

COMUNE DI SCAFATI
(Provincia di Salerno)

GIUDICE DELEGATO DOTT. MARIO FUCITO
CURATORI PROF. AVV. BRUNO MEOLI
DOTT. GIOVANNI FAGGIANO

PROCEDURA FALLIMENTARE n. 18/2017 -

Relazione di Stima

Avellino 25/01/2018

IL TECNICO
(ing. Antonio Camuso)

Anto. Camuso

PERIZIA DI STIMA

Fallimento n. 18/2017 – Giudice Delegato dott. Mario Fucito – Curatori prof. avv. Bruno Meoli, dott. Giovanni Faggiano

0. Premessa

Confermando la proposta dei curatori, il Giudice Delegato nominava il sottoscritto ing. Antonio Camuso residente in Avellino alla Via Esposito n. 34 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il n. 1044, quale stimatore dei beni del fallimento della società
 spa, procedura n. 18/2017.

I beni oggetto del fallimento ricadono nell'area industriale ex COPMES, sita nel comune di Scafati (SA) alla via Domenico Catalano 88.

Il progetto di riqualificazione di detta area prevedeva la realizzazione di tre distinti corpi di fabbrica, di cui due, con una superficie complessiva di 9.894 mq, collocati all'interno dell'area industriale ed adiacenti agli altri capannoni esistenti, ed il terzo, con una superficie di 10.407 mq, ubicato a SUD a confine dell'area industriale con affaccio sulla via Catalano.

Di questi sono stati realizzati soltanto i primi due, in quanto l'intervenuto fallimento ha impedito il completamento delle opere in progetto.

Il più grande dei due opifici costruiti, identificato in progetto con la lettera B e realizzato nella parte EST dell'area industriale, si compone di 13 unità immobiliari con relative aree pertinenziali, mentre il più piccolo, identificato con la lettera C e realizzato nella parte NORD-OVEST, è costituito da 8 unità immobiliari con relative aree di pertinenza.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, il sottoscritto ha redatto la presente relazione divisa nei seguenti paragrafi:

1. Descrizione degli immobili e loro consistenza;
2. Provenienza;
3. Conformità agli atti amministrativi;
4. Valutazione dei beni;
5. Promesse di vendita;
6. Conclusioni.

1. Descrizione degli immobili e loro consistenza

Gli immobili oggetto della presente stima, come già accennato, sono quelli in proprietà alla società
 spa e ricadenti nell'area industriale ex COPMES, sita nel comune di Scafati (SA) alla via Domenico Catalano 88. Essi sono ricapitolati nella tabella che segue:

Descrizione	Ubicazione	Foglio	P.lla	Sub	Superficie
Sup. scoperta		14	330	150	77225
		14	330	40	
		14	330	42	
Locali tecnici		14	330	109	
Locali tecnici		14	330	110	
Industriale	Capannone C	14	330	126	
Industriale	Capannone B	14	330	143	
Industriale	Capannone B	14	330	144	
Industriale	Capannone B	14	330	145	
Industriale	Capannone B	14	330	146	
Industriale	Capannone B	14	330	148	

La p.lla 330 sub 150 proviene dal frazionamento del subalterno 136. Essa comprende l'area su cui sarebbe dovuto sorgere il capannone A, oltre alla viabilità e alle aree a verde di progetto.

Il capannone A, la cui area di sedime ricade come detto sul sub 150, doveva essere costituito da 10 unità per un totale di 10.372 mq così distinte:

Unità A1	1229
Unità A2	808
Unità A3	1196
Unità A4	790
Unità A5	1039
Unità A6	1180
Unità A7	339
Unità A8	1568
Unità A9	670
Unità A10	1553
Totale	10372

Oltre alla superficie industriale, al capannone A sarebbero state associate anche delle aree pertinenziali che erano state progettate per una superficie totale di circa 3500 mq.

Quindi tra area industriale e pertinenze il capannone A avrebbe occupato un'area di 13.872 mq.

Le p.lle 330 sub 40 e 42 fanno riferimento a fabbricati ad oggi già demoliti, ma non ancora soppressi al catasto urbano.

Le p.lle 330 sub. 109 e 110 sono locali tecnici.

La p.lla 330 sub 126 è alloggiata nel capannone C; è composta da un'area destinata ad attività industriale rifinita con pavimento industriale e da un blocco uffici, oltre un area esterna di pertinenza esclusiva pavimentata con betonelle.

Le p.lle 330 sub 143, 144, 145, 146 e 148 sono alloggiate nel capannone B; sono composte da un'area destinata ad attività industriale rifinita con pavimento industriale e da un blocco uffici, oltre un area esterna di pertinenza esclusiva pavimentata con betonelle.

Di seguito si ricapitolano le consistenze dei beni che possono essere messi in vendita, escludendo quindi dalla successiva valutazione i fabbricati di servizio e le aree destinate a viabilità e verde.

Eificio	Sub	Altezza	Note	Area industriale	Area uffici	Area esterna	Superficie lorda	Superficie virtuale
A	150		Da frazionare e realizzare	10372		3500		10722
C5	126	8,80		227,33	61,32	110,00	398,65	305,78
B7	143	8,90		437,71	88,38	177,00	703,09	552,63
B8	144	8,90		437,71	88,38	177,00	703,09	552,63
B9	145	8,90		437,71	88,38	177,00	703,09	552,63
B10	146	8,90		437,71	88,38	180,00	706,09	552,93
B12	148	8,90		951,99	67,08	361,00	1380,07	1061,87
				13302,16	481,91	4682,00	4594,07	3578,46

Per la determinazione della superficie virtuale che sarà alla base della successiva valutazione, si è fatto riferimento ai seguenti coefficienti di ponderazione:

- Area industriale K=1
- Area esterna K=0,1
- Area uffici K=1,1

2. Provenienza

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 21/12/2004, il Comune di Scafati ha approvato lo schema di atto costitutivo e di statuto di una Società di Trasformazione Urbana, ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs 28/08/2000 n. 267, denominata " " spa uni personale, con capitale sociale pari ad Euro 20.000, avente ad oggetto la trasformazione urbana e l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, demandando alla giunta Comunale la definizione degli atti conseguenti, ivi compresa l'individuazione delle risorse finanziarie necessarie alla costituzione e al versamento del capitale sociale. Il 22/02/2005, con atto per notaio Calabrese, la Società " veniva legittimata a procedere alla trasformazione urbanistica del complesso industriale ex "COPMES" e successivamente, con deliberazione n. 14 del 23/03/2005 il Consiglio Comunale di Scafati indicava la STU " " quale soggetto a cui trasferire la proprietà delle aree facenti parte del complesso ex "COPMES" di competenza del comune stesso. Quindi con atto del 31/01/2007 rep. 137742, veniva stipulata una convenzione tra la società " " nuova denominazione della " I comune di Scafati e la STU " " avente ad oggetto l'intervento di riqualificazione del complesso industriale ex "COPMES". Infine, con atto del notaio Aniello Calabrese n. 137743 racc. 28477 del 31/01/2007, la società fallita " " attraverso il Commissario Liquidatore, trasferiva alla STU " " la proprietà delle p.lle 330 sub. 40, 42 e 50 del foglio 14.

In allegato si riporta l'elenco delle trascrizioni a favore e contro la Società fallita, da cui è possibile, per esclusione, ricavare i beni ancora in proprietà della _____ >.

3. Conformità agli atti amministrativi

Con delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 01/12/2009 veniva adottata e approvata dal comune di Scafati la variante alle Norme Tecniche del PRG ai sensi della L.R. 16/2004 al fine della realizzazione, all'interno del comparto ex COPMES di un Centro Direzionale a destinazione servizi, studi, attrezzature, commercio e artigianato di servizio.

In data 11/10/2011, al n. 47, il comune di Scafati deliberava l'approvazione del Progetto di riqualificazione dell'area ex COPMES in parziale modifica alla delibera 50/2009 e successivamente approvava, con delibera n. 37 del 14/05/2012, l'atto di convenzione stipulato tra la società _____

spa e il Comune. A questa seguiva in data 15/11/2013 la convenzione stipulata tra la _____ spa e il consorzio _____ /per la realizzazione delle opere e la gestione delle aree esterne. Infine veniva rilasciato il **permesso di costruire n. 51 del 22/11/2013** per la realizzazione di tre opifici destinati ad attività industriali e artigianali, in ampliamento ed attuazione del progetto di riqualificazione dell'area "ex COPMES" dimessa, e il successivo **permesso di costruire in variante n. 21 del 25/06/2014**. E' in forza di tali atti che sono stati realizzati i capannoni B e C e le relative opere di urbanizzazione.

Dal confronto tra le opere realizzate e quelle assentite emerge quanto segue:

le opere realizzate, ed in particolare i capannoni B e C sono conformi a quelli assentiti, mancando per la loro ultimazione secondo progetto e convenzione la sola posa in opera della parete ventilata e dell'impianto fotovoltaico.

Le opere di urbanizzazioni sono anch'esse quasi ultimate: allo stato manca infatti l'installazione dei pali della pubblica illuminazione e la posa in opera dello strato di usura (tappetino). Inoltre la viabilità di accesso al lotto e ai parcheggi posti sul lato EST è diversa da quella prevista in progetto, non essendo stata realizzata la rotonda.

Infine, come già detto, non sono stati realizzati il capannone A, la palazzina di ingresso e la vasca ornamentale che aveva anche funzioni di accumulo e supporto all'irrigazione del verde.

4. Valutazione dei beni

Ai fini della valutazione dei beni si è fatto ricorso al metodo sintetico di confronto, e cioè si è proceduto a un'indagine di mercato finalizzata alla individuazione dei prezzi di vendita praticati nel comune di Scafati e comuni limitrofi per i fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quelle degli immobili di che trattasi. Inoltre si sono incrociati tali dati con quelli dell'Osservatorio Immobiliare

che fornisce una valutazione per la tipologia di, che trattasi e per la zona di interesse compresa tra 680 e 850 €/mq.

Per quanto attiene ai capannoni industriali quindi il prezzo fissato per la stima è di 800 €/mq, considerando anche la posizione dell'area industriale, molto vicina agli svincoli autostradali e il fatto che siano di recente realizzazione.

Per ricavare il valore unitario del lotto di terreno su cui doveva essere edificato il capannone A si è proceduto come segue:

Si è considerato, ricavandolo dal computo metrico estimativo di progetto, il costo di costruzione del capannone A che è risultato pari a € 2.605.453,95. Considerando che il capannone A aveva la consistenza di progetto di 10.372 mq, ne deriva un costo di costruzione al mq di:

$$2.605.435,95/10.372 = 251,20 \text{ €/mq}$$

Sempre ricavandolo dal computo metrico estimativo di progetto si è considerato il costo di costruzione delle aree pertinenziali che è pari a € 257.436,60. Considerando che la superficie totale delle pertinenze è di 4.682 mq, si ricava il costo di costruzione al mq che è pari a:

$$257.436,60/4.682 = 54,98 \text{ €/mq}$$

Inoltre si è calcolato l'incidenza degli oneri di urbanizzazione sul singolo metro quadrato di capannone. Da informazioni assunte presso il comune di Scafati gli oneri di urbanizzazione per i tre capannoni ammontavano a circa 40.000 €. Considerando che la superficie totale in progetto era di 19.750 mq (10.372 per il capannone A, 6.953 per il capannone B e 2.425 per il capannone C), l'incidenza al mq degli oneri di urbanizzazione risulta essere:

$$40.000/19.750 = 2,02 \text{ €/mq}$$

A detti costi vanno aggiunte le spese generali e l'utile dell'impresa che realizzerà l'intervento, per tener conto del rischio di impresa e dell'immobilizzazione dei capitali, per cui, incrementando del 25 % il prezzo precedente, si ottiene in totale un costo al metro quadrato pari a:

$$(251,20 + 54,98 + 2,02) * 1,25 = 385,25 \text{ €/mq}$$

quindi, considerando il prezzo finale di vendita di 800 €/mq, si può ricavare il valore dell'area di sedime del capannone A pari a:

$$800,00 - 385,25 = 414,75 \text{ €/mq}$$

Il valore di stima risulta quindi essere pari a:

Eificio	Sub	Altezza	Note	Area edificabile	Superficie virtuale	Prezzo unitario	Prezzo totale
A	150		Da frazionare e realizzare	10722		€ 414,75	€ 4 446 949,50
C5	126	8,80			305,78	€ 800,00	€ 244 624,00
B7	143	8,90			552,63	€ 800,00	€ 442 104,00
B8	144	8,90			552,63	€ 800,00	€ 442 104,00
B9	145	8,90			552,63	€ 800,00	€ 442 104,00
B10	146	8,90			552,93	€ 800,00	€ 442 344,00
B12	148	8,90			1061,87	€ 800,00	€ 849 496,00
				10722,00	3578,47		€ 7 309 725,50

Da quanto esposto, il valore totale dei beni oggetto del fallimento viene stimato in Euro **7.309.725,50**

5. Promesse di vendita

Prima del suo fallimento, la _____ aveva sottoscritto diversi contratti preliminari di vendita. Alcuni riguardavano il capannone A mai realizzato, e di questi nulla si dirà nel seguito.

Molti altri, però, riguardavano capannoni realizzati e pronti quindi alla vendita. Il problema semmai è che le promesse di vendita all'attualità sono maggiori della disponibilità.

Preliminarmente si precisa che non sempre alla promessa è allegata una planimetria che identifichi univocamente il lotto, però la consistenza dello stesso aiuta nell'individuazione in quanto i lotti industriali ubicati nel capannone B hanno tutti una consistenza di 496 mq tranne il B12 che è doppio, mentre quelli ubicati nel capannone C hanno una consistenza di 269 mq. Partendo da questi dati è possibile fare le seguenti considerazioni sui contratti preliminari di vendita in essere e consegnati al sottoscritto:

1. Preliminare di vendita tra _____ e sig. _____ nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ per l'acquisto di un capannone industriale della consistenza di 496 mq e relative aree di pertinenza di 179 mq. Al contratto è allegata una planimetria che sembrerebbe fare riferimento al lotto B1 ora censito come p.lla 330 sub 137 che però è già venduto. In ogni caso è un preliminare di vendita per uno dei lotti del capannone B.
2. Preliminare di vendita tra _____ e sig.ra _____ nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ per l'acquisto di un capannone industriale della consistenza di 496 mq e relative aree di pertinenza di 179 mq. Al contratto è allegata una planimetria che sembrerebbe fare riferimento al lotto B2 ora censito come p.lla 330 sub 138 che però è già venduto. In ogni caso è un preliminare di vendita per uno dei lotti del capannone B.

3. Preliminare di vendita tra _____ e sig. _____ nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ per l'acquisto di un capannone industriale della consistenza di 496 mq e relative aree di pertinenza di 179 mq. Non vi sono planimetrie allegate che lo identifichino univocamente, ma in ogni caso è un preliminare di vendita per uno dei lotti del capannone B.
4. Preliminare di vendita tra _____ e sig.ra _____ nella qualità di legale rappresentante della _____ per l'acquisto di un capannone industriale della consistenza di 500 mq e relative aree di pertinenza di 179 mq. Non vi sono planimetrie allegate che lo identifichino univocamente, ma in ogni caso è un preliminare di vendita per uno dei lotti del capannone B.
5. Preliminare di vendita tra _____ e sig. _____ nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ per l'acquisto di un capannone industriale della consistenza di 496 mq e relative aree di pertinenza di 179 mq. Vi è una planimetria allegate che però non consente una univoca identificazione; in ogni caso è un preliminare di vendita per uno dei lotti del capannone B.
6. Preliminare di vendita tra _____ e sig. _____ nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ per l'acquisto di un capannone industriale della consistenza di 269 mq e relative aree di pertinenza di 418 mq. Non vi sono planimetrie allegate, però l'estensione del lotto industriale pari a 269 mq associa la promessa di vendita sicuramente ad una delle unità del capannone C. La consistenza delle aree esterne però risulta errata in quanto per il capannone C le aree esterne sono pari a 110 mq. In ogni caso è un preliminare di vendita per uno dei lotti del capannone C.
7. Preliminare di vendita tra _____ e sig. _____ nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ per l'acquisto di un capannone industriale della consistenza di 269 mq e relative aree di pertinenza di 401 mq. Non vi sono planimetrie allegate, però l'estensione del lotto industriale pari a 269 mq associa la promessa di vendita sicuramente ad una delle unità del capannone C. La consistenza delle aree esterne però risulta errata in quanto per il capannone C le aree esterne sono pari a 110 mq. In ogni caso è un preliminare di vendita per uno dei lotti del capannone C.
8. Preliminare di vendita tra _____ e sig.ra _____ nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ per l'acquisto di un capannone industriale della consistenza di 269 mq e relative aree di pertinenza di 132

mq. Non vi sono planimetrie allegate, però l'estensione del lotto industriale pari a 269 mq associa la promessa di vendita sicuramente ad una delle unità del capannone C. La consistenza delle aree esterne però risulta errata in quanto per il capannone C le aree esterne sono pari a 110 mq. In ogni caso è un preliminare di vendita per uno dei lotti del capannone C.

9. Preliminare di vendita tra _____ e sig. | _____ nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ per l'acquisto di un capannone industriale della consistenza di 269 mq e relative aree di pertinenza di 132 mq. Non vi sono planimetrie allegate, però l'estensione del lotto industriale pari a 269 mq associa la promessa di vendita sicuramente ad una delle unità del capannone C. La consistenza delle aree esterne però risulta errata in quanto per il capannone C le aree esterne sono pari a 110 mq. In ogni caso è un preliminare di vendita per uno dei lotti del capannone C.

Dall'esame della documentazione di cui innanzi risulta quindi quanto segue: per il capannone B vi sono 5 richieste di acquisto per i lotti di estensione 496 mq a fronte della disponibilità di solo 4 lotti (B7, B8, B9 e B10). Rimane nel capannone B un lotto doppio dell'estensione di circa 1000 mq per il quale non vi sono promesse di vendita. Per il capannone C vi sono 4 richieste di acquisto a fronte della disponibilità di un solo lotto (C5).

7. Conclusioni

La _____ al momento del fallimento era proprietaria dei seguenti beni:

Descrizione	Ubicazione	Foglio	P.lla	Sub	Superficie
Sup. scoperta		14	330	150	77225
		14	330	40	
		14	330	42	
Locali tecnici		14	330	109	
Locali tecnici		14	330	110	
Industriale	Capannone C	14	330	126	
Industriale	Capannone B	14	330	143	
Industriale	Capannone B	14	330	144	
Industriale	Capannone B	14	330	145	
Industriale	Capannone B	14	330	146	
Industriale	Capannone B	14	330	148	

Le consistenze dei beni che possono essere messi in vendita sono le seguenti:

Eificio	Sub	Altezza	Note	Area industriale	Area uffici	Area esterna	Superficie lorda	Superficie virtuale
A	150		Da frazionare e realizzare	10372		3500		10722
C5	126	8,80		227,33	61,32	110,00	398,65	305,78
B7	143	8,90		437,71	88,38	177,00	703,09	552,63
B8	144	8,90		437,71	88,38	177,00	703,09	552,63
B9	145	8,90		437,71	88,38	177,00	703,09	552,63
B10	146	8,90		437,71	88,38	180,00	706,09	552,93
B12	148	8,90		951,99	67,08	361,00	1380,07	1061,87
				13302,16	481,91	4682,00	4594,07	3578,46

Considerando il valore assegnato per i capannoni industriali e per l'area su cui doveva sorgere il capannone A, il valore totale dei beni a disposizione del fallimento è il seguente:

Eificio	Sub	Altezza	Note	Area edificabile	Superficie virtuale	Prezzo unitario	Prezzo totale
A	150		Da frazionare e realizzare	10722		€ 414,75	€ 4 446 949,50
C5	126	8,80			305,78	€ 800,00	€ 244 624,00
B7	143	8,90			552,63	€ 800,00	€ 442 104,00
B8	144	8,90			552,63	€ 800,00	€ 442 104,00
B9	145	8,90			552,63	€ 800,00	€ 442 104,00
B10	146	8,90			552,93	€ 800,00	€ 442 344,00
B12	148	8,90			1061,87	€ 800,00	€ 849 496,00
				10722,00	3578,47		€ 7 309 725,50

/ / /

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringraziando le SS.VV. per la fiducia accordatagli.

Avellino 25/01/2018

il C.T.U.
ing. Antonio Camuso

Antonio Camuso

Elenco allegati

ALLEGATO N. 1: Elenco trascrizioni a favore e contro

ALLEGATO N. 2: Planimetria area industriale con indicazione subaltermi

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

