

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato dott.ssa ODELLO

**Fallimento ~~MACOVIP SAS~~
N. 384/06**

Relazione di consulenza tecnica del CTU. arch. CARLA GHEZZI

Il sottoscritto dott. arch. Carla Ghezzi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9285, con studio in Roma, via G.S. Roccatagliata n. 4, c.a.p. 00152 - Tel. 06.89021828, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe dal G.D. dott.ssa ODELLO in data 23-26/09/14 - di cui è stata data preventiva ed anticipata comunicazione via telefono e tramite mail dal dott. Alessandro Ronci, Curatore dell'instestato Fallimento - riceveva l'incarico di predisporre perizia di stima del terreno sito nel comune di Amelia (TR), Loc. Fornole di proprietà della Macovip Sas.

RELAZIONE

Il presente giudizio riguarda il Fallimento della società la ~~MACOVIP SAS~~ ed è affidato alla curatela del dott. Alessandro Ronci; il Curatore nella Istanza per nomina estimatore premetteva quanto segue.

La società ~~Macovip Sas~~ in data 17 marzo 2005 aveva ceduto un lotto di terreno edificabile sito nel comune di Amelia (TR), località Fornole, censito in catasto al foglio n. 85 di detto comune part. 499-461, della superficie complessiva di 1.785 metri quadrati, alla società Sviluppo Immobiliare Srl, con sede ad Amelia (Tr).

La procedura fallimentare aveva promosso il giudizio di azione revocatoria ordinaria

dell'atto di vendita del terreno nei confronti della società [REDACTED]; il Tribunale di Roma aveva rigettato il giudizio proposto con sentenza n. [REDACTED], depositata il 13/09/2010 ed il fallimento Macovip Sas aveva interposto appello avverso la predetta sentenza.

La Corte d'Appello di Roma ha riformato il primo grado di giudizio con sentenza del [REDACTED], condannando la società [REDACTED] a restituire al fallimento [REDACTED] il terreno sito ad Amelia (Tr) in località Fornole.

Il fallimento ha pertanto ritenuto opportuno richiedere di procedere alla stima del bene immobile al fine di determinare il prezzo base della futura vendita all'incanto.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Conclusioni

Allegati

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere:

1. In data 20 ottobre 2014 si è svolto un primo colloquio preliminare con il Curatore dott. Alessandro Ronci, il quale ha illustrato le questioni inerenti il Fallimento in essere; successivamente lo stesso ha trasmesso al sottoscritto copia dell'Istanza di Nomina CTU, della Nomina CTU del G.E., dell'Atto Notarile e Nota di Trascrizione Rep. n. 20222/5136 del 17/03/2005 per Notaio Cirilli di Terni.

2 Il sottoscritto ha effettuato due visure telematiche presso il Catasto di Amelia, traendo lo stralcio della mappa catastale relativo alle particelle oggetto di

accertamento (vedi **All. 3**) e la visura storica delle stesse (vedi **All. 4-1/2**).

3 Come prosecuzione delle operazioni peritali, in data **21/11/2014** il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso il terreno in oggetto, sito in località Fornole-Zoppi, frazione di Amelia, posta sulla Strada Statale 205. In questa sede si è proceduto ad una attenta ricognizione dei luoghi oggetto di causa, ossia del lotto contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Amelia al Foglio n. 85, part. 499-461, della superficie complessiva di 1.785 metri quadrati, per quanto visibile dai lotti limitrofi e dalla strada provinciale antistante; di detti luoghi sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 1 e All. 2 Foto 1-21**).

4 Sempre nell'ambito delle operazioni peritali, nella stessa giornata è stata eseguita una visita presso il Settore 3° "PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO" del Comune di Amelia, per accertare la destinazione urbanistica dell'immobile *de quo* nonché gli eventuali vincoli gravanti sullo stesso; infatti le tavole grafiche del Piano Regolatore Generale sono redatte su base cartacea non trasponibile su supporto digitale e gli elaborati - depositati appunto presso il settore 3° "PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO" - sono consultabili solo previa apposita richiesta.

A seguito di un lungo colloquio con il tecnico dell'Area Pianificazione Assetto del Territorio, si è potuto accertare che:

- Nel Piano Regolatore Generale - sviluppo centro e frazioni - Comune di Amelia - approvato, il lotto ricade in Zona "**B2**" **Completamento** (vedi **All. 5-1/2/3**).
- Non esistono altri vincoli sull'area, né di tipo paesistico che storico-archeologico, previsti nella Carta Tecnica Regionale - Regione Umbria e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) - Provincia di Terni.

5 Sono state infine eseguite una serie di visure e ricerche di mercato presso gli enti preposti ed agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore più equo da

attribuire all'immobile in oggetto.

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto di stima consiste in un appezzamento di terreno sito nel Comune di Amelia, Frazione Fornole, località Zoppi, posta sulla Strada Statale n. 205 (vedi **All. 1**); detta Frazione, posta a 345 m s.l.m. ed a 5 km dal centro di Amelia, è la più grande del territorio comunale e conta 1.338 abitanti secondo il censimento Istat del 2001. In particolare, procedendo sulla Strada Statale n. 205 in direzione Amelia, quasi all'uscita dalla località Fornole, sulla sinistra si incrocia la via G. Gatti; procedendo per circa 400 m sulla suddetta strada, ancora a sinistra si intercetta l'accesso all'appezzamento di terreno *de qua*; questo risulta confinante a nord con la via Gatti, sui lati est, sud ed ovest con altri lotti quasi tutti con edifici soprastanti (vedi **All. 1** e **All. 2 Foto 1-2**); sull'atto di provenienza sono indicati come confinanti la proprietà Giuliani, strada, proprietà Mattone o aventi causa, salvo altri (vedi **All. 6-1/2**).

1.1 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Trattasi di un lotto libero di forma irregolare, posto a confine con altri lotti edificati e non, dai quali è separato dalle recinzioni di questi ultimi, realizzate generalmente da muretti con soprastante rete metallica con paletti. All'area si accede tramite un ingresso privo di chiusura posto su via G. Gatti (vedi **All. 2 Foto 3-4**); il terreno è in declivio, con l'intera superficie lasciata a verde incolto con presenza di piante ad alto fusto; (vedi **All. 2 Foto 5-21**); su strada il terreno è contenuto da un muro in cemento armato con soprastante rete con paletti metallici (vedi **All. 2 Foto 4-6**). Su di esso non insistono fabbricati ed è risultato del tutto inutilizzato.

Del lotto sono state rilevate parzialmente le dimensioni, confrontate poi con la planimetria catastale e con le viste *Google Earth*, onde verificarne la consistenza, che è risultata conforme a quanto indicato in Catasto.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICI

Il terreno risulta attualmente distinto nel Catasto Terreni del Comune di Amelia al Foglio 85 part. 499, con il seguente dettaglio (vedi **All. 4**):

Foglio	Particella	sup. (ha)	Qualità	Classe	Red. Dom.	Red. Agr.
85	499	00.17.27	Uliveto	2	09.37	04.01
Intestazione: SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Amelia						

La superficie catastale del terreno è di mq 1.727,27, valore verificato sia graficamente che con rilevamento satellitare.

Sul lotto insisteva anche un fabbricato rurale, che a tutt'oggi risulta demolito, le cui coordinate catastali sono le seguenti:

Foglio	Particella	sup. (ha)	Qualità	Classe	Red. Dom.	Red. Agr.
85	461	00.00.58	Fabb. rurale			
Intestazione: SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Amelia						

La superficie totale del lotto risulta quindi essere pari a **mq 1.785,27** (sup. terreno+ sup. fabbricato).

1.3 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Dal punto di vista delle destinazioni urbanistiche, il sottoscritto CTU ha accertato che nel Piano Regolatore Generale - sviluppo centro e frazioni - del Comune di Amelia, approvato con DPGR n 413 del 4 giugno 1998, e nella Variante Generale approvata con DPGR n 336 del 26 giugno 1998, il lotto ricade in Zona **"B2" Completamento** (vedi **All. 5-1/2/3**). Le Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 32 relativo alla sopracitata zona, prevedono quanto segue:

«Articolo 32 - Zona "B2": di completamento.

Esse comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o

parzialmente edificate, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Il P.R.G. si attua normalmente attraverso intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria	(If)	=	2 mc/mq
Altezza massima	(h)	=	10,5 m
Distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza	(h)	=	1h m
Distanza minima dai fabbricati		=	10 m
Distanza dai confini in rapporto all'altezza	(h)	=	0,5h m
Distanza minima dai confini		=	5 m
indice di piantumazione	(alberi/ha)	=	200 alb/ha

La piantumazione dovrà avvenire con alberi ad alto fusto, di altezza minima di 2 m, di specie da indicarsi nel progetto; la "concessione edilizia" potrà essere rilasciata solo dietro presentazione di garanzia di attecchimento attraverso specifica fidejussione.

Per la frazione Foce l'altezza massima è ridotta a m 6. Per le frazioni di Collicello, Macchie, Montecampano, Porchiano, Sambucetole, l'altezza massima è ridotta a m 7,50.

La dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc.

In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone "B2", nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.»

Non esistono altri vincoli ricadenti sull'area, né di tipo paesistico che storico-archeologico, previsti nella Carta Tecnica Regionale - Regione Umbria e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) - Provincia di Terni.

1.4 PROPRIETA'

Dalla documentazione a disposizione si evince che la titolarità dell'immobile è in capo alla società SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Amelia; ma in seguito all'azione revocatoria ordinaria dell'atto di vendita del terreno in data 17 marzo 2005, con il quale lo si trasferiva dalla società Macovip sas di Lattanzi Corrado e Callegaro Giuseppe alla società Sviluppo Immobiliare S.r.l (vedi **Ail. 6**), la società Sviluppo Immobiliare è stata condannata a restituire al fallimento Macovip Sas di Lattanzi e Callegaro il terreno *de quo*.

Si assume che esso sia di esclusiva e piena proprietà, che non esistano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e che non risultino gravami di sorta.

2.0 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

La determinazione del valore commerciale del bene immobiliare sopra descritto, con riferimento ai prezzi correnti, prevede innanzitutto la ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente nel periodo in esame, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare - in questo caso Listino ufficiale Borsa Immobiliare dell'Umbria - III Trim. 2014 (vedi **Ail. 7**) - combinata con ricerche sul territorio (vedi **Ail. 8**).

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore commerciale attuale è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima **sintetico-comparativa** relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Ciò detto, per la corretta valutazione del bene deve essere sicuramente presa in considerazione:

- In primo luogo la favorevole destinazione urbanistica del terreno di cui trattasi il quale, nonostante abbia mantenuto catastalmente la destinazione ad uliveto, è a tutti gli effetti edificabile con gli indici sopra riportati;

- la sua collocazione nelle immediate vicinanze di zone - quali Fornole, Fornaci e la stessa Amelia - urbanizzate e dotate di servizi e infrastrutture;

l'interclusione tra appezzamenti che sono stati già edificati e ne configurano l'appartenenza ad una zona prettamente residenziale.

I suddetti elementi concorrono senza dubbio a mantenere buono il valore del terreno, ancorché vadano considerati gli effetti della deflazione sul mercato attuale e i reali prezzi di vendita degli immobili.

In tal senso si riportano i seguenti valori di riferimento:

- Le quotazioni riferite nel Listino ufficiale Borsa Immobiliare dell'Umbria - III Trim. 2014 - riportano per i terreni edificabili un valore compreso tra i 45,00 ed i 120,00 €/mq (vedi **All. 7**); il valore medio è quindi pari a **82,50 €/mq**.

- Il valore medio di mercato risultante dal raffronto delle offerte attuali proposte dalle agenzie immobiliari per terreni edificabili ubicati nella zona interessata è risultato pari a **53,80 €/mq** (vedi **All. 8**).

La media tra i due valori ricavati è quindi pari a **68,15 €/mq** (**68,00** arrotondato).

Tutto ciò premesso è possibile - con riferimento ai suddetti valori nonché sulla base delle personali conoscenze del locale mercato delle compravendite di beni simili - effettuare una stima di tipo sintetico comparativo del più probabile prezzo di mercato del fondo in oggetto, per un valore unitario mediato pari ad **68,00 €/mq**, che per una superficie stimata in **1.785,27 mq**, porta ad un valore globale pari a €

121.398,36 (€ **121.400,00** arrotondato).

Si fa comunque presente che il presente giudizio di stima ha carattere puramente previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita degli immobili, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico dei contraenti.

CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali emerge chiaramente che:

- L'immobile oggetto del giudizio, consistente in un terreno sito nel Comune di Amelia, Frazione Fornole, località Zoppi in provincia Terni, distinto nel NCT al Foglio 85, partt. 499 e 461 (dimensione complessiva pari a 1.785,27 mq), attualmente ricadente in zona **"B2" Completamento** di P.R.G. (e quindi edificabile), viene stimato dal sottoscritto CTU avente valore commerciale pari a **€ 121.400,00** [arrotondato].

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Foto Viste satellitari Google Earth della zona del terreno oggetto di stima, sito nel Comune di Amelia, Frazione Fornole, località Zoppi.
- 2) Documentazione fotografica.
- 3) Individuazione dell'area su base catastale (Amelia F. 85, partt. 499-461).
- 4) Visure Storiche Catastali relative al lotto oggetto di stima al Foglio 85, part. 499 [1] e 461 [2].

- 5) Stralcio P.R.G. vigente Comune di Amelia (1), con Legenda (2) e N.T.A. (3).
- 6) Atto di provenienza Rep. n. 20.222, Racc. n. 5.136 del 17/03/05 (1).
- 7) Listino ufficiale Borsa Immobiliare dell'Umbria - III Trim. 2014.
- 8) Indagine effettuata presso agenzie immobiliari.

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito proposto, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 7 gennaio 2015

Il C. T.U. dott. arch. Carla Ghezzi

