

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione fallimentare

RELAZIONE DI STIMA

Fallimento --- OMISSIS ---

(procedimento R.G. fallimento 2/2014)



CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

LOTTO UNICO
Terreni posti all'incrocio tra Via Monte delle Conche e Via degli uccelletti,
Località *FONTANILE DEL PASCOLARO*

PREMESSA

Lo scopo della presente relazione è la valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento --- Omissis --- di cui il curatore nominato è la Dott.ssa Cristiana Maurizi.

Nel dettaglio la sottoscritta arch. Alessandra Bianchi con studio in Viterbo, in Via G. Donizetti n.12, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n.° 487 sez. "A" è chiamata a svolgere le seguenti attività professionali: descrizione sintetica, corredata con rilievi fotografici e planimetrici, indicazione dell'ubicazione, caratteri generali e tipologici, estensione, vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) oltre alla situazione di possesso in capo al debitore, identificazione catastale ed infine situazione urbanistica dei beni acquisiti alla massa del fallimento. La scrivente provvederà inoltre ad accertare se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere, oltre ad eventuali somme non corrisposte di carattere consortile (spese di gestione, manutenzione, spese straordinarie già deliberate anche se non scadute), determinare il valore di mercato del bene di proprietà della società fallita, nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinazione del valore della quota appartenente alla società fallita, suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati o in un lotto unico, indicandone i motivi ed infine redigere un prospetto riassuntivo. La scrivente, dopo aver effettuato il sopralluogo e gli opportuni accertamenti e misurazioni, aver acquisito e preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate, la Camera di Commercio e con l'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica dei Comuni di Monterosi (VT) dove si trovano i beni oggetto di stima ed aver ritirato la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, espone le proprie conclusioni articolate secondo i seguenti paragrafi:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI;
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI;
3. PROVENIENZA;
4. SITUAZIONE IPOTECARIA;
5. VERIFICA STATO PATRIMONIALE;
6. CONFORMITÀ CATASTALE;
7. CONFORMITÀ URBANISTICA;
8. VERIFICA GRAVAMI E VINCOLI;
9. REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE;
10. DIVISIONE IN LOTTI SEPARATI;
11. VALUTAZIONE.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Nella massa fallimentare della procedura in epigrafe sono presenti i beni immobili costituiti da alcuni terreni, siti nel Comune di Monterosi, all'incrocio tra Via Monte delle Conche e Via degli uccelletti in Località Fontanile del Pascolaro, censiti al N.C.T. come segue:

- immobile ubicato nel Comune di Monterosi (VT) identificato al catasto al foglio 3, particella 122, qualità incolto produttivo, classe Unica, consistenza 60 centiare, reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,01 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Monterosi (VT) identificato al catasto al foglio 3, particella 1135, qualità seminativo, classe 2, consistenza 51 are e 65 centiare, reddito dominicale 34,68 euro, reddito agrario 14,67 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Monterosi (VT) identificato al catasto al foglio 3, particella 1136, qualità seminativo, classe 2, consistenza 51 are e 25 centiare, reddito dominicale 34,41 euro, reddito agrario 14,56 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Monterosi (VT) identificato al catasto al foglio 3, particella 1137, qualità seminativo, classe 2, consistenza 55 centiare, reddito dominicale 0,37 euro, reddito agrario 0,16 euro;

- immobile ubicato nel Comune di Monterosi (VT) identificato al catasto al foglio 3, particella 1138, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, consistenza 1 are e 00 centiare, reddito dominicale 0,67 euro, reddito agrario 0,28 euro, porzione AB, qualità incolto produttivo, classe Unica, consistenza 55 centiare, reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,01 euro.

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione dei beni è stato acquisito dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa depositato in Catasto (All. 1).

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

La massa fallimentare è costituita da alcuni terreni agricoli tra loro confinanti siti a sud ovest del centro abitato di Monterosi, in Località Fontanile del Pascolaro, all'incrocio tra Via degli uccelletti e Via Monte delle Conche, (All. 2 foto 1), che sono censiti catastalmente al Foglio 3 con le particelle 122 – 1135 – 1136 – 1137 – 1138 (All. 1 - All. 2 pag. 1 ortofoto massa fallimentare). Il fondo si presenta privo di recinzioni lungo i confini con i terreni circostanti, piuttosto regolare, facilmente raggiungibile percorrendo entrambe le strade sopra menzionate (All. 2 foto 1-2-3-4), libero, pulito e accessibile in ogni sua parte. Lo stesso risulta per lo più pianeggiante e comodo da lavorare, sebbene sia caratterizzato da un salto di quota nella zona a nord verso Via Monte delle Conche, facilmente identificabile anche per la presenza di una fascia di vegetazione più fitta costituita da alberi di media grandezza che sottolineano l'andamento del dislivello altimetrico. (All. 2 foto 2). Il confine verso sud è invece costituito dal limite naturale del Fosso delle Battaglie.

La superficie complessiva della massa fallimentare è di circa 10.530 mq dei quali 10.415 mq con destinazione a seminativo e 115 mq circa di incolto produttivo (All. 2 foto 2-3-4). Il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e sul confine della proprietà sono presenti alcune piante che consentono di identificare con molta chiarezza la consistenza complessiva del fondo agricolo (All. 2 pag. 1 ortofoto massa fallimentare).

3. PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dei beni immobili colpiti dalla sentenza dichiarativa di fallimento coincide con il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del fallimento ed è rappresentato dall'Atto di compravendita, Rep. n.° 24559, Racc. n.° 8140, rogato dal notaio Luigi De Santis in data 19/11/1991, trascritto a Roma 2 il 07/01/1992 al n. 1109/946 di formalità, con il quale il Dott. Gagliardi Pio in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del clero della Diocesi di Civita Castellana, vende ai signori --- Omissis --- e --- Omissis ---, **pro indiviso** i terreni oggetto della procedura, censiti al N.C.T. al foglio 3, particella 122, particella 121 (soppressa successivamente in seguito al frazionamento del 21/08/2002 con il quale sono state generate le particelle 1135 e 1136) e particella 123 (soppressa successivamente in seguito al frazionamento del 21/08/2002 e dalla quale sono state generate le particelle 1137 e 1138)
(All.3).

4. SITUAZIONE IPOTECARIA

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei registri di Viterbo con aggiornamento 26/11/2019 risulta che le unità immobiliari sono colpite dai seguenti gravami:

- a. **Trascrizione** del 05/03/2014 Reg. Part. 6322 Reg. Gen. 11307 - Pubblico ufficiale Tribunale - Rep. 2 del 05/02/2014 **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** -
- b. Trascrizione del 08/10/2012 - Reg. Part. 31143 Reg. Gen. 44161 - Pubblico ufficiale Pensato Massimiliano - Rep. 1774/1414 del 05/10/2012 - Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale - Si evidenzia che questo atto riguarda esclusivamente la quota di proprietà indivisa sui beni del patrimonio fallimentare che appartiene al comproprietario del soggetto colpito dall'esproprio fallimentare, il quale non è coinvolto nella presente procedura.
- c. **Trascrizione** del 27/12/2011 - Reg. Part. 43312 Reg. Gen. 67994 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Rep. 971 del 07/12/2011 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale**

di pignoramento immobili -

5. VERIFICA STATO PATRIMONIALE

Dopo la consultazione effettuata presso il registro delle imprese della Camera di Commercio di Viterbo è stata acquisita la visura camerale della società colpita dal fallimento che si allega alla presente relazione (All. 5).

6. CONFORMITÀ CATASTALE

La descrizione della massa fallimentare contenuta nel titolo di provenienza (All. 3) risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica descritta nell'estratto di mappa (All. 1) depositato in catasto al foglio 3 particelle 122 - 1135 (ex 121) - 1136 (ex 121) - 1137 (ex 123) - 1138 (ex 123). Si precisa che gli identificativi catastali riportati nell'atto di compravendita di provenienza dei beni del 19/11/1991, fanno riferimento, oltre alla particella 122, alle particelle 121 e 123, soppresse con il successivo frazionamento del 21/08/2002 con il quale sono state generate le attuali particelle 1135 - 1136 - 1137 - 1138. Si rileva che le quote di proprietà degli intestatari dichiarate nelle visure catastali non sono aggiornate e riportano, ad eccezione della quota indivisa di 1/2 spettante al Sig. --- Omissis --- come bene personale, anche quella dei Sig.ri --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, con la dicitura *da verificare*. La Sig.ra --- Omissis --- risulta ad oggi proprietaria di una quota indivisa di 1/2 dell'intera proprietà in forza dell'Atto di compravendita con Rep. n. 24559 del 19/11/1991 (All. 3), mentre i Sig.ri --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, ai quali i beni erano pervenuti con l'Atto di Successione con Rep. n. 39, Vol. n. 1209 del 03/07/2003 (All. 4) alla morte del padre --- Omissis ---, il quale possedeva l'altra quota indivisa di 1/2 di proprietà, sono stati detentori dei beni, ciascuno per una quota di proprietà pari

a 1/10, fino al 07/12/2005, quando i Sig.ri --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e Paolo, con l'Atto di Divisione Rep. n. 19727/9191, rogato in data 07/12/2005 dal notaio Tedeschi Porceddu Federico e trascritto a Viterbo in data 04/01/2006 al n. 198/346 di formalità (All. 4), hanno conferito le quote in loro possesso al Sig. --- Omissis ---. Di conseguenza ad oggi gli unici proprietari dei beni risultano essere il Sig. --- Omissis --- e la Sig.ra --- Omissis ---, per una quota indivisa pari a 1/2 ciascuno (anche se in realtà il Sig. --- Omissis --- risulta essere in comunione legale dei beni con la moglie, con la quale nel 05/10/2012 ha anche costituito un fondo patrimoniale).

Gli identificativi catastali individuano esclusivamente i beni pignorati, non includono porzioni aliene, comuni o comunque non oggetto di fallimento e non si è riscontrata alcuna fusione con immobili adiacenti o contigui.

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni pignorati vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali del N.C.T. (All. 1):

Immobilie distinte al FG. 3 PART. 122

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/12/1969 – il bene è individuato al foglio 3, particella 122, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie 00 are 60 ca, reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,01 euro.

Immobilie distinte al FG. 3 PART. 1135

- FRAZIONAMENTO del 21/08/2002, protocollo n. 117844, in atti dal 21/08/2002 (n. 2177.1/2002) - il bene è individuato al foglio 3, particella 1135, qualità seminativo, classe 2, superficie 51 are 65 ca, reddito dominicale 34,68 euro, reddito agrario 14,67 euro;
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/12/1969 – il bene è individuato al foglio 3, particella 121, qualità seminativo, classe 2, superficie 1 ha 02 are 90 ca, reddito dominicale 69,09 euro, reddito agrario 29,23 euro.

Immobilie distinte al FG. 3 PART. 1136

- FRAZIONAMENTO del 21/08/2002, protocollo n. 117844, in atti dal 21/08/2002 (n. 2177.1/2002) - il bene è individuato al foglio 3, particella 1136, qualità seminativo, classe 2, superficie 51 are 25 ca, reddito dominicale 34,41 euro, reddito agrario 14,56 euro;

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/12/1969 – il bene è individuato al foglio 3, particella 121, qualità seminativo, classe 2, superficie 1 ha 02 are 90 ca, reddito dominicale 69,09 euro, reddito agrario 29,23 euro.

Immobilabile distinto al FG. 3 PART. 1137

- TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007, protocollo n. VT0064178 in atti dal 08/03/2007 - trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 18301.1/2007) - il bene è individuato al foglio 3, particella 1137, qualità seminativo, classe 2, superficie 00 are 55 ca, reddito dominicale 0,37 euro, reddito agrario 0,16 euro;
- FRAZIONAMENTO del 21/08/2002, protocollo n. 117844, in atti dal 21/08/2002 (n. 2177.1/2002) - il bene è individuato al foglio 3, particella 1137, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie 00 are 55 ca, reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,01 euro;
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/12/1969 – il bene è individuato al foglio 3, particella 123, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie 02 are 10 ca, reddito dominicale 0,10 euro, reddito agrario 0,03 euro.

Immobilabile distinto al FG. 3 PART. 1138

- TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007, protocollo n. VT0064179 in atti dal 08/03/2007 - trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 18302.1/2007) - il bene è individuato al foglio 3, particella 1138, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, superficie 01 are 00 ca, reddito dominicale 0,67 euro, reddito agrario 0,28 euro e porzione AB, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie 00 are 55 ca, reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,01 euro;
- FRAZIONAMENTO del 21/08/2002, protocollo n. 117844, in atti dal 21/08/2002 (n. 2177.1/2002) - il bene è individuato al foglio 3, particella 1138, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie 01 are 55 ca, reddito dominicale 0,07 euro, reddito agrario 0,02 euro;

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/12/1969 – il bene è individuato al foglio 3, particella 123, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie 02 are 10 ca, reddito dominicale 0,10 euro, reddito agrario 0,03 euro.

7. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto della relazione di stima sono individuate nella tavola 1 del Programma di Fabbricazione del Comune di Monterosi (All. 7), e ricadono all'interno della Zona Agricola. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate a pagina 20 e 21 del Regolamento Edilizio che vengono allegati alla Relazione (All. 7).

I certificati di destinazione urbanistica dei terreni sono stati richiesti al Comune di Monterosi e vengono allegati alla presente relazione (All. 6).

8. VERIFICA GRAVAMI E VINCOLI

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche e dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosi è emerso che gli immobili non risultano gravati da usi civici. La certificazione degli usi civici è stata rilasciata e viene allegata alla Relazione (All. 6).

Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento del bene, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

Come si evince dai certificati di destinazione urbanistica (All. 6), tutti i terreni ricadono all'interno di aree soggette ai vincoli specifici definiti per effetto della L.R. n. 24/1998 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico". Le particelle 1135 e 1136 per effetto del D. Lgs. n. 42/2004 ricadono nelle "Aree tutelate per legge". Altri condizionamenti gravanti su tutte le particelle di terreno oggetto del procedimento riguardano il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 e ss.mm.ii.

9. REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano atti di locazione in corso di validità intestati alla Sig.ra --- Omissis --- relativi agli immobili oggetto del procedimento (All. 8).

Dall'ispezione è emerso che sono stati registrati due contratti di locazione, rispettivamente in data 08/02/2005 e in data 11/10/2010, con durata prevista dall'11/11/2004 al 11/11/2009 e dall'01/01/2010 al 01/11/2010, ma entrambi i contratti, che vengono allegati alla presente relazione (All. 8), risultano scaduti e non rinnovati

10. DIVISIONE IN LOTTI SEPARATI

Nel caso oggetto della presente stima si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati, in quanto nell'atto di provenienza i beni sono stati trasferiti pro indiviso agli attuali proprietari.

11. VALUTAZIONE

Per la determinazione del probabile valore di mercato dei terreni oggetto del procedimento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità del bene in oggetto e soprattutto del loro stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel

Comune di Monterosi per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet *astegiudiziarie.it* e della pagina web relativa alle vendite giudiziarie del sito internet del Tribunale di Viterbo, dalle pubblicazioni ufficiali dei Valori Agricoli Medi della Provincia di

Viterbo pubblicate dall'Agenzia del Territorio e dei valori dell'Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Monterosi, con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

Il valore stimato per i terreni è valutato in funzione della specifica destinazione agricola (seminativo, incolto produttivo) e tenendo in considerazione il loro stato di conservazione, la posizione, la difficoltà/comodità di raggiungimento, l'appetibilità data dalla prossimità di terreni vicini coltivati similmente e l'eventuale disponibilità di legname per la presenza di alberature. Dal conteggio basato sulla media ponderata di questi parametri si ritiene che un prezzo unitario equo dei terreni oggetto di stima possa essere fissato in **3,00 €/mq** per quelli con coltura seminativa **2,00 €/mq** per quelli con qualità incolto produttivo e che il più probabile valore di mercato può essere pertanto ricavato con il seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

Sommando le consistenze dei terreni desunti dalle visure catastali (All.1) si ha:

Terreni seminativi: 5.165 mq (P.lla 1135) + 5.125 mq (P.lla 1136) + 55 mq (P.lla 1137) + 100 mq (P.lla 1138 porzione AA) = 10.445 mq

Terreni incolti produttivi: 60 mq (P.lla 122) + 55 mq (P.lla 1138 porzione AB) = 115 mq

Premesso quanto sopra il valore di mercato dei beni oggetto di stima è dato dalla somma della stima dei terreni effettuata in base alla specifica coltura cui sono destinati, che viene quantificata con il seguente calcolo:

10.445 mq x 3,00 €/mq = 31.335,00 €

115 mq x 2,00 €/mq = 230,00 € Da

cui:

31.335,00 + 230,00 € = 31.565,00 €

Tenuto in considerazione che i diritti di proprietà sugli immobili colpiti dalla procedura di fallimento sono stati acquisiti per una quota pari a 1/2, anche il valore finale stimato per i beni in possesso della Sig.ra --- Omissis --- deve essere dimezzato e quindi sarà determinato con il seguente calcolo:

31.565,00 € x 1/2 = 15.782,50 € (valore dei beni posto a base asta)

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente relazione peritale la seguente

documentazione:

All.1: Estratto di mappa visure storiche ed aggiornate catastali

All.2: Rilievo fotografico

All.3: Raccolta atti

All. 4: Visure ipotecarie aggiornate

All. 5: Visura camerale e certificato di matrimonio con annotazioni al margine

All. 6: CDU e Risultanze ricerca usi civici

All. 7: Stralcio Programma di Fabbricazione e norme del Regolamento edilizio

All. 8: Risultanze ricerca titoli abilitativi

All. 9: Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine scritte e

Esperto estimatore
Arch. Alessandra Bianchi

n. 9 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 02/12/2019