

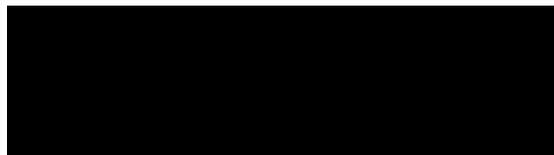
TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Fallimentare

Fallimento R.G. Fall. n° 11/2016



Giudice Delegato dott. Antonino GERACI
Curatore dott. Luca BENEDETTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRAZIONE



Viterbo 6 settembre 2019

ing. Maurizio Fociani
A circular official stamp from the Province of Viterbo, containing the text 'PROVINCIA DI VITERBO' and 'DIREZIONE'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

A seguito dell'apertura della procedura fallimentare n. 11/2016 disposta dal Tribunale di Viterbo nei confronti della [REDACTED]

[REDACTED] in data 31.03.2017 il Dott. Luca Benedetti, in qualità di Curatore del Fallimento, veniva autorizzato dal Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Maria Carmela Magarò a conferire l'incarico tecnico estimativo a professionisti di sua fiducia. L'incarico era assegnato al sottoscritto ing. Maurizio Fociani con [REDACTED] che accettava l'incarico per la consulenza tecnica estimativa dei beni di proprietà dei Soci illimitatamente responsabili [REDACTED]

Le operazioni peritali iniziavano il giorno 31/05/2017 con un sopralluogo congiunto con Il Dott. Luca BENEDETTI presso l'azienda, e proseguivano con ripetute visite in loco e con gli accessi presso gli immobili dei Soci della [REDACTED]

In data 26 agosto 2019 il G.D. emanava il provvedimento sotto riportato.

Il Giudice Delegato Dr Antonino Geraci, letto l'elaborato peritale depositato dall' Ing. Fociani; rilevato che in relazione al lotto 1 (proprietà di [REDACTED]) lo stimatore rappresenta che parte dei beni "non sarebbero nella disponibilità del fallito" essendo in corso una procedura di esproprio; considerato che le penali indicate per l'asporto delle celle frigorifere non devono essere considerate ai fini della stima in quanto il compratore per il periodo ante aggiudicazione non sarebbe comunque il soggetto a carico del quale tale onere risulterebbe posto in via definitiva (essendo semmai in primis obbligata la Curatela); ritenuto pertanto che la presenza delle celle frigorifere debba essere meramente rappresentata agli offerenti allo scopo di garantire agli stessi ogni opportuna valutazione; rilevato che ciò che è rilevante non è la disponibilità in capo al fallito ma l'attuale proprietà dei beni;

considerato inoltre che ove i beni siano in parte stati espropriati occorrerà procedere all'aggiornamento catastale prima della vendita fallimentare di guida da consentire successivamente al notaio incaricato la stipula dell'atto;

così provvede:

invita il Curatore a relazionare in merito alla conclusione della procedura di esproprio ed a documentare eventualmente la porzione di proprietà del fallito; invita l'esperto ad aggiornare limitatamente a tale bene la perizia di stima e la descrizione del bene in quanto dovranno essere compiutamente indicate le porzioni oggetto di vendita; invita altresì il Curatore a procedere alla vendita dei lotti da 2 a 7 come da programma di liquidazione approvato nonché ad indicare le azioni da intraprendere relativamente agli altri lotti non inclusi nella attuali operazioni di vendita.



In via preliminare, prima di procedere a fornire le risposte ai quesiti del Giudice e per meglio chiarire alcuni punti della relazione depositata, si ritiene utile confermare come **nessun legame catastale esiste tra il bene individuato come lotto 1 (proprietà [redatto]) e le celle frigorifero poste sul lato opposto del piazzale antistante l'ingresso al magazzino.** Queste ultime, collocate sulla particella 287, sono di proprietà di tre soggetti per 1/3 ciascuno: [redatto] detta particella è ricompresa nella perimetrazione del PRG del Comune di Valentano ed individuata come zona PEEP e verde pubblico soggetta ad esproprio. Alla data di redazione del presente documento la particella non è stata espropriata in quanto l'attuazione del PRG viene eseguita per stralci. Il bene individuato come lotto 1 ed il bene rappresentato dalle celle frigorifero e dal terreno sul quale insistono costituiscono unità immobiliari individuate catastalmente e spazialmente in modo distinto e quindi alienabili in maniera separata.

Risposta ai quesiti:

1.

- a) Le celle frigorifero sono ubicate sulla particella individuata al catasto come da scheda sotto riportata ed indicata nella relazione depositata al n. 9

9. [redatto] 1/3

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
6	30	281		C/2		4	114	205	123,64
	30	282							
	30	287							

Magazzino

Ubicazione: Valentano – Loc. Felceti snc Piano Terra

Confini: corte esclusiva

Atto di provenienza

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

Permesso di costruire in deroga n. 11 del 21 maggio 2004 con la quale si autorizza la realizzazione di celle frigorifere e di tettoia per stoccaggio ortaggi – durata installazione anni 2 allo scadere del quale obbligo di demolizione pena introito cauzione e penale di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardata demolizione.

Viene rilasciata la concessione per la installazione "provvisoria" sul terreno circostante il fabbricato di cella frigorifero e tettoia di protezione.

Alla data del 3 ottobre 2017 sono trascorsi giorni 4120 che assommano in penali complessivi Euro 412.000,00 ai quali devono essere aggiunti Euro 15.610,00 come deposito cauzionale.

La cella deve essere rimossa e devono essere ricondotti i luoghi alla situazione ante intervento. Le spese da sostenere per tali interventi verranno detratti dal valore complessivo dell'immobile.

Le celle sono ubicate su terreni non di proprietà esclusiva del [redatto] e su terreni ricompresi nella zona individuata nel PRG di Valentano come zona C1 soggetta ad esproprio e zona destinata a verde pubblico.

Il bene è di proprietà del [redacted] congiuntamente alla sorella [redacted] e della madre dei due, [redacted].

Come indicato nell'estratto di mappa allegato (Allegato A) le celle, distinte al foglio 30 con particelle 281 e 282, sono oltre la zona a verde pubblico (particella 222) e quindi in zona C1 di PRG.

Attualmente il PRG, adottato ed approvato, viene attuato per stralci. Il terreno descritto non è ancora stato espropriato e quindi ancora di proprietà dei tre intestatari.

E' trascorso il quinquennio dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

La stima della particella 287 e delle due celle identificate come particelle 281 e 282 è stata condotta come segue:

beni da demolire. Spesa stimata per la demolizione e per la sistemazione degli spazi nella condizione ante intervento €. 11.000,00 (Euro undicimila//00). Questi oneri sono relativi esclusivamente alle opere di demolizione delle celle e degli elementi accessori ad esse legate (fondazioni, impianti ecc.).

La differenza tra il valore venale delle due particelle e i costi necessari alla riconduzione delle stesse alla condizione ante abuso (Euro 11.000,00) rendono il valore al libero mercato di queste pari a 0 (Euro zero) come indicato nel quadro riepilogativo al punto 15.

La particella 287 sulla quale insistono le due celle non necessita di adeguamento catastale in quanto non formalizzata la pratica di esproprio, individuata spazialmente con chiarezza e con intestati al catasto i legittimi proprietari.

L'eventuale eliminazione delle celle frigorifero dal sito sul quale insistono attualmente così da ottemperare, in ritardo, alle condizioni poste dal Comune di Valentano per autorizzare l'installazione temporanea delle stesse, pur non eliminando le possibili richieste di risarcimento, come da penali fissate nel documento di autorizzazione, consentirebbero la commercializzazione del terreno. Il lotto di terreno avrebbe valore di mercato coerente con le finalità fissate dal PRG vigente e descritte in relazione. La demolizione dei manufatti ora abusivi unitamente alla corresponsione al Comune di Valentano delle penali maturate sarebbe a carico dei proprietari attuali del bene.

Il lotto di terreno è in parte ricompreso, nel Piano attualmente vigente, parte nella zonizzazione destinata all'edilizia convenzionata e parte a verde pubblico. Il lotto è intercluso. Nella stima del valore si è tenuto in conto tale peculiarità.

Le aree contigue al lotto sono state già interessate nel tempo da insediamenti di edilizia economica e popolare. La decadenza del vincolo di esproprio avviene dopo il quinquennio dall'adozione del Piano.

La decadenza dei vincoli comporta il venir meno della disciplina urbanistica di aree soggette a vincoli e la conseguente applicazione temporanea della disciplina delle c.d. zone bianche. Cfr. ex pluris T.A.R. Puglia Bari Sez. II Sent., 31/08/2009, n. 2027.

Il valore del terreno, libero dagli abusi e dalle penali fissate dall'Amministrazione Comunale, è così stimabile:

mq. 825 x €/mq 13,00 = €. 10.725,00

Stima lotto 15 - Fgl 30 part. 287 (lotto libero dalle installazioni abusive) €. 10.725,00

Valore in quota a [redacted] €. 10.725,00/ 3 = €. 3.575,00

b)

Intestati: [REDACTED]

Comune di Valentano

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
1	30	220	2	C/2		3	228	257	211,95
2	30	220	3		In corso di costruzione				

TERRENI								
	Foglio	Particella	Sub.		Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr
3	30	221		Semin.	3	0.03.00	1,55	0,70
4	30	222		Semin.	3	0.01.00	0,52	0,23

Come verificabile nell'estratto di mappa allegato (Allegato A) il lotto indicato ricomprende l'abitazione sub 3, il magazzino sub 2 la particella 221 e la particella 222. Attualmente l'aspetto del bene (il piazzale antistante l'ingresso al magazzino) non permette di leggere la reale estensione dello stesso nella parte cedibile come lotto 1

Solo per evitare ogni possibile fraintendimento è stata citata nella descrizione del bene abitazione + magazzino anche la presenza delle due celle con la precisazione che le stese dovranno essere demolite.

Nella valutazione del lotto 1, abitazione + magazzino + parte di corte a servizio dello stabile, è stato decurtato l'importo di Euro 12.000,00 così da tenere in conto le spese per adeguare la rampa carrabile autonoma di accesso al magazzino dalla Strada Provinciale (come descritto in relazione), le spese tecniche necessarie per individuare il confine tra le particelle 221 e le particelle 222 -133 - 287 e le spese necessarie per realizzare la recinzione di separazione tra la parte di corte di proprietà del confinante [REDACTED] e quella in vendita nonché con le particelle di altra proprietà sopra citate.

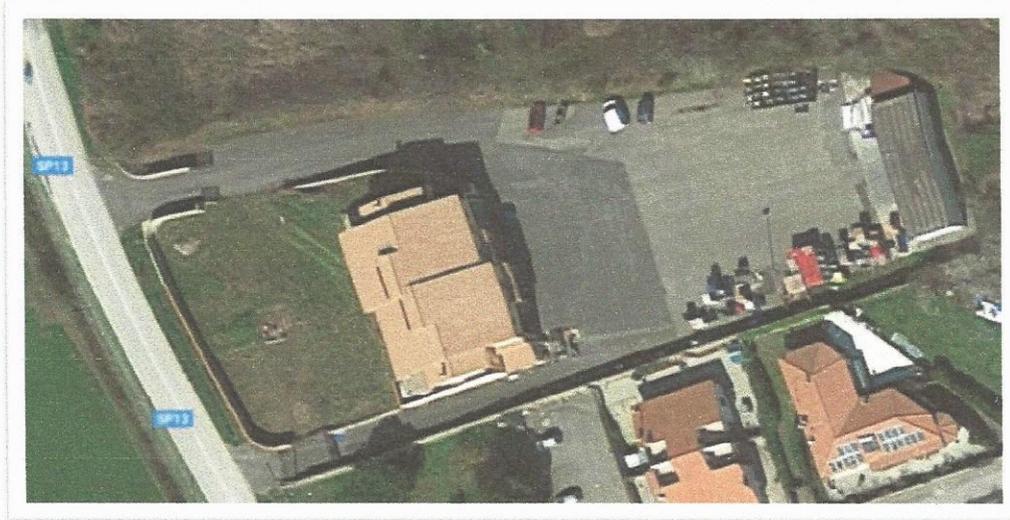
In relazione a quanto riportato a pag. 31 della relazione:

"Per la demolizione dei manufatti abusivi sotto descritti si ritiene congrua una spesa di Euro 13.000,00 comprensiva delle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale; cifra alla quale devono essere detratti i ricavi possibili dalla commercializzazione delle apparecchiature contenute nelle celle frigorifero stimate in Euro 1.000,00."

Per un refuso è stato indicato, a giustificazione dell'importo da decurtare per la definizione del valore del lotto 1 (Euro 13.000,00 - Euro 1.000,00 = Euro 12.000,00), quello riferito alla demolizione delle celle frigorifero. La cifra di Euro 12.000,00 è stata decurtata per tenere in conto le spese necessarie per sistemare la rampa di discesa dalla strada provinciale, per definire i confini e per eseguire le misurazioni topografiche relative. Il costo per l'eliminazione delle celle dalle particelle Foglio 30 n.ri 281 - 282 - 287, come indicato in altri punti della relazione, è stato stimato in complessivi Euro 11.000,00.

Nella descrizione del lotto relativo al magazzino la presenza delle celle è stata indicata solo per rendere edotto l'acquirente circa la presenza delle celle non ricomprese nella vendita.

Si confermano, quindi, per i lotti sopra analizzati i valori riportati nello schema riepilogativo che segue.



Ortofoto

Riepilogo lotti

		Comune	Fgl	part	sub			Stima dell'intero		Stima in quota
1	1/1	Valentano	30	220	2	C/2	€	100.692,63	€	100.692,63
2	1/1	Valentano	30	220	3	A/2	€	98.300,17	€	98.300,17
3	1/1	Valentano	30	221		T	€	304,50	€	304,50
4	1/1	Valentano	30	222		T	€	101,50	€	101,50
5	1/1	Valentano	25	1269	3/6	A/2	€	159.195,33	€	159.195,33
6	1/1	Valentano	25	1269	11	A/2	€	115.879,75	€	115.879,75
7	1/1	Valentano	27	213	3	A/2	€	166.603,80	€	166.603,80
8	1/1	Valentano	27	213	5	C/2	€	27.137,94	€	27.137,94
9	1/1	Piansano	14	377		C/2	€	17.953,00	€	17.953,00
10	1/1	Piansano	14	268		T	€	1.848,31	€	1.848,31
11	1/1	Piansano	14	271		T	€	3.075,45	€	3.075,45
12	1/1	Piansano	14	274		T	€	7.501,86	€	7.501,86
13	1/1	Piansano	14	376		T	€	545,05	€	545,05
							€	699.139,29	€	699.139,29
14	1/3	Valentano	18	413		C/2	€	55.899,48	€	18.633,16
15	1/3	Valentano	30	281- 282- 287		C/2	€	-	€	-
16	1/3	Valentano	27	1544		C/2	€	39.767,62	€	13.255,87
17	1/3	Valentano	13	145		T	€	6.495,99	€	2.165,33



18	1/3	Valentano	13	228		T	€	6.470,61	€	2.156,87
19	1/3	Valentano	13	277		T	€	5,10	€	1,70
20	1/3	Valentano	17	21		T	€	2.852,13	€	950,71
21	1/3	Valentano	17	135		T	€	7.663,25	€	2.554,42
22	1/3	Valentano	18	40		T	€	6.496,00	€	2.165,33
23	1/3	Valentano	22	24		T	€	5.744,90	€	1.914,97
24	1/3	Valentano	22	76		T	€	9.469,95	€	3.156,65
25	1/3	Valentano	25	1241		T	€	91,35	€	30,45
26	1/3	Valentano	27	1208		T	€	299,43	€	90,81
27	1/3	Valentano	30	130		T	€	205,20	€	68,40
28	1/2	Fondi (LT)	77	197	16	A/2	€	171.093,75	€	85.546,87
29	1/3	Valentano	30	133		T	€	233,45	€	77,62
30	1/3	Valentano	30	178		T	€	114,00	€	38,00
31	1/3	Valentano	32	86		T	€	7.693,70	€	2.564,57
32	1/3	Valentano	32	210		T	€	9.530,85	€	3.176,95
33	1/3	Valentano	32	211		T	€	334,95	€	111,65
34	1/6	Valentano	17	136			€	4.252,85	€	708,81
35	1/6	Valentano	17	158			€	10,15	€	1,69
36	1/36	Valentano	27	127			€	36.000,00	€	1.000,00
							€	370.724,71	€	140.370,83

Beni di [redacted] in comproprietà per 1/3 (con [redacted] - sorella e [redacted] - madre)

		Comune	Fgl	part	sub			Stima dell'intero		Stima in quota
14	1/3	Valentano	18	413		C/2	€	55.899,48	€	18.633,16
15	1/3	Valentano	30	281- 282- 287		C/2	€	-	€	-
16	1/3	Valentano	27	1544		C/2	€	39.767,62	€	13.255,87
17	1/3	Valentano	13	145		T	€	6.495,99	€	2.165,33
18	1/3	Valentano	13	228		T	€	6.470,61	€	2.156,87
19	1/3	Valentano	13	277		T	€	5,10	€	1,70
20	1/3	Valentano	17	21		T	€	2.852,13	€	950,71
21	1/3	Valentano	17	135		T	€	7.663,25	€	2.554,42
22	1/3	Valentano	18	40		T	€	6.496,00	€	2.165,33
23	1/3	Valentano	22	24		T	€	5.744,90	€	1.914,97
24	1/3	Valentano	22	76		T	€	9.469,95	€	3.156,65

25	1/3	Valentano	25	1241		T	€	91,35	€	30,45
26	1/3	Valentano	27	1208		T	€	299,43	€	90,81
27	1/3	Valentano	30	130		T	€	205,20	€	68,40
29	1/3	Valentano	30	133		T	€	233,45	€	77,62
30	1/3	Valentano	30	178		T	€	114,00	€	38,00
31	1/3	Valentano	32	86		T	€	7.693,70	€	2.564,57
32	1/3	Valentano	32	210		T	€	9.530,85	€	3.176,95
33	1/3	Valentano	32	211		T	€	334,95	€	111,65

Beni di [redacted] in comproprietà per 1/6

		Comune	Fgl	part	sub			Stima dell'intero		Stima in quota
34	1/6	Valentano	17	136			€	4.252,85	€	708,81
35	1/6	Valentano	17	158			€	10,15	€	1,69

Beni di [redacted] in comproprietà per 1/36

		Comune	Fgl	part	sub			Stima dell'intero		Stima in quota
36	1/36	Valentano	27	127			€	36.000,00	€	1.000,00

Viterbo 6 settembre 2019

Allegati:

- A. Estratto di mappa
- B. Stralcio elaborato PRG

Ing. Maurizio Fociani

