



TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE



RELAZIONE TECNICA

PROCEDURA 288/2013



GIUDICE DOTT.SSA LOREDANA FERRARA



CURATORE DOTT. RAFFAELE TUCCILLO

CTU ARCH. ADOLFO CACACE



PREMESSA

Il Giudice Delegato Loredana Ferrara della Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli, in data 30.04.2021, su proposta dell'allora Curatore dott. Andrea Buccella, accogliendone l'istanza, nominava il sottoscritto arch. Adolfo Cacace, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti PPC di Napoli al n. 1309, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni del Fallimento della ditta Le Bambole srl n. 288/2013, indicando negli immobili siti in Mugnano di Napoli via Pietro Nenni n. 49 i beni da valutare.

All. 1

In data 24/06/2021 il Curatore comunicava la sospensione delle operazioni peritali e chiedeva al sottoscritto di relazionare sul lavoro svolto quantificandone il compenso.

All. 2

In data 25/06/2021 il CTU inviava la richiesta nota con proforma di fattura per le attività svolte fino ad allora, allegando le certificazioni ottenute dagli Uffici Comunali.

All. 3

Nelle more della risposta alla comunicazione inviata in data 25/06/2021, si sono verificati gravi problemi di salute del dott. Buccella che in data 14/09/22 mi comunicava la disposizione di surroga da parte della Settima Sezione civile fallimentare che con provvedimento del 18/05/2022 nominava il dott. Raffaele Tuccillo quale Curatore della procedura de quo.

All. 4

In data 28/10/2022 il dott. Tuccillo comunicava al CTU il proprio subentro nella procedura e chiedeva la documentazione delle attività svolte.

All. 4a

In data 21/12/2022 il curatore su disposizione del Giudice comunicava la ripresa delle attività peritali in prosieguo a quanto già svolto nella precedente fase che di seguito viene riportato.

All. 5

All. 6

ATTIVITÀ PERITALE

Il CTU, accettato l'incarico de quo, si recava in sopralluogo presso i beni da valutare in via informale il giorno 24/05/2021 ed il giorno 01/06/2021 previa comunicazione alla ditta esecutata.

In data 15/06/2021 e 18/06/2021, il sottoscritto, prendeva contatti con gli Uffici Comunali richiedendo il *Certificato di Destinazione Urbanistica* della particella 1231 del foglio 1 per le verifiche di legittimità urbanistiche del caso e, a seguito della visura ipocatastale dei beni staggiti, anche delle procedure eventualmente agli atti nei confronti di possibili abusi edilizi a carico dei possessori dei beni.

All. 3a

All. 7

In data 23.06.2021, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, 4° Settore – Area Urbanistica certificava la destinazione in “ZONA – E (agricola)” dell'area.

All. 3b

Con successiva nota, lo stesso Ufficio comunicava una serie di domande di **condono edilizio** presentate dalla [REDACTED] originaria intestataria, tra l'altro, dei beni de quo.

Le richieste di condono indicate sono cinque presentate ai sensi della L. 724/94 mentre solo una ai sensi della L. 47/85 che è da escludere per la datazione antecedente la realizzazione degli immobili.

All. 8

L'Ufficio certifica inoltre, con comunicazione del 24/06/2021, che tutte le domande presentate ai sensi della 724/94 sono state oggetto di furto patito nell'anno 2.000 e che al fine di ricostruire le pratiche rubate è stato chiesto agli interessati di riprodurre la necessaria documentazione: richiesta rimasta generalmente inevasa!

Per nessuna delle domande che l'Ufficio ha citato è possibile conoscere l'immobile e/o l'abuso di riferimento, stante il furto della documentazione.

Solo per la domanda inoltrata ai sensi della L. 47/85, risalente al 1984, è possibile affermare che non è da prendere in considerazione in quanto antecedente la realizzazione degli abusi che più innanzi saranno illustrati e che discendono dalla **Concessione Edilizia n. 105/90** che in data 21/12/1990 il Comune di Mugnano ha rilasciato alla [REDACTED] per la "Costruzione di un casotto per la conduzione del fondo e del muro di recinzione a detto suolo, tutto secondo i grafici allegati alla presente."

All. 3c

All. 3d

LA CONSISTENZA DEI BENI

A seguito degli accessi effettuati ed esaminando le rappresentazioni dei luoghi attraverso le riprese aeree riportate dalle applicazioni informatiche (Google Earth) si è constatata la reale consistenza degli immobili presenti sulla particella 1231 del foglio 1 del catasto del comune di Mugnano.

All. 9

La consistenza areale della particella 1231, così come riportato dalla **visura catastale**, è a tutt'oggi di mq. 6.137 ed è stata alla base della richiesta di Concessione Edilizia per la realizzazione di un casotto per la conduzione del fondo a destinazione agricola, casotto della superficie assentita di circa mq. 50 e per circa mc. 150.

All. 10

All'atto del sopralluogo la consistenza degli immobili e dell'area su cui sono stati realizzati è risultata diversa non solo da quanto concesso ma anche dalla complessiva rappresentazione catastale.

La particella 1231 del foglio 1 risulta frazionata in due parti e su ciascun lotto ricavato si riscontrano volumetrie in contrasto con la destinazione agricola certificata dal Comune di Mugnano.

La divisione di un'area in lotti costituisce un illecito quando la superficie a destinazione agricola è di estensione inferiore a mq.15.000, ovvero non è possibile frazionare quel terreno.

In questo caso, attribuendo a ciascun edificio delle aree di pertinenza si è costituito un frazionamento di fatto assegnando alle aree scoperte un titolo di "sub" anziché di "particella" catastale come avviene in un regolare frazionamento.

Nella parte a ridosso della via Pietro Nenni si rilevano due costruzioni, una palazzina di tre piani fuori terra e, ad essa affiancato, un capannone con struttura metallica che occupa tutta la profondità del lotto.

Nella parte restante della P.Illa 1231, in prosecuzione del capannone della prima parte, si sviluppa un altro capannone che copre l'intera lunghezza dell'area sulla quale insistono altre costruzioni di tipo industriale.

La **mappa catastale** prelevata dal CTU in data 15/06/2023 rappresenta una situazione diversa, con la P.Illa 1231 ancora integra, il capannone e la palazzina sulla strada ed un altro capannone sulla parte più interna del lotto ma non in linea con il precedente.

Come si dirà più avanti il lotto è stato diviso in due parti attribuendo le aree scoperte per trasferimento di diritti con la individuazione di un unico Sub 101 che comprendeva sia l'immobile, un capannone posto sul lato occidentale del lotto, che tutta la corte ad esso attribuito.

Tale Sub 101, costituito nel 1998 per trasferimento di diritti, è divenuto Sub 102 nel 2016 con la stessa motivazione, in entrambi i casi per trasferimento di diritti per passaggio di proprietà; questo per quanto riguarda la parte postica del lotto, mentre i beni staggiati e gli altri immobili presenti sulla parte confinante con via Pietro Nenni sono individuati con Sub distinti tra immobili edificati e aree scoperte seppur di pertinenza degli immobili.

Non è dato sapere, allo stato attuale, se gli immobili presenti nell'area interna della P.Illa 1231 indicati con il Sub. 102 siano stati oggetto di condono o sanatoria.

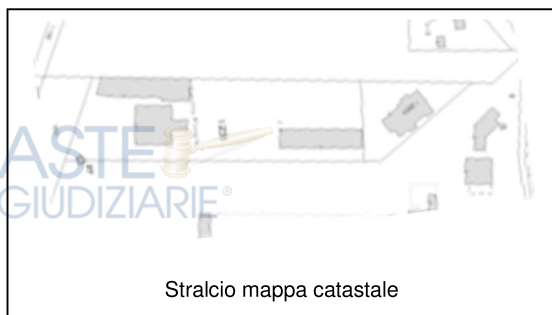
I BENE STAGGITI

Premesso quanto rilevato in precedenza sulla consistenza e legittimità degli immobili generalmente presenti sulla P.Illa 1231 del foglio 1 del Comune di Mugnano si prende in esame la consistenza immobiliare oggetto di esecuzione nella procedura a carico della ██████████

Si è già detto della Concessione Edilizia n. 105/90 che in data 21/12/1990 il Comune di Mugnano rilasciava alla sig.ra Cimmino per la *“Costruzione di un casotto per la conduzione del fondo e del muro di recinzione a detto suolo, tutto secondo i grafici allegati alla presente.”*



All. 11



All. 12

In luogo del casotto per fondo agricolo è stato realizzato un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra con cantinato.

Il piano terra è utilizzato come negozio di articoli per la casa, i piani superiori per abitazioni, mentre il piano interrato è destinato a deposito.

All. 13

Nel dettaglio si precisa che il piano cantinato è in proprietà della ditta esecutata [redacted] ed è in uso "sine titulo" alcuno alla [redacted] che gestisce il negozio di articoli per la casa di provenienza cinese nei locali a piano terra.

La palazzina, per la parte del fuori terra è di proprietà esclusa dal procedimento.

Il fronte strada è occupato da una struttura metallica formante una sorta di galleria vetrata avanzata rispetto al piano terra che ospita [redacted] con il suo negozio di articoli cinesi per la casa.

A lato della palazzina innanzi descritta insiste un capannone di tipo industriale che si estende dal fronte strada per circa m. 50 e fino alla linea di confine con la seconda parte del lotto.

Il capannone è realizzato con struttura portante in tralicci metallici e copertura in lamiera a falde leggermente inclinate nella prima metà, copertura piana rialzata nella parte intermedia e nuovamente a falde nella parte terminale.

Il capannone è collegato con un passaggio coperto alla struttura fronte strada della palazzina costituendo un tutt'uno per l'attività della [redacted]

Tutti gli immobili sono stati realizzati abusivamente, avendo disposto del suolo come frazionabile e avendo attribuito a ciascun edificio aree scoperte di pertinenza.

LA PROVENIENZA DEI BENI STAGGITI

La provenienza dei beni coinvolti nella procedura fallimentare della [redacted] è documentata sinteticamente negli atti di acquisto/vendita redatti dal Notaio Paolo Scarnecchia di Napoli che

- in data 21/03/2011 ha registrato la vendita da parte della [redacted] di un locale uso deposito, posto al piano seminterrato, composto da un unico vano avente la superficie complessiva di circa mq. 323, censita al Catasto al Foglio 1, particella 1231, sub 7, oltre all'area scoperta antistante il cespite descritto e di pertinenza dello stesso, avente la superficie di circa mq. 600, in catasto al foglio 1, particella 1231, sub 15.

All. 14

I beni ceduti dalla [redacted] provenivano dal precedente acquisto dalla [redacted] giusta atto dello stesso Notaio Scarnecchia dell'08/01/2008

- in data 28/12/2012 ha registrato la vendita da parte della [redacted] alla [redacted] di un locale commerciale posto al piano terra, composto da un unico vano avente la superficie complessiva di circa mq. 165 con annessa area scoperta della

All. 15

superficie di circa mq. 120, riportato in catasto al foglio 1, particella 1231, sub 10 (già sub 9 variata per annessione di corte il 09/03/2007); con lo stesso atto [redacted] trasferiva anche l'area scoperta sub 15 acquistata nel 2011.

I beni ceduti dalla [redacted] provenivano dal precedente acquisto dal [redacted] giusta atto dello stesso Notaio Scarnecchia del 21/03/2011.

I beni ceduti dalla [redacted] provenivano dal precedente acquisto dalla [redacted] giusta atto dello stesso Notaio Scarnecchia dell'08/01/2008, mentre l'area scoperta dalla [redacted] come detto in precedenza.

Questa vendita è stata oggetto di revoca con giudizio vinto dalla [redacted] in 1° e 2° grado e pende attualmente in casazione.

In entrambi gli atti del Notaio Scarnecchia viene precisato che:

“Ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive proroghe e modifiche, la Società venditrice, come rappresentata, dichiara che il cespite in oggetto è stato edificato in totale assenza di concessione edilizia e all'uopo, ai sensi della legge 724/94 è stata inoltrata al Comune di Mugnano di Napoli la domanda per l'ottenimento della concessione in sanatoria prot. n. 3136 in data 27 febbraio 1995, in seguito alla quale il suddetto Comune ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n. 324 in data 14 gennaio 1998.”

LA CONSISTENZA CATASTALE

L'attuale consistenza dei beni che insistono sulla P.lla 1231 del foglio 1 del Comune di Mugnano è documentata da:

- Elaborato planimetrico (**tipo mappale**) del 11/07/1996 rappresentante l'intera P.lla 1231 e l'avvenuta soppressione del sub. 1 (intero lotto) trasformato in sub. 2 per il suolo e sub. 3 – 4 – 5 – 6 e 7 (scantinato uso deposito) per le unità immobiliari realizzate nella palazzina. All. 16
- Elaborato planimetrico **Pianta Cantinato del 11/07/1996** sub 7 All. 17
- **Visura storica** dell'immobile **sub 7** attestante la costituzione dell'immobile in catasto al 11/07/1996 All. 18
- Visura della particella **sub 15** bene comune non censibile (area scoperta) così costituita per divisione dal 04/12/2007 All. 19
- **Stralcio del Foglio 1** con planimetria P.lla 1231 senza data di aggiornamento ma successivo al 1996 data la presenza di nuove costruzioni oltre la palazzina All. 11
- Tipo Mappale del 09/03/2007 rappresentante la divisione del lotto in due parti con l'individuazione dell'area scoperta sub 2 e il sub 102 che All. 20

individua sia il capannone che l'intera area della parte interna del lotto determinando il frazionamento. Il capannone indicato con il sub 10 appare di dimensioni improbabili rispetto a quelle documentate successivamente, così come la palazzina è rappresentata con il sub 8 ma ruotata rispetto alla posizione effettivamente riscontrabile. Compiono i sub 11, 12 e 13.

- Tipo Mappale del 04/12/2007 con la soppressione del sub 2 (area scoperta) e individuazione delle aree scoperte sub 14 di pertinenza alla palazzina sub 8 e sub 15 di pertinenza al capannone indicato con il sub 10, realizzando un nuovo frazionamento. All. 21
- Tipo mappale del 07/02/2013 analogo al precedente ma con il sub 10 divenuto sub 17 con dimensioni quasi raddoppiate, mentre risulta ridotto il corpo aggiunto a lato del capannone. All. 22
- Tipo mappale del 25/01/2023 redatto per definire le consistenze della palazzina nelle diverse U.I.U All. 23
- Tipo mappale del 30/01/2023 per ulteriore definizione delle U.I.U. della palazzina All. 24

Tutte le planimetrie sopra citate non riportano né l'ulteriore prolungamento del capannone ex sub 10 ora sub 17 né, tantomeno, quello realizzato nella seconda parte del lotto, oltre a tettoie, corpi aggiunti, viale di accesso e quant'altro realizzato in maniera stabile e in uso continuativo.

Gli immobili indicati con i sub 11, 12 e 13 sono costituiti da box all'interno del più ampio capannone che prolunga quello indicato con il sub 17 e che non viene riportato in planimetria.

RIEPILOGO CRONOLOGICO

- 12/12/1990 IL Comune di Mugnano rilascia alla [REDACTED] la concessione edilizia n. 105/90 per la "Costruzione di un casotto per la conduzione del fondo e del muro di recinzione a detto suolo, tutto secondo i grafici allegati alla presente."; All. 3c
All. 3d
- 19/12/1990 La [REDACTED] acquista il lotto con atto del Notaio Tafuri il lotto di terreno al foglio 1, particella 1231 di mq. 6.137;
- 27/02/1995 Domanda di Condono Edilizio n. 324 ai sensi della L. 724/94 con prot. n. 3136 attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- Anno 1995 probabilmente allegato alla richiesta di condono viene prodotto il tipo mappale n. 6.400 rappresentante la particella 1231 con la sola palazzina conforme all'esistente; All. 25

- 11/07/1996 Elaborato planimetrico rappresentante l'intera P.Illa 1231 e l'individuazione del sub. 1 nella scala della palazzina, il sub. 2 nell'intera area scoperta della p.Illa 1231 e dei sub. 3 – 4 – 5 – 6 e 7 (scantinato uso deposito) per le unità immobiliari realizzate nella palazzina; non c'è traccia del capannone; All. 16
- 14/01/1998 Concessione Edilizia in sanatoria n. 324 rilasciata dal Comune di Mugnano riferita negli atti del Notaio Scarnecchia sia alla palazzina cui appartiene lo scantinato/deposito sub 7 che al capannone sub 17; di tale Concessione il CTU ha richiesto copia al Comune ricevendo in risposta l'impossibilità a rilasciare alcuna certificazione e/o documentazione per il furto subito dall'Ufficio. All. 26
All. 27
- Anno ~2000 Mappa planimetrica rappresentante l'intero lotto, non ancora frazionato ma con la presenza della palazzina, del capannone sub 17 e del capannone sub 102; All. 11
- 09/03/2007 Tipo Mappale rappresentante la divisione del lotto in due parti con l'individuazione dell'area scoperta sub 2 e il sub 102 che individua sia il capannone che l'intera area della parte interna del lotto determinando il frazionamento. Il capannone indicato con il sub 10 appare di dimensioni improbabili rispetto a quelle documentate successivamente, così come la palazzina è rappresentata con il sub 8 ma ruotata rispetto alla posizione effettivamente riscontrabile. Compagno i sub 11, 12 e 13; All. 20
- 04/12/2007 Tipo Mappale con la soppressione del sub 2 (area scoperta) e individuazione delle aree scoperte sub 14 di pertinenza alla palazzina sub 8 e sub 15 di pertinenza al capannone indicato con il sub 10, realizzando un nuovo frazionamento. All. 21
- 21/03/2011 Atto del Notaio Scarnecchia per la vendita del locale deposito sub 7 da [REDACTED] oltre all'area scoperta di circa mq. 600; All. 14
- 28/12/2012 Atto del Notaio Scarnecchia per la vendita del locale deposito sub 7 da [REDACTED] a [REDACTED] oltre all'area scoperta di circa mq. 600; All. 15
- 07/02/2013 Ridimensionamento del capannone ex sub 10 divenuto sub 17 con trasformazione dimensionale del corpo aggiunto e della parte su strada; All. 22

25/01/2023 – 30/01/2023 – Elaborati di Tipo Mappale per definire e ridefinire la consistenza delle unità presenti nella palazzina pur indicando un numero sbagliato di particella;

All. 23

All. 24

OSSERVAZIONI DEL CTU

Sulla possibilità di frazionamento di un terreno agricolo:

Il frazionamento è possibile solo per terreni di estensione maggiore di mq. 15.000; è opportuno evidenziare che qualora il frazionamento interessi un **terreno agricolo**, non sempre è possibile effettuarlo. In questo caso, c'è una regola generale da rispettare. Esiste, infatti, un'unità di misura minima, pari a **15.000 metri quadrati**, sotto la quale il terreno agricolo non può essere suddiviso. Detta regola può essere superata solo se la destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore generale passa da agricola ad edificabile e, pertanto, è possibile frazionare il terreno in particelle più piccole.

Non risulta al CTU, dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Urbanistica, che la destinazione dell'area sia stata cambiata attualmente o all'epoca del frazionamento per trasferimento di diritti.

Sulla possibilità di condono:

La legge 724/1994 ha introdotto un nuovo condono edilizio per le opere realizzate successivamente al condono del 1985.

In particolare il nuovo condono era applicabile in base a 3 diversi criteri relativi a:

- tempo, ossia alle opere realizzate entro il 31 dicembre 1993;
- stato dei lavori, ossia alle opere che risultavano ultimate;
- limiti dimensionali, ossia alle opere i cui limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita;

In tal senso confermando la norma, con la Sentenza 31955/2015, si è espressa la Corte di Cassazione circa una domanda di concessione in sanatoria e relativi limiti volumetrici consentiti.

Al CTU pare che nessuno o non tutti i requisiti indicati dalla L 724/94 siano verificati, ma tale situazione non ha impedito al Comune di rilasciare la Concessione in Sanatoria n. 324/90 per valutazioni che restano agli atti dell'Ufficio e che in questo momento non sono documentabili come da richiesta di copia della C. E, n. 324/90 e relativa attestazione di risposta.

All. 26

All. 27

TRIBUNALE DI NAPOLI – SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA 288/2013

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA LOREDANA FERRARA

CURATORE DOTT. RAFFAELE TUCCILLO

CTU ARCH. ADOLFO CACACE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24 di 24

Sulle planimetrie catastali

Le variazioni dimensionali degli immobili rappresentati nelle planimetrie e le elusioni di talune parti hanno indotto il CTU a rilevare, con successive verifiche sul posto, gli immobili de quo.

Non hanno meravigliato le soppressioni dei sub, ma la disinvolta variazione dimensionale dell'attuale sub 17 che nelle varie rappresentazioni ha subito allungamenti, ingrossamenti, divisioni e accorpamenti, senza mai essere fedele alla realtà contrariamente a come riporta il notaio Scarnecchia: che successivamente alla concessione in sanatoria *"non sono state apportate agli stessi modifiche amministrativamente rilevanti e non autorizzate."*

Si è reso pertanto necessario procedere al rilievo delle strutture per definirne la consistenza e per individuare quanto da ritenere compreso nella Concessione in sanatoria e quanto escluso, oltre alla definizione delle aree scoperte così come attribuite.

IL RILIEVO DELLA CONSISTENZA EDIFICATA

Il rilievo dei beni staggiti ha consentito di definire quali parti siano da ritenere effettivamente realizzate ai tempi della citata Concessione in sanatoria e quali siano state realizzate successivamente.

- Certamente il locale interrato ad uso deposito sub 7 ha fatto parte della domanda di condono presentata nel 1995 con riferimento al tipo mappale n. 6400/95 ribadito nel dettaglio delle U.I.U. con il tipo mappale del 11/07/1996.

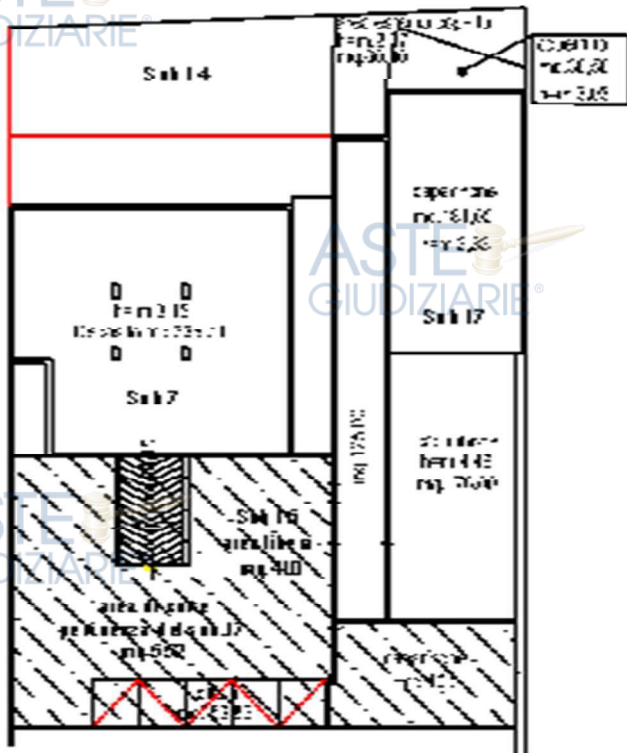
La concessione in sanatoria n. 324 del 14/01/1998 ha legittimato l'intera palazzina e il locale interrato che non presenta ulteriori modifiche rispetto a quello che è stato l'impianto iniziale della costruzione.

- Del capannone, attualmente sub 17, non esiste agli atti disponibili alcuna documentazione della reale esistenza né della consistenza alla data della presentazione della domanda di condono ma la concessione in sanatoria attestata dal Notaio Scarnecchia nei rogiti da lui redatti e le osservazioni condotte in fase di rilievo, hanno consentito di definire la possibile consistenza, ove esistente, di quanto sanato con la concessione e individuare gli abusi successivi.

Di seguito vengono riportate le planimetrie che definiscono gli immobili edificati e, di questi, quelli certamente abusivi.

RILIEVO PLANIMETRICO

ASTE GIUDIZIARIE

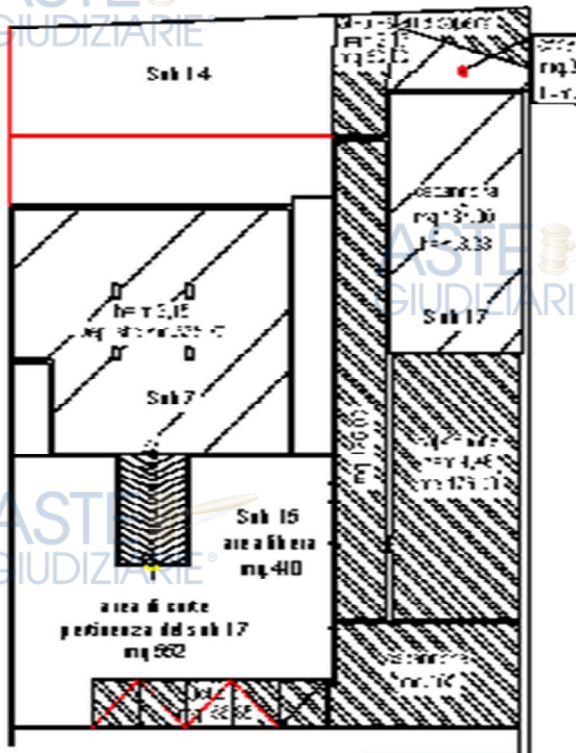


PLANIMETRIA DELLA CONSISTENZA ENTICATA

SUB 7 SCANTINATO USO DEPOSITO

SUB 17 COMPLESSO DI CAPANNONI

ASTE GIUDIZIARIE



IMMOBILI LEGITIMATI DALLA C.E.

IMMOBILI TOTALMENTE ABUSIVI.

All. 28

All. 29

ASTE GIUDIZIARIE

Superfici e volumi legittimati dalla C.E.

Sub 7 Scantinato uso deposito
Sub 17 Capannone composto
Tettoia anteriore

mq.	335,70	h. m.	3.15
mq.	184,00	h. m.	3,33
mq.	30,50	h. m.	3.03

ASTE GIUDIZIARIE

Superfici e volumi abusivi

Area coperta anteriore
Capannone centrale
Capannone laterale
Capannone terminale
Tettoia cortile
Area cortile residua

mq.	60,00	h. m.	2,77
mq.	176,00	h. m.	4,46
mq.	125,00	h. m.	3,00
mq.	100,00	h. m.	3.33
mq.	56,85	h. m.	3,00
mq.	410,00		

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

DEFINIZIONE DEGLI IMMOBILI STAGGITI

La valutazione degli immobili non può prescindere da una descrizione degli stessi per definirne le caratteristiche e le possibilità di utilizzazione. Come definito in precedenza gli immobili compresi nel fallimento sono:

1. Scantinato uso deposito, riportato nel catasto del Comune di Mugnano al foglio 1, p.lla 1231, sub 7, categoria C₂, consistenza mq. 323, verificati da rilievo in mq. 335,70 e di altezza m. 3,15;
2. Capannone definito locale commerciale composto da un unico vano, riportato nel catasto del Comune di Mugnano al foglio 1, p.lla 1231, sub 17 (già sub 10 e già sub 9), categoria C₁, consistenza mq. 193, verificati da rilievo in mq. 184,00 e di altezza m. 3,33 a cui si somma la superficie di mq 30,50 di area coperta con tettoia per totali mq. 214,50;
3. Capannone realizzato su area scoperta di mq 125 a lato del sub 17 e indicato con lo stesso sub 17;
4. Area scoperta urbana di pertinenza del sub 17 riportato nel catasto del Comune di Mugnano al foglio 1, p.lla 1231, sub 15, BCNC, della consistenza di circa mq. 600, verificati da rilievo in residui mq. 410,00 ancora liberi da costruzioni, ma da incrementare della superficie degli immobili abusivi per un totale di mq. 780,00;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Scantinato uso deposito sub 7, cat. C₂

Allo scantinato si accede attraverso una rampa carrabile che si sviluppa proiettandosi verso l'esterno per circa i 2/3 della lunghezza e dal corpo scala della palazzina sovrastante; al di sopra della rampa si estende un terrazzo di pertinenza del secondo piano della palazzina.



L'area scoperta e l'accesso al deposito sub 7



La rampa di accesso



Panoramica dell'interno

La sagoma planimetrica è quella stessa del fabbricato e strutturalmente si presenta con pareti perimetrali contro terra in c.a. e quattro pilastri in c. a. posti a quadrilatero nell'area centrale del vasto ambiente interrato.

Le prese d'aria e luce sono due sul ciascun lato ma del tutto insufficienti impedendo qualsiasi utilizzo che possa prevedere la permanenza operativa di persone per mancanza dei requisiti di abitabilità.



Panoramiche dell'interno

Il locale è dotato di servizio igienico, al momento non praticabile, e presenta le pareti allo stato di intonaco liscio di cemento.

La superficie complessiva è di mq. 335,70 che per m. 3,15 di altezza fanno una cubatura di mc. 1.057,45.

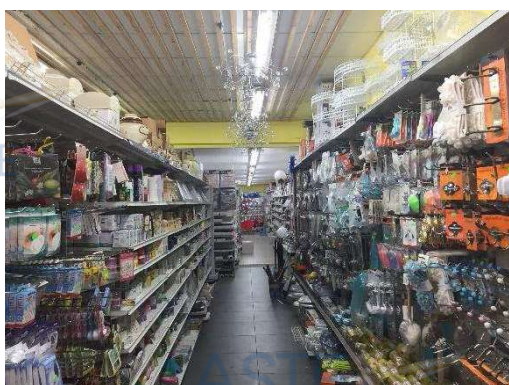
Il locale è attualmente in locazione alla [REDACTED]



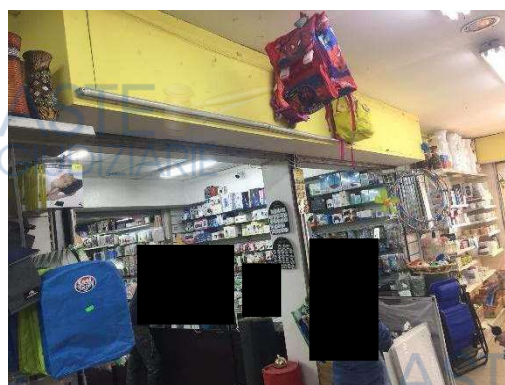
La testa del capannone e la palazzina su via Pietro Nenni

2. Capannone definito locale commerciale sub 17, cat. C₁

Il locale commerciale consiste in un capannone con struttura in ferro di m. 19,37 x 9,50 e di altezza all'intradosso della copertura di m. 3,33 per una superficie di mq. 184 e una cubatura complessiva di circa mc. 612,76; l'ambiente è utilizzato come locale commerciale per la vendita di articoli cinesi per la casa; attualmente è collegato con la struttura commerciale della ██████████ presente al piano terra della palazzina di cui rappresenta un prolungamento. Le pareti sono coperte da pannellature e scaffali metallici per l'esposizione della merce e file di espositori dividono lo spazio interno in corsie per la clientela.



L'interno del locale commerciale



L'area di collegamento con il piano terra della palazzina

Il capannone, legittimato dalla Concessione Edilizia in sanatoria, presenta uno spazio esterno all'ingresso su via Pietro Nenni, di forma trapezoidale, coperto da una tettoia oltre la quale è stata realizzata un'ulteriore tettoia abusiva, le superfici di sedime di queste strutture non sono menzionate nell'atto d'acquisto del capannone.



La tettoia all'ingresso del capannone



la copertura in lamiera sagomata

Sul lato opposto a via Nenni al capannone originario, infine, è stato aggiunto un altro capannone abusivo che si estende fino al muro di confine con la parte del lotto definita dal sub 102



I capannoni realizzati in prolungamento di quello legittimato

3. Capannone realizzato su area scoperta di mq 125 a lato del sub 17 e indicato con lo stesso sub 17

Lateralmente al capannone, ancora indicata con sub 17, si stendeva nell'ambito dei m. 5 di distanza dal fabbricato adiacente, un'area di suolo libero, parzialmente coperta da una tettoia ma che nel tempo è stata totalmente trasformata in un corpo aggiunto ad uso deposito per tutta la superficie dei mq. 125 dell'area costituendo un abuso.



L'ampliamento abusivo del capannone ottenuto coprendo l'area libera laterale

4. Area scoperta urbana di pertinenza del sub 17 riportato nel catasto del Comune di Mugnano al foglio 1, p.lla 1231, sub 15, BCNC, della consistenza di circa mq. 600, verificati da rilievo in residui mq. 410,00 ancora liberi da costruzioni, ma da incrementare della superficie degli immobili abusivi per un totale di mq. 780,00; Il piazzale di circa mq. 600 citato negli atti del Notaio Scarnecchia è stato nel tempo occupato da fabbriche e tettoie che ne hanno ridotto la consistenza portandola a circa mq. 410,00.

Non essendo documentato cosa fosse edificato in quell'area all'epoca della definizione in mq. 600 della superficie il CTU ritiene di rettificare tale consistenza in quella che deriverebbe dal suolo liberato dalle fabbriche abusive, valutato in circa mq. 780,00.

Si nota che in quest'area ricadrebbero anche i sub 11,12 e 13 che sono stati costituiti come unita' afferenti edificate su aree di corte

ovvero su BCNC Bene Comune Non Censibile che è di pertinenza al sub 17 e non hanno quindi titolarità sul suolo.

LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il mercato immobiliare nel Comune di Mugnano ed in quelli limitrofi presenta caratteristiche particolari legate allo sviluppo che la grande viabilità di scorrimento ha determinato lungo gli assi stradali favorendo gli insediamenti commerciali e produttivi oltre che quelli residenziali.

Purtroppo non sempre l'attività edificatoria ha tenuto conto delle destinazioni urbanistiche previste nell'area che, in molti casi, hanno privilegiato il mantenimento dell'originaria vocazione agricola dove, però, si sono sviluppati complessi edilizi di vario tipo in contrasto con le destinazioni di PRG.

Questo è il caso dei beni immobili presenti nell'area del lotto in cui ha sede la società [REDACTED] che ha realizzato fabbricati in netto contrasto con la destinazione agricola dell'area e solo per una parte di essi ha ottenuto la Concessione in sanatoria.

La valutazione degli immobili sarà condotta attraverso la raccolta dei dati delle agenzie immobiliari sul valore delle transazioni effettuate e sulle proposte di vendita di immobili di categoria analoga; la media dei valori darà l'indicazione del prezzo medio di mercato

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il valore di mercato di un immobile è la rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato come è definito dal Regolamento UE 575/2013 con l'art. 4 comma 1 punto 76 che precisa che il valore di mercato è «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

I metodi di valutazione sono gli strumenti attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione, la metodologia estimativa fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni immobili, i metodi

TRIBUNALE DI NAPOLI – SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA 288/2013

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA LOREDANA FERRARA

CURATORE DOTT. RAFFAELE TUCCILLO

CTU ARCH. ADOLFO CACACE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Page 9 di 24

di valutazione applicano procedimenti ripetibili e uniformi, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati.

Dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" pubblicato da Tecnoborsa S.C.p.A. ricaviamo i metodi utilizzati per stimare il valore di un immobile che sono: Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato, Income Capitalization Approach o metodo finanziario e Cost Approach o metodo del costo.

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel nostro caso sarà utilizzato il Metodo del Confronto di per determinare il prezzo medio di mercato che sarà riferito all'immobile in oggetto.

VALUTAZIONE COL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO:

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Il metodo presuppone una indagine di mercato che si sviluppa attraverso due diversi strumenti, il primo fornito dagli Istituti che osservano l'andamento del mercato con esiti statistici ottenuti dalle registrazioni fiscali delle effettive compravendite e, il secondo, che analizza l'offerta immobiliare vera e propria con riferimento ad immobili reali nelle loro caratteristiche comparabili con quello da valutare.

Nella ricerca dei dati si è ritenuto opportuno, vista la qualità dell'immobile in esame e la scarsa disponibilità sul mercato di offerta immobiliare analoga, per tipologia edilizia e contesto urbano, di considerare i dati relativi ad un'area più ampia ma non eccessivamente distante da quella dell'immobile in esame.

I DATI STATISTICI

La prima indagine si è svolta con l'esame dei dati statistici forniti da Enti pubblici e Agenzie private come riportato dalla tabella "A" seguente aggiornata al secondo semestre 2022 e relativa alla offerta immobiliare della zona per quanto riguarda l'edilizia commerciale.

TAB "A" - QUOTAZIONI IMMOBILIARI							
fonte	tipologia	valore di mercato negozi			valore di locazione		
		minimo	medio	massimo	minimo	medio	massimo
		€/mq			€/mq		
Banca Dati Agenzia delle Entrate	Magazzini	255	382,5	510	1	1,5	2
	Negozi	920	1.385	1.850	4,6	6,95	9,3
REQUOT	Negozi	870	1.310	1.750	4	6	8
	Magazzini	280	420	560	1	1,5	2
valori medi			874,37			3,98	

Da questi dati si ricava il valore del Prezzo Medio di Quotazione Negozi "P_{QN}" pari a €/mq 874,37 per negozi e magazzini nonché il Valore della Quotazione per Locazione di Negozi "V_{LN}" pari a €/mq 3,98.

L'OFFERTA IMMOBILIARE COMMERCIALE

Di seguito viene analizzato il mercato osservando le singole offerte per la vendita di immobili nell'area valutando i valori medi per mq, il risultato sarà il Prezzo Medio di Vendita P_{MV} .

TAB "B" OFFERTA IMMOBILIARE				
Località	Prezzo	Superficie struttura	Aree esterne	Prezzo Superficie
	€	mq	mq	€/mq
Via 4 martiri - Mugnano	198.000	160	200	1.237,50
Via della resistenza Villaricca	370.000	950	600	389,47
Via Campania - Melito	900.000	1.000	700	900
Via Melitello Casandrino	640.000	900		711,11
Via San Francesco a P. Qualiano	2.000.000	2.000	5.000	1.000
MEDIA DEI VALORI	821.600	1.002	P_{MV}	847,616

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER CONFRONTO

Dai dati statistici e da quelli dell'offerta immobiliare si ricavano i due valori P_{QN} e P_{MV} che mediati tra loro daranno il valore di riferimento ricavato con il Metodo di Confronto del Mercato, ovvero:

$$P_M = \text{€/mq } 874,37 + \text{€/mq } 847,616 = \text{€/mq } 860,99 \sim \text{€/mq } 861$$

valore al mq. di un immobile a destinazione commerciale nella tipologia negozi/magazzini.

L'OFFERTA DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TAB "C" OFFERTA PER LOCAZIONE COMMERCIALE				
Località	Prezzo	Superficie struttura	Aree esterne	Prezzo Superficie
	€/mese	mq	mq	€/mq
Via Napoli - Mugnano	3.000	750		4
Via Napoli - Mugnano	3.000	243		12,35
Via Pietro Nenni Mugnano	3.200	250		12,80
Via Pietro Nenni Mugnano	10.500	650		16,15
Via Ada Negri Mugnano	1.700	300		5,66
MEDIA DEI VALORI	21.400	2.193	PLC	10.19

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI LOCAZIONE PER CONFRONTO

Dai dati statistici e da quelli dell'offerta immobiliare si ricavano i due valori V_{LN} e P_{LC} che mediati tra loro daranno il valore di riferimento ricavato con il Metodo di Confronto del Mercato, ovvero:

$$V_{ML} = \text{€/mq } 3,98 + \text{€/mq } 10,19 = \text{€/mq } 7,08 \sim \text{€/mq } 7,10$$

valore al mq. di locazione di un immobile a destinazione commerciale.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Nella determinazione del valore degli immobili si terrà conto, ove necessario, degli oneri afferenti l'eliminazione di alcune irregolarità al fine di rendere urbanisticamente conformi gli immobili che vengono definiti come segue:

1 – Locale seminterrato, adibito a deposito, di mq. 335,70, censito in catasto al foglio 1, particella 1231, sub 7, cat. C₂, attualmente indicato di consistenza mq. 323 da aggiornare;

2 - Capannone definito locale commerciale composto da un unico vano, riportato nel catasto del Comune di Mugnano al foglio 1, p.lla 1231, sub 17 (già sub 10 e già sub 9), categoria C1, consistenza mq. 193, verificati da rilievo in mq. 184,00 e di altezza m. 3,33 a cui si somma la superficie

di mq 30,50 di area coperta con tettoia per totali mq. 214,50, con annessa superficie scoperta di mq. 125, previa demolizione dell'attuale copertura;
3 - Area scoperta urbana di pertinenza del sub 17 riportato nel catasto del Comune di Mugnano al foglio 1, p.lla 1231, sub 15, BCNC, della consistenza di circa mq. 600, verificati da rilievo in residui mq. 410,00 ancora liberi da costruzioni, ma da incrementare della superficie degli immobili abusivi da demolire per un totale di mq. 780,00;

CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Il recupero delle aree scoperte avverrà attraverso la demolizione delle opere abusive, valutate al costo vuoto per pieno di demolizione di fabbricati secondo il prezzario OO.PP. della Regione Campania così definito: CAM23_R02.020.005.A €/mc. 14,93

Le aree scoperte recuperate saranno valutate al 10% della loro consistenza come definito dal **CNCPE**, Coordinamento Nazionale delle Commissioni Provinciali Espropri.

VALORE DEL LOCALE DEPOSITO SUB 7 PER VENDITA

Consistenza mq. 335,70 Prezzo di mercato €/mq 861

Valore del bene: mq. 335,70 x €/mq 861,00 =

€ 289.037 ~ € 290.000

VALORE DEL LOCALE DEPOSITO SUB 7 PER LOCAZIONE

Consistenza mq. 335,70 Valore di locazione €/mq 7,10

Valore del bene: mq. 335,70 x €/mq 7,10 =

€ 2.383,47 ~ € 2.385,00/mese

VALORE DEL LOCALE COMMERCIALE SUB 17 PER VENDITA

Consistenza mq. 184 area scoperta mq. 125 di cui il 10% mq. 12,5
Totale consistenza mq. 184 + mq. 12,5 = mq. 196,5

Prezzo di mercato €/mq 861

Valore del bene: mq. 196,50 x €/mq 861,00 =
€ 169.186,5 ~ € 169.186

VALORE DEL LOCALE COMMERCIALE SUB 17 PER LOCAZIONE

Consistenza: mq. 196,50 Valore di locazione €/mq 7,10

Valore del bene: mq. 196,50 x €/mq 7,10 =

€ 1.395.15 ~ € 1.395,00/mese

VALORE AREA SCOPERTA SUB 15 PERTINENZA DEL SUB 17

Consistenza mq. 780 di cui il 10% mq. 78

Prezzo di mercato €/mq 861

Valore del bene: mq. 78 x €/mq 861,00 =

€ 67.158,00 ~ € 67.158,00

VALORE COMPLESSIVO DEI SUB 17 E SUB 15

Valore sub 17 € 169.186 Valore sub 15 € 67.158

Valore complessivo € 236.344 da cui detrarre il costo di demolizione
dei capannoni abusivi

CAPANNONI E STRUTTURE ABUSIVE

Dalla planimetria del rilievo effettuato si ricavano le superfici da liberare dalle costruzioni abusive, tutte indicate come sub 17:

Capannone laterale	Consistenza	mq. 125,00	h m. 3,00	mc. 375
Capannone centrale	Consistenza	mq. 176,00	h m. 4,46	mc. 785
Capannone terminale	Consistenza	mq. 100,00	h m. 3,33	mc. 333
Tettoia anteriore	Consistenza	mq. 60,00	h m. 2,77	mc. 166
Tettoia cortile	Consistenza	mq. 56,85	h m. 3,00	mc. 170

TOTALE CUBATURA ABUSIVA DA ABBATTERE MC. 1,829

Il costo degli abbattimenti da detrarre dal valore del capannone legittimato dalla Concessione in sanatoria è:

$$\text{mc. } 1.829 \times \text{€}/\text{mc } 14,93 = \text{€ } 27.306,97 \sim \text{€ } 27.307,00$$

pertanto il prezzo di vendita del cespite sub 17 in uno con la pertinenza sub 15 sarà:

$$\text{€ } 236.344,00 - \text{€ } 27.307,00 = \text{€ } 209.037$$

PREZZO DI VENDITA DEI CESPITI SUB 17 E SUB 15

Non viene calcolato il valore della locazione del sub 15 in quanto BCNC ovvero bene non idoneo a produrre reddito in maniera autonoma e in quanto tale non soggetto a rendita catastale.

Conclusioni

I beni staggiti nella presente procedura fallimentare sono stati valutati al fine di determinare il maggior ricavo economico nei limiti di quelle che sono ad oggi le condizioni di mercato.

Si sono determinati sia i valori relativi alla possibile vendita di ciascun cespite che quelli di una possibile locazione secondo lo schema seguente riferito alle definizioni catastali:

Locale seminterrato in catasto al foglio1, particella 1231, sub 7, cat. C₂

Valore di vendita	€ 290.000,00
Valore di locazione	€ 2.385,00/mese

Locale commerciale in catasto al foglio1, particella 1231, sub 17, cat. C₁, con area pertinenziale sub 15

Valore di vendita	€ 209.037,00
Valore di locazione	€ 1.395,00/mese

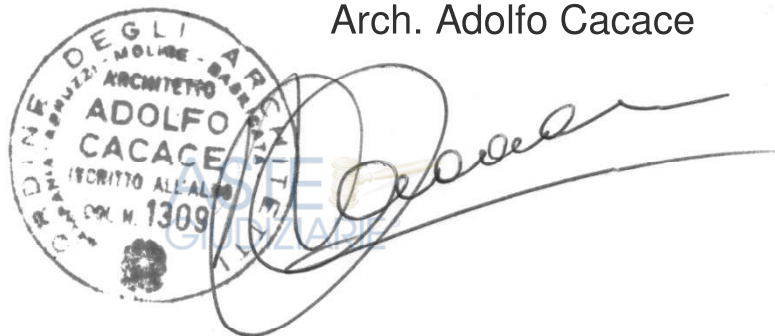
Resteranno a carico degli eventuali possessori dei beni le autorizzazioni alle demolizioni, le regolarizzazioni catastali e quant'altro dovuto in termini di eventuali obbligazioni oggi non determinabili.

Avendo esaurito il proprio mandato il CTU rimette al Sig. Giudice la propria relazione di consulenza e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Napoli, 24/10/2023

Il CTU

Arch. Adolfo Cacace



TRIBUNALE DI NAPOLI – SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA 288/2013

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA LOREDANA FERRARA

CURATORE DOTT. RAFFAELE TUCCILLO

CTU ARCH. ADOLFO CACACE