

Tribunale di Napoli
VII sezione Civile Fallimentare



Fallimento N.179/2003

Giudice Delegato: dott. Nicola Graziano



“Perizia dei beni immobili inventariati per la Procedura di Fallimento N.179/2003”

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.
Ing. Luigi SANTOLI



Sommario

1	INCARICO	3
2	ACCESSO AGLI ATTI ED OPERAZIONI PERITALI	3
3	UBICAZIONE	4
4	DESCRIZIONE	5
5	CONFINI.....	11
6	PROVENIENZA	11
7	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....	12
8	ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, DEGLI ACCERTAMENTI E DEGLI ACCESSI. ...	12
9	VALUTAZIONE.....	13
10	CONCLUSIONI	17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Napoli VII Sezione Civile Fallimentare
Fallimento N.179/2003

Giudice Delegato dott. Nicola Graziano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 INCARICO

Il cespite ubicato nel comune di Melito di Napoli identificato catastalmente al NCEU al Foglio 3 Particella 1154 è oggetto di “azione revocatoria del contratto di locazione intercorso tra la

“Il 28.04.2012 il Tribunale di Napoli, con sentenza n. 6175/12, ... disponeva la revoca del contratto con il quale la società vendeva alla il capannone industriale” in questione.

“Con sentenza n. 1620/18 la Corte d'Appello di Napoli rigettava l'appello proposto dalla relativamente alla revocatoria della compravendita del capannone industriale in Melito di Napoli e il capo della sentenza n. 1620/2018 relativo alla revocatoria della vendita dell'immobile è passato in giudicato”.

In data 22.01.2018 il curatore fallimentare, dott. Marina Liguori, “al fine di procedere alla vendita del capannone di proprietà della società fallita chiedeva di nominare un ctu per la valutazione” dell'immobile ubicato in Melito di Napoli alla via Edison n° 20 “attualmente in locazione alla società ”.

In data 30/01/2019, il G.D. dott. Nicola Graziano nominava per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto ing. Luigi Santoli residente ad Aversa (Ce) in via Orazio n. 10 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n.1216.

2 ACCESSO AGLI ATTI ED OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato conferito sono state effettuate le operazioni di seguito riportate:

- in data 06 febbraio 2019 lo scrivente CTU richiedeva al Catasto Edilizio Urbano copia della planimetria del cespite di cui effettuare la stima riportato al foglio 3 particella 1154 del NCEU;
- con la curatela fallimentare veniva concordato un primo accesso ai luoghi presso il capannone industriale sito in Melito di Napoli alla via Thomas Edison n° 20 da effettuarsi in data 15 febbraio 2019; tale accesso non fu reso possibile per la mancanza di personale della ditta occupante (cfr. verbale di primo accesso contenuto nell'allegato 1);

- in data 22 febbraio 2019, veniva effettuato il secondo accesso ai luoghi di causa e venivano realizzati rilievi grafici e fotografici del sito (cfr. verbale di accesso contenuto nell'allegato 1);
- in data 29 luglio 2019 venivano richieste copia delle concessioni edilizie e di eventuali condoni relativi all'immobile de quo;
- con nota del 05 novembre 2019 il Settore Pianificazione Territoriale – Urbanistica – Lavori Pubblici del Comune di Melito di Napoli certificava il rilascio della Licenza Edilizia n° 47/74 del 16.02.1976 e comunicava, altresì, il mancato rinvenimento della relativa pratica e delle successive integrazioni (cfr. allegato 4);
- in data 31.01.2020 veniva effettuato il terzo accesso ai luoghi di causa e venivano realizzati rilievi grafici e fotografici della parte d'opera individuata come deposito ed edificata in difformità con quanto risulta dall'accatastamento (cfr. verbale di accesso contenuto nell'allegato 1);

3 UBICAZIONE

Il capannone industriale di cui ci stiamo occupando fa parte del comprensorio edificato negli anni 70 nella zona Est del Comune di Melito di Napoli (Na) alla via Thomas Edison, un'arteria secondaria ma adesso ubicata a breve distanza dalla strada a scorrimento veloce denominata "asse mediano" senza possibilità di accesso alla medesima con arterie ubicate in zona.

La strada di accesso al sito si presenta nel suo tratto iniziale, per circa 100 metri, molto stretta per cui il transito in direzioni opposte di due mezzi pesanti risulta impossibile; la pavimentazione stessa della strada non presenta una superficie asfaltata e risulta irregolare nel fondo stradale.

Il capannone è l'ultimo di una serie di edifici similari e contigui che affacciano direttamente sulla via Edison senza spazi esterni propri ma con un piazzale antistante, sul lato Sud, di discrete dimensioni (foto 1) che rende possibile la manovra di autocarri di grosse dimensioni.

4 DESCRIZIONE

Il manufatto presenta pianta rettangolare e copertura a falde inclinate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 1 (piazzale)

L'accesso all'opificio dei mezzi pesanti è garantito da un cancello carrabile in ferro scorrevole ma non motorizzato ubicato sul lato Sud.

In adiacenza del complesso, sul lato Est, sono presenti un varco carrabile ed un ingresso pedonale che consentono l'accesso ad uno spazio condominiale adibito a parcheggio e scambio merci e, da questo, l'ingresso alla zona uffici, ubicati nell'angolo Sud Est della costruzione.

Il manufatto presenta dimensioni in pianta di m. 19,70 x 42,27 per una superficie complessiva di **mq. 832,72** (foto 2) ed un'altezza interna al colmo di falda di m. 6,60 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La struttura portante verticale dell'edificio è realizzata in ferro e la copertura è costituita da travatura reticolare in ferro con chiusura in lamiera metallica grecata (foto 3); le tamponature dell'edificio sono realizzate in blocchi intonacati e tinteggiati con sopraluca sui lati Est e Sud.

La pavimentazione è di tipo industriale a getto di cemento.



Foto 2 (vista interna)

Nello spigolo Sud-Est della costruzione sono ubicati gli uffici direzionali (foto 4) distribuiti su due piani con scala interna; la partizione interna è realizzata con pareti mobili di arredo prefabbricate per cui è possibile una distribuzione degli ambienti variabile a seconda delle esigenze.

Al piano terra sono ubicati tre locali, due dei quali risultano di dimensioni inferiori ai mq.10, per una superficie complessiva di mq. 56,55 oltre ai servizi igienici.

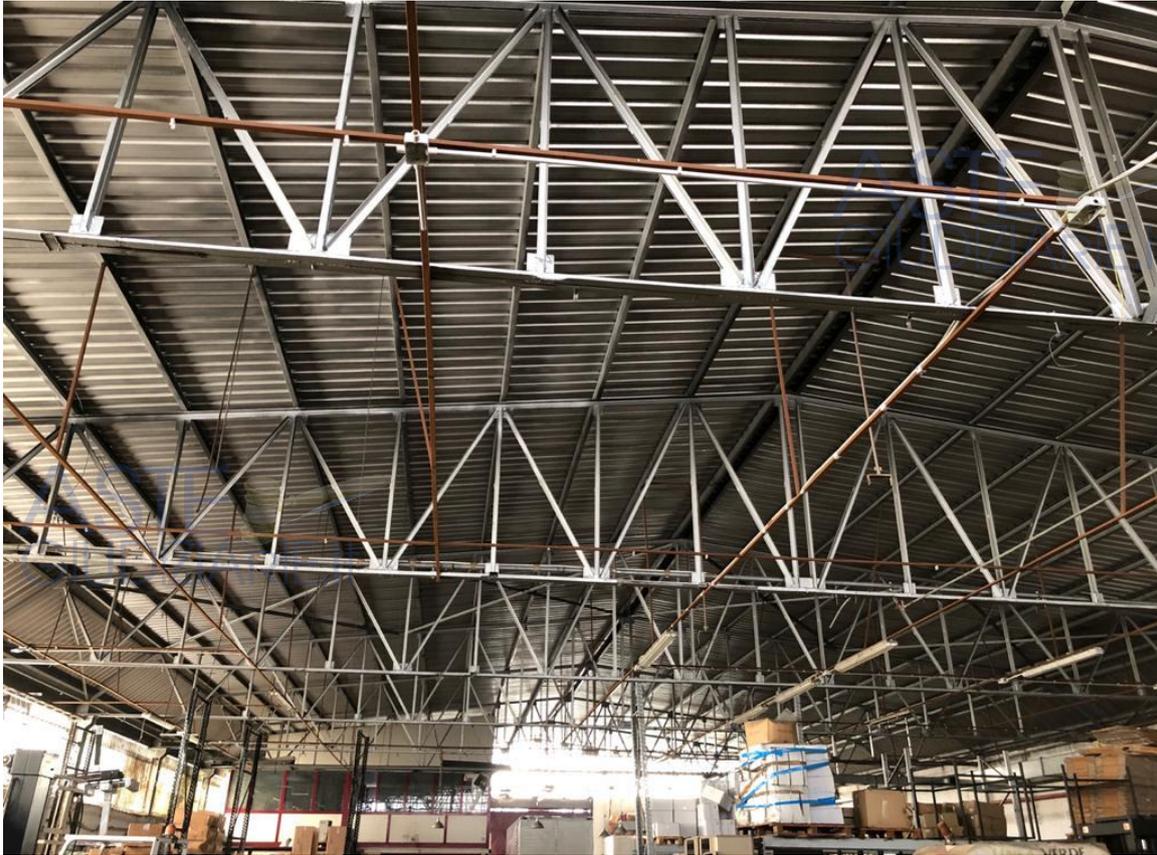


Foto 3 (struttura in copertura)



(Foto 4 uffici)

Al piano superiore il medesimo ingombro (mq. 56,55) è composto da un unico ambiente con servizi igienici annessi di mq. 4,5 circa (foto 5).



(foto 5 uffici)

Nello spigolo Sud Ovest è ubicata la cabina elettrica (foto 6).

Sul lato Nord sono ubicati i servizi igienici separati, in discrete condizioni d'uso, con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 (foto 7).



(foto 6 cabina elettrica)



(foto 7 servizi igienici)

Sul lato Est, in adiacenza del capannone e con accesso diretto dal medesimo, è sorto, in difformità con quanto accatastato, un manufatto in ferro con sopra-luce in vetro (foto 8 e 9); il lato lungo del manufatto è composto da coppie di ante a battente delle quali solo le 6 coppie di ante centrali risultano apribili verso l'esterno.

Le dimensioni di m. 2,15 x 24,50 portano ad una superficie totale di mq. 52,68; l'altezza interna risulta di m. 2,75. Tale manufatto, utilizzato come deposito, non è riportato, come già detto, nella planimetria catastale e, pertanto, si ritiene sia stato edificato in difformità con quanto assentito.



(foto 8 deposito vista esterna)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(foto 9 deposito vista interna)

5 CONFINI

L'immobile confina a Nord e ad Est con spazio comune, a Sud con via Edison e ad Ovest con proprietà aliena.

6 PROVENIENZA

Con atto in data 19.05.1999 per rogito del notaio Esposito di Napoli (rep. n°22897/6259) la società acquisiva il bene successivamente trasferito alla società per atto notaio F. Iazeolla del 24.01.2002 (rep. n° 58751/6821) successivamente risultato oggetto di revocatoria da parte del Tribunale di Napoli con sentenza n. 1620/2018 passata in giudicato.

7 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Nel corso delle operazioni di valutazione è stata reperita e risulta allegata la seguente documentazione:

➤ Comunicazione ricevuta in data 05.11.2019 dal Comune di Melito di Napoli, a seguito di richiesta inoltrata in data 29.07.2019. Tale richiesta riguardava l'accesso agli atti dei grafici progettuali e delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Melito di Napoli relativamente alla concessione originaria dell'immobile ed alle eventuali richieste di condono.

➤ Documentazione acquisita dalle indagini catastali in data 06.02.2019 (planimetria catastale immobile Foglio 3, Particella 1154);

➤ Indagine di mercato presso le varie agenzie immobiliari presenti nell'area, e verifica con le indicazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari, presente sul sito dell'Agenzia del Territorio, per le aree industriali del Comune di Melito di Napoli .

8 ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, DEGLI ACCERTAMENTI E DEGLI ACCESSI.

Con la documentazione acquisita si è potuto procedere all'indagine conoscitiva della situazione immobiliare.

Per la valutazione dell'immobile rientrante nel fallimento si è proceduto per step successivi. Nel dettaglio:

- si sono effettuati accessi mirati all'esecuzione del rilievo planimetrico del capannone industriale e di ogni locale di pertinenza di proprietà della fallita;
- si è acquisita la documentazione disponibile presso gli uffici del Comune di Melito di Napoli;
- si è eseguito il confronto fra l'esistente edificato e quanto assentito negli anni dall'Ente Comune;
- si è eseguita la ricerca catastale, onde poter rilevare eventuali difformità, dalla quale è risultato che all'esterno ed in aderenza del capannone al piano terra, dal lato

Est, esiste un locale con una superficie di mq. 52,68 ed altezza interna di m. 2,75 utilizzata come deposito e non accatastato;

- si è eseguita la valutazione economica effettuando un'indagine di mercato presso le varie agenzie immobiliari presenti in loco, oltre che verificare la Banca dati delle quotazioni immobiliari, presente sul sito dell'Agenzia del Territorio.

Il lavoro svolto non ha evidenziato particolari ed influenti difformità tra quanto assentito e quanto realizzato ed accatastato, tranne quello precedentemente segnalato, per cui si è potuto procedere alla valutazione del cespite riportato nei paragrafi precedenti.

9 VALUTAZIONE

Prima di entrare nello specifico della determinazione del valore del cespite, occorre fare una considerazione riguardo al manufatto edificato in aderenza al capannone ed adibito a deposito. In effetti, non è stato possibile definire con certezza la regolarità della costruzione e, pertanto, di concerto con il Giudice Delegato dott. Nicola Graziano, si è proceduto con una doppia valutazione. Il valore del capannone resta univocamente determinato ma il valore finale del complesso seguirà due percorsi diversi. Nel primo caso il deposito verrà considerato regolarmente realizzato e, pertanto, il valore complessivo risulterà dalla somma delle due valutazioni. Nel secondo caso, viceversa, il valore del capannone sarà decurtato del prezzo delle opere necessarie all'abbattimento ed al conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Nel merito si precisa quanto di seguito riportato per addivenire ai due valori.

I dati rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio di cui al punto 1) del precedente capitolo sono stati utilizzati per la valutazione degli immobili affrontata con il metodo sintetico; nello specifico è stato utilizzato il valore fornito per le vendite degli immobili che è risultato variabile nel range 420 - 840 €/mq.; la dottrina impone una scelta del parametro medio a meno di fattori contingenti di rilievo che spostino il valore verso il minimo o il massimo rilevati. Pertanto risulta un valore medio di

€/mq 630

referito alla superficie lorda (vedi allegato 3).

Le condizioni del capannone, la sua età e quanto detto in merito alla sua localizzazione (vedi paragrafi 3 e 4) consigliano di assumere un valore leggermente inferiore per definire il valore unitario di superficie dell'immobile ed in particolare risulta congruo il valore di

€/mq 580

Analogo procedimento di stima è stato elaborato facendo ricorso agli elementi rilevati dalle indagini di mercato svolte sul territorio con particolare riferimento alle proposte delle agenzie immobiliari.

Una media è stata effettuata sulle proposte rinvenute nella zona in esame ottenendo un valore medio sui campioni rilevati di gran lunga superiore a quello precedentemente fornito ed in taluni casi valori di poco inferiori al doppio del valore rilevato dall'OMI. Approfondimenti in merito, oltre a far emergere una diversa localizzazione, hanno evidenziato condizioni al contorno decisamente diverse quali la disponibilità di ampi parcheggi, una minore vetustà degli edifici ed una localizzazione più efficace ed opportuna per i collegamenti su gomma.

Per tale motivo il valore rilevato dall'Agenzia delle Entrate non verrà mediato con i valori di mercato rilevati.

Il dato relativo alla superficie e quello riferito al costo unitario portano ad un valore del cespite pari a

$$\text{mq. } 832,72 \times \text{€/mq. } 580 = 482.977,6 \text{ arrotondato a € } \mathbf{483.000}$$

La presenza del manufatto in ferro costruito in aderenza, come detto precedentemente, dovrà essere considerato secondo una duplice veste: come superficie aggiuntiva da destinare a deposito, considerate le altezze interne, ovvero come elemento da abbattere e, quindi, da portare in detrazione al valore originario.

Nel primo caso il costo unitario verrà dimezzato in quanto superficie destinabile unicamente a deposito in virtù della scarsa altezza interna e della forma stretta e lunga. Ne consegue:

$$\text{mq. } 52,68 \times \text{€/mq. } 290 = 15.277,2 \text{ arrotondato a } \mathbf{€ 15.000}$$

Conseguentemente risulta un valore complessivo della struttura in esame pari alla somma dei due valori prima determinati



$$\mathbf{€ 483.000 + € 15.000 = € 498.000}$$

Nel caso di necessità di abbattimento è stato elaborato un computo metrico estimativo delle opere a farsi per il ripristino originario dello stato dei luoghi effettuato sulla scorta della tariffa regionale “Prezzario dei Lavori Pubblici in Campania” riportato alla pagina successiva da cui risulta un costo complessivo pari a € 1.884,36 arrotondato a € 2.000.

In modo similare al precedente risulta:

$$\mathbf{€ 483.000 - € 2.000 = € 481.000}$$



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
1 R.02.025.050 .a	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, l'onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Superficie fino a 3 m ² Sopraluce in vetro	14,00	0,90	0,500		6,30		
	SOMMANO mq					6,30	8,45	53,24
2 R.02.035.010 .b	Rimozione di opere in ferro, completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili, compresi l'onere per ponteggi, tagli, carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di elementi strutturali con profili NP, HEA, UPN, L, C e similari Copertura Laterali Lato lungo	2,00	25,60 2,15 25,00	2,500 2,760 2,760	19,620 19,620 19,620	1'255,68 232,85 1'353,78		
	SOMMANO kg					2'842,31	0,48	1'364,31
3 E.01.050.010 .a	Trasporto a discarica autorizzata di materiali provenienti da lavori di movimento terra, demolizioni e rimozioni, compreso carico anche a mano, sul mezzo di trasporto, scarico a deposito secondo le modalità prescritte per la discarica. La misurazione relativa agli scavi è calcolata secondo l'effettivo volume, senza tener conto di aumenti di volume conseguenti alla rimozione dei materiali, per le demolizioni secondo il volume misurato prima della demolizione dei materiali. Trasporto a rifiuto di materiale proveniente da lavori di movimento terra, demolizioni e rimozioni effettuato con autocarri, con portata superiore a 50 q, compreso lo spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata per trasporti fino a 10 km	2,00	25,60 2,15 25,00	2,500 2,760 2,760	0,003 0,003 0,003	0,19 0,04 0,21		
	SOMMANO mc					0,44	9,46	4,16
4 E.01.050.010 .b	Trasporto a discarica autorizzata di materiali provenienti da lavori di movimento terra, demolizioni e rimozioni, compreso carico anche a mano, sul mezzo di trasporto, scarico a deposito secondo le modalità prescritte per la discarica. La misurazione relativa agli scavi è calcolata secondo l'effettivo volume, senza tener conto di aumenti di volume conseguenti alla rimozione dei materiali, per le demolizioni secondo il volume misurato prima della demolizione dei materiali. Trasporto a rifiuto di materiale proveniente da lavori di movimento terra, demolizioni e rimozioni effettuato con autocarri, con portata superiore a 50 q, compreso lo spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata per ogni cinque km in più oltre i primi 10 Vedi voce n° 3 [mc 0.44]	5,00				2,20		
	SOMMANO mc/5km					2,20	3,58	7,88
5 NP.C05	Oneri di trasporto e conferimento a discarica autorizzata di rifiuti speciali provenienti da attività di demolizione - Cod. CER 17.04.05 FERRO E ACCIAIO Vedi voce n° 2 [kg 2 842.31]					2'842,31		
	SOMMANO kg					2'842,31	0,16	454,77
	A R I P O R T A R E							1'884,36

COMMITTENTE:

Tribunale di Napoli VII Sezione Civile Fallimentare
Fallimento N.179/2003

Giudice Delegato dott. Nicola Graziano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16

Pertanto, in risposta al quesito riportato nell'incarico ricevuto si dettaglia quanto segue.



10 CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ing. Luigi Santoli, su mandato ricevuto, ha effettuato una perizia tecnica riguardante l'immobile della società , sito nel comune di Melito di Napoli e di seguito riassume tutto quanto desunto.

Atteso tutto quanto precedentemente descritto e riportato, il C.T.U. grazie all'aver effettuato:

1. un'attenta analisi dello stato dei luoghi, mediante apposito rilievo conoscitivo nel corso degli accessi durante le operazioni peritali;
2. un'attenta analisi e valutazione della documentazione amministrativa rinvenuta presso gli uffici del Comune di Melito di Napoli;
3. le indagini catastali;
4. le indagini del mercato immobiliare presso varie agenzie immobiliari presenti in loco e la verifica della Banca dati delle quotazioni immobiliari, presente sul sito dell'Agenzia del Territorio, per le aree industriali del Comune succitato;

ritiene che il giusto valore complessivo, da poter attribuire al cespite oggetto di valutazione, sia di € 498.000,00 se si considera la pertinenza adibita a deposito in regola con la normativa vigente e di € 481.000,00 nel caso la medesima pertinenza risulti edificata in modo abusivo e, pertanto, soggetta a demolizione.

Per tutto quanto esposto, il C.T.U. ing. Luigi Santoli, residente in Aversa alla via Orazio 10, ritiene di aver dato piena esecuzione al proprio mandato. Ciò è quanto in sua fede e con serena coscienza può rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto e dichiara di essere a disposizione per ulteriori chiarimenti

La presente relazione si compone di n° 18 pagine e da n° 3 allegati e viene depositata con trasmissione per via telematica.

Formano parte integrante delle presente relazione i seguenti allegati:

- 1) Verbali di accesso;
- 2) Documentazione acquisita dalle indagini catastali;
- 3) Estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, presente sul sito dell'Agenzia del Territorio;

Tanto dovevo da mandato conferitomi.

Aversa, Febbraio 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it
II CTU
ing. Luigi SANTOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Napoli VII Sezione Civile Fallimentare
Fallimento N.179/2003

Giudice Delegato dott. Nicola Graziano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

