

Dott. Ing. Davide Guida

# **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## **TRIBUNALE DI BENEVENTO**

**Giudice Delegato al Fallimento: dott. Franco De Risi**

**OGGETTO: relazione di consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al  
fallimento della società '--- Omissis ---  
,**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

---

(dott. ing. Davide Guida)

via Benevento, 87 82016 Montesarchio (BN)  
tel. e fax: 0824/894340 email: d.guida@gedaconsulting.it

**INDICE**

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Risposta ai singoli quesiti
4. Determinazione del valore degli immobili
5. Accatastamento
6. Conclusioni
7. Elenco allegati

# Dott. Ing. Davide Guida

## 1. Premessa

Con apposita ordinanza il Giudice Delegato dott. Franco De Risi nominava me sottoscritto ing. Davide Guida, con studio in Montesarchio (BN) alla via Benevento, 87 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta con il n. 2694, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare di “--- Omissis ---”, invitandomi a comparire all'udienza del 04 luglio 2007 per il giuramento di rito ed il conseguimento del seguente

### Mandato

1. l'identificazione dei beni immobili del fallito, con la specificazione della percentuale di proprietà e con l'indicazione degli altri eventuali comproprietari;
2. l'ubicazione, i confini, la superficie, la classificazione e gli altri beni catastali;
3. la descrizione dei beni, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali;
4. lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti in tal senso registrati in data anteriore alla dichiarazione di fallimento;
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che gravano sui beni e che sono destinati a restare a carico dell'acquirente anche dopo la vendita fallimentare, ivi compresi eventuali vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dei terreni oppure vincoli di natura storica o artistica;
6. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che invece saranno cancellati con la vendita fallimentare o che comunque risulteranno non più opponibili all'acquirente;
7. la verifica della regolarità edilizia del bene, con l'indicazione dell'anno di costruzione degli estremi della concessione edilizia, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità oppure di abitabilità;
8. eventuali interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisando se le stesse siano sanabili o meno.

## 2. Svolgimento delle operazioni peritali

In data 30/07/2007 comunicai al curatore fallimentare rag. Giovanni Ambrosone che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 03/08/2007 alle ore 16:00, in Pago Veiano alla zona P.I.P., ove è sito l'immobile oggetto della presente consulenza. In tale data, accompagnato dal curatore fallimentare, esaminai prima il plesso produttivo (laboratorio,

3via Benevento, 87 82016 Montesarchio (BN)

tel. e fax: 0824/894340 email: d.guida@gedaconsulting.it

## Dott. Ing. Davide Guida

uffici e servizi), internamente e esternamente, e poi l'alloggio custode, dove ha assunto domicilio la signora Bianco , amministratore della --- Omissis ---, e il suo nucleo familiare. Per uno studio preliminare della situazione, nella circostanza, eseguii una prima ripresa fotografica osservando con attenzione la struttura portante, le componenti di tamponamento, la tipologia dei pannelli di partizione, i tracciati esterni e gli stati fessurativi più evidenti. Le operazioni di sopralluogo si sono concluse alle ore 19:00 (*vedi verbale 1° sopralluogo allegato n. 1*).

In data 04/10/2007 alle ore 9:30 ho incontrato la --- Omissis --- e ha avuto inizio il secondo sopralluogo. Ho effettuato un'altra ripresa fotografica degli immobili del fallimento e poi è stata svolta una complessa fase di misurazioni di tutti gli immobili per completare la procedura di accatastamento, che era bloccata per una serie di errori commessi nella fase di volturazione. Le operazioni di sopralluogo si sono concluse alle ore 14:00 (*vedi verbale 2° sopralluogo allegato n. 2*).

### 3. Risposta ai singoli quesiti

*1. L'identificazione dei beni immobili del fallito, con la specificazione della percentuale di proprietà e con l'indicazione degli altri eventuali comproprietari.*

I beni immobili della --- Omissis --- , con sede legale in Buonalbergo(BN) alla via Giovanni Bosco 16, oggetto del fallimento sono due corpi di fabbrica separati:

- un capannone industriale a pianta rettangolare (m. 40,82 x m. 18,32), con altezza fuori terra di m. 4,80 circa, adibito a opificio industriale;
- un fabbricato con pianta a "L" avente il rettangolo maggiore ampio m. 15,10 x m. 5,40 e il rettangolo minore ampio m. 5,70 x m. 4,10, adibito a casa del custode.

I suddetti beni immobili sono di proprietà della --- Omissis --- per quota di 1000/1000. I soci della --- Omissis --- sono --- Omissis --- per quota 500/1000 e --- Omissis --- per quota 500/1000.

*2. L'ubicazione, i confini, la superficie, la classificazione e gli altri beni catastali.*

Il terreno su cui sono ubicati l'opificio industriale e la casa del custode è situato nel comune di Pago Veiano (BN) nell'Area P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi), identificato in catasto al Foglio 17 Particella 151.

## Dott. Ing. Davide Guida

Tale terreno è stato concesso alla --- Omissis --- dal comune di Pago Veiano con contratto di concessione in diritto di superficie (Rep. 508 VG243 *vedi allegato n. 3*) e individuato nello stesso contratto con il lotto n. 8.

L'insediamento è impiantato su una superficie completamente pianeggiante ma in lieve rialzo rispetto alla strada di accesso all'area produttiva. Tale insediamento è dotato di un unico accesso, arretrato di circa 4,00 m. dal ciglio della strada e presenta una destinazione strettamente produttiva nel fabbricato principale (l'opificio) e destinazione residenziale nel fabbricato al "L" (alloggio custode).

*3. La descrizione dei beni, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali.*

Il capannone destinato alla lavorazione è in elevazione con struttura in cemento precompresso (*vedi foto 7 e 11*), in fondazione è con reticolo di plinti triangolari a tre pali collegati da travi nelle due direzioni ortogonali. La copertura è a lieve pendenza con lucernari a pianta quadrata e rettangolare allungata.

L'alloggio del custode (*vedi foto 12 e 13*) è un fabbricato con struttura in cemento armato ordinario e reticolo di travi rovesce in fondazione. A pochi metri dal precedente è ad un solo piano fuori terra con copertura piana. In accertamento visuale non presenta situazioni di degrado, né condizioni di precaria abitabilità e non si rinvencono situazioni di danno che possano richiedere interventi di risanamento e/o di adeguamento.

Tutte le difformità e le irregolarità rispetto alla documentazione tecnica, nonché gli interventi di risanamento e adeguamento, sono riportate nella risposta al quesito 8.

*4. Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti in tal senso registrati in data anteriore alla dichiarazione di fallimento.*

I beni sono in pieno possesso della --- Omissis ---, non sono occupati da terzi e non esistono contratti registrati anteriori alla dichiarazione di fallimento.

*5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che gravano sui beni e che sono destinati a restare a carico dell'acquirente anche dopo la vendita fallimentare, ivi compresi eventuali vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dei terreni oppure vincoli di natura storica o artistica.*

## Dott. Ing. Davide Guida

Non esistono formalità, vincoli e oneri che gravano sui beni destinati a restare a carico dell'acquirente anche dopo la vendita fallimentare (*vedi allegato n. 4*).

*6. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che invece saranno cancellati con la vendita fallimentare o che comunque risulteranno non più opponibili all'acquirente.*

Non esistono formalità, vincoli e oneri che gravano sui beni che saranno cancellati con la vendita fallimentare (*vedi allegato n. 4*).

*7. La verifica della regolarità edilizia del bene, con l'indicazione dell'anno di costruzione degli estremi della concessione edilizia, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità oppure di abitabilità.*

I Lavori di costruzione degli immobili oggetto del fallimento sono regolati dalla concessione edilizia del comune di Pago Veiano n. 2910 del 07/07/2000 (*vedi allegato n. 5*), deposito al Genio Civile di Benevento al numero d'ordine 7020 del 03/10/2000 (*vedi allegato n. 6*).

I lavori suddetti sono stati realizzati nel periodo ottobre 2000 – gennaio 2001, tenuto conto delle date della concessione edilizia e del collaudo statico. Non si può essere più precisi sulle date di inizio e di ultimazione lavori perchè non è disponibile un certificato di Inizio Lavori e uno di Ultimazione Lavori, pur avendolo richiesto all'ufficio tecnico del comune di Pago Veiano e all'arch. Nista Fernando (progettista e direttore dei lavori).

L'incarico per il collaudo statico (*vedi allegato n. 7*), depositato al Genio Civile di Benevento il 04/04/2001, è stato conferito all'arch. Domenico Florio, il quale certifica "*che i lavori di costruzione del capannone e dell'alloggio di proprietà della ditta --- Omissis --- siti in località Piana Romana del comune di Pago Veiano ed eseguiti dall'impresa Rotondo Costruzioni Sas da Buonalbergo sono collaudabili ...*" collauda "*esprimendo parere favorevole perché le costruzioni (capannone e alloggio) siano adibite allo scopo cui furono destinate in progetto e secondo le ipotesi di calcolo in tutto conformi alla normativa sismica ...*" dichiara "*che le opere sono state eseguite in conformità alle norme tecniche per le zone sismiche*".

Non è stata attivata la procedura per il rilascio della dichiarazione di agibilità o abitabilità.

*8. Eventuali interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisando se le stesse siano sanabili o meno.*

## Dott. Ing. Davide Guida

Le più immediate irregolarità o difformità hanno natura “visuale” perché i motivi di dolenza riguardano opere a diretto contatto con l’utenza. Indicatori inequivocabili sono:

1. fessure sulle pareti in cartongesso che all’interno rivestono la pannellatura cementizia di perimetro (*vedi foto n. 1, 2 e 3*);
2. segni di frattura sul pavimento industriale del laboratorio;
3. scollamenti del pavimento in PVC collocato nella zona uffici;
4. controsoffitto, in pannelli modulari quadrati, deformato in alcuni punti e privo di riquadri in più sezioni (*vedi foto n. 4,5 e 6*);
5. infiltrazioni presenti in alcuni angoli in elevazione;
6. marciapiedi perimetrali presentano distacchi delle superfici di calcestruzzo, mancanza di pavimentazione e assenza di giunti tecnici (*vedi foto 7 e 8*);
7. assenza della pensilina a protezione dell’ingresso principale del laboratorio, anche se presente nelle tavole di progetto esecutivo e caratterizzate nel computo metrico di stima come opere in cemento armato (*vedi foto 9 e 10*).

Valutando i computi metrici di stima, redatti dall’arch. Nista, si richiamano i più significativi scostamenti dagli stessi:

8. i divisori interni previsti tra il luogo di lavorazione e gli uffici, sono eseguiti in cartongesso anziché in mattoni forati da 8 cm.;
9. i muri tagliafuoco con blocchetti di cemento da 20 cm. non sono presenti in alcun parametro interno;
10. la tompagnatura di perimetro non è a cassa vuota da 30 cm. ma a doppio pannello: calcestruzzo prefabbricato all’esterno e cartongesso all’interno;
11. il pavimento con piastrelle in cotto forte per gli ambienti attigui al luogo di lavorazione è in opera sostituito da fogli di PVC;
12. il pavimento per l’ingresso, il disimpegno ed i servizi igienici non sono in grés ceramico di colore rosso ma in fogli di PVC;
13. i battiscopa in piastrelle di grés previsti in perimetro non sussistono per niente;
14. l’esecuzione di parametro a faccia vista con pietre squadrate per i muri di recinzione non risulta in opera essendo gli stessi in calcestruzzo gettato in opera;
15. la tinteggiatura con pittura lavabile vinili all’interno e con pittura lavabile su intonaci nuovi all’esterno non è categoria riscontrabile perché diverso è il grado di finitura dei paramenti interessati.

L’indicazione economica per l’intervento di risanamento dei punti indicati sopra:

## Dott. Ing. Davide Guida

| Quadro economico riepilogati |  |                     |
|------------------------------|--|---------------------|
| 1                            | Lavori a misura per l'intervento di risanamento        | € 130'000,00        |
| 2                            | Oneri per la sicurezza (5,5% circa)                    | € 7'800,00          |
|                              | <b>Somme aggiuntive</b>                                |                     |
| 3                            | I.V.A. sui lavori e sugli oneri per la sicurezza (10%) | € 13'780,00         |
| 4                            | Oneri tecnici complessivi (con IVA e CAP: 13% circa)   | € 17'000,00         |
| 5                            | Imprevisti sui lavori a misura (5%)                    | € 6'500,00          |
|                              | <b>Sommano</b>   | <b>€ 175'080,00</b> |

### 4. Determinazione del valore dei beni immobili

Per quanto riguarda i fabbricati si utilizzerà il metodo di stima per costo di costruzione. Dalle indagini eseguite si sono determinati i valori unitari a metro quadrato del suolo aziendale, del capannone industriale, del fabbricato per alloggio e del costo unitario per la sistemazione esterna, oltre agli impianti presenti che sono stati valutati in base alle caratteristiche tecniche.

| TIPOLOGIA              | Costo unitario           | Quantità                | Costo totale        |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Suolo aziendale        | €/ m <sup>2</sup> 18,04  | m <sup>2</sup> 3'039    | € 55'805,58         |
| Fabbricato industriale | €/ m <sup>2</sup> 780,00 | m <sup>2</sup> 747,82   | € 583'299,60        |
| Alloggio custode       | €/ m <sup>2</sup> 530,00 | m <sup>2</sup> 104,91   | € 55'602,30         |
| Sistemazione esterna   | €/ m <sup>2</sup> 32,00  | m <sup>2</sup> 2'186,27 | € 69'960,64         |
| Impianti               |                          |                         | € 52'000,00         |
| <b>TOTALE</b>          |                          |                         | <b>€ 816'668,12</b> |

Il valore dei beni immobili è stato ricavato nell'ipotesi di nuova costruzione, per tenere conto della vetustà bisogna moltiplicare il valore ottenuto con un coefficiente di deprezzamento. Tale coefficiente è stato ricavato con la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 2.86$$

D = deprezzamento percentuale

A = anni dell'edificio,  $A_v$ , calcolati in percentuale rispetto alla vita utile  $A_T$  (50 anni)

$$A = A_v / A_T \times 100 = 7 / 50 \times 100 = 14 \text{ quindi}$$

$$D = (14 + 20)^2 / 140 - 2.86 = 5.4\%$$

Indicando con



## Dott. Ing. Davide Guida

$V_F$  il valore dei beni immobili decurtato del valore del suolo aziendale

$V_P$  il valore dei fabbricati deprezzato per tenere conto della vetustà si ha:

$$V_F = € (816'668,12 - 55'805,58) = € 760'862,54$$

$$V_P = € [760'862,54 \times (1 - 0,054)] = € 719'775,96.$$

Il valore degli immobili deve tenere conto delle irregolarità e difformità elencate nel paragrafo precedente, le quali sono state evidenziate nei vari sopralluoghi e dalla documentazione tecnica, pertanto **il valore dei beni immobili V**, oggetto del fallimento, è il seguente:

$$V = V_P + \text{Valore del suolo} - \text{Valore delle irregolarità e difformità}$$

$$V = € 719'775,96 + € 55'805,58 - € 175'080,00 = € 600'501,54$$

in cifra tonda:

$$\mathbf{V = € 600'500,00.}$$

### 5. Accatastamento

In data 9 agosto 2007 ho ritirato le visure catastali presso il Catasto di Benevento (*vedi allegato n. 8*), in quella sede ho rilevato degli errori dovute all'inesatta volturazione del terreno. In particolare, con atto n. 508 del 11 maggio 2000, il comune di Pago Veiano cedeva il diritto di superficie alla società --- Omissis --- (*vedi allegato n. 3*), dalle visure risultava, però, l'impresa --- Omissis --- quale proprietaria superficaria, mentre non risultava il comune di Pago Veiano quale proprietario del terreno. Dopo aver ricevuto copia dell'atto dall'ufficio tecnico del comune di Pago Veiano, mi sono recato al Catasto di Benevento, qui ho chiesto la voltura automatica da nota di trascrizione n. 4372 del 2000 (*vedi allegato n. 9*). Regularizzata questa situazione, come risulta da visura catastale del 02/10/2007 (*vedi allegato n. 10*) ho provveduto ad effettuare le misurazioni necessarie (*vedi verbale di sopralluogo del 04/10/2007, allegato n. 2*).

Ad oggi la procedura di accatastamento non è conclusa, in quanto, per i tempi burocratici richiesti dal catasto, devono essere portate a termine le procedure telematiche denominate PREGEO e DOCFA. Il sottoscritto si impegna a consegnare una relazione integrativa di tale relazione, quando sarà concluso il processo di accatastamento.

## 6. Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento:

1. i beni immobili della --- Omissis --- , con sede legale in Buonalbergo (BN) alla via Giovanni Bosco 16, oggetto del fallimento sono due corpi di fabbrica separati; tali beni immobili sono di proprietà della --- Omissis --- per quota di 1000/1000;
2. il terreno, su cui sono ubicati l'opificio industriale e la casa del custode, è situato nel comune di Pago Veiano (BN) nell'Area P.I.P., identificato in catasto al Foglio 17 Particella 151;
3. il capannone destinato alla lavorazione è in elevazione con struttura in cemento precompresso; l'alloggio del custode è un fabbricato con struttura in cemento armato ordinario e reticolo di travi rovesce in fondazione;
4. i beni sono in pieno possesso della --- Omissis --- e non sono occupati da terzi;
5. non esistono formalità, vincoli e oneri che gravano sui beni destinati a restare a carico dell'acquirente anche dopo la vendita fallimentare;
6. non esistono formalità, vincoli e oneri che gravano sui beni che saranno cancellati con la vendita fallimentare;
7. i lavori di costruzione degli immobili oggetto del fallimento sono regolati dalla concessione edilizia del comune di Pago Veiano n. 2910 del 07/07/2000, deposito al Genio Civile di Benevento al numero d'ordine 7020 del 03/10/2000, il collaudo statico è stato depositato al Genio Civile di Benevento il 04/04/2001; non è stata attivata la procedura per il rilascio della dichiarazione di agibilità o abitabilità;
8. l'indicazione economica per l'intervento di risanamento di irregolarità e difformità è di € 175'080,00;
9. il valore dei beni immobili oggetto del fallimento, tenuto conto della vetustà, delle irregolarità e delle difformità, è di **€ 600'500,00**.

**7. Elenco allegati**

1. Verbale di sopralluogo n.1
2. Verbale di sopralluogo n. 2
3. Contratto di concessione in diritto di superficie del terreno
4. Ispezione ordinaria
5. Concessione edilizia
6. Deposito al Genio Civile del progetto
7. Copia del certificato di Collaudo Statico
8. Visure catastali ante variazione
9. Richiesta di voltura automatica
- 10.Visure catastali post variazione
- 11.Documentazione fotografica