

TRIBUNALE DI BENEVENTO

□ □ □ □ □ □

“FALLIMENTO TOMMASELLI AUTOVEICOLI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”

R.F. 22/19 SENTENZA N. 22 DEL 2019

□ □ □ □ □ □

GIUDICE: DOTT. LUIGI GALASSO

RELAZIONE TECNICA ED ALLEGATI

CONSULENTE TECNICO

ING. FRANCESCO BOZZI

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Con nomina dei dott.ri Stefano Bardari e Felice Ruschetta e dell'avv. Maria Augusta Dramisino nella qualità di curatori del fallimento n. 22/19 "Fallimento Tommaselli Autoveicoli s.r.l in liquidazione" presso il Tribunale di Benevento, al sottoscritto ing. Francesco Bozzi, con studio tecnico in Benevento alla via San Gaspare del Bufalo 3, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Benevento al n. 971, veniva affidato l'incarico di consulente tecnico per procedere alla stima dei beni acquisiti al fallimento in uno alle consuete verifiche catastali/urbanistiche e comunque a tutte le attività propedeutiche poi alla successiva vendita.

RISPOSTA AL QUESITO

La Società fallita è proprietaria di un complesso edilizio ubicato in Montesarchio (Bn) lungo la Strada Statale 7 Appia in una zona prevalentemente commerciale.

TIPOLOGIA IMMOBILI

Trattasi di un fabbricato in conglomerato cementizio armato allo stato grezzo con annessa area pertinenziale a verde incolto.

Il complesso ha un'ottima accessibilità, in quanto prospiciente la strada statale 7 Appia e la strada Provinciale 83.

Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata realizzata in conglomerato cementizio armato del tipo in opera, costituita da tre corpi di fabbrica indipendenti giuntati (Corpo A- Corpo B e Corpo C); i solai sono costituiti da travetti in c.a.p. e laterizi.

Il manufatto si sviluppa su quattro livelli (piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo), collegati da una scala interna.

Tutti i piani, sono allo stato grezzo privi di finiture, impianti, murature divisorie e sono realizzate le sole pareti perimetrali in blocchetti di calcestruzzo ad eccezione del lato posteriore in laterizio.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche dimensionali:

-piano seminterrato di superficie lorda mq. 1.199,47 – altezza mt. 3,85 con parte di parete perimetrali contro terra in calcestruzzo armato di circa 312,00 mq;

- piano rialzato di superficie lorda mq. 1.256,09 – altezza mt. 3,75;

- piano primo di superficie lorda mq. 980,58 – altezza mt. 3,10;

- piano secondo di superficie lorda mq. 843,54 – di cui sono una parte di circa 301,38 mq risulta coperta con una struttura in calcestruzzo armato a forma di arco di circa 336,00 mq con altezza massima 4,40 mt.

-area esterna di pertinenza al manufatto di circa mq. 5.550,00 mq

Il complesso è in completo stato di abbandono e versa in uno stato di conservazione scadente.

Urge evidenziare, infine, che l'area pertinenziale è attraversata da un metanodotto opportunamente segnalato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di Montesarchio

- foglio 29 particella 358 subalterno 2 – Categoria F/3, Strada Statale 7 Appia piano S1, in ditta Tommaselli Autoveicoli s.r.l. (C.F. 00611120627) diritto di proprietà per 1000/1000;

-foglio 29 particella 358 subalterno 3 – Categoria F/3, Strada Statale 7 Appia piano T, in ditta Tommaselli Autoveicoli s.r.l. (C.F. 00611120627) diritto di proprietà per 1000/1000;

Confini: Il complesso immobiliare confina con Strada Statale 7 Appia – Strada Provinciale 83, p.lla 172 del foglio 29 del Comune di Montesarchio e con le particelle 555 e 556 del foglio 11 del Comune di Bonea

Urge evidenziare per completezza che dai riscontri effettuati in loco sembrerebbe che l'area pertinenziale del fabbricato sia costituita oltre che dalla particella 358 del foglio 29 al catasto fabbricati come parte dell'area urbana anche dalle su menzionate particelle 172, 555, 556, non oggetto di stima, dove in particolare la particella 172 è intestata alla

ditta Tommaselli Autoveicoli srl mentre le particelle 555 e 556 sono intestate a Tommaselli Antonio (CF TMMNTN39D07D644Z)

Derivante da Costituzione del 17/08/1993 in atti dal 17/08/1993 (n. 3498.2/1993)

CONFORMITA' CATASTALE Il fabbricato non è rappresentato correttamente in mappa catastale in quanto manca una porzione dello stesso precisamente il corpo di fabbrica indicato con il corpo C nell'elaborato di rilievo del manufatto, allegato alla presente relazione.

In maniera analoga anche l'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio presenta tale difformità ed, inoltre, non viene rappresentato il piano secondo del fabbricato.

Alla luce delle siffatte difformità si rende necessario procedere ad un aggiornamento catastale mediante la redazione di un tipo mappale e di un nuovo elaborato planimetrico con sistema Docfa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE-EDILIZIE Il fabbricato è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 3462/89 e di successivo permesso di costruire n. 55 del 2009 prot. 17187 del 04/08/2009.

I lavori non sono completati ed il manufatto è allo stato grezzo.

Il complesso immobiliare ricade in zona RUA del Piano territoriale Paesistico (PTP) ed in zona "D1 - Produttiva prevalentemente commerciale" del Piano Urbanistico Comunale (Puc).

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, le dimensioni plano-volumetriche dei manufatti in loco corrispondono sostanzialmente a quelle previste dai grafici progettuali assentiti a corredo del permesso di costruire n. 55 del 2009 prot. 17187 del 04/08/2009.

Urge solo evidenziare la realizzazione di un vano scala sia all'interno che all'esterno del corpo di fabbrica C e la presenza di un piccolo locale tecnico interrato ricavato al di sotto del vano scala come da grafici allegati.

Trattandosi di opere che non costituiscono volume da un punto di vista

urbanistico si ritiene che una possibile soluzione per regolarizzarle è quella che prevede l'acquisizione di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Ovviamente non essendo ultimati i lavori del complesso edilizio, nulla può dirsi in merito alla delimitazione e destinazione d'uso dei manufatti nonché alla loro configurazione finale rispetto al terreno circostante che ne definisce la tipologia di piano.

Da un punto di vista strutturale, invece, il fabbricato è stato oggetto di due distinti depositi con i relativi collaudi statici agli atti del Genio Civile di Benevento, nell'ordine:

- Deposito progetto ai sensi della L.R. 9/83 al nr. 33292 e della Legge 1086/71 al nr. 12049 del 03/07/92
- Collaudo statico del 25-05-95 n. 12049/92 c.a.
- Deposito progetto ai sensi della L.R. 9/83 e Legge 1086/71 al nr. 999 del 16/12/93
- Collaudo statico del 25-05-95 n. 999/93 c.a.

Dall'esame dei predetti grafici si è accertato il mancato deposito del progetto strutturale del corpo di fabbrica C e delle difformità per il corpo di fabbrica A.

Ciò premesso, una possibile soluzione per regolarizzare la situazione strutturale è quella che prevede la denuncia per autorizzazione sismica in sanatoria (art.2 bis R.R. 04/2010 s.m.i.) dell'intervento al competente ufficio del Genio Civile di Benevento e l'acquisizione della relativa autorizzazione.

CRITERIO E METODO DI STIMA

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare il valore di mercato attuale del complesso immobiliare de quo ovvero il più probabile prezzo che per esso potrà realizzarsi in una contrattazione di compravendita.

Per quanto concerne l'aspetto economico sotto il quale è stato valutato il

cespite immobiliare, considerata la peculiarità del bene in esame, non essendovi un vero e proprio mercato di riferimento a causa della bassa presenza di domanda ed offerta di beni simili non è stato possibile per lo scrivente determinare il valore di stima per confronto diretto, ma, si è ritenuto logico ed obiettivo quantificarlo mediante la determinazione dell'aspetto economico: "valore di riproduzione deprezzato".

Tale quantificazione, sostanzialmente, si ottiene sommando tutte le spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere per riprodurre a nuovo il bene esistente con l'impiego di tecniche, di mezzi e dei prezzi correnti nel periodo attuale, in condizioni di mercato ordinarie.

Nel caso specifico, il valore di riproduzione deprezzato è stato calcolato adoperando un procedimento comparativo indiretto mediante l'equazione:

$$V_{mb} = V_{su} + [K_{cn} \times (1-D)]$$

In cui:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

V_{su} = valore di mercato del terreno interessato dalla trasformazione urbanistica;

K_{cn} = costo di costruzione a nuovo per un bene immobile avente caratteristiche simili a quello in oggetto di stima, comprensivo di tutti gli oneri necessari alla sua realizzazione (oneri professionali, oneri concessori, oneri finanziari etc.) al netto del fattore terra;

D % = deprezzamento in percentuale del bene oggetto di stima, intervenuto per vetustà ed obsolescenza delle sue componenti edilizie dalla data di costruzione, o di ultima riqualificazione complessiva del bene stesso.

Il valore di V_{su} è stato quantificato determinando, l'aspetto economico "valore di mercato" mediante un procedimento di tipo comparativo diretto, che in generale si basa sul confronto tra l'area da stimare con altre aree aventi caratteristiche simili.

Nel caso in specie, sulla base delle informazioni acquisite in merito a terreni limitrofi ed aventi caratteristiche similari rispetto a quello in esame, considerata l'attuale congiuntura economica, considerando come parametro unitario il costo a metro quadro di superficie, parametro che viene normalmente usato nella compravendita degli immobili, si è determinato un valore di mercato dello stesso pari a 23,00 euro/mq., da cui considerando l'intera superficie di terreno (particella 358) di 6.800,00 mq (come da visura catastale), si ha:

$$V_{su} = 23,00 \text{ euro/mq.} \times 6.800,00 \text{ mq} = 156.400,00 \text{ euro}$$

Per quanto concerne la variabile K_{cn} essa è stata determinata per confronto con interventi similari a quello in esame come il prodotto tra la superficie lorda realizzata ed il costo unitario a metro quadro stimato in euro 220,00 comprensivo delle murature e dei manufatti esterni.

Ciò premesso, si ha:

$$K_{cn} = 4.615,68 \text{ (mq)} \times 220,00 \text{ (euro/mq)} = 1.015.449,60 \text{ euro}$$

Per quanto attiene alla determinazione del deprezzamento D , considerato lo stato generale in cui si trova l'immobile, le scadenti condizioni di conservazione dello stesso, la sua data di costruzione e le spese per la sua regolarizzazione catastale ed edilizia si è considerato un valore deprezzamento pari al 25%.

A tal punto, sostituendo valori precedentemente calcolati nell'espressione alla base del procedimento estimativo:

$V_{mb} = V_{su} + [K_{cn} \times (1 - D)]$, si ha, che il valore del cespite immobiliare acquisito al fallimento risulta in cifra tonda pari a:

$$V_{mb} = \text{€ } 156.400,00 + \text{€ } 1.015.449,60 \times (1 - 25\%) = \text{€ } 917.987,00$$

(novecentodiciassettemilanovecentoottantasette)

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassumono, nella tabella alla pagina seguente, le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto, dove, nella prima colonna è riportata la descrizione sintetica del complesso immobiliare stimato, nella successiva la sua identificazione catastale, nella terza colonna l'intero valore stimato.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del valore di mercato, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, rassegno la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.D. per la fiducia concessami.

Descrizione	Identificazione catastale	Valore (€)
Fabbricato in calcestruzzo armato allo stato grezzo con annessa area pertinenziale	Comune di Montesarchio (Bn) foglio 29 particella 358 subalterno 2 – Categoria F/3, Strada Statale 7 Appia piano S1; -foglio 29 particella 358 subalterno 3 – Categoria F/3, Strada Statale 7 Appia piano T;	917.987,00

ing. Francesco Bozzi

ALLEGATI

Allegato 1 –Visure catastali;

Allegato 2 –Mappe catastali;

Allegato 3 –Elaborato planimetrico – Elenco subalterni;

Allegato 4 –Documentazione Urbanistica;

Allegato 5 –Documentazione Genio Civile;

Allegato 6 –Planimetrie di rilievo;

Allegato 7 –Rilievo fotografico;