

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE FALLIMENTARE

G.D Dott.ssa Notaro

OGGETTO: FALLIMENTO n. 72/09

Integrazione di CTU da parte dell'Ausiliario Ing. Patrizia Lemmo

La sottoscritta dott. Ing. Patrizia Lemmo, già C.T.U nel fallimento in oggetto riceveva dalla S.V.I incarico di determinare i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi così come erano prima degli interventi della fusione di fatto operata per i beni siti in p.zza Zanardelli n.12 e n.7 identificati al N.C.E.U al Fl. 4, particella 45 sub. 101 e foglio 4 p.lla 33 - 591 sub 101-102.

Riceveva inoltre incarico di determinare i costi necessari per ripristinare l'accesso (al locale meglio identificato come p.lla 45) da p.zza Zanardelli n. 7.

Premessa

La scrivente, nella C.T.U. relazionava che i beni identificati con la p.lla 33- 591 sub 101-102 e con la particella 45 sub. 101 non rispettavano la situazione catastale, in quanto gli stessi erano stati oggetto di fusione al fine di ottenere un unico ampio locale commerciale adibito alla lavorazione delle carni (budelle e vesciche) che costituiva l'attività della società fallita.

Lo stato dei luoghi rilevato veniva rappresentato nella planimetria sviluppata dalla scrivente e allegata nella C.T.U (all.16) e nelle foto anche esse allegate (foto dal n. 13 al n.17). La fusione di fatto, che tra l'altro ha posto in comunicazione cespiti appartenenti a differenti edifici, è stata realizzata in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Napoli. Per offrire una rispondenza tra stato di fatto e rappresentazione catastale (tra l'altro necessaria ai fini di un atto notarile) la scrivente ha fatto ricorso ad una fusione fiscale mediante elaborati DOCFA (di cui ha allegato copia e visura nella C.T.U), assegnando al bene unitario così come esistente aliquote di proprietà; ciò in quanto il locale p.lla 45 sub. 101 risulta intestato alla società [REDACTED]

[REDACTED], mentre il bene identificato con la particella composta 33/101 e 591/102 (derivata da una costituzione del 14.01.2000 n. 628./1.2000 in atti dal 14.01.2000 per recupero situazione pregressa), risulta intestata per la quota di 67/1000 a [REDACTED] per 67/1000 a [REDACTED], per la quota di 66/1000 a [REDACTED], per le rimanenti quote di 200/1000 rispettivamente a [REDACTED] a [REDACTED].

Nel corso degli sopralluoghi effettuati per lo svolgimento della CTU, la scrivente accertava che l'originario accesso del locale individuato catastalmente come p.lla 45 sub.101 che avveniva dal civico 7 di piazza Zanardelli era chiuso . Da informazioni avute dal sig. [REDACTED] che mi consentiva la visione dei luoghi, l'accesso al civico 7 sarebbe stato chiuso con interventi murari (molto probabilmente in fase di esecuzione degli interventi di fusione con il bene confinante) per cui l'unico ingresso al bene attualmente disponibile è quello dal cortile dell'edificio sito in Napoli alla Piazza Zanardelli 12. Non è stato possibile visionare il cortile del civico 7 che prospetta per l'appunto su p.zza Zanardelli, perchè è stato chiuso con un cancello di recinzione in ferro. Da indicazioni ottenute sul posto, esso sarebbe stato oggetto di sequestro giudiziario.

RISPOSTA AL NUOVO MANDATO

1) determinare i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi così come erano prima degli interventi della fusione Per il ripristino dei luoghi è necessario conseguire presso i competenti Uffici del Comune di Napoli le necessarie autorizzazione ad eseguire il nuovo frazionamento previa chiusura del varco che pone in collegamento gli originari cespiti per poi provvedere al ripristino dell'originario accatastamento, assegnando ai beni frazionati i rispettivi classamenti.

Le autorizzazioni per eseguire gli interventi elencati presso il Comune sono conseguibili soltanto previa presentazione Accertamento di conformità con allegata Autorizzazione Sismica in Sanatoria.

Con gli interventi richiesti anche la stima così come operata nella precedente CTU, andrà modificata in quanto con il ripristino dei luoghi ci veniamo a trovare al cospetto di due beni tra loro distinti, la cui appetibilità si viene a modificare. Infatti mentre l'attuale aggregazione consente di assegnare al bene che ha ingresso dal cortile civico 7 lo stesso valore unitario attribuito alla restante superficie così come unificata, successivamente la superficie del bene con accesso dal cortile n. 7 subirà un decremento sia per la minore superficie utile che difficilmente lo colloca in una dimensione commerciale, sia perché per poter consentire un tale utilizzo si dovrà necessariamente ricavare un servizio igienico preceduto da lavabo in assenza dei quali non si potrà mai ottenere una autorizzazione ai fini commerciali.

In ogni caso la collocazione interna di questo cespite non solo ne limita l'appetibilità ad un tale fine, ma lo stesso Comune è restio a consentire attività commerciali per locali che non hanno accesso da fronte

strada Da informazioni assunte presso gli uffici del comune di Napoli i costi necessari per la presentazione degli elaborati per accertamento di conformità, hanno un costo minimo di € 367,14 come diritti di segreteria oltre a sanzioni amministrative che saranno stabilite in fase istruttoria, mentre i costi per un tecnico incaricato con relativo onorario sono di norma pari ad € 2.000,00 oltre oneri fiscali e previdenziali.

In merito al costo per la richiesta autorizzazione sismica in sanatoria, la scrivente stima un costo orientativo di €5.000,00. L'onorario scaturisce dalla complessività del lavoro richiesto per la presentazione degli elaborati tecnici presso gli uffici del Genio Civile del comune di Napoli, in quanto tale verifica deve tener conto sia dell'epoca remota della realizzazione del fabbricato che degli interventi edilizi eseguiti ai piani superiori di cui la scrivente ritiene che gran parte di essi siano stati eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia e sismica.

2) determinare i costi necessari per ripristinare l'accesso (al locale meglio identificato come p.lla 45) da p.zza Zanardelli n. 7.

Per la determinazione dei costi necessari ad eseguire gli interventi murari atti a separare i due locali contigui (p.lla 33- 591 sub 101-102 dal bene particella 45 sub. 101) e per ripristinare l'accesso al locale p.lla 45 sub 101, non è possibile fare riferimento ai correnti prezzi di tariffa della Regione Campania per la modesta entità dei lavori a farsi, anche se la maggior parte dei lavori sono contemplato in detto tariffario.

Le attività principali per determinare la separazione dei beni consistono essenzialmente nel ripristino della muratura tra le p.lla 33- 591 sub 101-102 con il bene p.lla 45 sub. 101 previa rimozione e trasporto a rifiuto delle mattonelle di rifinitura, realizzazione nuova muratura e successiva posa in opera di mattonelle. Il costo di tali attività, senza procedere a particolari finiture (tenuto conto che difficilmente si troveranno sul mercato piastrelle identiche alle attuali, per cui ci si dovrà "accontentare" di rappezzi, ascende ad € 2.000,00 oltre IVA.

In merito ai costi necessari per il ripristino dell'accesso dal civico 7, la scrivente può fare soltanto una valutazione sommaria perchè come ha già riferito precedentemente, non le è stato possibile visionare dettagliatamente i luoghi, in quanto l'accesso è completamente chiuso sia dall'interno che dall'esterno.

Tenuto conto di quanto mi è stato riferito i costi per ripristinare l'ingresso sono quelli dovuti per l'abbattimento della muratura, suo trasporto a rifiuto fino a discarica autorizzata e successivi lavori di finitura, tra cui la fornitura in opera di nuova porta di accesso con eventuale saracinesca.

Tenuto conto di tale ultima necessità, la scrivente indica in € 3.500,00 oltre IVA il costo da affrontare per restituire autonomo accesso a questo locale.

La scrivente ha elencato gli interventi più immediati, fermo restando che potrebbero essere richiesti ulteriori lavori al fine di soddisfare le dovute verifiche statica e sismica del bene.

Anche se non oggetto di richiesta da parte della SVI, occorre precisare che dalla divisione in due cespiti si ottengono due nuove unità il cui valore non può più essere stimato unitariamente (come eseguito nella CTU) ma singolarmente, secondo le caratteristiche che deriveranno dalla iniziativa richiesta.

In merito al bene identificato con la p.lla 45 sub.101 la scrivente tenuto conto delle sue caratteristiche, ritiene che l'unica destinazione possibile sia ad uso deposito, per cui attribuisce un valore unitario di €/mq. 1.200,00. Tale valore andrà moltiplicato per la superficie complessiva che è pari a mq. 30,00.

Il valore del bene è pari a €/mq. 1.200,00 x mq. 30,00 = €. 36.000,00

Per quanto riguarda il bene p.lla 33- 591 sub 101-102 lo stesso, dopo la scissione della precedente quadratura, disporrà di una superficie di mq. 85,90 per la quale è possibile confermare il precedente valore unitario di € 2.000,00/mq. Ne consegue che il valore di mercato di tale bene sarà pari a $Mq\ 85,90 \times \text{€ } 2.000/\text{mq} = \text{€ } 171.800,00$.

La scrivente conclude la presente relazione evidenziando che gli aggiudicatari all'asta di detti beni dovranno presentare presso i competenti uffici del Comune di Napoli accertamento di conformità sia per sanare il frazionamento dei due locali che per ripristinare l'accesso dal civico 7. Unitamente dovrà presentarsi presso gli Uffici del genio civile autorizzazione sismica in sanatoria. Successivamente dopo aver ripristinato i luoghi con gli interventi murari, si potrà eseguire il dovuto riallineamento catastale dei luoghi.

Napoli 9.06.2016 Il C.T.U

Ing. Patrizia Lemmo

