

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO DEL GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI

Terza Sezione Civile

procedimento

Giudice Delegato dott. Umberto RANA -- R. G. Fallimentare n°110/2004

***perizia di consulenza integrativa***

ALLEGATI :

*all. n°16 - riproduzione planimetria licenza edilizia*

*all. n°17 - immagine ortofoto*

*all. n°18 - documentazione fotografica attuale con planimetria coni ottici*

Torre Annunziata, ottobre 2021

C.T.U. arch. Diego S.M. SAVARESE

REDATTA DAL SOTTOSCRITTO arch. Diego S.M. SAVARESE  
CON STUDIO IN TORRE ANNUNZIATA (NA) ALLA VIA SIMONETTI N. 22  
NELLA QUALITÀ DI C.T.U. NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE PENDENTE  
PRESSO IL TRIBUNALE DI PERUGIA **R. G. Fall. N° 110/2004**

GIUSTO DISPOSITIVO DEL G.D. dott. Umberto RANA in data 30.10.2019

**INCARICO**

Il Giudice dott. Umberto RANA con dispositivo del 30.10.2019, in riferimento al procedimento R. G. Fall. N°110/2004 pendente presso il Tribunale di Perugia, con la nomina dello scrivente Esperto Stimatore, ha affidato l'incarico che segue:

*“... Accerti possibili difformità nelle consistenze e nella titolarità del complesso immobiliare di Pontecagnano e riferisca quant'altro utile per la corretta formazione del bando di vendita...”*

All'esito delle indagini esperite, rese più difficili anche dalle restrizioni conseguenti all'emergenza sanitaria da covid-19, si rimette la presente perizia di consulenza integrativa, suddivisa nei n°3 quesiti formulati.

**Punto 1) POSSIBILI DIFFORMITA' NELLE CONSISTENZE**

Come già evidenziato nel paragrafo -1- della perizia di consulenza originaria del 10.03.2008, redatta su incarico del Giudice Delegato alla Procedura Fallimentare n°61/2002 del Tribunale di Torre Annunziata dott. Vincenzo del Sorbo in data 21.03.2007, la causa di cui si aggiudicava nell'ambito della Procedura Fallimentare della società il compendio immobiliare della medesima Azienda avicola nel Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) con decreto di trasferimento del Tribunale di Salerno, rep. n. 3462 del 3 novembre 1987, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Salerno il 1° dicembre 1987 ai nn°32900/26205 (cfr. all. n°04).

Tale complesso di beni, edificati su di un'area della estensione di 40.562 mq, coprivano una superficie pari a 15.344,69 mq suddivisa in quattordici capannoni per l'allevamento dei polli, una tettoia per il deposito della paglia, un fabbricato sviluppantesi su due distinti livelli di piano, un mangimificio ed un macello; il tutto, individuato nel suddetto trasferimento nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) al foglio n°10, particelle n°82 e 126, di cui la particella n°82 -fabbricato rurale- era di are 01,10 mentre la particella 126 -seminativo irriguo- era di ettari 4.04.52.

Il complesso oggetto della Procedura risulta individuato -all'attualità- agli atti dell'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio con i seguenti dati: foglio n°10, particelle nn°82, 193 e 1017 (composte), Via Ferdinando Magellano s.n.c. piano Terra e 1°, categoria D, Rendita Catastale € 64.340,20.

Da accertamenti effettuati presso gli uffici catastali della Provincia di Salerno si è avuto modo di acclarare che l'attuale particella n°1017 risulta essere l'originaria particella n°126 del catasto terreni.

Più in particolare, con la redazione ed il successivo deposito ed approvazione del c.d. “*tipo mappale*” (procedura catastale di inserimento in mappa dei fabbricati), è stata apportata una modifica della numerazione della particella catastale che, dalla precedente denominazione di “126” (del catasto terreni ed oggi soppressa), è stata denominata “1017” (catasto fabbricati di nuova costituzione).

Successivamente, con la redazione dell'accatastamento, effettuato a mezzo della procedura denominata “*docfa*”, vi è stata la fusione delle tre particelle; trattandosi, nel caso di specie, dello stesso complesso immobiliare.

La particella n°193, di are 04.30, pur individuando -in parte- il complesso immobiliare, non risulta (presumibilmente per mero errore) menzionata nel suddetto decreto di trasferimento ma nel successivo Atto di Conferimento per notar Carbonari di Perugia rep. n. 60435, trascritto il 13 dicembre 2020 ai nn°34000/26605, con il quale la società ha ceduto un ramo di azienda per un valore pari a £ 2.000.000.000 (lire duemiliardi) in natura ed in piena proprietà, a favore della società “ con sede in dichiarando nel contempo di sottoscrivere una quota di capitale di “ per nominali £ 2.000.000.000 (lire duemiliardi), mediante sottoscrizione effettuata alla pari con conferimento in natura ed in piena proprietà, in di un ramo del proprio complesso aziendale posto in Pontecagnano Faiano (Sa).

A seguito dei sopralluoghi effettuati in loco e dal riscontro della documentazione estratta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pontecagnano Faiano, inerente i titoli edilizi di origine dei manufatti, si è accertato il rilascio della “*Licenza Edilizia*” avvenuto in data 07.07.1966 a favore del sig. .... in nome e per conto della società ..... che assentiva la edificazione di 12 (dodici) capannoni, oltre fabbricatino per uffici e abitazione del guardiano (corpo di fabbrica n° 13).

La esatta consistenza di cui alla predetta “*Licenza Edilizia*”, in mancanza di documentazione grafica presente negli archivi del Comune di Pontecagnano Faiano, è stata ricostruita dallo scrivente Ufficio a seguito della avvenuta visione della “*Planimetria Generale*” (del progetto approvato dalla Commissione edilizia nella seduta del 22.11.1965), rinvenuta tra la corpora

documentazione agli atti del fascicolo del procedimento, come indicato graficamente nella <planimetria licenza edilizia> (all. n°16).

Ad oggi, le differenze riscontrate rispetto alla detta licenza, ineriscono la edificazione di ulteriori n°2 capannoni (14 in totale esistenti), nonché di altri 3 volumi realizzati in prossimità dell'accesso al lotto ed adibiti a deposito, a mangimificio e alla macellazione dei prodotti, incluso poi un piccolo manufatto addossato al confine nord del complesso avente forma allungata.

Avuto riguardo agli ulteriori n°2 capannoni si evidenzia, dal confronto con la planimetria di cui alla licenza del 1966, che gli stessi sono di modesta consistenza ed ubicati nello spigolo meridionale dell'area disponibile, rilevando inoltre dal predetto confronto una configurazione più allungata di tre capannoni centrali (quelli indicati con i numeri 4, 5 e 6) sull'asse sud-ovest / nord-est e tale da invadere il sedime di un capannone più piccolo (quello indicato con il numero 7) disposto, però, ortogonalmente a questi ultimi.

Con riguardo ai 3 volumi in prossimità dell'accesso, si fa notare che quello indicato nella Relazione di Consulenza iniziale come "Corpo Centro Aziendale" dislocato su due piani e identificato come "Manufatto T" è ubicato in luogo del fabbricatino per uffici e abitazione del guardiano (quello indicato con il numero 13), ma con una maggior area di sedime.

Il "Corpo Macello" e il "Corpo Molino", identificati nella Relazione di Consulenza iniziale rispettivamente come "Manufatto R" e "Manufatto S", sono ubicati nell'area di minor lunghezza del primo dei capannoni centrali anzidetti (quello indicato con il numero 6 sulla planimetria della Licenza Edilizia), ma con una maggior area di sedime.

Il "Corpo Deposito" identificato nella Relazione di Consulenza iniziale come "Manufatto Q" è ubicato, invece, in un'area libera del piazzale di accesso di cui alla cennata Licenza Edilizia del '66.

In merito al piccolo manufatto addossato al confine di nord ed avente una forma allungata, si evidenzia il suo mancato inserimento nella denuncia di accatastamento.

Tale contigenza potrebbe derivare da attività edilizie portate in essere in epoca successiva al deposito dell'Elaborato Peritale di origine, risalente al lontano 2008 e, allo stato, prive di titolarità.

In conclusione, dal confronto planimetrico operato tra quanto oggi rilevato e quanto all'epoca trasferito alla società ..... risulta una analoga conformazione del complesso di immobili, sicché può affermarsi che alcun intervento edilizio abusivo è stato effettuato dalla società .....durante il periodo di detenzione dei cespiti medesimi, ovvero dal dicembre del 1987 all'epoca della dichiarazione di fallimento presupponendo, nel contempo, che le innanzi richiamate innovazioni od ampliamenti siano stati posti in essere dalla società .....nel corso della esecuzione degli interventi edilizi di costruzione dei manufatti in base alle sopravvenute esigenze

distributive e funzionali dell'azienda avicola stessa.

A questo proposito, preme evidenziare che a seguito dei ripetuti accessi eseguiti presso i Pubblici Uffici dell'U. T. C. del Comune di Pontecagnano Faiano non è stata rinvenuta alcuna documentazione integrativa o Licenza Edilizia Suppletiva rispetto a quella sopra menzionata, che assentisse la differente conformazione dell'attuale stato dei luoghi oggetto di Procedura Fallimentare; ragion per cui, è da presupporre che tali interventi siano stati effettuati dalla medesima azienda .....in assenza di apposito titolo autorizzatorio (urbanistico).

Pertanto, non essendovi certezza sulla legittimità urbanistica di tali manufatti e sulla possibilità di una loro eventuale sanatoria, il valore del compendio è stato rivisitato nella misura corretta e così come meglio specificata qui di seguito.

## **Punto 2) POSSIBILI DIFFORMITA' NELLA TITOLARITA'**

Come già evidenziato nel paragrafo -7- della perizia di consulenza originaria, la titolarità del complesso industriale era stata acquisita dalla società ..... come conseguenza dell'aggiudicazione di Vendita di Immobili ai Pubblici Incanti avvenuta in data 10.12.1986 il cui trasferimento Pubblico avveniva in data 01.12.1987 con decreto di trasferimento del Tribunale di Salerno, rep. n. 3462 del 3 novembre 1987, è stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno il 1° dicembre 1987 ai nn. 32900/26205.

Con Atto di Conferimento rogitato in data 11.12.2000 la società ..... ha ceduto un ramo di azienda per un valore pari a £ 2.000.000.000 (lire duemiliardi) in natura ed in piena proprietà, a favore della società .....con sede in ..... dichiarando nel contempo di sottoscrivere una quota di capitale di ..... per nominali £ 2.000.000.000 (lire duemiliardi), mediante sottoscrizione effettuata alla pari con conferimento in natura ed in piena proprietà, in .....di un ramo del proprio complesso aziendale posto in Pontecagnano Faiano (Sa).

Con successivo Atto Pubblico del 02.03.2001 per Notaio Marco Carbonari di Perugia rep. 60833 il complesso immobiliare di che trattasi è stato trasferito alla società .....con sede in ..... C.F.: ..... per complessivi 1000/1000 con conseguenziale volturazione alla predetta società.

Si evidenzia per l'immobile in esame la presenza agli atti catastali, come dal riscontro delle visure storiche, di un diritto del concedente a favore del Comune di Montecorvino Rovella.

Considerato le variazioni amministrative registrate nel tempo per tale Comune, si ritiene opportuno riepilogare l'evoluzione storica del territorio ove insiste il complesso immobiliare in

esame, che faceva parte in epoca remota del vasto feudo di Montecorvino Rovella, da cui nel 1820 si è distaccato il Comune di Montecorvino Pugliano e da quest'ultimo solo nel 1911 viene scorporato il Comune di Pontecagnano Faiano.

Per detto diritto (o livello) sono stati effettuati accertamenti presso il suddetto Comune di Montecorvino Rovella ed anche nel Comune di Pontecagnano Faiano, senza però ricevere riscontri per le particelle interessate, forse anche in virtù delle suddette evoluzioni territoriali.

E' stato inoltre interpellato il competente Ufficio Usi Civici della Regione Campania, che, contattato preliminarmente, non avendo informazioni specifiche sulle particelle in oggetto, non ha ritenuto far richiedere alcuna certificazione, confermando implicitamente la insussistenza di alcun diritto o livello per le stesse, evidenziando comunque alcune annotazioni per il Comune di che trattasi -datate 16.07.1941- e riferite alla zona Gauro - Falanga per una superficie di Ha 768.29.96 non ben specificata.

Benvero il diritto nel procedimento che trattasi, qualora ancora valido, risulta difatti già decaduto in virtù della avvenuta trasformazione dell'area, da fondo agricolo a opificio di allevamento avicoli, con costruzioni di manufatti per una rilevante percentuale dell'area totale.

### **Punto 3) ELEMENTI UTILI ALLA FORMAZIONE DEL BANDO > RIVALUTAZIONE**

Tra gli elementi utili alla corretta formazione del bando di vendita appare prioritario rideterminare la valutazione del complesso immobiliare oggetto della procedura fallimentare, sulla scorta delle conclusioni rappresentate nella perizia di consulenza iniziale del 10.03.2008 predisposta dallo scrivente Ufficio ed alla luce dello stato di degrado che ha subito il cespite in questo lungo lasso di tempo in condizioni di abbandono ed inutilizzo e delle problematiche evidenziate ai precedenti punti.

Per rappresentare l'attuale situazione di rovina appare utile la visione diretta dello stato conservativo mediante riprese fotografiche che sono state effettuate nel corso del sopralluogo del 04.02.2021.

La novità di queste ulteriori indagini peritali, che si è avuto modo di constatare in occasione del predetto accesso del 04.02.2021, è rappresentata da un provvedimento di sequestro giudiziario del complesso immobiliare da parte della locale Stazione dei Carabinieri, determinato dalla pregressa intrusione di soggetti che, a vario titolo ed avendone eventualmente facoltà di accesso, hanno utilizzato in modo improprio gli ampi spazi del complesso, accumulando materiali e rifiuti di varia natura, a mò di discarica, generando atti di vandalismo con danneggiamenti delle strutture localizzate ed asportazione di dotazioni ed attrezzature impiantistiche precedentemente documentate.

Il provvedimento di sequestro ha comportato la chiusura del cancello di ingresso dalla Via Magellano, estromettendo di fatto il custode giudiziario nominato dal Tribunale interessato dalla

Procedura Fallimentare e, pertanto, all'attualità, per potere accedere al complesso immobiliare è sorta la necessità di contattare la detta Autorità per l'apertura del lucchetto del cancello.

Al fine di avere una visione di insieme del compendio, è rappresentativa una vista generale estratta da una <immagine ortofoto> (all. n°17) stralciata dal portale "Google Maps" che, posta a confronto con la planimetria grafica in nostro possesso, evidenzia le ampie zone ove la natura sta riconquistando l'area con una lussureggiante vegetazione spontanea che ha, di fatto, ricoperto quasi del tutto alcuni manufatti.

Per i dettagli si rimanda alla sequenza di riprese della <documentazione fotografica attuale> (all. n°18) dalla n°01 alla n°81 completa di "planimetria con ottici" per la esatta localizzazione, rendendo in tal modo ogni migliore evidenza delle condizioni in cui versa il complesso immobiliare alla data odierna.

Appare chiaro che la situazione attuale ha determinato un sensibile deperimento delle strutture e pertanto uno svilimento e deprezzamento del controvalore economico del complesso immobiliare e quindi della base del Bando di Vendita.

Inoltre, la documentata recente possibile visione della "Planimetria Generale" di cui alla Licenza Edilizia del 1966 che ha consentito la realizzazione del complesso immobiliare, ha messo in luce delle discrepanze di titolarità urbanistica per lievi variazioni dei capannoni assentiti, nuovi capannoni e costruzioni annesse.

In ragione di ciò, i livelli di svalutazione si possono sintetizzare in cinque indirizzi:

- > decadimento delle strutture coperte;
- > discrepanze titolarità urbanistica;
- > recupero condizione agraria aree scoperte;
- > asportazione dei materiali e rifiuti ivi abbandonati;
- > bonifica-rimozione delle coperture in cemento-amianto.
- > diritti del concedente riportato sulle visure catastali.

Dalla Perizia di Consulenza iniziale datata 10.03.2008 si desumono i seguenti valori:

Valore finale di stima dell'intero complesso € 3.953.578,14.

Valore superficie esterna € 255.870,00.

Valore manufatti depurato € 3.697.708,14.

Entrando nel merito della superficie esterna (mq. 25.587), all'attualità, se ne ritiene invariato il valore, atteso che ipotetici incrementi del valore legato all'andamento inflattivo, sono stati

assorbiti da un appiattimento del mercato immobiliare, riferito soprattutto al settore agricolo, stretto tra regolamenti più serrati e sfiancato da azioni concorrenziali di Paesi Extra Unione Europea, resa sempre più soffocante da trasporti aereo - navali sempre più rapidi e convenienti verso il ricco mercato occidentale, confermando pertanto il valore di €. 255.870,00.

Nel merito del valore dei manufatti sotto l'aspetto prettamente immobiliare, nel considerare le criticità attuali, come meglio evidenziate di seguito, ne deriva una corposa riduzione del valore stimato, tenuto conto anche della tipologia strutturale dell'opificio realizzato per le specifiche esigenze di allevamento avicolo, che difficilmente può risultare compatibile con attività diverse, scontando di fatto anche le considerazioni agro economiche esposte nel paragrafo precedente per l'area esterna.

Di seguito si espongono i livelli di svalutazione sopra sintetizzati.

#### DECADIMENTO STRUTTURE COPERTE

Il lungo periodo di abbandono dei manufatti per assenza di attività operativa di allevamento, la conseguenziale assenza anche delle piccole manutenzioni e di quelle straordinarie, atti vandalici diffusi come asportazione o rottura di infissi e dotazioni, atto incendiario probabilmente doloso all'interno di locali ricolmi di materiali ivi accumulati con ripercussioni anche alle strutture edili, deperimento ordinario dei materiali costruttivi aggravati da infiltrazioni di acque di pioggia per rotture coperture e danneggiamenti vari, riconquista incontrollata della natura a discapito dei manufatti con rigogliosa vegetazione di arbusti e rovi anche all'interno dei locali, crollo copertura in cemento armato di due capannoni conseguenza di rovinoso decadimento struttura, rappresentano tutti fattori deleteri che hanno -di fatto- cagionato un evidente deperimento che si ripercuote significativamente anche sul valore immobiliare.

#### DISCREPANZE TITOLARITA' URBANISTICA

Come precisato in precedenza al Punto 1) "possibili difformità nelle consistenze" sono state accertate delle lievi discrepanze nella titolarità urbanistica del complesso, rappresentate dalla esistenza di n°02 capannoni non raffigurati nella planimetria allegata alla Licenza Edilizia del '66 -incluso una differente configurazione di alcuni capannoni centrali- e, nella esistenza di 3 modesti volumi di pertinenza dell'attività.

Il mancato riscontro di titoli urbanistici successivi alla Licenza Edilizia del '66, lascerebbe presupporre una eventuale irregolarità di tali manufatti.

Tale circostanza, in virtù della tipologia e della entità delle difformità, valutabili come sanabili in via ordinaria ex art. 36 T.U. Edilizia; ovvero, in alternativa, seguendo i dettami dell'art. 40 della L.



47/1985 e ss.mm.ii., comporterà una decurtazione del valore dell'immobile.

In entrambi i casi di queste due ultime ipotesi favorevoli, sono da prevedersi spese di procedura e oneri amministrativi che vanno ad incidere negativamente sulla valutazione dei cespiti (corpi Q – R – S – T) facenti parte del compendio immobiliare oggetto di analisi.

#### RECUPERO CONDIZIONE AGRARIA AREE SCOPERTE

Come già accennato nel paragrafo che precede, per la condizione di inutilizzo del complesso immobiliare, o meglio di abbandono, ne è scaturita la conseguente sospensione di ogni attività di pulizia delle aree esterne e dei camminamenti, che sostanzialmente sono rappresentati da terreno e piste battute in terreno, determinando il proliferare di una rigogliosa vegetazione che principalmente è rappresentata da un fondo di graminacee, integrata però in maniera dirompente da infestazione di rovi ed arbusti selvatici che, senza azioni di contrasto, sta decretando la riconquista della natura, soprattutto nella zona meridionale che in alcuni casi ha ricoperto completamente alcuni capannoni rendendoli inaccessibili (capannoni L – M – N – O – P), con radicamenti all'interno dei manufatti stessi, atteso la presenza di deiezioni animali che di fatto costituiscono un substrato ottimale.

In due capannoni nella zona orientale, con alcune lastre della copertura mancanti per rottura, inoltre si sono radicati dei fichi (capannoni A - B), con apparato radicale che ha lesionato il massetto cementizio di sottofondo e la chioma che oramai ha invaso il volume utile, rendendoli parzialmente impraticabili.

Per il ripristino della situazione necessita un imponente intervento di pulizia per il recupero della condizione agraria delle aree esterne scoperte mediante il taglio delle vegetazione infestante, la rimozione degli apparati radicali con ripristino del piano campagna originario e successivo trasporto a discarica del materiale rimosso.

#### ASPORTAZIONE DEI MATERIALI E RIFIUTI IVI ABBANDONATI

Presso il complesso immobiliare, come in precedenza accennato, sono stati introdotti ed abbandonati, a mo di discarica, all'interno di diversi locali e capannoni, in particolare nel "Corpo Deposito" identificato come "Manufatto Q" nella Relazione di Consulenza iniziale, nel "Corpo Centro Aziendale" (principalmente al primo piano) identificato come "Manufatto T", nel "Corpo Macello" (la maggior quantità) identificato come "Manufatto R", nel "Corpo Molino" identificato come "Manufatto S", rifiuti vari, materiali ed elementi di arredo, elettrodomestici e televisori in notevole quantità da parte di soggetti che hanno avuto in passato possibilità di accesso al complesso.

Inoltre all'interno del "Corpo Macello" identificato come "Manufatto R", ricolmo di tali materiali si è verificato un atto incendiario, probabilmente doloso, testimoniato dai residui carbonizzati di

materiale bruciato o elementi incombustibili anneriti dalle fiamme.

Infine, in un capannone ai margini della proprietà è stata rilevata la presenza di ingenti quantitativi di elementi in cemento - amianto accantonati, con le porte di accesso danneggiate e bloccate, ostacolandone l'accessibilità.

Per il ripristino della situazione necessita un complesso intervento di pulizia, comprendendo la selezione delle varie tipologie di rifiuti, il carico sui mezzi di trasporto ed il conferimento in discarica o nei centri di raccolta differenziata specifici per le diverse tipologie, materiale plastico, ferroso, vetroso, legnoso, tessile e simili, indifferenziato.

#### BONIFICA - RIMOZIONE DELLE COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

La copertura di quasi tutti i capannoni, ovvero di 13 sul totale di 14 (A – B – D – E – F – G – H – I – L – M – N – O – P), oltre che porzioni di coperture anche dei manufatti Q (deposito), T (centro aziendale) e S (molino) presentano elementi a lastre in cemento-amianto, meglio conosciuto come "Eternit" dalla denominazione della principale azienda produttrice.

Considerato che dopo aver analizzato le caratteristiche di tali materiali e dei suoi effetti dannosi sulla salute umana da parte della Società Scientifica, venne decisa la interruzione della produzione con la Legge n°257 del 27.03.1992, integrata poi dai Decreti attuativi che formalizzavano le fasi di rimozione e smaltimento, fino al D. Lgs. n°81 del 09.04.2008 che raccoglie in maniera organica tutta la normativa connessa.

L'intervento, previo nulla-osta della competente ASL e seguendo una procedura amministrativa alquanto complessa, va effettuato da parte di Impresa iscritta all'Albo Gestori Ambientali, che a mezzo di personale specializzato effettuerà l'asportazione degli elementi contenenti amianto con l'accortezza di adottare procedure predefinite dalla normativa, in uno al trasporto in discariche autorizzate allo smaltimento.

Considerata la notevole quantità di materiale da rimuovere, l'impegno economico necessario è rilevante e, ovviamente, come per gli altri indirizzi descritti nei paragrafi che precedono, tale circostanza incide significativamente sulla valutazione del complesso immobiliare.

#### DIRITTI DEL CONCEDENTE RIPORTATO SULLE VISURE CATASTALI

Rappresentano un elemento astratto che, in ogni caso, incide sulla legittimità della piena proprietà, generando una significativa contrazione del valore finale del complesso immobiliare che trattasi.

Per analogia fattispecie si evidenzia la recente ordinanza del dott. Di Martino del Tribunale di Torre Annunziata del 10.03.2021, che fa rilevare che l'istituto del livello traeva origine nel Medioevo nei contratti agrari ed oramai sono pressochè caduti in disuso e nella quasi totalità dei casi le prestazioni dovute in forza dei rapporti costituiti in passato non vengono più eseguite da

tempo immemorabile e pertanto anche il Legislatore, con la legge n°16 del 29.01.1974, ha stabilito l'estinzione dei rapporti perpetui che fossero fonte di un diritto per le Amministrazioni Pubbliche e Aziende autonome dello Stato, evidenziando inoltre che in caso di contrasto tra i dati catastali (aventi valore fiscale) ed i dati della Conservatoria dei RR. II. deve essere data valenza a quest'ultima.

Si fa notare che il complesso immobiliare di che trattasi, con Atto Pubblico del 02.03.2001 per Notaio Marco Carbonari di Perugia rep. 60833, è stato trasferito alla società ..... con sede in .....C.F.: .....per complessivi 1000/1000 (ovvero per l'intero e senza limiti parzializzanti per concedente o altro) con la conseguenziale analoga trascrizione alla Conservatoria dei RR. II. alla predetta società.

Restando però siffatta condizione di diritti del concedente per il Comune di Montecorvino Rovella e, nonostante gli esiti negativi sugli accertamenti eseguiti nei Comuni interessati come meglio precisato in precedenza -da ultimo all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (ove non si è trovato alcun riscontro documentale confermativo)- permane -in ogni caso- il sovraccarico economico che incide negativamente sul valore complessivo del cespite.

Riprendendo l'ordinanza del dott. Di Martino, lo stesso nelle conclusioni asserisce che considerata quindi la difficoltà ad accertare tali atti di affrancazione, ritiene ragionevole effettuare un abbattimento sul valore di stima, la qual cosa lo scrivente Ufficio si appresta ad applicare anche al procedimento che trattasi.

#### **determinazione costi degli indirizzi svalutativi**

Le condizioni deleterie suesposte rappresentano dei costi che ovviamente non incidono nella procedura fallimentare, ma comunque faranno carico al soggetto che andrà ad aggiudicarsi la proprietà immobiliare a conclusione del procedimento; e ciò, per consentire allo stesso la normale fruibilità -accessibilità- all'utilizzo delle strutture.

Per la determinazione dei costi di tali indirizzi svalutativi, lo scrivente Ufficio ha svolto una analisi di tipo comparativa con analogie anche più diffuse nel panorama economico rivolto agli specifici settori di intervento, come di seguito si espone.

#### DECADIMENTO STRUTTURE COPERTE

Elemento di maggior impatto economico è rappresentato senza dubbio dal decadimento delle strutture coperte, ovvero dei manufatti e capannoni realizzati in origine a costituire l'attività di allevamento avicolo e lavorazioni pertinenti.

Il lungo periodo di abbandono dei manufatti per assenza di attività operativa di allevamento, incluso tutti gli altri elementi esposti nello specifico paragrafo che precede, hanno determinato un danneggiamento irreversibile alle strutture edilizie esistenti, il cui recupero, nella misura di cui

alle condizioni accertate e oggetto di valutazione nel marzo 2008, rappresenta la finalità della stima che ci si appresta a formulare.

Le criticità oggi accertate vanno ben oltre l'ordinario deperimento determinato dal lasso di tempo intercorso dall'epoca della valutazione all'attualità, e sono riferibili soprattutto a condizioni estranee al consueto decadimento delle strutture, quali: la prolungata assenza delle piccole manutenzioni e di quelle straordinarie, atti vandalici diffusi come asportazione o rottura di infissi e dotazioni, atto incendiario con ripercussioni anche alle strutture edili, infiltrazioni di acque di pioggia per rotture coperture (non riparate), riconquista incontrollata della natura con rigogliosa vegetazione di arbusti e rovi anche all'interno dei locali, crollo copertura in cemento armato di un capannone conseguenza del rovinoso degrado strutturale.

I suddetti elementi rappresentano dei fattori fortemente deleteri per il complesso immobiliare in esame, che di fatto costituiva un opificio realizzato e strutturato per le specifiche esigenze produttive di allevamento avicolo che, sicuramente, non potrà essere riattivato per altre produzioni.

Come in precedenza già evidenziato, sulla scorta degli elementi valutativi desunti dalla Perizia di Consulenza iniziale del 2008, il valore dei manufatti depurato era di € 3.697.708,14.

Nel merito delle determinazioni economiche, il rovinoso degrado dei manufatti cagionato da abbandono e mancanza di manutenzioni atte a conservare lo stato dei luoghi, che hanno comportato rovina per infiltrazioni con crolli localizzati, oltre il deperimento degli elementi strutturali, si ritiene possa essere considerato con un abbattimento percentuale della valutazione finale al marzo 2008 di cui alla Perizia di Consulenza iniziale.

Procedendo in termini analitici, si possono considerare le dette condizioni con le seguenti riduzioni percentuali:

> degrado da abbandono funzionale	19%
> rovina per infiltrazioni con crolli localizzati	9%
> deperimento elementi strutturali	26%

Il tutto per un totale del 54% corrispondente ad **€ 1.996.762.39.**

#### DISCREPANZE TITOLARITA' URBANISTICA

Come anticipato nell'analogo paragrafo introduttivo, il mancato riscontro dei titoli urbanistici legittimanti i corpi Q, R, S, e T, che lascerebbe presupporre una irregolarità per tali manufatti, potrebbe essere recuperata considerandone la opportunità della sanatoria in regime ordinario (art. 36 T.U.E.) o, ricorrendone i presupposti, in regime straordinario, contemplato dall'art. 40 comma 6 della Legge 47 del 28.02.1985 e s.m.i..

E' indubbio che tale procedura comporta dei costi considerevoli per il futuro aggiudicatario, che pertanto vanno defalcati dalla valutazione corrente.

Evidenziando la presenza di oblazioni, diritti istruttori, oneri concessori, contributi vari, oltre i compensi professionali per la predisposizione degli atti prodromici al rilascio dei detti titoli, le spese complessive non risultano di semplice ed esatta quantificazione.

Nel caso in specie si ritiene valido ricorrere ad una riduzione percentuale (come già attuata per il paragrafo precedente) sulla base del valore attribuito dallo scrivente Ufficio nella Perizia di Consulenza iniziale datata 10.03.2008 dalla quale si desumono i seguenti valori:

manufatto Q (deposito)	€.	46.868,25	
manufatto R (macello)	€.	92.254,50	
manufatto S (molino)	€.	43.904,25	
manufatto T (centro aziendale)	€.	<u>166.861,50</u>	
totale		€.	349.888,50

Sintetizzando in un valore unico i vari costi come sopra indicati a titolo esemplificativo, si può considerare una riduzione percentuale stimata nel 16% sul detto valore complessivo dei manufatti interessati.

Riepilogo costi

> oneri per sanatoria = € 349.888,50 x 16% = **€ 55.982,16**

#### RECUPERO CONDIZIONE AGRARIA AREE SCOPERTE

La condizione di abbandono del complesso che ha determinato una lenta e costante riconquista della natura col proliferare di una rigogliosa e diffusa vegetazione che in alcuni casi, con rovi e arbusti selvatici ha ricoperto completamente alcuni capannoni, finanche con radicamenti all'interno dei manufatti, ha -di fatto- reso impraticabile l'intero complesso, con l'inaccessibilità ai manufatti nella zona meridionale (capannoni L – M – N – O – P) oltre il radicamento di alcuni fichi all'interno dei capannoni A e B (zona orientale).

Si rende necessario pertanto un imponente intervento di pulizia per il recupero della condizione agraria delle aree esterne scoperte mediante il taglio della vegetazione infestante, la rimozione degli apparati radicali con ripristino del piano campagna di originario e, il successivo trasporto a discarica del materiale rimosso.

Per la stima dei costi necessari, consistenti prevalentemente in manodopera specializzata con utilizzo di motoseghe, decespugliatori, noleggio a caldo di mezzi trinciasarmenti e mezzi escavatori, noleggio di autocarri e oneri di discarica dei materiali rimossi, si ritiene doveroso predisporre un computo analitico dei vari costi elencati.

Tenuto conto della situazione dei luoghi, si stima una media corrispondente comunque all'intera superficie estesa mq. 25.587 (ovvero considerando l'85% della stessa consistenza come intervento reale su aree scoperte, ed il restante 15% per interventi localizzati all'interno dei manufatti per i rovi e piante ivi radicate) ove intervenire, con una quantità media stimata di kg. 3

per metro quadrato per un totale di kg. 76.761.

Per la determinazione della spesa necessaria, si fa riferimento alla Tariffa prezzi Opere Pubbliche Regione Campania aggiornata all'anno 2020.

- Voce V.04.010.030.c

*“decespugliamento di area boscata invasa da rovi, arbusti ed erbe infestanti con salvaguardia dell'eventuale rinnovazione arborea ed arbustiva naturale. Su aree di media densità di infestanti (altezza superiore ad 1 metro e copertura terreno inferiore al 90%), con raccolta e trasporto a discarica o altro luogo indicato dei materiali di risulta” = €. 0,96 al mq.*

Per gli oneri di discarica, da informazioni assunte e con riferimento alla tipologia di materiale (sfalci vegetali) da conferire, si stima una tariffa di € 0,09 per ogni chilogrammo di materiale estirpato.

Riepilogo costi

> decespugliamento con trasporto                      mq. 25587 x €/mq. 0,96 = €. 24.563,52

> oneri di discarica.    kg. 76.761 x €/kg 0,09 = €. 6.908,49

Il tutto per un totale di **€ 31.472,01**

#### ASPORTAZIONE DEI MATERIALI E RIFIUTI IVI ABBANDONATI

Si fa riferimento ai rifiuti vari, materiali ed elementi di arredo, elettrodomestici e televisori in notevole quantità, estranei al contesto dell'attività di allevamento avicolo svolta, ma introdotti in una fase successiva ed ivi abbandonati da parte di soggetti che hanno avuto in passato possibilità di accesso al complesso, sicuramente in epoca successiva ai sopralluoghi eseguiti dallo scrivente Ufficio e, propedeutici alla stesura della perizia di consulenza del 2008, interessando diversi locali e capannoni, come viene indicato nello specifico capitolo che precede.

Si rende necessario pertanto un imponente intervento di pulizia, previa selezione delle varie tipologie di rifiuti, il carico sui mezzi di trasporto ed il conferimento in discarica o nei centri di raccolta differenziata specifici per i diversi materiali.

Per la stima dei costi necessari, consistenti prevalentemente in manodopera per la raccolta, selezione e insaccamento delle diverse tipologie di rifiuti (materiale plastico, ferroso, vetroso, legnoso, tessile e simili, indifferenziato), il successivo carico su autocarri per il trasporto nei siti preposti alla discarica e smaltimento, incluso infine gli oneri discarica dei materiali rimossi, si ritiene doversi predisporre una quantificazione analitica dei costi elencati.

Dagli accertamenti e dai rilievi effettuati, si stima una superficie interessata dallo spandimento diffuso di rifiuti pari a complessivi mq. 550.

Di questi, 50 mq, corrispondenti alla gran parte del “Corpo Macello” identificato come “Manufatto R” ed aree limitrofe poste nella zona retrostante il detto manufatto, oltre al primo

locale del "Corpo Deposito" identificato come "Manufatto Q" con lo spiazzo antistante compreso una vasca aperta ivi presente.

Mediamente sono stati quantificati circa kg. 80 di rifiuti per mq. Di superficie, corrispondendo in totale kg. 44.000 di quantità di rifiuti da rimuovere e smaltire.

Si prevede una forza lavoro di n°01 unità / giorno per ogni 900 kg. di materiale rimosso, necessitando in totale manodopera per giornate n°49 (44000 / 900) corrispondenti ad ore 392 (49 x 8) per la selezione e l'insaccamento delle varie tipologie di rifiuti.

Con riferimento al trasporto ai siti preposti per la discarica e lo smaltimento di tali materiali, si ipotizza un veicolo di portata 80 q.li (8000 kg.) necessita il noleggio di n°06 trasporti con autocarro per un percorso stimato di km. 80 di andata / ritorno fino all'area di discarica corrispondenti a km. 480 e quindi a q.li / km. 38.400 in totale.

Per gli oneri di discarica, da informazioni assunte e con riferimento alle tipologie di materiali da conferire, si stima una tariffa di €. 0,18 per ogni chilogrammo.

Dal prospetto dei costi per manodopera e noli desunti dalle tabelle vigenti per la provincia di Salerno si desume un costo orario per manodopera operaio qualificato di €. 26,08 mentre per il noleggio di trasporto con autocarro da q.li 80 risulta una tariffa di €. 0,111 per chilometro percorso.

Riepilogo costi

> manodopera per raccolta e insaccamento: ore 392 x € 26,08 = €10.223,36

> noleggio autocarro per trasporto: q.li / km. 38400 x € 0,111 = € 4.262,40

> oneri di discarica: kg. 44000 x € 0,18 = € 7.920,00

Il tutto per un totale di **€ 22.405,76**

#### BONIFICA-RIMOZIONE DELLE COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

La presenza massiccia di materiali contenenti amianto, rappresentati -nella fattispecie- da lastre in cemento – amianto costituisce una condizione di notevole impatto sull'economia della procedura fallimentare in esame.

La normativa vigente, Legge n°257 del 27.03.1992, integrata fino al D. Lgs. n°81 del 09.04.2008, contempla passaggi amministrativi e procedure esecutive propedeutiche la rimozione e lo smaltimento particolarmente complesse ed articolate.

Dai rilievi metrici effettuati e come analiticamente rappresentati nella Perizia di consulenza iniziale, la consistenza delle coperture in lastre di cemento - amianto è pari complessivamente a mq 13.819.

Considerato che ogni metro quadrato del detto materiale pesa kg 12, il totale è corrispondente a kg. 165.828.

Per la determinazione della spesa necessaria, si fa riferimento alla Tariffa prezzi Opere

Pubbliche Regione Campania aggiornata all'anno 2020-.

>> Voce R.01.010.010.c

*“rimozione di coperture contenenti amianto, rimozione di coperture di amianti-cemento eseguita in conformità alle norme vigenti, con le seguenti procedure: spruzzatura preliminare di soluzione pellicolare a basevinilica applicata con pompe a bassa pressione su entrambe le superfici della esistente copertura in amianto-cemento per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre in amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballoin quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto per lo smaltimento a discarica autorizzata.*

*Superfici oltre 1000 mq.” = € 17,89 al mq.*

Per gli oneri di discarica, da informazioni assunte e con riferimento alla specifica tipologia di rifiuto speciale da conferire, tenuto conto anche della rilevante quantità da smaltire, si stima una tariffa di € 0,72 per ogni chilogrammo.

Riepilogo costi

> rimozione lastre cemento-amianto: mq 13819 x €/mq. 17,89 = € 247.221,91

> oneri di discarica: kg 165.828 x €/kg 0,72 = € 119.396,16

Il tutto per un totale di **€ 366.618,07**

#### DIRITTI DEL CONCEDENTE RIPORTATO SULLE VISURE CATASTALI

Alla luce degli accertamenti eseguiti -che non hanno reso chiarezza sul diritto del concedente per il Comune di Montecorvino Rovella presente sugli atti catastali- ed evidenziata la insussistenza di alcuna formalità presso la Conservatoria dei RR. II. presso cui risulta trascritto il rogito di trasferimento alla Società .....per 1000/1000, si ritiene riprendere le conclusioni dell'ordinanza del dott. Di Martino (meglio esposte nel capitolo precedente), che in considerazione della difficoltà ad accertare tali atti di affrancazione, reputa ragionevole effettuare un abbattimento sul valore di stima.

Pertanto, rilevata la assenza di trascrizioni di alcun diritto alla Conservatoria RR.II. e restando quindi solamente la annotazione agli atti dell'Agenzia delle Entrate come risultante dalle visure, si determina come equo un abbattimento del valore del complesso immobiliare del 12,5% (dodicivirgolacinqueper cento) applicato al corrispettivo già depurato degli altri indirizzi accertati rilevati (decadimento delle strutture coperte - recupero condizione agraria aree scoperte - asportazione dei materiali e rifiuti ivi abbandonati - bonifica-rimozione delle coperture in cemento-amianto).



### **riepilogo valutazione e dei costi svalutativi**

Dalle analisi di dettaglio che precedono si desumono i seguenti costi svalutativi :

> decadimento delle strutture coperte	€.	1.996.762,39 +
> recupero condizione agraria aree scoperte	€.	31.472,01 +
> asportazione dei materiali e rifiuti ivi abbandonati	€.	22.405,76 +
> bonifica-rimozione delle coperture in cemento-amianto	€.	<u>366.618,07 +</u>

*totale costi svalutativi* €.

		2.417.258,23
--	--	--------------

Rilevato dalla Consulenza 2008 per i soli manufatti il valore di €.

		<u>3.697.708,14</u>
--	--	---------------------

All'attualità pertanto per i soli manufatti risulta il valore di €.

		1.280.449,91 +
--	--	----------------

Sommato al Valore superficie esterna sopra determinato di €.

		<u>255.870,00 +</u>
--	--	---------------------

totale €.

		1.536.319,91
--	--	--------------

> discrepanze titolarità urbanistica €.

		55.982,16
--	--	-----------

> diritti del concedente in visura = 12,5% di €.

		1.536.319,91
	€.	<u>192.039,99</u>

**Corrispettivo rivalutazione totale** €.

		1.288.297,76
--	--	--------------

Arrotondato a €.

		<b>1.288.000,00</b>
--	--	---------------------

*(Dico Euro unmilione duecentottantottomila/00)*

Nella certezza di aver esaurivamente svolto il mandato affidatomi e di aver operato in piena coscienza, rimetto la presente Relazione al Giudice Delegato dott. Umberto RANA, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Torre Annunziata, ottobre 2021

Con osservanza

il C.T.U. arch. Diego S. M. SAVARESE

ALLEGATI:

*all. n°16 - riproduzione planimetria licenza edilizia*

*all. n°17 - immagine ortofoto*

*all. n°18 - documentazione fotografica attuale con planimetria con ottici*