

Dott. Ing. Tommaso Romano
Via S. Pietro trav. Bar n° 22 - 80038 - Pomigliano d'Arco (NA) - Cell +39 3288311076
Email: romanotommaso@gmail.com Pec: romano.tommaso@ingpec.eu

TRIBUNALE DI NOLA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO OPERA IMPIANTISTICA S.R.L N° 18/2007

Giudice Delegato Dott.ssa G.D'Inverno
Curatore Fallimentare Dott. Luciano Bifulco

Il C.T.U.
Ing Tommaso Romano

Indice

1. Premessa	3
2. Descrizione delle operazioni peritali	3
3. Descrizione dell'immobile	4
4. Riferimenti catastali	5
5. Legittimità urbanistica	5
6. Consistenze	6
7. Dotazione impiantistica e stato di manutenzione	7
8. Stima dell'immobile e determinazione equo canone	7
9. Conclusioni	8

Allegati Relazione Tecnica

1. Planimetria dei luoghi
2. Rilievo fotografico
3. Documento di nomina e comunicazione del curatore fallimentare
4. Verbale primo accesso con delega e verbale secondo accesso
5. Richiesta autorizzazione alla vendita Dott. L.Bifulco al G.D. Dott.ssa G. D'Inverno
6. Richiesta accesso atti amministrativi comune di Casalnuovo di Napoli
7. Visura storica dell'immobile oggetto di stima
8. Planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima
9. Planimetrie dell'immobile allegate alla domanda di condono e concessione edilizia
10. Computo metrico lavori di demolizione per ripristino status quo ante
11. CTU redatta dall' Ing. Nicola Salvi nell'ambito del giudizio di primo grado

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Tommaso Romano libero professionista con studio in via S. Pietro trav. Bar n° 22, iscritto all'albo degli Ingegneri di Napoli al N° 19150 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nola al N°554, viene nominato CTU dal G.D. dott.ssa G.D'Inverno nel Fallimento Opera Impiantistica S.R.L n° 18/2007 come da comunicazione a mezzo mail del curatore fallimentare Dott. L. Bifulco in data 10 Settembre 2014 (cfr allegato n°3 per documenti di nomina e comunicazione Dott. Bifulco).

In particolare al sottoscritto viene conferito l'incarico di eseguire una stima dell'immobile e l'individuazione di un canone equo di locazione.

2. Descrizione delle operazioni peritali

Per adempiere al mandato conferito al sottoscritto, presso l'immobile oggetto della stima sono stati compiuti n° 2 sopralluoghi (cfr allegato n° 4 per verbali di primo e secondo accesso); il primo per la presa visione dell'immobile e per eseguire rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi e il secondo per una verifica delle informazioni rinvenute durante l'espletamento delle operazioni peritali. I sopralluoghi sono stati eseguiti il primo in data 3 Ottobre 2014 e il secondo in data 6 Dicembre 2014; per entrambi è stata presente la dott.ssa Troianiello per delega del dott. L. Bifulco (cfr allegato 4). Tra i due accessi inoltre è stata recuperata tutta la documentazione necessaria per la stesura della presente relazione tecnica e la stima dell'immobile; in particolare è stata visionata la domanda di condono edilizio e la concessione in sanatoria presso il comune dell'immobile (cfr allegati 9), eseguita una visura storica (cfr allegato 7) e sono state richieste e visionate le planimetrie catastali (cfr allegato 8) per la verifica dei dati dell'immobile.

Prima di procedere alla descrizione dei luoghi il sottoscritto CTU, per meglio adempiere al mandato conferitogli e per meglio rendere compressibile lo stato dei luoghi ritiene necessario riassumere sommariamente gli atti processuali che hanno interessato l'immobile prima di tale incarico di stima.

Con provvedimento in data 04.07.20007, il G.D. ha autorizzato la curatela ad avviare giudizio di simulazione revocatoria ex art. 64 l.f., 66 l.f. ed art. 2901 c.c relativamente all'atto del 03.11.2005 con cui la Fallita ha venduto a [REDACTED] (già amministratore della società) il presente immobile al prezzo di 65000,00 (oltre Iva) versati dall'acquirente prima dell'atto stesso. Con sentenza n. 662/2010, in data 9.03.2010, il Tribunale di Nola nell'accogliere la domanda della curatela, ha accertato l'inefficacia ex art. 64 l.f., dell'atto per notar Ornella Del Gaudio ed ha condannato la convenuta, [REDACTED] alla restituzione ed al rilascio degli immobili siti in Casalnuovo, al pagamento dell'indennità di occupazione dalla domanda al rilascio e alla refusione delle spese e competenze del giudizio. Inoltre nell'ambito di tale giudizio è stata già effettuata la stima del valore dell'immobile da parte del CTU incaricato Ing. Nicola Salvi per un valore pari alla cifra di euro 113000,00 alla data 3.11.2005, data della compravendita dell'immobile (cfr allegato 11). Con atto in data 04.06.2010, [REDACTED] ha notificato al fallimento atto di citazione in appello avverso la sentenza n. 662/10, appello "sostanzialmente" rigettato dalla Corte di Appello di Napoli con sentenza n. 188/2013 (depositata in data 24.01.2013). Inoltre con provvedimento in data 05.02.2013 il G.D. ha autorizzato la curatela a non proporre ricorso in Cassazione avverso la sentenza n. 188/2013 emessa dalla Corte di Appello di Napoli atteso che è stato comunque salvaguardato l'interesse principale della curatela del recupero dell'immobile, ed autorizzato la curatela alla vendita con atto in data 17.07.2014 (in cui è stata richiesta la presente stima) dopo che la stessa era stata immessa nel possesso del bene immobile. Resta comunque definito nell'ambito del giudizio di primo grado pendente innanzi al Tribunale di Nola il valore dell'immobile in euro 113000,00 alla data del 3.11.2005 data della stipula dell'atto revocato così come stabilito dal CTU incaricato nel giudizio Ing. N.

Salvi (*cf*r allegato 11). Per quanto non dettagliatamente descritto si faccia riferimento agli atti processuali precedente richiamati.

Si sottolinea inoltre che oltre alla documentazione reperita dal sottoscritto nell'espletamento delle sue funzioni, a seguito della comunicazione a mezzo mail da parte dello studio Bifolco sono stati inviati al presente CTU la documentazione di seguito dettagliata (*cf*r allegato n°3) a cui si sono aggiunti i relativi allegati durante il proseguo delle operazioni peritali

- Relazione curatore in data 14.07.2014 con relativi allegati
- Sentenza dichiarativa di fallimento
- Atto di compravendita in data 3.11.2005
- Relazione redatta dal CTU Ing. N.Salvi e dal CTP arch. C.Coppo, nell'ambito del giudizio di revocatoria.

Si specifica che in riferimento alla relazione nell'ambito del giudizio di revocatoria del CTU Ing N.Salvi, la relazione non presentava gli appositi allegati (riferimenti a planimetrie, relazione fotografica, documenti catastali ecc.) e non è stato possibile reperire il fascicolo del giudizio in quanto lo stesso risultava di ritorno al Tribunale di Nola dalla Corte di Appello.

3. Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli, alla via E. De Nicola n° 14 e n° 16 (precedentemente denominata via Casamanna traversa I n.8). L'immobile è situato al piano terra di un fabbricato formato da 3 piani fuori terra ed è suddiviso in due locali posizionati ad altezze diverse, uno posto al piano terra e l'altro al piano interrato entrambi collegati da una rampa carrabile (*cf*r allegato 1). L'immobile inoltre confina perimetralmente da un lato con la strada e per i restanti lati con l'area condominiale del fabbricato; lo stesso non presenta accessi all'area condominiale ed è accessibile da due unici ingressi dalla strada esterna, via E. De Nicola, entrambi situati nel locale del piano terra indicati rispettivamente con numero civico 14 e 16 (*cf*r allegato 2 e *cf*r allegato 1). Il locale al piano terra è suddiviso in un unico ambiente con un locale ad uso bagno e si estende per una superficie di circa 110mq; all'interno è presente anche una zona soppalcata che ricopre parte del locale e la rampa di collegamento ed è accessibile tramite una scala interna. Detto soppalco, ha una superficie di circa 50mq ed altezza utile di 190cm; esso è formato da un unico ampio ambiente aperto ed è dotato di un piccolo locale bagno di circa 2,5mq. Il locale seminterrato invece accessibile tramite una ampia rampa pedonale e carrabile, è formato da un unico grande ambiente e si estende per una superficie di circa 121mq. Così come descritto precedentemente, i locali non presentano accessi all'area condominiale e al fabbricato; in effetti dai sopralluoghi è risultato che all'interno del locale posto al piano terra un accesso all'area condominiale è stato murato così come risulta chiuso un accesso al vano scala del fabbricato mentre non vi è evidenza di alcun accesso dal locale seminterrato al vano scala (*cf*r allegato 2 e *cf*r allegato 1).

4. Riferimenti catastali

L'immobile è registrato all'Ufficio provinciale di Napoli nel Comune di Casalnuovo di Napoli catasto fabbricati e risulta intestato [REDACTED] la tabella di seguito allegata riporta i dati catastali dell'immobile in oggetto. Per lo stesso immobile è stata effettuata una visura storica riportata nell'allegato 7 e richiesta la planimetria catastale che è stata riportata nell'allegato 8.

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Locale primo piano	4	741	2	C/2	2	110 mq	€ 170,43
Locale piano interrato	4	741	9	C/2	2	121 mq	€ 187,47

5. Legittimità urbanistica

Da indagini effettuate circa la legittimità urbanistica dell'immobile negli uffici preposti del comune di Casalnuovo Di Napoli (cfr allegato 6) è risultato che l'immobile in questione è stato costruito senza regolare concessione edilizia. Lo stesso però è stato regolarizzato in data 03/03/1997 tramite il rilascio da parte del comune della concessione in sanatoria (concessione in sanatoria n° 90 del 03/03/1997) a seguito della presentazione della domanda di condono edilizio presentata il 28/02/1995 con prot. n. 9487 (cfr allegato 9).

Dall'analisi e dal confronto analitico delle planimetrie dell'immobile relative alla concessione edilizia con l'attuale stato dei luoghi ed in particolare con le planimetrie ricostruite durante i sopralluoghi, si è constatato che l'immobile oggetto di stima risulta difforme rispetto alla suddetta concessione a causa della realizzazione dei seguenti elementi:

- Soppalco all'interno del locale al piano terra
- Bagno del locale al piano terra
- Chiusura di un accesso all'area condominiale e di un accesso al vano scala dal locale al piano terra
- Chiusura dell'accesso dal locale seminterrato al vano scala
- Apertura di un accesso alla strada del locale al primo piano avente dimensioni di circa 9mq

Per quanto non dettagliatamente descritto si faccia riferimento alle tavole grafiche allegate (cfr allegato 1 e allegato 9).

Dalle ricerche effettuati presso l'ufficio tecnico comunale non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo per le opere sopracitate che rappresentano quindi delle irregolarità urbanistiche.

Dagli atti in mio possesso ed in particolare da quello di compravendita dell'immobile (Notaio Dott.ssa Ornella Del Gaudio - 3 novembre 2005 - repertorio n. 31676) non risultava la presenza delle suddette irregolarità così come è stato accertato anche dal CTU incaricato Ing. N.Salvi (cfr allegato 11) nel giudizio di primo grado; per questo alla data della vendita, esso non presentava le irregolarità urbanistiche.

Per quanto concerne il soppalco, come già precedentemente indicato dal CTU incaricato, è necessario evidenziare che per lo stesso non risulta possibile procedere alla sanabilità a causa della sua altezza utile di 190 cm in totale difformità con quanto prevede il regolamento edilizio del Comune di

Casalnuovo di Napoli che all'art. 56 recita espressamente: "E' consentito altresì la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di mt. 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore a quella minima consentita per le diverse zone e sottozone. Tali soppalchi possono essere consentiti anche nelle sottozone B1".

Per le altre irregolarità (ad esclusione del soppalco quindi) è possibile procedere alla regolarizzazione degli abusi presentando regolare domanda ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 presso il comune di Casalnuovo oppure ripristinando lo stato dei luoghi presente nelle planimetrie della concessione edilizia e alla data di vendita. La seconda soluzione risulta la scelta migliore a parere dello scrivente CTU nell'interesse di garantire il valore dell'immobile e pertanto nello sviluppo di tale relazione si prenderà in considerazione tale situazione.

In definitiva per rendere regolare l'immobile dal profilo urbanistico e renderlo commerciabile sarà quindi necessario ripristinare lo *status quo ante* procedendo alla demolizione di tutti gli abusi precedentemente elencati e ripristinando gli accessi riportati nelle planimetrie.

6. Consistenze

Di seguito in dettaglio le superfici lorde dei locali alla data dei sopralluoghi (cfr Allegato 1)

Locale	Sup. lorda dell'immobile [mq]
Piano Terra	97,0
Piano interrato	117,7
Rampa	29,7
Locale ad uso wc piano terra	4,8
Soppalco	49,50
Totale	298,7 mq

Di seguito in dettaglio le superfici lorde dei locali ripristinate allo *status quo ante* necessari per la stima dell'immobile

Locale	Sup. lorda dell'immobile [mq]
Piano Terra	101,8
Piano interrato	117,7
Rampa	29,7
Totale	249,2 mq

7. Dotazione impiantistica e stato di manutenzione

I locali oggetto di stima sono stati realizzati in struttura in c.a. con solai del tipo latero cementizio gettato in opera; le compagnature e le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni di laterizio forato.

I materiali di finitura utilizzati nei locali sono di tipo standard; le pareti interne e il soffitto sono state intonacate al civile e versano in un mediocre stato a causa dell'assenza dell'ordinaria manutenzione.

L'impianto elettrico è stato realizzato fuori traccia e versa in cattivo stato (i collegamenti tra le varie cassette elettriche sono interrotti); lo stesso risulta sia inadeguato alle norme vigenti sia usurato poiché conservato in assenza di ordinaria manutenzione, pertanto dovrà essere ricostruito oppure ripristinato a regola d'arte.

Gli infissi in alluminio pre-verniciato di colore bianco versano in normali condizioni.

Gli impianti idrici presenti nei due bagni sono stati realizzati con materiali di tipo standard; tali impianti non dovranno essere ripristinati in quanto tali strutture rappresentano un abuso e come argomentato precedentemente saranno demolite.

8. Stima dell'immobile e determinazione equo canone

La valutazione del valore dell'immobile è stata effettuata mediante il criterio del *più probabile valore di mercato*; siccome la scelta del criterio di stima è subordinata allo scopo prefissato, tale criterio è stato ritenuto il più idoneo in quanto definisce il valore dell'immobile nel caso in cui lo stesso fosse messo in vendita.

Si è scelto inoltre per tale criterio come parametro di riferimento la superficie al lordo dei muri esterni.

Così come è stato fatto nell'ambito del giudizio di primo grado dal CTU incaricato Ing. Nicola Salvi, le fonti che sono state utilizzate per la conoscenza dei prezzi di mercato sono stati le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In particolare è stato individuato il prezzo di mercato unitario accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente al primo semestre dell'anno 2014, per tipologia ad abitazioni civili con destinazione commerciale in zona Semicentrale (TAVERNANOVA - Codice di zona C2) del comune di Casalnuovo di Napoli in provincia di Napoli; il prezzo minimo risulta essere di 320,00 €/mq (lordi), mentre quello massimo di 640,00€/mq(lordi) per la superficie calcolata al lordo delle murature.

Considerato lo stato generale in cui versa l'immobile e analizzate tutte le caratteristiche dello stesso, il sottoscritto CTU ritiene considerare come il più probabile valore di mercato per l'immobile un prezzo pari a 480 €/mq lordo, valore ricavato dalla media aritmetica tra il valore minimo e il valore massimo 320 e 640 Euro/mq; tale valore rappresenta il valore unitario più probabile da attribuire all'immobile poiché considerato lo stato dell'immobile non esistono elementi validi per attribuire un valore più prossimo al massimo né più prossimo al minimo.

Pertanto il valore dell'immobile risulta essere

Locale	Superficie lorda [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore di mercato [€]
Piano terra	101.8	480	48864
Piano seminterrato	117.7	480	56496
Rampa	29.7	480	14256
Valore totale immobile	249,2		119616

Riassumendo il sottoscritto C.T.U. è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato dell'immobile e di beni simili per consistenza, esposizione e destinazione d'uso è di € 119616,00.

Occorre tener presente che per regolare l'immobile dal profilo urbanistico e renderlo commerciabile come precedentemente argomentato è necessario procedere alla demolizione delle strutture abusive e ripristinare i dovuti accessi ristabilendo lo *status quo ante* dell'immobile. Per definire il costo di tali lavori è stato realizzato un computo metrico; esso è stato redatto attraverso l'ausilio del tariffario delle opere pubbliche della Regione Campania, aggiornato al 2013, mentre per le voci N.001 ed N.002 è stata effettuata una dettagliata analisi di mercato. Il costo necessario quindi per demolire il soppalco, il bagno del locale al piano terra, per ripristinare l'accesso all'area condominiale e al vano scala dello stesso locale e per ripristinare l'accesso al vano scala del locale al piano interrato, la chiusura dell'ingresso del locale al piano terra dalla strada esterna ammonta ad un valore di circa 5146,92 (cfr allegato 10). Inoltre, considerando le spese tecniche per effettuare tali lavorazioni (Direzione dei lavori, sicurezza ecc..), al valore stimato potrà essere decurtata un costo totale di circa 6.500,00 euro (~20% dei lavori).

Pertanto il *valore effettivo* dell'immobile è in definitiva:

Valore immobile	119616,00 -
Costo lavori ripristino status quo ante	6500,00
Valore effettivo immobile	113116,00

Per ciò che riguarda la determinazione del canone di locazione, anche in tale situazione si è fatto riferimento ai dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente al primo semestre dell'anno 2014.

Dagli stessi risulta che per la tipologia ad abitazioni civili con destinazione commerciale ad uso deposito in zona Semicentrale (TAVERNANOVA - Codice di zona C2) del comune di Casalnuovo di Napoli in provincia di Napoli il valore medio unitario di locazione in Euro/mq oscilla tra un valore minimo di 0,90 Euro/mq ed un valore massimo di 1,9 Euro/mq, in riferimento alla Superficie Lorda(L).

Il valore medio unitario è pari a: 1,40 Euro/mq

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 1,40 Euro/mq tenendo presente che l'immobile è ubicato in un'area semicentrale, interna e non di particolare pregio.

Da tali considerazioni si ottiene:

Reddito Lordo mensile = $1,4 \text{ [€/mq]} \times 249,2 \text{ [mq]} \cong 348,88 \text{ Euro/mese}$

in cifra tonda € 350,00 canone mensile.

9. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco quanto di seguito le conclusioni a cui sono giunto:

1) Il valore di mercato dell'immobile nella sua completa consistenza ammonta a € 119616,00 ed è stato determinato mediante il criterio del *più probabile valore di mercato* assumendo quale parametro di riferimento la superficie

2) Presenza di irregolarità urbanistiche (zona soppalcata, locale ad uso bagno e accessi all'area condominiale e al vano scala chiusi) realizzati dopo la stipulazione dell'atto di compravendita in data 3.11.2005 così come rilevato anche dalla precedente CTU dell'Ing. N.Salvi; per rendere regolare l'immobile dal profilo urbanistico e renderlo commerciabile sarà quindi necessario ripristinare lo *status quo ante* procedendo alla demolizione di tutti gli abusi e ripristinando gli accessi riportati nelle planimetrie. Il costo dei lavori di demolizione ammonta a circa € 5146,92 ricavato dal computo metrico appositamente realizzato a cui si aggiungono le spese tecniche per effettuare tali lavorazioni (Direzione dei lavori, sicurezza ecc.), per un costo totale di circa 6.500,00 euro (~20% dei lavori). Sottratto il costo dei lavori dal valore di mercato dell'immobile, il valore effettivo immobile è stato definito in € 113116,00

3) Per l'immobile è stato calcolato un canone mensile di € 350,00.

Il sottoscritto CTU ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento e/o necessita.

Pomigliano D'Arco, 15 Dicembre 2014

Il C.T.U.
Ing. Tommaso Romano