

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione fallimentare

RELAZIONE DI STIMA

Fallimento --- OMISSIS ---
(procedimento R.G. fallimento 16/2018)



CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

**LOTTO UNICO
VIA BUON PASTORE N.1**

PREMESSA

Lo scopo della presente relazione è la valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento --- OMISSIS --- di cui il curatore nominato è il Dott. Gianni Arriga. 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 i beni siano conformi o meno ai titoli abilitativi depositati presso gli uffici competenti, e nel caso di difformità, se sanabili indicandone il costo dell'eventuale sanatoria, stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, 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 condominiale (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 e con l'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica dei Comuni di Viterbo (VT) dove si trovano i beni oggetto di stima ed aver ritirato la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, espone quanto segue:

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Nella massa fallimentare della procedura in epigrafe sono presenti due beni immobili costituiti da un locale commerciale e da un posto auto scoperto, posto all'interno dell'area condominiale del fabbricato, sito nel Comune di Viterbo in Via Buon Pastore,1.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo come segue:

- l'immobile ubicato nel Comune di Viterbo (VT) identificato al catasto al foglio 173, particella 694, subalterno 8, categoria C/1, consistenza 63mq, sup. catastale 78mq, rendita 1.929,43;
- l'immobile ubicato nel Comune di Viterbo (VT) identificato al catasto al foglio 173, particella 694, subalterno 25, categoria C/6, consistenza 9mq, sup. catastale 9mq, rendita 20,92.

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa e la planimetria delle unità immobiliari depositate in Catasto (All. 1).

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato all'interno del quale si trovano i beni è situato nel quartiere Carmine nelle immediate vicinanze della Via Cassia SS2, importante e storica strada d'accesso alla zona sud della città di Viterbo, garantendone il collegamento con Roma. Il complesso residenziale nasce dalla trasformazione dell'ex oleificio Tedeschi. L'edificio si trova sull'incrocio tra Via del Buon Pastore e Via Antonino Trua e si sviluppa su tre piani fuori terra, la depressione morfologica del terreno su via Antonino Trua ha comportato che i locali posti al piano terra risultassero completamente interrati su via del Buon Pastore. La realizzazione del complesso residenziale risale alla fine degli anni'90 e l'edificio nel suo complesso si trova in un buono stato di manutenzione (All.2 foto n.1-2). All'interno del fabbricato sono presenti tredici appartamenti, di cui sei al piano primo, sette al piano terra, mentre al piano seminterrato si trovano quattro locali commerciali e due garage di pertinenza alle abitazioni. L'ampia area condominiale

antistante il piano seminterrato ospita i posti auto scoperti ed un profondo portico che consente l'accesso a due dei locali commerciali (All.2 foto n.3). Il primo immobile in esame è un locale ad uso commerciale che si trova al piano seminterrato, l'accesso ai locali avviene mediante due ampie porte vetrate poste sotto lo spazioso portico (All.2 foto n.4). Il locale oggi utilizzato come ufficio è composto da due ambienti, il primo adibito ad ufficio (22,90 mq calpestabili), con bagno senza finestra (3,90mq calpestabili) ed il secondo adibito a sala riunioni-archivio (29.20mq). I due ambienti sono separati da una parete realizzata in cartongesso e vetrocemento con due porte scorrevoli poste ai fianchi della porzione di parete in vetrocemento posta a divisorio (All.2 foto n. 5-6-7-8-9). I locali al loro interno presentano dei fenomeni di distacco e marcescenza dell'intonaco sulle pareti che danno all'esterno sia nella parte alta che in prossimità dell'attacco con il solaio. Le evidenti manifestazioni di degrado puntuale sono dovuti probabilmente all'infiltrazione d'acqua sia dal balcone posto al piano primo che dall'area pavimentata esterna (All.2 foto n. 10-11-12). La pavimentazione all'interno dell'immobile è in gres porcellanato formato 33x33 ed è posata a rombo in continuità all'interno dei due locali, ad eccezione del bagno dove c'è un cambio di posa e di cromia della pavimentazione ed è presente un rivestimento fino a 120cm. L'impianto elettrico ed idrico è tutto sotto traccia mentre l'impianto di riscaldamento garantito da due split è installato in canaline esterne (All.2 foto n. 5-7). Il secondo bene è un posto auto scoperto che si trova all'interno dell'area condominiale identificato con il numero 11 (All.2 foto n. 3).

PROVENIENZA

I passaggi di proprietà relativi ai beni che costituiscono la massa fallimentare intervenuti tra il fallimento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio sono:

- 1) Verbale d'assemblea per il conferimento in società redatto dal notaio Vacirca Giovanni, in data 10/07/2013 repertorio n°141901, raccolta n°56461, con trascrizione avvenuta in data

18/07/2013 Reg. Part. 7308 Reg. Gen. 9754. La società --- OMISSIS --- acquisisce l'immobile

dai beni del signor --- OMISSIS ---, in qualità di amministratore unico della società, al fine di aumentare il capitale sociale (All.03).

2) Atto di compravendita notaio Fortini Fabrizio, in data 22/05/2012 repertorio n°48553 raccolta n°29567, con trascrizione avvenuta in data 20/06/2012 Reg. Part. 6617 Reg. Gen. 8363 con il quale --- OMISSIS ---, nato a Roma --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---comproprietario della quota di 1/2, vende a --- OMISSIS --- nato ad Aprilia--- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS --- (All.03).

3) Atto di compravendita notaio Fortini Fabrizio, in data 30/03/2007 repertorio n°36597 raccolta n°20711, con trascrizione avvenuta in data 02/04/2007 Reg. Part. 4199 Reg. Gen. 5910 con il quale --- OMISSIS --- nato ad --- OMISSIS --- il --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---proprietario della quota di 1/2 e --- OMISSIS --- nata ad --- OMISSIS --- il --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---proprietaria della quota di 1/2 vendono a --- OMISSIS --- nato ad Aprilia--- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS --- e a --- OMISSIS ---, nato a Roma --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---, ciascuno proprietari di 1/2 dell'immobile (All.03).

4) Atto di compravendita notaio Serravezza Pietro, in data 22/07/2004 repertorio n°76563 raccolta n°21363, con trascrizione avvenuta in data 20/08/2004 Reg. Part. 10617 Reg. Gen. 14471 con il quale Soc. --- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- P.Iva --- OMISSIS --- vende l'intera quota 1/1 a --- OMISSIS --- nato ad --- OMISSIS --- il --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---proprietario della quota di 1/2. e --- OMISSIS --- nata ad --- OMISSIS --- il --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---proprietaria della quota di 1/2 (All.03).

5) Atto di compravendita notaio Annibaldi Luigi, in data 25/11/1982 repertorio n°7912 raccolta n°3783, con il quale --- OMISSIS --- nato a Roma il --- OMISSIS ---

C.F. --- OMISSIS ---proprietario della quota di 1/1 e --- OMISSIS --- nata a Viterbo il
--- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---usufruttuaria per 1/3 vende l'intera quota 1/1 allaSoc. --
- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- P.Iva --- OMISSIS ---(All.03).

SITUAZIONE IPOTECARIA

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei RR II di Viterbo con aggiornamento 19/08/2019 risulta che le unità immobiliari sono colpite dai seguenti gravami:

- a. atto giudiziario-sentenza dichiarativa di fallimento repertorio 17 del 31/05/2018,
trascritto il 29/11/2018 Reg. Part. 12366 Reg. Gen. 16610 (All. 4).

CONSULTAZIONE REGISTRI DI STATO CIVILE

Dall'indagine effettuate presso l'ufficio di stato civile del Comune di Roccavignale è risultato che il sig. --- OMISSIS --- è coniugato con la sig.ra --- OMISSIS --- in regime di separazione dei beni (All. 5). Sull'estratto di matrimonio, vengono riportate le seguenti annotazioni marginali:

- In data 27/12/2011 con atto del notaio Luigi Annibaldi i coniugi hanno istituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167c.c.

CONFORMITA' CATASTALE

La descrizione della massa fallimentare contenuta nel titolo di provenienza risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica delle planimetrie oggi depositate in catasto al foglio 173 particella 694 subalterni 8-25.

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato attuale degli immobili e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U., mentre per l'immobile distinto al catasto al foglio 173 particella 694 subalterno 8 si è riscontrata una difformità tra la categoria catastale indicata in visura (C1-negozi e botteghe) e la reale destinazione d'uso che è ad uffici (A10-uffici e studi privati).

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 dell'immobile con locali adiacenti o contigui

VERIFICA GRAVAMI, VINCOLI LOCATIVI

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo e nello specifico dalla certificazione degli usi civici ed è emerso che l'edificio non risulta gravato da usi civici.

Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento del bene, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli (All. 6).

Durante il sopralluogo è emerso che:

- a. gli immobili risultano attualmente liberi.
- b. dalle risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate ove non risulta registrato presso l'anagrafe tributaria dell'ufficio del registro di Viterbo alcun atto privato, contratto di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 intestate alla società.
- c. per il fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili è stato costituito un condominio denominato dall'amministratore "Condominio Via Buon Pastore,1".
Per quanto riguarda le spese non pagate negli ultimi due anni o debiti nei confronti del condominio si riporta di seguito una tabella riassuntiva:

IMPORTO SPESE	--- OMISSIS -- -
Conguaglio 2017	554,95 euro
Spese di gestione annua 2018	240,00 euro
Assicurazione 2018	71,00 euro
Conguaglio assicurazione 2018	71,26 euro
Conguaglio 2018	256,81 euro
Spese straordinarie deliberate (ripristino facciata, infiltrazioni sig.	35,00 euro

Caporossi e fioriere)	
Spese di gestione annua 2019 (fino al mese di ottobre)	240,00 euro
Assicurazione 2019	71,00 euro
Spese straordinarie deliberate (cancello cortile)	68,00 euro

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto della relazione di stima sono individuate nel foglio Fc del Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo (All. 7), e ricadono all'interno della Zona B3, saturazione e sostituzione edilizia. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale che viene allegato alla Relazione (All. 7).

La verifica di conformità urbanistica tra le costruzioni oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse è stata effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa ai fabbricati reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Viterbo.

Nello specifico è costituita dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 516/82 del 12/05/1984 concessa dal sindaco del Comune di Viterbo al sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, in qualità di legali rappresentanti della società in accomandita semplice “--- OMISSIS --- di --- OMISSIS ---” s.a.s. per la trasformazione di un oleificio in un fabbricato destinato ad attività artigianale e commerciale sull'immobile distinto al catasto al foglio 173, particelle 694 e 353 sito in Viterbo, in Via Buon Pastore (All. 8).

Detta concessione edilizia con provvedimento sindacale n°23132/1 del 23/11/1988 è stata dichiarata decaduta;

- Autorizzazione in sanatoria in data 06/02/1989 pratica edilizia n°103/89, poiché al momento della scadenza del titolo la società aveva già iniziato a costruire un manufatto come locale seminterrato destinato a centrale termica a servizio dell'edificio principale da ristrutturare.

- Concessione edilizia n. 2761 del 02/05/1991 concessa dal sindaco del Comune di Viterbo al sig. --- OMISSIS ---, in qualità di amministratore della società --- OMISSIS --- s.a.s. per rinnovo della concessione del 12/05/84 rep.19806/2015 prat.516/82 e per il cambio di destinazione d'uso sull'immobile distinto al catasto al foglio 173, particelle 694 e 822 e al foglio 194 particella 353 sito in Viterbo, in Via Buon Pastore;
- Concessione edilizia n. 4683 del 11/06/1994 concessa dal sindaco del Comune di Viterbo al sig. --- OMISSIS ---, in qualità di amministratore della società --- OMISSIS --- s.a.s. per modifiche interne e prospettiche di un fabbricato ad uso commerciale distinto al catasto al foglio 173, particelle 694 e 353 e al foglio 194 particella 353 sito in Viterbo, in Via Buon Pastore (All. 8);
- Concessione edilizia n. 7483 del 03/08/2001 concessa dal sindaco del Comune di Viterbo alla società --- OMISSIS --- s.a.s. per ottenere l'autorizzazione edilizia per l'ampliamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del fabbricato distinto al catasto al foglio 173, particelle 694 e 822 e al foglio 194 particella 353 sito in Viterbo, località San Pietro (All. 8);
- Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.. n. 763 del 23/10/2003 presentata da --- OMISSIS --- s.a.s.
per ottenere l'autorizzazione ai lavori che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, variazione prospettica di modesta entità e cambio di destinazione d'uso del locale al piano seminterrato (mq.114,60) (All. 8).

Nella documentazione visionata presso il Comune è presente la dichiarazione di agibilità per l'immobile sito a Viterbo in Via Salicicchia, 13 presentata in data 27/04/2004 prot.n°11527 dalla Soc. --- OMISSIS --- s.a.s. rilasciata a seguito dell'ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°7483 del 03/08/2001 (pratica edilizia n° 169/97) nonché dalla successiva D.I.A. n°763/03 dove vengono citati al foglio 173 particella 694 sub.8 piano seminterrato la destinazione a negozio (All. 09).

Accertata la legittimità della costruzione per verificarne la conformità con le autorizzazioni amministrative è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso contenuto negli elaborati grafici rintracciati e si sono riscontrate le seguenti

difformità:

- Per l'immobile identificato al catasto al foglio 173, particella 694, subalterno 8 diversa distribuzione degli spazi interni ed un cambio di destinazione d'uso da commerciale ad ufficio (produttiva-direzionale).

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo non risultano presentate istanze di condono aventi ad oggetto la massa fallimentare.

VALUTAZIONE

Per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità del bene in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla **comparazione dei valori unitari** risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Viterbo per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet *astegiudiziarie.it* e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Viterbo (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo, ad oggi sia pari ad:

- **€ 1.200,00 PER METRO QUADRATO (negoziò)**
- **€ 500,00 PER METRO QUADRATO (posto auto)**

La superficie commerciale per l'immobile è calcolata in funzione delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale del bene di proprietà della

società, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

- Per l'immobile distinto al catasto al Foglio 173, Particella 694, Subalterno 8

Destinazione	Sup.	Coeff. %	Sup .comm.
Uffici Piano seminterrato	70,00	100%	70,00
Superficie totale commerciale			70,00

Premesso quanto sopra, in considerazione della particolare conformazione e dello stato di conservazione dell'immobile, il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

70 mq x 1.200€/mq = 84,000.00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per il ripristino dello stato legittimo, le tipologie di abuso riscontrate nell'immobile comprendono interventi modifiche interne e cambio di destinazione d'uso, le prime soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e che sono sanabili attraverso la presentazione di una istanza di sanatoria presso il Comune di Viterbo.

La modifica di destinazione d'uso non potrà essere sanata in virtù dell'atto d'obbligo stipulato tra la società --- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- con il Comune di Viterbo nel quale veniva vincolata la destinazione d'uso dei locali come riportato nel progetto di cui alla pratica edilizia n.167/97, ove i locali vengono riportati come locali commerciali e non uffici (All. 10). Per tale ragione si dovrà provvedere al ripristino dello stato autorizzativo. I costi stimati per la sanatoria, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali sono quantificati dal CTU in **3.500,00**.

Detto costo verrà detratto dal valore finale di stima:

84.000,00 € – 3.500,00 € = 80.500,00 €

- Per l'immobile distinto al catasto al Foglio 173, Particella 694, Subalterno 25

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Posto auto	9	100%	9
<u>Superficie totale commerciale</u>			<u>9</u>

Premesso quanto sopra, in considerazione della particolare conformazione dell'immobile, il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo.

Tot. Mq x €/Mq

9 mq x 500€/mq = 4.500,00 €

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: Certificato di matrimonio con annotazioni al margine

All. 6: Risultanze ricerca usi civici

All. 7: Stralcio PRG e norme tecniche d'attuazione

All. 8: Risultanze ricerca titoli abilitativi

All. 9: Certificato agibilità

All. 10: Atto d'obbligo

All. 11: Schema di analisi delle difformità

Viterbo, 19/10/2019

Espresso estimatore
Arch. Alessandra Bianchi

