

Tribunale di Torre Annunziata (NA)

Sezione Fallimentare

Procedura n°61/2002

Fallimento C.A.MER. srl

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Redatta per la descrizione e la valutazione degli immobili posti in Torre Annunziata alla Via Campestre n.41, ricaduti nella procedura fallimentare a carico della Soc. C.A.MER srl con sede in Torre Annunziata.

Il sottoscritto Geom. Michele IOVANE, domiciliato in Torre Annunziata (NA) alla Via S. Francesco di Paola n. 74, ad espletamento dell'incarico conferitogli in data 22.09.2008 dall'Ill.mo G.D. Dott. Massimo PALESCANDOLO per adempiere alla descrizione e valutazioni d'alcuni immobili indicati in epigrafe, rassegna la presente relazione.

Premessa:

L'incarico assegnatogli dal G.D. della procedura fallimentare a carico della C.A.MER srl consisteva inizialmente nella descrizione e nella valutazione d'alcuni immobili di proprietà di detta Società, posti nel Comune di Torre Annunziata alla Via Campestre n.41 in piano terra ed in piano seminterrato.

Detti immobili non risultavano censiti nel fabbricato d'effettiva appartenenza, e ciò aveva già creato notevoli problemi al precedente C.T.U., che in passato ne aveva segnalato tale incongruenza nella sua relazione, rinunciando poi alla loro valutazione.

Il sottoscritto quindi, esaminava la documentazione legale e di provenienza di detti beni, riuscendo, attraverso vecchi fogli di mappa, ad individuarli in un diverso foglio catastale.

Si recava poi presso l'Agenzia del Territorio di Napoli per produrre le necessarie visure e cartografie.



Da una complessa ricerca espletata si evidenziava che i suddetti immobili erano stati trattati erroneamente dall'U.T.E. ed inseriti in un altro foglio catastale, nella consistenza di un fabbricato posto sulla Via Vittorio Veneto, a circa due chilometri di distanza dall'effettivo sito, e che non aveva alcuna attinenza con tali unità immobiliari.

Una di esse era inoltre stata riportata con un classamento diverso da quello originario, assumendo la categoria catastale di negozio.

In data 18.09.c.a il sottoscritto si recava dal G.D. Dott. Massimo PALESCANDOLO per relazionare su quanto rilevato, e richiedendo contestualmente una specifica autorizzazione per attivare, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la necessaria procedura di rettifica dei dati d'individuazione degli immobili.

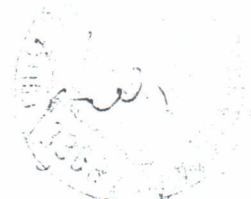
Il G.D. nella stessa data autorizzava quanto richiesto ed il sottoscritto provvedeva quindi a segnalare tale incongruenza alla Sezione Fabbricati dell'Ufficio del Territorio, richiedendo la rettifica dei dati d'individuazione degli immobili oggetto di consulenza, ed il ripristino degli originari dati di classamento.

L'Ufficio provvedeva in seguito a ripristinare gli originari dati di classamento e riportava gli immobili all'originario Foglio 11.

Era quindi allora possibile procedere alla descrizione ed alla valutazione degli immobili, mediante un sopralluogo per rilevarne le consistenze e le dimensioni, oltre che accertarsi delle loro condizioni.

Congiuntamente al curatore della procedura fallimentare, Dott. OLMO Raimondo, il sottoscritto, in data 08.10.2008, si recava quindi sui luoghi, individuando precisamente gli immobili indicati nell'atto di provenienza, e procedendo ai rilievi tecnici e fotografici necessari per la successiva valutazione.

Le unità immobiliari, allo stato non locate, consistono attualmente in un appartamento in piano terra e nel sottostante cantinato, posti nel lato Nord-Est di un fabbricato di vetusta costruzione in Torre Annunziata alla Via Campestre n.41.



Descrizione dell'appartamento:

Di modeste finiture, ma in buone condizioni d'uso, l'appartamento si compone di due ampi vani intercomunicanti, una cucina e due bagni, con due accessi diretti dal vialetto comune e si sviluppa su di una superficie utile di circa 74,00 mq.

Le strutture verticali sono di muratura di pietrame vesuviana, ed i soffitti dei vani più ampi sono del tipo a volta; quelli dei vani accessori, sono del tipo piano.

La pavimentazione è costituita da mattonelle di graniglia di marmo; le pareti ed il soffitto sono regolarmente attintati.

Le porte poste sugli accessi sono del tipo blindato; i serramenti interni sono di legno tamburato; quelli esterni sono di alluminio anodizzato.

L'altezza dei vani varia dai 3,70 m. dei vani più ampi, sino ai 2,90 m., dei due vani accessori.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare si presentano buone, anche se le volte e qualche perimetrale sono interessate da qualche lesione di modesta entità e da un distacco degli intonaci derivante essenzialmente dall'umidità.

Non avendo null'altro da rilevare, il sottoscritto si è recato nel sottostante cantinato, posto sul versante Sud del fabbricato.

Descrizione del cantinato:

Al cantinato si accede mediante un'ampia porta a due ante di ferro..

E' costituito da un lungo corridoio che immette poi in due ampi vani in fuga, aventi un'altezza di circa 2,90 m.

Di superficie netta pari a 76,00 mq. utili, il cantinato si presenta in buone condizioni statiche; un pilastro, costituito da mattoni pieni, è posto al centro del secondo vano, quale opera di consolidamento eseguita probabilmente a seguito degli eventi sismici del 23.11.1980.



La pavimentazione è costituita da un massetto di cemento; sia le pareti sia il soffitto sono intonacate.

PROVENIENZA dei BENI

Gli immobili sin qui descritti sono pervenuti alla Soc. C.A.MER srl. in data 28.06.1991 per atto d'acquisto a rogito del Notaio Domenico DE SIO Rep. 14056, registrato all'ufficio del Registro di Castellamare di Stabia il 17.07.1991 al n. 2556.

CONFINI:

L'intero terraneo confina ad ovest col viale comune, con restante proprietà Farinelli e con proprietà Pane e Visciano.

Il cantinato confina a sud col cortile comune, e per gli altri lati con proprietà Pane.

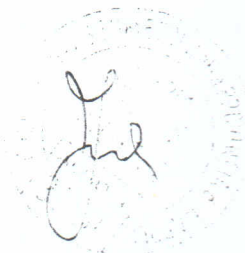
IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Nell'atto di compravendita, le unità immobiliari erano descritte come due distinti terranei con un sottostante piano cantinato, quest'ultimo peraltro sprovvisto dei dati catastali.

Quindi oggetto della compravendita risultava, ai fini catastali:

1. Foglio 2 Mappale 48 sub.1 Via Campestre 41, piano terra Cat. A/5 Classe 1 Vani 2,0 Rendita Catastale Lire 452;
2. Foglio 2 Mappale 48 sub.3 Via Campestre 41, piano terra Cat. C/6 Classe 2 Metri quadri 54,00 Rendita Catastale Lire 648.

Tali identificativi catastali nel corso degli anni, per errori dell'U.T.E., avevano assunto un diverso classamento (il sub.1 era addirittura stato eliminato dagli archivi informatici, mentre il sub. 3 aveva assunto il classamento di negozio e "trasferito" in un altro fabbricato, distante oltre due chilometri in linea d'aria dall'originario sito).



A seguito delle rettifiche operate dal sottoscritto tali unità immobiliari hanno assunto gli esatti identificativi catastali e precisamente:

1. Foglio 11 Mappale 48 sub.1 Via Campestre 41, piano terra Cat. A\5 Classe 1 Vani 2,0 Rendita Catastale €. 43,07;
2. Foglio 11 Mappale 48 sub.3 Via Campestre 41, piano terra Cat. C\6 Classe 2 Metri quadri 54,00 Rendita Catastale€. 181,28.

Dovendosi poi accorpate i due terranei per ricavarne la già preesistente destinazione d'unico appartamento e dovendo attribuire al sottostante cantinato i dati catastali mancanti, sono state eseguite le necessarie procedure DOCFA in data 15 e del 16 dicembre 2008 (prot. NA 1097987 e prot. NA 1107584) che hanno determinato i definitivi identificativi catastali e l'aggiornato classamento come appresso specificato:

Appartamento:

Foglio 11 Mappale 48 sub.2 Via Campestre 41, piano terra Cat. A\3 Classe 3 Vani 5,5 Rendita Catastale €. 355,06;

Cantinato:

Foglio 11 Mappale 48 sub.4 Via Campestre 41, piano seminterrato Cat. C\2 Classe 1 Metri Quadri 74,00 Rendita Catastale €. 286,63;

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo scopo precipuo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato ai beni immobili analizzati, espressi all'attualità.

DESCRIZIONE DELLA ZONA D'INSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima si collocano in una microzona a destinazione prettamente agricola, a ridosso dell'Autostrada A3 e della linea ferroviaria ora dismessa Napoli-Cancello.

L'asse viario più importante, la Via Vittorio Veneto, dista circa un chilometro e quale collegamento autostradale vi è, a poche centinaia di metri, il rammodernato casello autostradale dell'A3 Napoli-Pompei-Salerno.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato ove sono poste le unità immobiliari oggetto di valutazione è di remota costruzione, di due piani fuori terra, costituito da otto unità immobiliari di modesta consistenza ed in normali condizioni d'uso.

A ridosso dello stesso vi è il complesso avicolo della Soc. C.A.MER srl, oggi parzialmente dismesso.

Nello stabile in esame esistono solo gli impianti e le dotazioni di base.

Per le attuali condizioni di conservazione dell'edificio, bisognevole di lavori di ripresa degli intonaci e di tinteggiatura, può essere sintetizzato un giudizio di stima, come di normale stato d'uso.

Metodologia della valutazione:

Il procedimento di stima adottato nella ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, è quello della valutazione sintetica comparativa monoparametrica.

Con questo metodo sono stati comparati i valori di vendita d'immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona, ed i valori applicati sono quelli desunti da indagini di mercato.

Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima.

Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare, è del tipo lineare e proporzionale.

Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile è la superficie lorda commerciale così come definita in base agli usi e alle consuetudini locali.

Tale procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite, avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico di "superficie", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal termine di raffronto di riferimento.



Tale vincolo è aggirato introducendo dei coefficienti correttori con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni del fabbricato.

In particolare si è fatto riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona d'ubicazione, alla presenza d'infrastrutture (scuole, collegamenti viari, rete di trasporti pubblici, caselli autostradali, ecc...);,
- alle caratteristiche del fabbricato dove sono poste le unità immobiliari oggetto di stima;
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc...);

Si è quindi adoperato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione dei beni oggetto d'esame con altri simili, recentemente alienati.

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi anche della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori espressi a €/metro quadro determinato per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

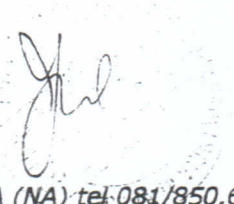
Quello utilizzato, relativo al primo semestre 2008, individuato nella Fascia/zona: Centrale VIA ROMA - VIA VITT. VENETO, quantifica un valore €/Mq. per abitazioni di tipo economico che varia dagli €. 860,00 ai €. 1.290,00, considerandone lo stato conservativo riferito a quello più frequente in zona.

Considerando quindi che ci troviamo a valutare un'abitazione avente come categoria catastale A/3, e tenuto conto dell'epoca di costruzione dello stabile, possiamo desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato sia equamente determinato in €. 1.075,00 (millesettantacinque/00) al metro quadrato.

Per il cantinato si è inteso applicare un valore €/mq. di circa il 50% di quello espresso per le abitazioni, e quindi si determina un valore pari a €. 540,00/Mq.

Tale valore sarà dopo aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie delle unità immobiliari oggetto della stima, e che saranno appresso descritte nel dettaglio.

Si è quindi predisposto un apposito prospetto dove sono specificate le superfici d'ogni singola unità immobiliare e le pertinenze esclusive del fabbricato.



Tali superfici sono state ragguagliate, come già esposto, coi parametri indicati nelle citate Norme prestazionali in edilizia, norma UNI ISO 9836 per ogni singola consistenza immobiliare.

Alle superfici nette interne si sono aggiunte quelle delle perimetrali esterne.

Appartamento in piano terra:

- a. Superficie nettamq... 74,00
b. Murature esterne ed interne.....mq. 40,00

Considerando però, che la particolare conformazione delle perimetrali del fabbricato determinano un'esagerata superficie esterna da aggiungersi a quella netta, si è inteso considerarla in ragione della metà.

Ragguaglio delle superfici

$$\text{mq. } 74,00 \times 1,00 = 74,00 \text{ mq.}$$

$$\text{mq. } 40,00 \times 0,50 \times 1,00 = 20,00 \text{ mq.}$$

Totale Superficie	94,00	mq
-------------------	-------	----

Cantina in piano seminterrato:

- a. Superficie nettamq. 76,00
b. Murature esterne ed interne.....mq. 68,00

Considerando anche in tale caso la particolare conformazione delle perimetrali del fabbricato, si intende considerare le superfici esterne in ragione della metà.

Ragguaglio delle superfici

$$\text{mq. } 76,00 \times 1,00 = 76,00 \text{ mq.}$$

$$\text{mq. } 68,00 \times 0,50 \times 1,00 = 34,00 \text{ mq.}$$

Totale Superficie	110,00	mq
-------------------	--------	----



COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO:

Considerando quanto esposto in precedenza sulle condizioni interne dell'alloggio e su quelle generali dell'intero fabbricato, si è inteso assegnare alle unità immobiliari in oggetto un congruo coefficiente correttivo, o meglio di deprezzamento, rispetto a quello di normali condizioni in zona, pari a 0,80.

CALCOLO DEL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Avendo adoperato come valore di riferimento medio la cifra unitaria di €. 1.075,00 al metro quadrato per l'abitazione e di €. 540,00 per il cantinato, si moltiplicheranno questi valori per il coefficiente correttivo assegnato, determinando in tal modo il valore attribuito ad ogni singolo immobile.

Appartamento in piano terra:

Totale Superficie 94,00 mq x 1.075,00 x 0,80 =€ .80.840,00

Cantinato in piano seminterrato:

Totale Superficie 110,00 mq x 540,00 x 0,80 =€ .47.520,00

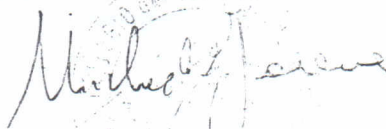
Totale valori stimati€ 128.360,00

Considerazioni finali:

Il sottoscritto perito estimatore, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, i suoi vincoli e la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche e potenzialità dell'immobile, ha concluso che la valutazione commerciale più realistica per gli immobili posti in Torre Annunziata alla Via Campestre n. 41, sia di complessivi **€ 128.360,00** (centoventottomilatrecentosessanta/00)

Il Tecnico

Geom. Michele IOVANE



Torre Annunziata, li 18.12.2008