

## Fallimento n. 656/16 Fontana Costruzioni S.p.A.

### Relazione sugli immobili

Il sottoscritto ing. Marco De Angelis, nominato Consulente Tecnico nel Fallimento in oggetto, redige la seguente relazione sugli immobili e il loro valore di mercato della Fontana Costruzioni s.r.l.

#### Premessa

Ho effettuato prima una ricerca nazionale per Codice Fiscale \_\_\_\_\_ dalla quale è emerso (v. all. 1) che ad esso sono collegate sia La Fontana Costruzioni S.p.A. sia la Fontana Costruzioni s.r.l.

Ho effettuato poi una ricerca nazionale nominativa sulla denominazione Fontana Costruzioni dalla quale è emerso (v. all. 2) che, oltre alla Fontana Costruzioni S.p.A. con C.F. \_\_\_\_\_ (v. n. 18 dell'elenco) esiste anche una Fontana Costruzioni S.p.A. con C.F. \_\_\_\_\_

Con una visura storica per soggetto è emerso che alla Fontana Costruzioni S.p.A. (v. all. 3) sono intestati gli immobili già noti in Viale Don Salvatore Vitale, 18 a San Cipriano D'Aversa:

- C/2 di 495 mq
- C/2 di 1.103 mq
- C/7 di 663 mq
- A/10 di 21,5 vani

Con altra visura storica per soggetto è emerso che alla Fontana Costruzioni s.r.l. (v. all. 4) è intestato un terreno di 8 mq sito nel Comune di Sant'Agata Bolognese (BO) che ritengo non meritare ulteriori ricerche in quanto evidentemente relitto di altri frazionamenti.

Con un ultima visura storica per soggetto sulla Fontana Costruzioni S.p.A. con C.F. \_\_\_\_\_ (v. all. 5) è intestato un locale commerciale di categoria C/1 di 134 mq con due vetrine su strada. Nel corso del mio recente sopralluogo a San Cipriano d'Aversa presso la sede della società ho avuto modo di costatare che in questo locale viene svolta attualmente un'attività di animazione feste.

### **1) Individuazione degli immobili**

Dall'indagine esperita dalla precedente CTU arch. D'Agostino, si evince che i beni immobiliari oggetto di stima, catastalmente intestati alla Fontana Costruzioni S.p.A. con sede in San Cipriano d'Aversa (talvolta individuata da un codice fiscale diverso), sono costituiti da:

- 1) Compendio immobiliare a destinazione uffici (A10) e locali deposito (C2) con annessa tettoia (C7) e relativa area scoperta di pertinenza (bene comune non censibile), il tutto ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE), Viale Don Salvatore Vitale n. 18;
- 2) Locale a destinazione commerciale (C1) ubicato in Aversa (CE), Via Presidio n. 32 - 34;

Gli immobili risultano attualmente censiti così come di seguito riportato:

#### **Compendio 1)**

Catasto Fabbricati del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) Foglio 11 particella 5370 con i seguenti subalterni:

Sub 1: bene comune non censibile

Sub 2: Categoria A/10, Classe 3, Consistenza vani 21,5, Superficie catastale Totale mq 985, Rendita € 4.608,09 - Indirizzo Viale Don Salvatore Vitale n. 18 piano T-1

Sub 3: Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 495, Superficie Catastale Totale mq 525, Rendita € 1.048,15 - Indirizzo Viale Don Salvatore Vitale n. 18 piano T

Sub 4: Categoria C/7, Classe 1, Consistenza mq. 663, Superficie catastale mq. 664, Rendita € 582,10 - Indirizzo Viale Don Salvatore Vitale n. 18 piano T

Sub 5: Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 1.103, Superficie Catastale Totale mq 1.157, Rendita € 1.708,96 - Indirizzo Viale Don Salvatore Vitale n. 18 piano S1

Catasto Terreni del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE); Foglio 11 Part. 5370, Ente Urbano, Superficie are 36,87

#### **Compendio 2)**

Catasto Fabbricati del Comune di Aversa (CE)

Foglio 500 part. 1962 sub 44, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza mq 123, Superficie Catastale Totale mq 134, Rendita € 3.385,84 – Indirizzo Via Presidio n. 32 – n. 34 piano T.

## **2) Conformità Urbanistica**

### **Compendio 1)**

Relativamente al Compendio di San Cipriano d'Aversa, il confronto con lo stato dei luoghi ha evidenziato, in generale, la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali a meno, però, di alcune lievi difformità nella distribuzione interna dei singoli immobili, nelle dimensioni e nelle altezze di alcuni ambienti, nella diversa posizione di alcuni muri divisori interni e di alcune aperture (porte e finestre), nella mancanza o di alcuni muri divisori interni (o porzioni di essi) e di alcune aperture o, viceversa, nell'esistenza di altri. Va detto subito che lo stato di fatto rilevato sui luoghi risulta per lo più conforme, però, all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di San Cipriano d'Aversa, ciò determinando che si potrà procedere con una variazione catastale per una esatta rappresentazione grafica dello stato effettivo dei luoghi una volta presentata la pratica edilizia (CILA in sanatoria) necessaria a sanare lievi discordanze rilevate anche fra stato dei luoghi e progetto concessionato con Permesso di Costruire in Sanatoria in Variante n. 12 del 2 luglio 2012.

Oltre a queste lievi difformità, però, la precedente CTU ha rilevato:

- la mancata demolizione della porzione di superficie della tettoia ubicata a confine con il lotto limitrofo (lato Sud) per tutta la lunghezza del confine e per una misura in profondità di m 5,00 circa pari al distacco previsto dalle norme, nonché per l'ulteriore porzione sul lato Ovest (lato strada) al fine di adeguare la distanza della tettoia stessa al limite della viabilità interna all'area PIP prevista in m 5,00. Dai rilievi effettuati, infatti, la tettoia risulta attualmente ubicata ad una distanza di circa m 3,40 da detto limite, dovendosi, pertanto, prevedere la demolizione di una fascia parallela alla strada di m 1,60 circa di larghezza
- manca da realizzare l'area a verde di mq 115,00 sul lato opposto dell'ingresso al corpo di fabbrica ad uffici previsto nel progetto di P.d.C.

alla Tav. VE, onde ottemperare a quanto previsto dall'art. 23 delle norme di attuazione del PRG che prevede la sistemazione a verde con essenze arboree di alto fusto per un totale del 10% della superficie del lotto. Avendo dovuto i lavori essere ultimati entro tre anni dal loro inizio, essi dovevano essere completati entro e non oltre il giorno 1 luglio 2016. Essendo stata aperta la procedura di ammissione al Concordato Preventivo in data 13 aprile 2016, ovviamente questi lavori non sono stati completati. Inoltre, è stata rilevata la presenza di un volume in muratura destinato a mensa e servizio igienico al di sotto della tettoia insistente sul cortile comune lato sud del complesso, realizzato senza alcun titolo edilizio. Su di esso però non insiste alcuna procedura di ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune di San Cipriano d'Aversa nonostante sia stato effettuato in data 18 dicembre 2009 da parte dell'Area Tecnica dello stesso Comune un accertamento tecnico.

### **Compendio 2)**

Per quanto attiene al locale commerciale sito in Aversa la planimetria dell'immobile di Via Presidio 32 - 34 risulta sostanzialmente corrispondente all'attuale stato dei luoghi a meno di lievi imprecisioni nella posizione di alcuni muri divisorii interni (ripostiglio e bagno) e nell'indicazione dell'altezza, nonché nell'avvenuto tamponamento del vano di porta di comunicazione con il confinante vano scala/ascensore del fabbricato B1.

In questo locale la precedente CTU ha però riscontrato notevoli difformità rispetto all'originario progetto concessorio.

L'attuale immobile risulta, nel progetto concessionario, costituito da due locali commerciali separati ma aderenti composti, ciascuno, da un vano e un piccolo servizio dotato di antibagno, aventi accesso da un porticato su strada (mai realizzato) e corrispondenti, insieme, all'attuale unico ambiente del locale ove si aprono l'ingresso (civico 32) e l'adiacente vetrina (civico 34). Nell'attuale porzione del locale ubicata sul retro, ove oggi insistono un ambiente per il gioco a quota rialzata, un piccolo vano con tavolini e sedie, un ripostiglio e due wc è, invece, rappresentata in progetto una unità immobiliare a destinazione abitativa (separata dai due locali commerciali su strada sopradescritti da un muro divisorio

di confine) con accesso dal vano scala condominiale del fabbricato B1 e costituita da un disimpegno, due ambienti, di cui uno dotato di balcone, e due piccoli locali di servizio.

Rispetto a quanto previsto in progetto, perciò sussistono le seguenti difformità urbanistiche:

- un ampliamento di volume e superficie relativamente all'avvenuta chiusura del balcone dell'abitazione di progetto, oggi divenuto ripostiglio e doppio wc del locale commerciale;
- il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare a destinazione abitativa in locale commerciale;
- l'accorpamento dei due negozi di progetto, fra loro e con la retrostante unità immobiliare a destinazione abitativa.

In conseguenza di questo accertamento, la precedente CTU ha richiesto al Comune di San Cipriano d'Aversa un'attestazione dell'attuale situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e la possibilità di sanare gli abusi edilizi riscontrati con l'indicazione di modalità e costi, senza ricevere una risposta esaustiva.

### **3) Valore commerciale dei compendi immobiliari**

Per quello che riguarda il Compendio 1, la precedente CTU ha calcolato il valore medio derivante dall'applicazione del metodo comparativo diretto (stima sintetica per valori storici a confronto basata sulla ricerca del costo di mercato unitario a mq di immobili consimili) e del metodo basato sulla capitalizzazione del reddito.

Per quello che riguarda il valore di mercato, la precedente CTU ha applicato i seguenti valori:

873,00 €/mq per la superficie destinata a uffici

357,00 €/mq per i depositi

Arrivando a un valore di € 1.619.000

Con il metodo di capitalizzazione del reddito ha invece ottenuto il valore di € 1.346.000, arrivando così a un valore medio di € 1.483.000 alla data di redazione della consulenza, e cioè il 15 febbraio 2016.

Per quello che riguarda invece il Compendio 2 (locale commerciale di Aversa) la precedente CTU non ha ritenuto di effettuare la stima in attesa delle "risultanze dell'accertamento del Comune di Aversa".

### **Compendio 1**

Ritengo che il valore del compendio vada rivisto, ovviamente verso il basso.

Ho esaminato i dati di mercato rilevati dalla precedente CTU ed ho riscontrato che, per quello che riguarda gli uffici, ha considerato i valori OMI degli uffici nel Centro Storico – effettivamente gli unici disponibili – che non possono essere però rappresentativi della zona periferica industriale nella quale si trova il compendio oggetto di stima.

Anche i valori rilevati dal Borsino immobiliare e dal sito "ilmattone.it" si riferiscono a zone centrali.

Peraltro sull'immobile insistono le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

- pignoramento iscritto il 18 marzo 2011 (solo sul subalterno 2 di San Cipriano d'Aversa, v. all. 1)  
n. R.P. 6534
- ipoteca giudiziale iscritta il 20 gennaio 2011 (v. all. 2)  
n. R.P. 238
- ipoteca giudiziale iscritta il 12 gennaio 2011 (v. all. 3)  
n. R.P. 126

Da una ricerca in Rete ho riscontrato una sola offerta riguardante palazzine per uffici in zona periferica (v. all. 4); si tratta di un'asta immobiliare con offerta minima di circa 400 €/mq, e pertanto circa il 45% del valore di 873,00 €/mq cui è arrivata la precedente CTU.

Alla luce di tutto quanto sopra, e cioè:

- difformità marginali da sanare con una CILA in sanatoria
- lavori a completamento del Permesso di Costruire n. 12
- demolizione da effettuare della cubatura abusiva esistente
- pignoramenti e ipoteche esistenti

ritengo che la percentuale del 45% sia la più congrua da applicare alla stima effettuata dalla precedente CTU, e pertanto il valore più vicino a quello di mercato può essere considerato:

€ 1.619.000 x 45% = € 728.550, arrotondabile a **€ 730.000**.

### **Compendio 2**

L'immobile, seppur in una situazione abusiva, ha un suo valore di mercato. Deve considerarsi infatti che attualmente vi si svolge un'attività di organizzazione feste per bambini che, ritengo, abbia tutte le autorizzazioni e assicurazioni del caso, soprattutto della ASL locale.

Peraltro il Comune di Aversa non ha mai emesso alcun ordine di demolizione e/o di ripristino dei luoghi. Anche di fronte alla richiesta della precedente CTU del 11 gennaio 2016, il Comune ha inviato solamente una comunicazione che avrebbe accertato eventuali irregolarità urbanistico-edilizie senza ulteriori specificazioni e, soprattutto, senza prendere alcuna iniziativa che sia a tutt'oggi nota.

Inoltre non può sottovalutarsi il fatto che il fabbricato nel quale ricade l'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità del 2 luglio 1979, allegato alla precedente CTU. Ciò significa che il fabbricato è abitabile da un punto di vista strutturale e igienico-sanitario. L'abusivismo è dettato da una diversa distribuzione degli ambienti e da un diverso utilizzo rispetto al progetto concessorio.

Va però considerato che anche su questa unità immobiliare insistono trascrizioni/iscrizioni, come segue:

- ipoteca giudiziale iscritta il 20 gennaio 2011 (v. all. 2)  
n. R.P. 238
- ipoteca volontaria iscritta il 30 settembre 2008 (v. all. 5)  
n. R.P. 7382

Pertanto riporto qui di seguito la stima dell'immobile, alla quale applicherò una percentuale di riduzione del valore in considerazione della situazione abusiva nella quale si trova.

Ho scaricato dalla rete le quotazioni OMI relative alle due zone a confine delle quali ricade Via del Presidio (v. all.ti 6 e 7) ed ho ottenuto come risultato le medesime quotazioni:

zona B8: min 1.200 €/mq - max 2.400 €/mq

zona B9: min 1.200 €/mq - max 2.400 €/mq

Considerando il valore medio di €/mq 1.800 si ha che il valore del locale è:

$1.800 \text{ €/mq} \times 123 \text{ mq} = \text{€ } 221.400$

In considerazione della situazione abusiva, però, appare più congruo applicare una riduzione del 50%. Il valore del locale perciò può essere considerato:

$\text{€ } 221.400 \times 50\% = \text{€ } 110.700$ , arrotondabile a **€ 110.000**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

Roma, 10 luglio 2017

il Consulente Tecnico

*Marco De Angelis*  
A circular professional stamp for Marco De Angelis. The outer ring contains the text 'Dott. Ing. MARCO DE ANGELIS' with a star at the bottom. The inner circle contains the text 'ORDINE INGEGNERI ROMA N° 12107'.