

decideva di proseguire autonomamente le sue indagini presso i Pubblici Uffici.

In considerazione del protrarsi delle operazioni di sopralluogo e della complessità della vicenda il C.t.u. in data 03/07/2007 depositava in Cancelleria un'istanza tesa ad ottenere una proroga per la consegna dell'elaborato peritale, che veniva concessa dall'Il.mo Magistrato.

Autonomamente il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio e presso il Comune di Torre Annunziata, dove acquisiva rispettivamente lo stralcio della mappa catastale, le visure catastali aggiornate, la pianta catastale, il certificato di destinazione urbanistica, il grafico allegato alla licenza edilizia n° 27 del 13/03/1976 rilasciata al sig. Farinelli Umberto, l'istanza di condono ex L. 47/1985 del 01/10/1986 prot. 12823, la perizia integrativa alla predetta istanza a firma dell'arch. Antonio Ariano ed ulteriore grafico sempre a firma dell'arch. Antonio Ariano, ovvero la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico conferitogli dall'Il.mo Giudice.

H. C. T. U.
(Arch. Sirio Di Michele)

RISPOSTE AI QUESITI

1) Descriva il C.t.u. la consistenza immobiliare rappresentata dal complesso industriale sito in Torre Annunziata, contrada Ponte Zappella, Via Penniniello, meglio descritto negli atti di causa, anche con rilievi planimetrici e/o fotografici.

Come accennato nelle note introduttive i luoghi interessati dalle presenti considerazioni di ordine tecnico-legale sono siti in Torre Annunziata alla contrada Ponte Zappella, Via Penniniello, e sono collegati alla strada principale (Via Settetermini) a mezzo di viale asfaltato.

Il compendio immobiliare in esame è costituito da una prima area sita a ridosso della strada carrabile, sulla quale insistono due capannoni destinati ad allevamento avicolo, due sili, un blocco servizi-uffici oltre superfici scoperte pertinenziali, e da una seconda area, posta ad ovest rispetto all'altra, destinata completamente ad agrumeto.

Gli appezzamenti di terreno sono individuati dalle particelle 2352 e 2451 del fg. 12 di Torre Annunziata (cfr. Allegato B). Dalle visure per immobile acquisite dall'ausiliario presso l'Agenzia del Territorio (cfr. Allegati C1, C2 e C3) si evince che i cespiti sono così classificati:

1) Catasto terreni - fg. 12, p.lla 2352, ente urbano, superficie are 39,10;

2) Catasto fabbricati - fg. 12, p.lla 2352, sub. 101, zona cens. 1, categoria D/1, Via Penniniello, piano Terra, rendita € 12.911,42;

3) Catasto terreni - fg. 12, p.lla 2451, agrumeto, classe 1, superficie are 72,55, reddito dominicale € 259,29, reddito agrario € 86,18.

Il C.t.u. riporta il rilievo dei beni in esame, eseguito unitamente ad una sua collaboratrice, negli Allegati D ed E.

L'accesso al compendio immobiliare avviene a mezzo di un cancello in ferro a due battenti (foto 1 e 2). Subito dopo il piazzale asfaltato (foto 3) sono siti due capannoni di forma, dimensione e tipologia uguale, con base perimetrale in muratura e copertura a doppia falda inclinata (foto 4 e 5), ambedue adibiti a sale allevamento di polli (foto 6, 7, 8 e 9). I due manufatti misurano mt. 14,30 di larghezza e mt. 50,00 di lunghezza ed hanno un'altezza massima al colmo di mt. 5,10 ed un'altezza minima all'imposta di mt. 3,15. Entrambi i capannoni sono forniti di ingresso ed atrio sul lato settentrionale (foto 10, 11 e 12) ed hanno una struttura portante metallica composta da pilastri, travi e capriate, disposti ad interasse di circa mt. 4 e collegati longitudinalmente da arcarecci (foto 13, 14 e 15). La copertura è costituita da lastre in cemento-amianto (foto 16, 17 e 18). I due

Il C. T. U.
(Arch. Sirio Di Michele)

manufatti prendono luce ed aria sui lati lunghi (foto 19, 20 e 21) a mezzo di apposite griglie (foto 22). Sul lato occidentale del capannone sito più vicino all'accesso è ubicato un edificio in muratura (foto 23, 24 e 25), costituente il blocco uffici (foto 26) e servizi (foto 27). Le grondaie dei capannoni sono anch'esse in cemento-amianto (foto 28). Davanti ad ognuna delle sale allevamento è posto un silo (foto 29 e 30). A tergo del secondo capannone, invece, quasi a confine con la linea ferroviaria della Circumvesuviana, è sita una tettoia metallica adibita a ricovero di materiali (foto 31). Una piccola parte del piazzale è adibita ad orto (foto 32). Ad ovest della zona descritta, ossia sulla particella 2451 del foglio 12, esiste una vasta superficie di terreno adibita ad agrumeto (foto 33, 34, 35 e 36).

Presso il Comune di Torre Annunziata l'ausiliario ha appreso che in data 13/03/1976 il Sindaco del Comune di Torre Annunziata rilasciava al sig. Farinelli Umberto la licenza edilizia n° 27 per la "costruzione di impianto avicolo per broilers da carne e di un impianto per suini" alla località Torretta di Siena, Via Penniniello, nell'area catastale già iscritta al foglio 3 (modificato poi in foglio 12 del nuovo ordinamento catastale). La licenza prevedeva la costruzione, su un lotto di superficie maggiore a quello in esame, di quattro capannoni da destinare all'allevamento di polli da carne, delle dimensioni lorde di mt. 12 di larghezza e di mt. 80 di lunghezza, di un capannone delle dimensioni lorde di mt. 12 di larghezza e di mt. 69 di lunghezza, di un capannone da destinare a mangimificio, delle dimensioni di mt. 10x12, e di un fabbricato da destinare ad uffici composto di due piani fuori terra (cfr. Allegato F).

Il complesso veniva realizzato in difformità alla citata licenza con incremento di superficie e di volume e per tale motivo in data 01/10/1986 la ditta C.A.MER. s.r.l., in persona dell'amministratore unico, presentava istanza di condono prot. 12823 ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 (cfr.

Il C.T.U.
(Arch. Sini Dr Michele)

Allegato G), avendo provveduto preventivamente all'accatastamento dei manufatti (cfr. Allegato H).

La pratica di condono, rubricata al n° 1715, veniva integrata successivamente da un elaborato a firma dell'arch. Antonio Ariano contenente perizia tecnica giurata sulle dimensioni e tipo dell'abuso, certificazione di idoneità statica, calcolo dell'oblazione e tavole grafiche (cfr. Allegato I) e da un ulteriore grafico sempre a firma dello stesso tecnico (cfr. Allegato L).

L'esperto fa presente che a tutt'oggi non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria.

Sempre presso l'U.T.C. di Torre Annunziata lo scrivente ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato M).

2) Determini il C.t.u. il valore commerciale dell'immobile al momento della compravendita (23/11/2000).

I principali metodi per risalire al valore di mercato di un'azienda sono essenzialmente due: reddituale e patrimoniale.

Il primo basa la stima dell'azienda esclusivamente sui redditi passati e futuri (cioè attesi) della stessa. Tale criterio, quindi, consiste nel determinare, in base anche ad un'analisi degli ultimi bilanci aziendali, i probabili redditi futuri, attualizzandoli mediante un congruo saggio.

Nella fattispecie l'ausiliario non ha ritenuto applicabile tale modo di operare, preferendo quindi il secondo metodo, il cosiddetto criterio di stima "**patrimoniale**", ovvero quello in genere più adoperato in caso di aziende in perdita, cioè di aziende che essendo in fase di decadenza o di avvio non producono reddito, oppure hanno un reddito estremamente basso.

Il C.t.u. ha dovuto quindi determinare il valore, nel caso del presente quesito, al 23/11/2000, data della compravendita contestata a

Il C. T. U.
(Arch. ~~Officio~~ Di Michele)

Tecnico Comunale (la pratica di condono non è stata ancora definita), ha ridotto ulteriormente il prezzo unitario ricavato di un ulteriore 50%.

In relazione a quanto sinora relazionato ed ai documenti richiamati, il C.t.u. riporta di seguito il valore commerciale dell'intero immobile alla data della compravendita (23/11/2000):

lotto 1) mq. 1.836,35 x €/mq. 590,00 x 0,8685 x 0,50 =	€ 470.486,00
lotto 2) mq. 7.255,00 x €/mq. 54,28 (€./mq. 105.000) =	€ 393.439,00
totale	€ 863.925,00

3) Determini il C.t.u. l'effettivo valore di mercato attuale dell'immobile in questione, nonché l'importo che sarebbe stato dovuto in caso di locazione dell'immobile stesso, dalla data del fallimento all'attualità.

Anche per rispondere a tale quesito l'esperto ha applicato lo stesso metodo applicato in precedenza. Giacché nel lasso di tempo intercorso tra la stipula dell'atto di compravendita contestato (23/11/2000) e l'attualità non risultano essere state eseguiti ampliamenti e/o modifiche al complesso industriale in esame, il sottoscritto ha considerato le medesime superfici già prese innanzi come riferimento. Pertanto, sempre in virtù delle Tabelle edite dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Immobiliare (cfr. nuovamente Allegato N - ultime proiezioni), e delle Tabelle pubblicate dalla Regione Campania, Comitato Tecnico Regionale (cfr. Allegato Q - V.A.M. del 2007), e confermando il coefficiente riduttivo relativo alla carenza amministrativa, il C.t.u. riporta di seguito il valore commerciale dell'intero immobile all'attualità:

lotto 1) mq. 1.836,35 x €/mq. 590,00 x 0,50 =	€ 541.723,00
lotto 2) mq. 7.255,00 x €/mq. 73,70 =	€ 534.693,00
totale	€ 1.076.416,00

Il C. T. U.
(Arch. Sirio Di Michele)