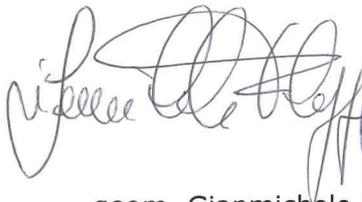


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Procedura concordato preventivo Vinca srl in liquidazione n. 16/2015 G.D. Dott. Edmondo Cacace Commissario giudiziale: Dott. Sergio Ferreri	PERIZIA	
	Tavola unica	
	Data 01/07/2016	
	 geom. Gianmichele Filippone	



geom. Gianmichele Filippone via Roma, 101 86093 Carpinone (IS) tel. 338 1983848 gianmichele.filippone@tin.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)
Sez. Fallimentare

Procedura: concordato preventivo Vinca srl in liquidazione n° 16/2015 del 11/11/2015

Giudice Delegato: dott. Edmondo Cacace

Commissario giudiziale: dott. Sergio Ferreri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- **Premessa**

A seguito dell'incarico ricevuto dal dott. Sergio Ferreri in data 20/06/2016, disponeva la nomina del sottoscritto geometra e conferiva il seguente incarico:

1. *Procedere, previa verifica dello stato dei luoghi, e della conformità urbanistica, alla stima del valore di mercato dei beni immobili di proprietà della VINCA srl in concordato preventivo e della R.F. Vollero & C. Sas siti rispettivamente in Vitulazio (CE) e Santa Maria Capua Vetere (CE);*

- **Sopralluogo**

Per l'espletamento dell'incarico assunto, il sottoscritto esaminata preliminarmente, in data 20/06/2016, la documentazione contenuta nei fascicoli di parte, e in rispetto a quanto indicato nella lettera di incarico in data 21/06/2016 alle ore 9.30 iniziava le operazioni di consulenza sui luoghi oggetto di perizia in presenza delle parti in causa e con l'ausilio di due collaboratori aventi competenze specialistiche nell'ambito dell'espletamento dell'incarico suddetto. Si è proceduto alla ricognizione dei luoghi per l'esecuzione dei rilievi di rito e fotografici necessari alla redazione di quanto richiesto.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, per il comune di Vitulazio, è ubicato nelle aree industriali e commerciali, in posizione distante dal centro abitato dei "capoluoghi", a breve distanza dalla via statale Appia collegata ad essa direttamente dalla viabilità dell'area industriale .

L'immobile di che trattasi è posto a circa ml 35 dal tracciato ferroviario posto nella parte retrostante, che ne delimita la proprietà.

La viabilità è da considerarsi buona, con accesso diretto dalla strada principale, rappresentata dall'arteria di traffico interregionale via Appia, ed inoltre sono presenti opere di urbanizzazione di recente realizzazione facilmente usufruibili dalle aree in oggetto trattandosi per l'appunto di area industriale-commerciale quasi interamente occupata dalle aziende ivi insediate. La zona pertanto in cui

è inserito l'immobile oggetto di stima è caratterizzata da area da costruzioni di nuova o recente edificazione.

In relazione alle caratteristiche sopra riportate, si ritiene che l'immobile in questione, trovi giusta collocazione nel contesto socio-economico della zona in cui è inserito.

Gli immobili siti nel comune di Santa Maria Capua Vetere, sono due locali adibiti uno, ad uso commerciale e uno, a palestra facenti parte di un più ampio condominio situato tra le vie Nazionale Appia, Viale Trieste e zona Ponte San Prisco, con accesso dalla strada principale S.S. 7 Appia, ora Via Carlo Alberto Dalla Chiesa. La zona in cui sono inseriti gli immobili è caratterizzata da un'area fortemente urbanizzata con costruzioni di passata e recente edificazione e collocati a breve distanza dal centro urbano in un contesto socio-economico ottimale. A riprova di ciò è in corso di realizzazione a breve distanza un'imponente centro commerciale che qualificherà l'intero intorno urbano con evidenti benefici per le strutture edilizie realizzate in epoche meno recenti come nel caso dell'edificio oggetto di stima.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli immobili ricadono rispettivamente, nel comune di Vitulazio alla via Vicinale Murate in località "Cappellucce", in catasto al foglio n. 23 particelle n. 5059, e comune di Santa Maria Capua Vetere località "Petrara" in catasto al foglio di mappa n. 5 particelle n. 5305 ex 21 n. sub 7, e sub 9.

- DESCRIZIONE GENERALE

Immobile sito nel comune di Vitulazio:

- trattasi di una costruzione tipica di capannone industriale compatta a forma rettangolare comprendente:

una zona uffici, una zona commerciale, una zona deposito, e l'area di pertinenza, la superficie coperta è di circa mq. 3.105, l'area di pertinenza al fabbricato è di circa mq. 6632.

La struttura del capannone è in prefabbricato in c.a.p., tamponata con pannelli sandwich di spessore cm 20 con interposto strato in polistirolo espanso con finitura esterna in granigliato, sempre del tipo prefabbricati di cui sopra e con solaio in laterocemento per quanto attiene la porzione destinata agli uffici di cui ai locali a doppia altezza. La copertura è in tegole di calcestruzzo armato prefabbricato con lucernai continui a nastro con lamiera in materiale traslucido e rete anticaduta. L'intera struttura è fondata su fondazione con plinti a bicchiere e reticolo di travi di collegamento tutto realizzato in c.a. in opera. Le pannellature di tamponamento perimetrale sono sorrette da apposita trave perimetrale porta

pannello. Da premettere che l'immobile è stato oggetto di incendio in data 14/08/2008 che ha completamente danneggiato lo stabile, come da documentazione fotografica allegata, rendendolo totalmente inutilizzabile e inagibile. Pertanto anche la descrizione complessiva dello stabile è limitato alle porzioni di immobile ancora visibili. La proprietà è completamente recintata, è presente una recinzione costituita da un paretina in c.a. con soprastante recinzione metallica del tipo orso grill di dimensioni m. 1.00 la paretina, e m. 1.50 la parte metallica. L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla viabilità dell'area industriale con ampio cancello metallico, corrispondente al prospetto principale dell'edificio. Le aree perimetrali al fabbricato sono pavimentate in asfalto con sottostante struttura tipo "stradale" e dotate di sottoservizi a rete.

Immobili siti nel comune di Santa Maria Capua Vetere:

trattasi di due unità immobiliari facenti parte di una palazzina condominiale in struttura portante in c.a. in opera con tamponature in mattoni/blocchi in tufo, intonacati con tinteggiature delle pareti interne ed esterne. Gli infissi sono in alluminio. L'immobile adibito a negozio è situato al piano terra di circa mq. 570 lordi, di altezza m. 3.90 di forma irregolare con accesso diretto alla viabilità pubblica, l'altro immobile situato nel piano seminterrato di circa mq. 820 lordi, con circa mq 90 di rampa di accesso, con altezza variabile da m. 2.80 a 3.80 ha forma irregolare con due accessi uno dalla via principale tramite vano scala condominiale e uno laterale direttamente dalla strada tramite rampa di accesso.

- DISTRIBUZIONI INTERNE E DESCRIZIONE PARTICOLARE

Immobile sito nel comune di Vitulazio:

Si omette qualsiasi descrizione particolare in quanto a seguito dell'incendio non si identificano più le funzioni distributive, d'uso e tipologiche (rifiniture, destinaz. d'uso ecc.) dello stabile se non dedotte dagli elaborati di progetto.

Immobili siti nel comune di Santa Maria Capua Vetere:

a) Zona negozio

E' disposta su di un unico livello e comprende:

1) Piano Terra

Ambiente unico con la separazione dei soli ambienti igienici.

Le finiture della zona negozio sono le seguenti:

Pareti e soffitti rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiature.

Le pareti divisorie interne sono in mattoni forati rifinite.

I pavimenti sono di piastrelle di ceramica per gli ambienti e servizi.

I rivestimenti dei servizi sono costituiti da piastrelle di ceramica.

I servizi igienici dotati di acqua calda e fredda sono attrezzati con servizi di porcellana e rubinetterie standard.

I serramenti esterni sono di alluminio con vetri di sicurezza antisfondamento.

L'impianto elettrico di tipo civile, comprende prese di corrente e impianto di illuminazione, prevalentemente costituito da plafoniere.

b) Zona Palestra

1) Piano Seminterrato

Ambiente unico con la separazione dei soli ambienti igienici e accessori.

Le finiture della zona palestra sono le seguenti:

Pareti e soffitti rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiature.

Le pareti divisorie interne sono in mattoni forati rifinite.

I pavimenti sono in linoleum del tipo in legno incollato su pavimento in ceramica per gli ambienti mentre per servizi i pavimenti sono in ceramica.

I rivestimenti dei servizi sono costituiti da piastrelle di ceramica.

I servizi igienici dotati di acqua calda e fredda sono attrezzati con servizi di porcellana e rubinetterie standard.

I serramenti esterni sono di alluminio con vetri di sicurezza antisfondamento le finestre sono posizionate a ridosso del soffitto e sono di altezza ridotta .

L'impianto elettrico di tipo civile, comprende prese di corrente e impianto di illuminazione, prevalentemente costituito da plafoniere.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE -

Immobile sito nel comune di Vitulazio:

Lo stato di conservazione e di manutenzione, causa incendio del 2008 è totalmente inagibile infatti l'incendio oltre a distruggere tutte le rifiniture e impianti ha compromesso anche le strutture portanti (pilastri, travi, solai e copertura) in considerazione delle alte temperature sprigionate dall'incendio. Tanto è vero che dal sopralluogo oltre alla vista di parti strutturali sensibilmente danneggiate e non recuperabili si è potuto valutare la potenza dell'incendio dalla visione dei prodotti di vendita in vetro che si sono completamente fusi. In considerazione della potenza dell'incendio che ha fuso i prodotti in vetro e il vetro fonde ad una temperatura compresa tra i 1200°C e 1500°C si può immaginare il danno

arrecato alle strutture portanti, anche se il danno non è direttamente visibile a occhio nudo. Pertanto non essendo proponibile un semplice intervento di manutenzione straordinaria ma bensì un intervento di ristrutturazione, lo stabile è recuperabile solamente con opere che prevedano la sua totale demolizione e successiva ricostruzione con la sola eventuale conservazione delle strutture fondali.

Le aree esterne sono in discrete condizioni e necessitano di piccoli interventi di ripristino come la pulizia delle erbacce e rifacimenti di piccole porzioni dello strato di rifinitura dell'asfalto, in particolare nelle aree di incendio di sosta dei mezzi di trasporto delle merci. Le recinzioni sono in buono stato di conservazione e la sistemazione esterna è dotata di sottoservizi (rete fognante di raccolta suddivise in acque bianche e nere, e rete idrica).

Immobili siti nel comune di Santa Maria Capua Vetere:

Il negozio è in buone condizioni di manutenzione e conservazione regolarmente utilizzato per la destinazione a cui è preposto. Non necessita di opere di manutenzione.

La palestra al piano seminterrato necessita di piccole opere di manutenzione come la pulizia dei locali e tinteggiature delle pareti comprensiva di rasatura in alcuni punti.

Le unità immobiliari si inseriscono all'interno di una palazzina di epoca inizi anni 70 che nel suo complesso è in buone condizioni di conservazione ma che avrebbe bisogno di interventi di lavori di facciata.

- INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO-

Immobile sito nel comune di Vitulazio:

Da indagini eseguite è emerso che l'immobile in questione con aree di pertinenza sorge in zona industriale area del Comune di Vitulazio con indice di edificazione pari a 3 mc/mq, sono individuate come zone D1 "Impianti industriali, artigianali e commerciali"

Immobili siti nel comune di Santa Maria Capua Vetere:

Da indagini eseguite è emerso che l'immobile in questione sorge in area urbana.

ATTI TECNO LEGALI

Si sono acquisite le varie procedure edilizie degli immobili, direttamente dalla parte interessata sig. Vollero Vitaliano, in quanto le richieste fatte presso enti e tramite PEC causa urgenza di presentazione perizia, alla data odierna, non sono ancora accessibili, pertanto i documenti sono:

Immobile sito nel comune di Vitulazio:

Il capannone è stato realizzato con le seguenti procedure edilizie:

Concessione Edilizia N. 16 del 04/04/2002 protocollo n. 11601;

Certificato di agibilità prot.. n. 5076 del 18/07/2003;

Ordinanza di inagibilità n. 80/2008 prot. n. 9267 del 16/08/2008 causa incendio dello stabile.

Immobili siti nel comune di Santa Maria Capua Vetere:

Gli immobili situati all'interno della palazzina sono stati realizzati con le seguenti procedure edilizie:

Concessione Edilizia N. 488 del 30/08/1968;

Variante N. 523 del 18/12/1968;

Certificato d'agibilità del 24/11/2004 prot. 33706/04

D.I.A. in data 16/05/2005 prot. n. 16470 per cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da deposito a palestra;

Dalla visione e esame degli elaborati progettuali e i riscontri avuti sul luogo si è evidenziata che "nel complesso" le opere sono conformi sia con le disposizioni in materia di edilizia che con gli atti rilasciati (concessioni ecc.) in tal senso si sono verificate, le dimensioni degli edifici, l'ubicazione degli stessi nel lotto, nel dettaglio, invece, resta incompleta la pratica D.I.A. del 16/05/2005 prot. n. 16470, per il cambio di destinazione d'uso, in quanto manca l'acquisizione del nulla osta preventivo della Soprintendenza Archeologica delle provincie di Napoli e Caserta come indicato dal direttore del settore tecnico con nota n. 147 del 08/08/2005. Inoltre non è presente la prescritta e prevista autorizzazione sanitaria da parte dell'organo preposto.

- QUANTIFICAZIONE DELLE CONSISTENZE E VALUTAZIONE

Per il capannone in territorio di Vitulazio:

In considerazione dello stato di consistenza del capannone l'unica stima possibile per i manufatti che trovasi nella condizione di cui sopra ovvero deteriorati e "privi di qualità" può essere quella regressiva della demolizione e del successivo reimpiego dell'area liberata dalla costruzione preesistente. In questo caso il valore della trasformazione è dato dal valore dell'area liberata meno il costo di demolizione più gli eventuali valori di recupero. Il valore a sito e cementi è un valore di trasformazione di aree edificate che con la demolizione possono essere riedificate.

Superficie del capannone mq 3105

Volume edificato mc 23288

Superficie del lotto (comprensivo del sedime) mq 9737

Per gli immobili siti nel comune di Santa Maria Capua Vetere:

In considerazione di quanto detto il valore di mercato sarà il criterio "Sintetico Comparativo" che rappresenta il più probabile valore che un bene avrebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Come è noto questo procedimento si concretizza nello sviluppo di una analisi economica di beni e di prezzi noti (quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determina e la successiva comparazione con il bene da stimare. Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala di valori immobiliari proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi all'interno della quale andare a collocare per confronto il bene oggetto di stima.

Superficie lorda negozio mq 570

Superficie lorda palestra mq 820

Superficie lorda rampa di accesso mq 90 di cui virtuali mq 22

INDAGINI DI MERCATO

a) Sulla base di quanto descritto, dello stato di conservazione, dei terreni edificabili della zona, della vetustà dell'edificio, dall'esame della documentazione raccolta, della posizione della struttura nel tessuto industriale e urbano, delle informazioni assunte presso operatori immobiliari della zona e della domanda del mercato di strutture simili, nonché di una valutazione sintetica del costo di ricostruzione, si ritiene di procedere alla stima, con metodo sintetico comparativo, in funzione delle consistenze effettive, che sono note al pari dei costi di costruzione per edifici che, come quello di cui trattasi, sono presenti nella zona nonché per le aree industriali presenti nel comune di Vitulazio.

b) Osservatorio dei valori immobiliari

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli immobili, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, nella «microzona» in cui ricadono gli immobili, si attribuiscono i valori unitari.

Pertanto alle sopracitate consistenze, si possono applicare i seguenti valori, relativi al metro quadrato di superficie lorda di pavimento e precisamente:

Per il capannone in territorio di Vitulazio:

Le indagini effettuate hanno fatto rilevare che per destinazione similare a quella in valutazione dell'area industriale, il valore unitario a metro quadrato di superficie oscilla tra: 30-50 €/mq, per la sola superficie, per la sistemazione esterna 50,00 €/mq, per la recinzione 150 €/ml comprensivo di accessi. Per i valori della demolizione (desunti dal prezzario regionale) 16.87 €/mc (vuoto per pieno) incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata comprensivo di oneri di discarica. Come valore di recupero viene considerato solamente il sedime di fondazione in quanto resta improbabile il recupero di altri materiali all'interno della struttura (come ferro, infissi ecc..) si attribuisce ad esso un valore di 100 €/mq.

Per le unità immobiliari in territorio di Santa Maria Capua Vetere:

Le indagini effettuate hanno fatto rilevare che per destinazione similare a quella in valutazione, il valore unitario a metro quadrato di superficie vendibile oscilla tra: 1100-2200 €/mq per il negozio, mentre per il locale seminterrato, che non essendo compatibile la destinazione d'uso in rispetto ai titoli edilizi rilasciati si considera un valore unitario per le destinazioni deposito con suscettività di trasformazione edilizia, a seguito della presentazione della D.I.A. sopra menzionata, che oscilla tra 750-1100 €/mq.

Nel dettaglio i valori unitari utilizzati al caso in esame e per le varie condizioni sono:

a) Capannone in Vitulazio				
Tipologia	consistenza	€/mq	€ tot.	€
Area industriale mq (Va.I)	9737	45,00	438.165,00	
Area di pertinenza mq (Va.I)	6632	50,00	331.600,00	
Recinzione ml (Va.I)	400	150,00	60.000,00	
Fondazioni mq. (Vr)	3105	100,00	310.500,00	
Demoliz. Capannone mc (Cd)	23288	16,87	392.868,56	

Vt = Va.I - Cd + Vr = 747.396,44

b) Immobili in Santa Maria C.V.			
Tipologia	mq	€/mq	€ tot.
Negozi	570	1.500,00	855.000,00
Deposito	844	1.100,00	928.400,00
Totale			1.783.400,00

Totale Complessivo

2.530.796,44

Totale Complessivo € 2.530.796

CONCLUSIONE

Pertanto il più probabile valore di mercato da attribuire, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, risulta, in cifra tonda, pari a € 747.000,00 (settecentoquarantasettemila,00) immobile in Vitulazio e € 1.783.000,00 (unmilionesettecentottantatremila,00) immobili in Santa Maria Capua Vetere. Totale complessivo €. 2.530.000,00 (duemilionicinquecentotrentamila,00)

Nel ringraziare per la fiducia espressa, manifestando ulteriormente la futura disponibilità professionale del sottoscritto, si allega, inoltre, parcella spese.

Carpinone lì 01/07/2016

Il C.T.U.

geom. Gianmichele Filippone

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'G. Filippone', written over a circular professional stamp. The stamp is from the 'CONSIGLIO DEI GEOMETRI PROFESSIONISTI DELLA PROV. DI CARPI' and contains the name 'Gianmichele Filippone' and the number '7057'. The stamp also includes the text 'ROMETRI LAUREATI' and 'SARINIA'.

ELENCO ALLEGATI FABBRICATO SITO IN VITULAZIO (CE):

- ALL. "1" – Concessione Edilizia n° 16/2002.
- ALL. "2" – Certificato di Agibilità prot. n° 1196/risc.del 18/7/2003
U.F.C.
- ALL. "3" – Ordinanza Sindacale di inagibilità n° 101 del
17.10.2008 prot. n° 11354.
- ALL. "4" – Visura Catastale.
- ALL. "5" – Estratto di mappa. F. 23, p.lla n° 5059.
- ALL. "6" – Visura Planimetrica.