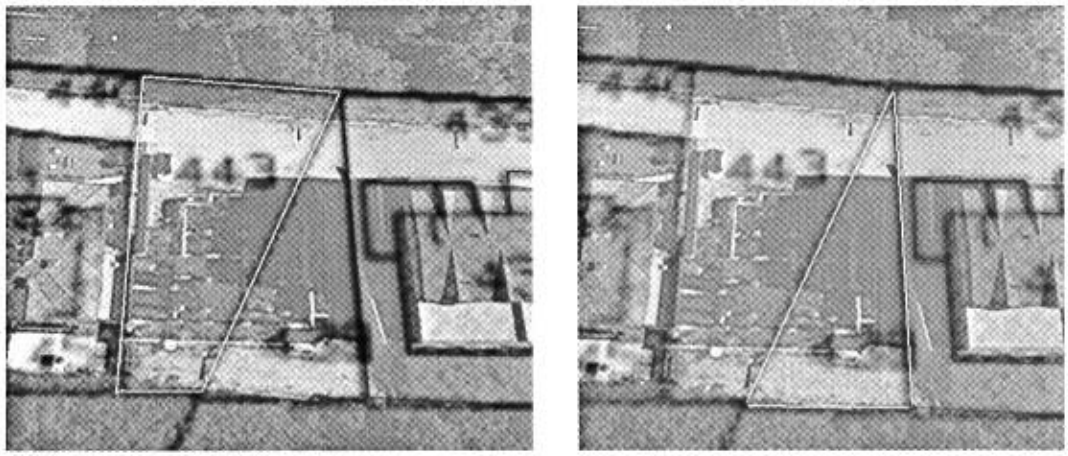


In definitiva, anche laddove fossero svincolati dal ruolo funzionale attualmente ricoperto, i terreni di cui alle particelle 440, 439 potrebbero al più essere restituiti alla originaria destinazione agricola.

Dott. Ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Per quanto sin qui esposto i terreni di cui alle particelle n. 443 e n. 438 costituiscono l'unico patrimonio potenzialmente produttivo sotto il profilo della edificabilità: invero anche qui se si considerassero le singole unità catastali si porrebbe un problema di geometrie inadeguate e di superfici insufficienti. Tuttavia per vicinanza fisica, per complementarità geometrica e per quanto sin qui realizzato ancorché incompiuto, i destini delle due particelle sembrano convergere verso una soluzione unica e pressoché obbligata.

Figura 16 – Complementarità geometrica e funzionale tra le particelle 443 e 438



Complessivamente l'area si estende per 916 mq (614 mq + 302 mq rispettivamente per le particelle n. 440 e n. 338).

Lo strumento urbanistico vigente porge, inoltre, le seguenti restrizioni: indice di edificabilità = 0.90 mc/mq; rapporto di copertura = 0.30 (*cfr. All. 2*).

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Tali parametri comportano rispettivamente:

un limite alla cubatura massima realizzabile, nella misura di 824,4 mc (= 0.90 x 916);

un limite alla massima estensione planimetrica del manufatto da realizzare nella misura di 274,8 mq (= 0.30 x 916).

Stimando in circa 3,30 m l'altezza lorda interpiano per quelle che si ipotizzano essere future unità residenziali, il raggiungimento della massima cubatura si otterrebbe con una distribuzione su due livelli ciascuno con estensione superficiale di circa 125 mq (= 824,4 : 6,60). Una simile soluzione appare la più logica per massimizzare il profitto nel rispetto dei vincoli urbanistici; peraltro non sembra discostarsi troppo da quanto effettivamente già costruito, tenuto conto che le opere di fondazione realizzate insistono su un'area di circa 180 mq (= 15m x 12m) e che la futura superficie coperta potrebbe adeguatamente essere ridotta rispetto all'impronta delle fondazioni. In estrema sintesi il potenziale produttivo delle particelle n. 443 e 438 può essere ricondotto a due parametri numerici riferiti rispettivamente alla cubatura e alla quadratura realizzabili e calcolati a partire dall'ipotesi di voler massimizzare la volumetria consentita:

824,4 mc e 250 mq (= 125 x 2).

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano.289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

1.3. Edificabilità e rischio frane

Le citate prospettive di sviluppo sono state formulate sulla base dei parametri tecnici indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica. Tuttavia, nello stesso documento, dopo una consistente e finanche ripetitiva elencazione delle prescrizioni, è riportata la classificazione dei terreni in relazione al rischio frane: trattasi di aree a *Rischio Molto Elevato* così come definite nel *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico* adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 23.02.2015. Detto strumento contiene alcune importanti disposizioni, qui raccolte in Appendice, che in estrema sintesi sanciscono l'assoluta impossibilità di produrre incrementi dei carichi insediativi. In altri termini quell'edificabilità dei terreni in oggetto, prevista dal Piano Regolatore e confermata dal C.D.U., viene nel contempo negata dal Piano Stralcio a cui lo stesso C.D.U. fa riferimento.

A giudizio dello scrivente una simile constatazione sarebbe sufficiente per azzerare completamente il valore dei beni, atteso un abbattimento pressoché totale delle loro potenzialità produttive. Fatto salvo questo convincimento che sarà debitamente richiamato nelle conclusioni, si ritiene doveroso, in ottemperanza al mandato, procedere parallelamente anche ad una stima dei beni che non tenga conto di questa ingombrante restrizione. A ben vedere ciò risponde positivamente alla duplice esigenza di:

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

- anticipare le conseguenze di un eventuale declassamento dell'area che potrebbe discendere da specifici interventi di consolidamento e che la riabiliterebbe alle attività edificatorie ;
- prevedere le eventuali risposte sul mercato di quegli operatori insensibili ai rischi e noncuranti delle prescrizioni.

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

2. PROCEDURE DI STIMA

Formulare un giudizio di stima sul valore di mercato di un bene equivale a trovare il più probabile corrispettivo monetario che un generico e ordinario soggetto operante sul mercato sarebbe disposto a pagare in cambio di quel bene. Sottesa ad ogni processo logico estimativo è, dunque, la teoria dell'ordinarietà.

A fronte di una simile premessa risulterebbe arduo attribuire un valore di mercato ai terreni contraddistinti dalle particelle n. 440 e 439, se si volesse riconoscere lo specifico ruolo funzionale che attualmente ricoprono: trattandosi di aree di transito e accesso alle unità residenziali di un determinato complesso edilizio, nonché di aree praticamente non edificabili, esse avrebbero valore pressoché nullo per la quasi totalità degli operatori e un valore evidentemente massimo per i residenti del medesimo complesso. Di più: visto il corrente e consolidato utilizzo di tali aree, con ogni probabilità l'interesse dei residenti si estrinsecherebbe nel salvaguardare la propria possibilità di fruirne piuttosto che nel manifestare una concreta volontà di acquisto.

In ogni caso, risultando radicalmente compromesso il carattere dell'ordinarietà, è possibile se non doveroso svincolare i beni dallo specifico ruolo che attualmente ricoprono proiettando la stima in uno scenario ipotetico di ripristino della originaria destinazione.

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Per tale ragione le particelle in discorso saranno stimate in base al valore agricolo: unica soluzione tecnicamente corretta per attribuire alle stesse un autonomo valore di mercato.

Naturalmente diverso sarà l'approccio con la stima delle restanti particelle n. 443 e n. 438: qui, fatte salve le considerazioni di cui al precedente paragrafo 1.3, il carattere dell'ordinarietà è garantito dall'esistenza di margini di profitto ovvero dall'interesse che un ordinario imprenditore potrebbe nutrire nell'acquisto del terreno.

Prima di procedere alla fase di calcolo giova precisare che, in ordine alle consistenze metriche dei beni in esame, la correttezza delle risultanze catastali è stata verificata mediante rilievi a campione eseguiti in sito, effettuando verifiche planimetriche cartacee e adottando strumenti di misurazione informatici in grado di elaborare inquadramenti satellitari.

2.1. Stima del valore agricolo per le part. 440 e 439

Secondo le risultanze pubblicate nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2016, il Comune di Monteforte Irpino ricade nella *Zona n. 4* ove la tipologia *noccioleto* - quella originaria dei terreni in esame nonché quella tutt'ora coltivata nelle immediate adiacenze - è valutata in 26.600,00 €/Ha per zone collinari e 29.500,00 €/Ha per zone pianeggianti. Tali cifre

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano,289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

unitarie trovano conforto anche nelle pubblicazioni curate dall'Agenzia delle Entrate in ordine ai Valori agricoli medi della provincia. Attingendo il primo dei due valori unitari ed applicandolo metricamente al caso di specie si ottengono i seguenti risultati:

$V_{part.\ 440}$ = 0,0198 x 26.600,00 = **526,68 €**

$V_{part.\ 439}$ = 0,0665 x 26.600,00 = **1.768,90 €**

Se tali importi fossero corretti con adeguate decurtazioni tese a simulare da una parte i costi di ripristino della originaria destinazione agricola, dall'altra i condizionamenti impressi dalle servitù, si dovrebbe riconoscere un valore di mercato residuo prossimo allo zero: in altri termini i costi di trasformazione non giustificherebbero l'acquisto dei terreni.

Una simile considerazione può essere fatta, a maggior ragione, per le aree su cui insistono le opere di fondazione (n. 443 e 438) i cui costi di ripristino della originaria destinazione agricola sarebbero aggravati degli oneri demolitori.

2.2. Stima del valore di mercato per le part. 443 e 438

Quello dei terreni edificabili è in assoluto il meno trasparente dei mercati immobiliari: complice il frequente ricorso alla permuta e la "sensibilità" agli oneri fiscali, risulta talora più indicativo il prezzo richiesto attraverso un annuncio rispetto a quello registrato in

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano.289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

una reale compravendita. Alla difficoltà di reperimento dati si aggiunge il carattere atipico dei beni da stimare. Ciò ha suggerito di elaborare due distinti processi estimativi onde poterne confrontare gli esiti.

2.2.1. Stima con metodo monoparametrico

Il primo e più semplice criterio estimativo adottato in questa sede consiste nel comparare le unità in oggetto con un campione di beni analoghi di prezzo noto attraverso un parametro di natura tecnica. Le indagini esperite presso agenzie immobiliari e la consulenza di imprese di costruzioni che operano nel settore hanno permesso di ricostruire il seguente schema campionario di riferimento, estratto per terreni con caratteristiche omogenee a quello in esame:

Sintesi dell'indagine: porzioni di terreno edificabile con destinazione residenziale					
n.	zona	mq realizzabili	importo richiesto (€)	presumibile prezzo (€)	val unit. €/mq
1	Monteforte Irpino	600	150000,00	135000,00	225,50
2	Monteforte Irpino	135	75000,00	67500,00	500,00
3	Mugnano del Cardinale	800	250000,00	225000,00	281,25
4	~~Ospedaletto~~	430	300000,00	270000,00	627,91
~~5~~	~~Avellino~~	840	200000,00	180000,00	214,29
6	S. Michele di Serino	400	115000,00	103500,00	258,75

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie coperta realizzabile. Si osservi che gli importi assunti come prezzi sono stati dedotti da quelli richiesti previo abbattimento del 10%: tale accorgimento è stato

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano,289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

utilizzato per simulare le fasi di una reale compravendita e riprodurre gli effetti tipici sul prezzo finale di una trattativa andata a buon fine.

Il prezzo medio unitario dei terreni campione può essere al fine determinato su un numero complessivo di quattro unità, una volta tolte le code ovvero stralciando i valori estremi, attraverso la formula seguente:

$$p = \frac{prezzi}{aree} = \frac{135.000{,}00+67.500{,}00+225.000{,}00+103.500{,}00}{600+135+800+400} = 274.41 \text{ €/mq}$$

Applicando metricamente tale prezzo unitario alla quadratura realizzabile (250 mq, *cfr. par. 1.2*) si ottiene il seguente valore di mercato:

$\mathbf{V}_{\text{part. 443/438}}$ = 274.41 €/mq x 250 mq = 68.602,5 ≈ **68.600,00 €**

2.2.2. Stima con metodo del valore di trasformazione

Il secondo criterio estimativo si basa sull'attualizzazione di un capitale utile che potrebbe discendere dalla vendita del manufatto, tolti i costi realizzativi. La procedura richiede la conoscenza e/o la stima di molteplici parametri:

V_m, valore del manufatto finito, calcolabile moltiplicando la consistenza metrica realizzabile per il valore unitario di riferimento. Nel caso in esame V_m = 250 mq x 1.000,00 €/mq = 250.000,00 €

avendo assunto il valore unitario medio riferito a *civili abitazioni in stato conservativo ottimo*, riportato nella banca dati dell'Osservatorio

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810491321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Immobiliare per la fascia extraurbana del Comune di Monteforte irpino contraddistinta dal codice R1 e riferita al primo semestre 2016.

C_c : costo di costruzione, il cui valore unitario è stimato in euro 200,00/mc, e il cui valore totale è calcolabile applicandolo metricamente alla cubatura realizzabile: C_c = 150 €/mc x 824,4 mc = 123.660,00 €.

C_o oneri di concessione, stimati in 15,00 €/mc per un totale così calcolabile: C_o = 15,00 €/mc x 824,4 mc = 12.366,00 €.

C_{oa} oneri aggiuntivi afferenti le certificazioni, la commercializzazione, l'accatastamento, stimati in circa il 2 % di V_m:

C_{oa} = 0,02 x 250.000,00 = 5.000,00 €

C_p , costo di progettazione e direzione lavori stimati in misura pari al 5% sull'importo dei lavori: C_p = 0,05 x 123.660,00 €.= 6.183,00 €

P: profitto stimabile nel 15 % di V_m: P = 0,15 x 250.000,00 = 37.500,00.

$$\mathbf{V}_{\text{part. 443/438}} = \frac{Vm}{q^{n1}} - \frac{Cc + Co + Coa + Cp + P}{q^{n2}} = 57.186{,}00 \approx \mathbf{57.200{,}00\ €}$$

avendo applicato al valore di mercato un saggio pari al 3 % per una durata di 2 anni prevedibile per il completamento della costruzione;

e al secondo termine un saggio pari al 3,5 % per una durata di 1 anno.

E' alfine possibile effettuare la media tra gli importi sin qui ottenuti restituendo la stima del più probabile valore di mercato:

$\mathbf{V}_{\text{part. 443/438}}$ = 0.5 (68.600,00 + 57.200,00) = 62.900,00 € ≈ **63.000,00 €**

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

3. CONCLUSIONI

Residuo frammentato di un lotto su cui sono sorti alcuni insediamenti residenziali, i beni in oggetto consistono per lo più in aree di accesso e transito al servizio delle esistenti unità abitative: la singolare geometria e le contenute dimensioni dei cespiti sono il risultato evidente di un frazionamento di celle territoriali originariamente più ampie che ha comportato una notevole compressione delle loro capacità produttive. Le potenzialità edificatorie riconosciute dal vigente strumento urbanistico, infatti, sono in buona parte neutralizzate da limiti fisici: fa eccezione l'area compresa fra le particelle contraddistinte con i n. 443 e 438. Qui hanno sede le fondazioni e i pilastri di un fabbricato mai completato; sempre qui si potrebbe concretizzare l'unica possibilità di espansione edilizia attraverso la valorizzazione del costruito esistente o, in alternativa, attraverso la demolizione e ricostruzione di un nuovo manufatto. Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle successive elaborazioni operate, la coppia di particelle 443 e 438 avrebbe un valore di mercato pari ad euro 63.000,00. Giova evidenziare il fortissimo effetto complementare: le stesse unità catastali, infatti, ove considerate singolarmente non riuscirebbero a dispiegare alcuna utilità. Per analoghe ragioni nessun valore è attribuibile alle altre particelle, segnatamente la n. 440 e 439, potendosi al fine considerare in euro 63.000,00 il valore complessivo della totalità dei beni in esame.

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano,289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Tale giudizio estimativo, tuttavia, deve cedere il passo a considerazioni gerarchicamente prioritarie, tali da comprometterne la validità fino a ribaltarlo integralmente a meno di particolarissime condizioni. La zona in esame ricade infatti in una categoria *a rischio di frana molto elevato:* le restrizioni agli interventi realizzabili sono tali da neutralizzare definitivamente anche l'unica concreta possibilità edificatoria individuata. Ne conseguono un annichilimento del potenziale produttivo e un parallelo azzeramento del valore di mercato. A giudizio dello scrivente il valore di mercato dell'intero complesso di beni analizzati attualmente è nullo, tenuto conto che nessuna utilità può essere dispiegata sia in quanto terreni edificabili sia in quanto terreni agricoli e tenuto conto, altresì, dei consistenti oneri a cui rischierebbe di andare incontro il compratore.

La apparente dicotomia con il diverso e più consistente giudizio estimativo reso precedentemente è risolta dalla esigenza di far fronte a due specifiche eventualità:

1) quella di una possibile riabilitazione alle attività edificatorie a seguito di promozione dell'area in altra categoria di rischio;
2) quella di una risposta positiva del mercato da parte di operatori insensibili al rischio e noncuranti delle prescrizioni.

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

Pertanto, fermo restando l'attuale giudizio di nullità, il diverso e più consistente giudizio estimativo è restituito solo in subordine al verificarsi delle predette circostanze.

Nel ringraziare per la fiducia accordatagli il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale e futuro chiarimento.

Napoli 27.04.2017

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Simone Capasso

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
DOTT. ING. CAPASSO SIMONE
SEZIONE A
SETTORI: CIVILE E AMBIENTALE - INDUSTRIALE - DELL'INFORMAZIONE
N° ISCRIZ.: 19942

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

APPENDICE

Estratto di *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico* adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 23.02.2015.

CAPO II - RISCHIO MOLTO ELEVATO DA FRANA

Articolo 19. Interventi consentiti nelle aree a rischio molto elevato da frana

*1. **Nelle aree a rischio molto elevato da frana** di cui al presente Piano **sono consentiti esclusivamente tutti gli interventi** e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente Capo **la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo.***

Articolo 20. Interventi consentiti sul patrimonio edilizio

*1. Tutti gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati **senza incremento del carico insediativo**.*

2. Nelle aree perimetrate a rischio molto elevato da frana sono consentiti in relazione al patrimonio edilizio esistente:

*a) **gli interventi di demolizione senza ricostruzione**;*

*b) **gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico insediativo** ivi comprese le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);*

c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;

d) gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio.

e) l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purchè si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre

Dott. Ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

che l'installazione di tali impianti non comporti l'aumento della pericolosità e del rischio.

f) ***I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che la stessa non comporti aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;***

g) l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;

h) l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comporti aumento del carico insediativo.

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano,289 - Tel. 0810494321 - 3484908087 - simone.capasso@ingpec.eu

TRIBUNALE DI NAPOLI

SETTIMA SEZIONE CIVILE

ALLEGATI

ALLA

RELAZIONE

DI

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Fallimento n. 222/2016

GIUDICE DELEGATO

DOTT.STANISLAO DE MATTEIS

Napoli 27.04.2017

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Simone Capasso

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
DOTT. ING.
CAPASSO SIMONE
SEZIONE A
SETTORI: CIVILE E AMBIENTALE - INDUSTRIALE - DELL'INFORMAZIONE
N° ISCRIZ.:
19942

Dott. ing. Simone Capasso Via Giustiniano 289 - Tel. 0810191321 - 34849

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2017

Data: 20/04/2017 - Ora: 18.19.14 Fine

Visura n.: T353670 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MONTEFORTE IRPINO (Codice: F506)**
	Provincia di AVELLINO
Catasto Terreni	**Foglio: 7 Particella: 438**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**7**	**438**		**-**	**ENTE URBANO**	**03 02**				**FRAZIONAMENTO del 23/04/2012 protocollo n. AV0073499 in atti dal 23/04/2012 presentato il 23/04/2012 (n. 73499.1/2012)**
Notifica						**Partita**	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 7 - Particella 99998

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2016

Data: 06/09/2016 - Ora: 18.41.21 Fine

Visura n.: T340911 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MONTEFORTE IRPINO (Codice: F506)**
	Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 7 Particella: 439 Sub.: 1**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	439	1			**area urbana**		**665 m²**			COSTITUZIONE del 30/04/2012 protocollo n. AV0078615 in atti dal 30/04/2012 COSTITUZIONE (n. 2750.1/2012)
Indirizzo			VIA GAUDI n. 59 piano: T;									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	e in NAPOLI		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI D	COSTITUZIONE del 30/04/2012 protocollo n. AV0078615 in atti dal 30/04/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2750.1/2012)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2016

Data: 06/09/2016 - Ora: 18.43.14 Fine

Visura n.: T341439 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MONTEFORTE IRPINO (Codice: F506)**
	Provincia di AVELLINO
Catasto Terreni	**Foglio: 7 Particella: 440**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	**7**	**440**		**-**	**NOCCIOLETO 3**	**01 98**		**Euro 2,10**	**Euro 0,41**		**FRAZIONAMENTO del 10/05/2012 protocollo n. AV0086090 in atti dal 10/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 86090.1/2012)**
Notifica						**Partita**					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	le in NAPOLI		(1) Proprieta' per 1/1

Unità in.....

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2016

Data: 06/09/2016 - Ora: 18.47.16 Fine

Visura n.: T342500 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MONTEFORTE IRPINO (Codice: F506)**
	Provincia di AVELLINO
Catasto Terreni	**Foglio: 7 Particella: 443**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	**7**	**443**		**-**	**NOCCIOLETO 3**	**06 14**		**Euro 6,50**	**Euro 1,27**		**FRAZIONAMENTO del 10/05/2012 protocollo n. AV0086090 in atti dal 10/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 86090.1/2012)**
Notifica						**Partita**					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	de in NAPOLI		(1) Proprieta' per 1/1

Unità i

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Avellino Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR. CARMINE DI FRAIA

Vis. tel.(3.60 euro)

20 Apr 2017 17:4:16
Prot. n. T315342/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: MONTEFORTE IRPINO
Foglio: 7

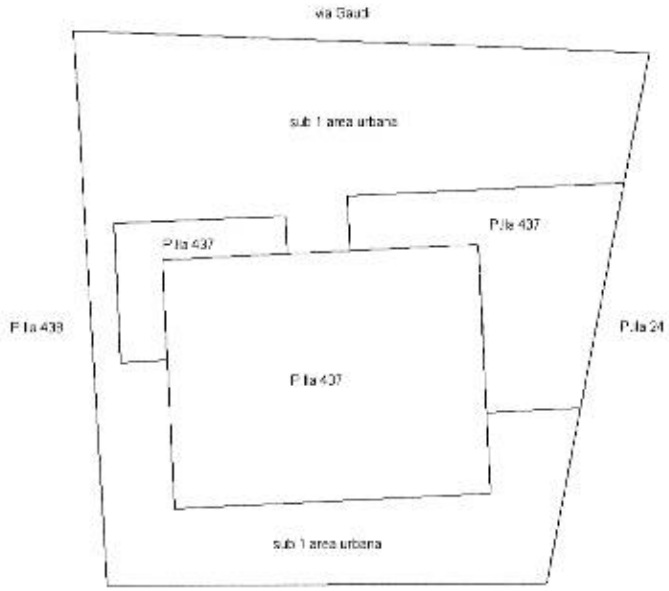
4 Particelle: 438,439,440,443

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Romagnuolo Eugenio
Iscritto all'albo: Architetti
Prov. Napoli N. 8689

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino

Comune di Monteforte Irpino	Protocollo n. AV0078615 del 30/04/2012
Sezione: Foglio: 7 Particella: 439	Tipo Mappale n. 73499 del 23/04/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Piano Terra



N

Ultima planimetria in atti

Data: 09/02/2017 - n. T98524 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

COMUNE DI MONTEFORTE IRPINO

Provincia di Avellino

UFFICIO TECNICO

III Settore Urbanistica/Ambiente

Protocollo nr. 0001733/2017/R
del 06 marzo 2017

Diritti di segreteria € 53,00
boll. CPY nr. 00018267511/2017

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 D.P.R.. 06/06/2001 nr. 380)

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE

Vista la domanda presentata in data 14/02/2017 ed assunta al protocollo generale al nr. 0001733/2017 dall'ing. CAPASSO SIMONE (C.F. CPSSMN74T15F839W), nato a NAPOLI il 15/12/1974, ed ivi residente in VIA GIUSTINIANO N. 289, diretta ad ottenere il rilascio del certificato previsto dall'art. 30, comma terzo, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, relativamente ad area ubicata in Monteforte Irpino (AV), rappresentata catastalmente: Foglio 7 particelle 438, 439 sub 1, 440 e 443;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti e la normativa regolamentare ad essi relativa;

Espletati i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale;

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica dell'area interessata, secondo il vigente Piano **Regolatore Generale approvato con Decreto n. 2 del 31 Gennaio 2002 del Presidente della Provincia**, è la seguente:

- **Foglio 7 particella 438**, ricade in area classificata "Zona Omogenea di Completamento dei Nuclei Urbani Consolidati, le cui prescrizioni urbanistiche sono rilevabili negli allegati del PRG, nelle Norme di Attuazione dello stesso, nella tabella dei tipi edilizi e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Le principali di esse sono:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,90 mc/mq;
- Rapporto di copertura: 30%;
- Altezza massima dell'edificio: 10,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 4 (quattro) di cui uno a sottotetto abitabile;
- Lunghezza massima dei prospetti: 50,00 m;
- Superficie minima di intervento: 500 mq;
- Distacco minimo dai confini: rapporto d/h = 0,50; con minimo assoluto di 5,00 m;
- Distacco minimo dai fabbricati: rapporto d/h=1; con minimo assoluto di 10,00 m o in aderenza degli edifici esistenti;
- Distanza dalle strade: com.le e prov.le 5,00; statale 10,00 m; autostrada 20,00 m; e comunque nel rispetto delle norme di cui al D.M. nr.1404/68, D.Lgs. nr. 285/92, D.P.R. nr.495/92 e successive modifiche ed integrazioni;

- Destinazione d'uso: CD (attrezzature commerciali per la piccola distribuzione), G (garage privati ad uso pubblico), LA (laboratori artigianali), LD (laboratori e depositi annessi ad attività commerciali), PE (pubblici esercizi), R (residenze), U (uffici privati, studi professionali);
- Spazi minimi per parcheggio privato: Come da tabella allegata alle norme di attuazione;
- All'interno delle zone residenziali e nelle loro vicinanze non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altra causa.
- Si precisa che l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dal vigente Piano Regolatore Generale per le zone B si riferisce ad aree libere non asservite a precedenti costruzioni.

- **Foglio 7 particella 439 sub 1**, ricade in area classificata "Zona Omogenea di Completamento dei Nuclei Urbani Consolidati, le cui prescrizioni urbanistiche sono rilevabili negli allegati del PRG, nelle Norme di Attuazione dello stesso, nella tabella dei tipi edilizi e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Le principali di esse sono:
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,90 mc/mq;
- Rapporto di copertura: 30%;
- Altezza massima dell'edificio: 10,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 4 (quattro) di cui uno a sottotetto abitabile;
- Lunghezza massima dei prospetti: 50,00 m;
- Superficie minima di intervento: 500 mq;
- Distacco minimo dai confini: rapporto d/h = 0,50; con minimo assoluto di 5,00 m;
- Distacco minimo dai fabbricati: rapporto d/h=1; con minimo assoluto di 10,00 m o in aderenza degli edifici esistenti;
- Distanza dalle strade: com.le e prov.le 5,00; statale 10,00 m; autostrada 20,00 m; e comunque nel rispetto delle norme di cui al D.M. nr.1404/68, D.Lgs. nr. 285/92, D.P.R. nr.495/92 e successive modifiche ed integrazioni;
- Destinazione d'uso: CD (attrezzature commerciali per la piccola distribuzione), G (garage privati ad uso pubblico), LA (laboratori artigianali), LD (laboratori e depositi annessi ad attività commerciali), PE (pubblici esercizi), R (residenze), U (uffici privati, studi professionali);
- Spazi minimi per parcheggio privato: Come da tabella allegata alle norme di attuazione;
- All'interno delle zone residenziali e nelle loro vicinanze non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altra causa.
- Si precisa che l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dal vigente Piano Regolatore Generale per le zone B si riferisce ad aree libere non asservite a precedenti costruzioni.

- **Foglio 7 particella 440**, ricade in area classificata "Zona Omogenea di Completamento dei Nuclei Urbani Consolidati, le cui prescrizioni urbanistiche sono rilevabili negli allegati del PRG, nelle Norme di Attuazione dello stesso, nella tabella dei tipi edilizi e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Le principali di esse sono:
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,90 mc/mq;
- Rapporto di copertura: 30%;
- Altezza massima dell'edificio: 10,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 4 (quattro) di cui uno a sottotetto abitabile;
- Lunghezza massima dei prospetti: 50,00 m;
- Superficie minima di intervento: 500 mq;
- Distacco minimo dai confini: rapporto d/h = 0,50; con minimo assoluto di 5,00 m;
- Distacco minimo dai fabbricati: rapporto d/h=1; con minimo assoluto di 10,00 m o in aderenza degli edifici esistenti;
- Distanza dalle strade: com.le e prov.le 5,00; statale 10,00 m; autostrada 20,00 m; e comunque nel rispetto delle norme di cui al D.M. nr.1404/68, D.Lgs. nr. 285/92, D.P.R. nr.495/92 e successive modifiche ed integrazioni;
- Destinazione d'uso: CD (attrezzature commerciali per la piccola distribuzione), G (garage privati ad uso pubblico), LA (laboratori artigianali), LD (laboratori e depositi annessi ad attività commerciali), PE (pubblici esercizi), R (residenze), U (uffici privati, studi professionali);

- Spazi minimi per parcheggio privato: Come da tabella allegata alle norme di attuazione;
- All'interno delle zone residenziali e nelle loro vicinanze non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altra causa.
- Si precisa che l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dal vigente Piano Regolatore Generale per le zone B si riferisce ad aree libere non asservite a precedenti costruzioni.

- **Foglio 7 particella 443**, ricade in area classificata "Zona Omogenea di Completamento dei Nuclei Urbani Consolidati, le cui prescrizioni urbanistiche sono rilevabili negli allegati del PRG, nelle Norme di Attuazione dello stesso, nella tabella dei tipi edilizi e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Le principali di esse sono:
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,90 mc/mq;
- Rapporto di copertura: 30%;
- Altezza massima dell'edificio: 10,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 4 (quattro) di cui uno a sottotetto abitabile;
- Lunghezza massima dei prospetti: 50,00 m;
- Superficie minima di intervento: 500 mq;
- Distacco minimo dai confini: rapporto d/h = 0,50; con minimo assoluto di 5,00 m;
- Distacco minimo dai fabbricati: rapporto d/h=1; con minimo assoluto di 10,00 m o in aderenza degli edifici esistenti;
- Distanza dalle strade: com.le e prov.le 5,00; statale 10,00 m; autostrada 20,00 m; e comunque nel rispetto delle norme di cui al D.M. nr.1404/68, D.Lgs. nr. 285/92, D.P.R. nr.495/92 e successive modifiche ed integrazioni;
- Destinazione d'uso: CD (attrezzature commerciali per la piccola distribuzione), G (garage privati ad uso pubblico), LA (laboratori artigianali), LD (laboratori e depositi annessi ad attività commerciali), PE (pubblici esercizi), R (residenze), U (uffici privati, studi professionali);
- Spazi minimi per parcheggio privato: Come da tabella allegata alle norme di attuazione;
- All'interno delle zone residenziali e nelle loro vicinanze non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altra causa.
- Si precisa che l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dal vigente Piano Regolatore Generale per le zone B si riferisce ad aree libere non asservite a precedenti costruzioni.

Secondo il "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" adottato con Delibera del C.I. n. 1 del 23/02/2015 dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, l'area in esame, considerata la scala grafica con cui è stato redatto il Piano Stralcio e di conseguenza attesa l'approssimazione, è così classificata:

Rischio Frane:

Foglio 7 particella 438 ricade in area a "RISCHIO MOLTO ELEVATO – R4 –"
Foglio 7 particella 439 sub 1 ricade in area a "RISCHIO MOLTO ELEVATO – R4 –"
Foglio 7 particella 440 ricade in area a "RISCHIO MOLTO ELEVATO – R4 –"
Foglio 7 particella 443 ricade in area a "RISCHIO MOLTO ELEVATO – R4 –"

Pericolosità da Frana:

Foglio 7 particella 438 ricade in area a "PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA – P4 –"
Foglio 7 particella 439 sub 1 ricade in area a "PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA – P4 –"
Foglio 7 particella 440 ricade in area a "PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA – P4 –"
Foglio 7 particella 443 ricade in area a "PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA – P4 –"

Secondo le indagini geologico-tecniche allegate al Piano Regolatore Generale l'area individuata in catasto:
Foglio 7 particelle 438, 439 sub 1, 440 e 443 ricade in **"AREE MEDIAMENTE INSTABILI (M)"**

L'area individuata in catasto coi **foglio 7 particelle 438, 439 sub 1, 440 e 443** ricade nella perimetrazione della Comunità Montana "Partenio – Vallo di Lauro";

Secondo il catasto delle aree percorse dal fuoco, redatto da questo Ente ai sensi dell'art. 10 comma 2 della L.R. n. 353 del 21/11/2000 e relativo al periodo 1998/2015, l'area individuata in catasto con il **foglio 7 particelle 438, 439 sub 1, 440 e 443,** non è stata percorsa dal fuoco nel suddetto periodo.

La Provincia di Avellino, con Delibera di Commissario Straordinario n. 42 del 25/02/2014 ha approvato il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)". L'area in esame soggiace alle specifiche norme di attuazione del piano.

Si rilascia a richiesta dell'interessato, per usi consentiti, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data di rilascio, purché, al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Dalla Residenza Municipale,
Monteforte Irpino, 06/03/2017

Il Responsabile del Procedimento
geom. Carmine di Somma

COMUNE DI MONTEFORTE IRPINO AV

Il Responsabile del Settore
geom. Antonio Riccio