Oggetto: Fallimento di Molitura Anastasiana s.r.l. in liquidazione_ n.73/18 sentenza del 16/07/2018

G.D. Dott. Giuseppa D'Inverno

Curatore: dott. Francesco Giordano

C.T.U.: dott. ing. Aniello Vecchione

L'INCARICO

In data 15/04/2018, l'Ill.mo G.D. del Tribunale di Nola, Dott. Giuseppa D'Inverno tramite il Curatore del fallimento in oggetto, Dott. Francesco Giordano, nominava il sottoscritto Ing. Aniello Vecchione, nato ad Avellino il 03/11/1983, C.F. VCCNLL83S03A509Q, con studio in Nola (NA), alla via Madonna delle Grazie n.26, iscritto all'albo degli ingegneri di Napoli e all'albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.73/18 del 16/07/2018 del Tribunale di Nola_Sezione Fallimentare, avente in oggetto il Fallimento di MOLITURA ANASTASIANA s.r.l.

Gli Ill.mi G.D. Dott. Giuseppa D'inverno e Dott. Francesco Giordano hanno affidato al C.T.U. il seguente incarico:

il sottoscritto (con riferimento ai terreni oggetto di fallimento identificati catastalmente al foglio 7, p.lla 589 e 855), provvederà di seguito:

a) alla stima del terreno iscritto al catasto al foglio 7, p.lla 589, consistenza 52 are e 24 centiare, sito in Sant'Anastasia alla via Fusco, secondo il valore economico di mercato all'attualità;

b) alla stima del terreno iscritto al catasto al foglio 7, p.lla 855, consistenza 25 are e 48 centiare, sito in Sant'Anastasia alla via Fusco, secondo il valore economico di mercato dell'attualità;

c) a stabilire la conformità degli immobili ivi esistenti alla normativa urbanistica allegando eventuali provvedimenti dell'autorità che li riguardano;

d) ad indicare i costi, in caso di esito negativo del quesito di cui alla lettera c (non conformità delle opere) e i costi di ripristino dello stato dei luoghi (abbattimento, trasporto a discarica, etc, etc);

LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, successivamente alla ricezione dell'incarico, ha dato inizio alle operazioni peritali consistenti in: sopralluogo presso i beni di proprietà della società oggetto di fallimento, esami a vista, rilievo topografico e delle consistenze dei terreni, fotografie, analisi della documentazione urbanistica ottenuta tramite l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anastasia, al fine di poter individuare gli elementi utili per la risposta ai quesiti formulati dal Giudice.

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti.

Dai documenti in possesso emerge che i beni di cui in oggetto sono:

- ✓ terreno sito in Sant'Anastasia alla via Vicinale Fusco censito al Catasto Terreni con il foglio 7, p.lla 589, consistenza 52 are e 24 centiare, per un totale di 5.224 mq;
- ✓ terreno sito in Sant'Anastasia alla via Vicinale Fusco censito al Catasto Terreni con il foglio 7, p.lla 855, consistenza 25 are e 48 centiare, per un totale di 2.548 mq;

Entrambi i terreni ricadono secondo il vigente P.R.G. del Comune di Sant'Anastasia in zona "F1 - attrezzature di progetto". Il Comune di Sant'Anastasia è classificato come zona sismica di II categoria S9, ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002, pubblicata sul B.U.R.C. n.56 del 18/11/2002.

Ai terreni, oggetto di stima, si arriva tramite la via Vicinale Fusco che costeggia il versante est dei beni in questione, la suddetta via di accesso risulta essere una strada priva di pavimentazione e alquanto dissestata.

I fondi, al momento del primo accesso, si presentavano incolti, in stato di totale abbandono e delimitati da un muro di cinta in calcestruzzo; è stato necessario l'intervento di una ditta specializzata che sgombrasse l'area e la rendesse praticabile per effettuare un sopralluogo in totale sicurezza (così come da documentazione fotografica allegata).

Si procede alla stima dei terreni in oggetto. Ai fini della stima del terreno edificabile ed in particolare, per l'individuazione del prezzo di mercato, si procede alla classificazione delle caratteristiche del bene.

In particolare, si individuano:

- **caratteristiche estrinseche** riguardanti il contesto territoriale ed ambientale;
- **caratteristiche intrinseche**, relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dei terreni.

Caratteristiche estrinseche: Sant'Anastasia è una città che presenta un medio livello di infrastrutture di rete: è attraversata con andamento Est-Ovest dalla strada statale n. 268 e dalla linea della Circumvesuviana (Napoli-Ottaviano-Poggiomarino-Sarno), dividendola in due parti di superficie equivalente. La zona a valle delle suddette linee è quella più pianeggiante e verso il confine con Pomigliano d'Arco è segnata da un tracciato a scorrimento veloce (SS 162dir) e la linea della TAV. L'autostrada più vicina è l'A16 a circa 4 km dal centro (casello di Pomigliano d'Arco), a

circa 10 km c'è invece il casello di Palma Campania sull'autostrada A30, sempre ad una decina di km sull'A1 troviamo il casello di Napoli-Centro direzionale, infine sull' A3 ci si può servire dei caselli di San Giorgio a Cremano o di Ercolano. Presenta, invece, un livello basso di infrastrutture puntuali a servizio della cittadinanza, quali ospedale, verde pubblico, parcheggi, etc.

Trattasi di un'area a rischio, è infatti possibile individuare varie tipologie di rischio naturale:

- rischio idraulico, dato dalle alluvioni provocate dalla piena di fiumi e torrenti, o per incapacità di scolo delle acque da parte del sistema dei canali di bonifica;
- rischio vulcanico, dato dalle eruzioni che avvengono in determinate zone e non legato ad eventi eccezionali: infatti, molti vulcani, anche se inattivi da decine o centinaia di anni, possono riprendere la loro attività, come si è già verificato in diversi casi.
- rischio sismico, dato dai terremoti che possono generare danni a persone ed abitazioni.

Il suo territorio ricade nella fascia dei cosiddetti comuni vesuviani e per gran parte all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio che offre degli scorci di grande bellezza ed interesse naturalistico.

Caratteristiche intrinseche: Il terreno in oggetto è ubicato in una zona Periferica – abbastanza distante dal centro, ricade nella zona del P.R.G "F1 - attrezzature di progetto", divenuta "zona bianca", per decadenza del vincolo quinquennale.

L'accesso ai lotti, non è diretto, ma vi si accede tramite una strada sterrata e priva di illuminazione, alla quale si arriva attraverso via Romani, una strada comunale principale che collega il Comune di Sant'Anastasia a quello di Pomigliano d'Arco.

Procedimento di Stima

Per procedere con la stima dei lotti in oggetto si possono seguire due metodi diversi: quello definito "metodo diretto o sintetico" e quello chiamato invece "metodo indiretto o analitico".

La differenza sostanziale tra i due procedimenti sta nel fatto che in quello sintetico il valore dell'area viene stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione, mentre per quello analitico si usa il valore di trasformazione.

Il sottoscritto intende procedere con il primo metodo.

Per stabilire il prezzo di un terreno edificabile a metro quadro (VL, il valore del lotto a metro quadrato) si parte dalla conoscenza di alcuni parametri di riferimento, ovvero:

- SL, la superficie del lotto
- If, l'indice fondiario

- VEmq, il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato
- VEtot, il valore dell'intero edificato
- Ia, l'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.

RISPOSTE AI QUESITI

a - valuti il C.T.U. la stima del terreno iscritto al catasto al foglio 7, p.lla 589, consistenza 52 are e 24 centiare, sito in Sant'Anastasia alla via Vicinale Fusco, secondo il valore economico di mercato all'attualità;

Il terreno ricade secondo il vigente P.R.G. del Comune di Sant'Anastasia in zona "F1 - attrezzature di progetto", attualmente, decaduto il vincolo quinquennale risulta essere in "zona bianca".

Vi si accede tramite la via Vicinale Fusco che costeggia il versante est del fondo, trattasi di una strada priva di pavimentazione e alquanto dissestata.

Il fondo, al momento del sopralluogo, si presentava incolto e delimitato da un muro di cinta in calcestruzzo.

La superficie del lotto è 5.224 mq, considerando che, nel caso di attività a destinazione produttiva, si possono realizzare interventi con una superficie coperta non superiore ad un decimo dell'area di proprietà, nel caso specifico si ha che l'immobile realizzabile ha una superficie pari a circa 522,40 mq ed un'altezza libera, che possiamo assimilare all'altezza standard di un capannone: 10 m

Di conseguenza l'immobile realizzabile è di circa 5.224 mc.

Dall' Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si evince che una costruzione a destinazione produttiva nella zona oggetto di stima ha un valore di mercato che oscilla tra i 400€/mq e gli 800 €/mq. Nel caso specifico, trattandosi di un capannone nuovo, si ipotizzerà un valore pari a 700€/mq, si deduce, dunque che il valore totale dell'edificato è pari a circa <u>365.680,00 €.</u>

L'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'eventuale edificato varia dal 10 al 30% a seconda della posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto. Nel caso in esame, il lotto oggetto di stima, come descritto in precedenza, è ubicato in una zona periferica della città, e inoltre, in una zona non servita dalle utenze principali e raggiungibile solo tramite una strada sterrata. Da tutte queste considerazioni è stato stimato un valore di **Ia** pari a 0,175.

Dunque il valore del terreno oggetto di stima è pari a 365.680,00 € x 0,175 = 63.994,00 €, che corrisponde ad un valore unitario di circa 12,25 €/mq.

Lo scrivente, inoltre ha effettuato anche una stima comparativa con la rilevazione del prezzo unitario medio di mercato attraverso:

- Agenzie immobiliari del luogo
- Riviste specializzate

Tenendo conto, di quanto fino ad ora descritto, e precisamente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e del prezzo unitario medio di mercato emerso nell'analisi svolta, il terreno, iscritto al catasto al foglio 7, p.lla 589, consistenza 52 are e 24 centiare, sito in Sant'Anastasia alla via Vicinale Fusco, ha un valore di mercato pari a:

12,25 €/mq x 5.224 mq ≃ 64.000,00 € (sessantaquattromila/00 €)

b) valuti il C.T.U. la stima del terreno iscritto al catasto al foglio 7, p.lla 855, consistenza 25 are e 48 centiare, sito in Sant'Anastasia alla via Fusco, secondo il valore economico di mercato dell'attualità;

Il terreno ricade secondo il vigente P.R.G. del Comune di Sant'Anastasia in zona "F1 - attrezzature di progetto", attualmente, decaduto il vincolo quinquennale risulta essere in "zona bianca".

Vi si accede tramite la via Vicinale Fusco che costeggia il versante est del fondo, trattasi di una strada priva di pavimentazione e alquanto dissestata.

Il fondo, al momento del sopralluogo, si presentava incolto e delimitato da un muro di cinta in calcestruzzo.La superficie del lotto è 2.548 mq, considerando che nel caso di attività a destinazione produttiva, si possono realizzare interventi con una superficie coperta non superiore ad un decimo dell'area di proprietà, nel caso specifico si ha che l'immobile realizzabile ha una superficie pari a circa 254,80 mq ed un'altezza libera, che possiamo assimilare all'altezza standard di un capannone: 10 m. Di conseguenza l'immobile realizzabile è di circa 2.548 mc.

Dall' Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si evince che una costruzione a destinazione produttiva nella zona oggetto di stima ha un valore di mercato che oscilla tra i 400€/mq e gli 800 €/mq. Nel caso specifico, trattandosi di un capannone nuovo, si ipotizzerà un valore pari a 700€/mq, si deduce, dunque che il valore totale dell'edificato è pari a circa 178.360,00 €.

L'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato varia dal 10 al 30% a seconda della posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto.

Nel caso in esame, il lotto oggetto di stima, come descritto in precedenza, è ubicato in una zona periferica della città, e inoltre, in una zona non servita dalle utenze principali e raggiungibile solo tramite una strada sterrata.

Da tutte queste considerazioni è stato stimato un valore di Ia pari a 0,175.

Dunque il valore del terreno oggetto di stima è pari a 178.360,00 € x 0,175 = 31.213,00 €, che corrisponde ad un valore unitario di circa 12,25 €/mq.

Lo scrivente, inoltre ha effettuato anche una stima comparativa con la rilevazione del prezzo unitario medio di mercato attraverso:

- Agenzie immobiliari del luogo
- Riviste specializzate

Tenendo conto, di quanto fino ad ora descritto, e precisamente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e del prezzo unitario medio di mercato emerso nell'analisi svolta, il terreno, iscritto al catasto al foglio 7, p.lla 855, consistenza 25 are e 48 centiare, sito in Sant'Anastasia alla via Fusco, sito in Sant'Anastasia alla via Vicinale Fusco, ha un valore di mercato pari a :

12,25 €/mq x 2.548 mq ≃ 31.200,00 € (trentunomilladuecento/00 €)

c - stabilisca altresì la conformità degli immobili ivi esistenti alla normativa urbanistica allegando eventuali provvedimenti dell'Autorità che li riguardano;

E' stata analizzata la documentazione in possesso del sottoscritto, fornita dal Curatore dott. Francesco Giordano, oltre che ottenuta tramite Richiesta di accesso agli atti indirizzata al Comune di Sant'Anastasia(NA) - Ufficio Tecnico Comunale. Con la supervisione del Responsabile del Servizio è stato possibile l'accesso agli atti inerenti i beni e l'estrazione in copia di tutti gli atti autorizzativi necessari alla redazione della presente Relazione di CTU. Dalla documentazione in possesso del sottoscritto è possibile desumere che:

- il fondo in questione risultava, come precedentemente specificato, inserito dal vigente piano regolatore generale del comune in "zona F1 - attrezzature di progetto". Essendo decorsi cinque anni dall'approvazione del piano, le relative prescrizioni hanno perso efficacia, con la conseguenza che la predetta zona F1 è attualmente classificabile come "zona bianca". Essa risulta, quindi, soggetta alle previsioni dell'art.9, comma 1, lettera b), del d.P.R. n.380 del 2001, ove si stabilisce che, "Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490, nei comuni o nelle aree comunali sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti: fuori dal perimetro dei centri abitati, nel caso di interventi a destinazione produttiva, si possono realizzare interventi con una superficie coperta non superiore ad un decimo dell'area di proprietà e con un'altezza libera".
- in data 19/05/2005 viene rilasciato il Permesso di Costruire n.23 alla società Molitura Anastasiana s.r.l. per un opificio da destinare allo stoccaggio e confezionamento di prodotti zootecnici e farine;
- in data 19/05/2008 il Sig. Agostini Pignatiello, legale rappresentante della Società Molitura Anastasiana s.r.l. chiede una proroga del P.D.C. n.23/2005;

- in data 09/06/2008, a seguito di quanto accaduto precedentemente l'U.T.C. dell'urbanistica effettua un sopralluogo sul fondo in oggetto, rilevando quanto segue:

  - lo scavo rilevato è posizionato sul lato nord del fondo, mentre dal progetto il corpo di fabbrica doveva essere posizionato a sud del fondo;
  - il progetto prevede la recinzione del fondo con un muro di altezza pari a 90cm, sovrastato da una ringhiera di altezza pari a 100cm, mentre sul posto si sono rilevate dimensioni diverse delle pareti perimetrali e assenza di ringhiera;
  - l'apertura prevista sul lato est è ubicata in posizione diversa dal progetto.

- non risulta essere presente agli atti la ricevuta del deposito di calcoli al genio civile, eccezion fatta per due muri di contenimento in c.a., tra l'altro in totale difformità rispetto al P.D.C.;
- in data 11/07/2008 Ingiunzione n.78 del 11/07/2008 per ripristino del primitivo stato dei luoghi;
- in data 18/02/2010, non avendo, Molitura Anastasiana s.r.l., ottemperato all'Ingiunzione sopracitata, il Responsabile del Settore Urbanistica dichiara acquisito al patrimonio del Comune di Sant'Anastasia le predette opere abusive e l'area di sedime delle stesse, con Ordinanza n.25 del 18/02/2010;
- in data 25/03/2015, il TAR annulla l'ordinanza n.25 del 18/02/2010 (con sentenza n.1777/2015 del Tribunale Amministrativo Regionale della Campania-Napoli-Sezione Terza).

Alla luce di quanto sopra esposto, appare evidente che le mura di cinta in calcestruzzo armato attualmente presenti e rilevate in sede di sopralluogo, non siano conformi ai titoli abilitativi presentati all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anastasia.

Inoltre per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche, dato che i terreni ricadono in "zona bianca", che non risulta regolamentata da alcuna disposizione, il sottoscritto ha deciso di procedere assimilando l'area in questione alla "zona E - uso soprasuolo per fini agricoli" del PRG di Sant'Anastasia, che risulta essere la più restrittiva. La "zona E - uso soprasuolo per fini agricoli" impone che non ci siano mura di cinta se non in corrispondenza di confini che si affacciano su strade pubbliche; i confini (eccezion fatta per quelli a ridosso di strade pubbliche) dovranno essere limitati da paletti e rete metallica. Pertanto, considerando che i lotti in questione non prospettano su alcuna strada pubblica, i confini dovrebbero essere segnati, così come da prescrizione, solo da paletti e rete metallica. Si può concludere, quindi, che le mura di cinta risultano non conformi alla normativa urbanistica vigente, ragion per cui si indicheranno di seguito i costi per la demolizione delle stesse.

d- indichi altresì i costi, in caso di esito negativo del quesito di cui alla lettera c (non conformità delle opere) e i costi di ripristino dello stato dei luoghi (abbattimento, trasporto a discarica, etc, etc);

Dopo aver verificato che le mura di cinta dei terreni in questione siti in Sant'Anastasia alla via Vicinale Fusco (foglio 7, p.lla 589 e foglio 7, p.lla 855) risultano essere state realizzate in difformità dal titolo abilitativo assentito e non rispettando le prescrizioni del P.R.G., si dovrà procedere all'abbattimento delle stesse. Per ristabilire lo stato primitivo dei luoghi, il sottoscritto procede alla stima dei costi di demolizione delle suddette opere abusive, i quali, saranno poi meglio specificati nel Computo Metrico Estimativo allegato.

Le mura si sviluppano per circa 110 mc e presentano due cancelli di accesso, che si provvederà a rimuovere e a smaltire nella maniera opportuna. Il costo delle suddette demolizioni, rimozioni e relativi smaltimenti calcolato in base al Tariffario della Regione Campania per l'anno 2018, risulta essere pari a circa 27.000€. Si precisa che i costi sono specificati nel Computo Metrico Estimativo allegato alla presente relazione.

ALLEGATI:

- Nomina C.T.U.
- Permesso di Costruire n.23 del 19/05/2005
- Ingiunzione n.78 del 11/07/2008
- Ordinanza n.25 del 18/02/2010 (acquisizione fondi al patrimonio del Comune di Sant'Anastasia)
- Sentenza n.1777/2015 del T.A.R. (che annulla l'ordinanza n.25 del 18/02/2010)
- Accesso agli atti indirizzato al Comune di Sant'Anastasia
- Foto sopralluoghi
- Restituzione grafica del rilievo fatto tramite G.P.S.
- Computo Metrico_Costo ripristino stato dei luoghi

Il Tecnico

