

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

**Giudice Delegato: Dott. FABIO MICCIO**

Fallimento n. 81 / 2013 – CERAMICHE PERAZZONI S.r.l.

Curatore: Avv. Lorenzo Monacchia

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Stima di beni immobili nel Comune di Nepi e nel Comune di Civita Castellana

Il C.T.U.

Ing. Paolo Toccini

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

## Sezione Fallimentare

**Giudice Delegato: Dott. FABIO MICCIO**

Fallimento n. 81 / 2013 – CERAMICHE PERAZZONI S.r.l.

Curatore: Avv. Lorenzo Monacchia

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima di beni immobili nel Comune di Nepi e nel Comune di Civita Castellana

### **1. Premessa**

A seguito di istanza del Curatore in data 28 maggio 2013, con provvedimento del Giudice Delegato del 5 giugno 2013, il sottoscritto Ing. Paolo Toccini, con studio in Roma, via delle Coppelle n. 3, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura indicata in intestazione, allo scopo di “ ... effettuare più approfondite ricerche circa le eventuali irregolarità ...” e “... per stabilire il valore dei beni” all'attivo del fallimento, siti nel Comune di Nepi e nel Comune di Civita Castellana in provincia di Viterbo (Allegato 1).

### **2. Operazioni peritali**

Dopo aver ricevuto dal Curatore la comunicazione di nomina e la documentazione già disponibile (C.T.U. e relazione notarile depositate nella procedura esecutiva; Allegato 2), lo scrivente dava corso ai necessari accertamenti urbanistici e catastali relativi ai beni immobili oggetto di stima, acquisendo la ulteriore documentazione di cui si dirà più avanti.

Completati detti accertamenti, in data 19 settembre 2013 il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso gli immobili, allo scopo di verificare in maniera diretta la situazione attuale, sia del compendio nel Comune di Nepi, costituito da diversi fabbricati e area circostante, che del terreno nel

Comune di Civita Castellana, eseguendo nell'occasione anche un rilievo fotografico (Allegato 3) ed i necessari rilievi metrici.

Successivamente il C.T.U. eseguiva le opportune indagini di mercato, sia direttamente che presso operatori del settore, potendo così procedere alla stesura del presente elaborato peritale.

### **3. Individuazione catastale**

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Terreni e Fabbricati, i beni in esame attualmente risultano così censiti:

#### **- Immobili nel Comune di Nepi (Allegato 4)**

- Terreno: foglio 7, part. 261, qualità ente urbano, superficie 56 are e 60 ca;
- Edificato: foglio 7, part. 261, sub 1, soppresso per duplicazione;
  - sub 2, cat. D/8, rendita 7.075,46 euro, via Nepesina Km 7, p. T;
  - sub 3, in corso di definizione, via Nepesina Km 7, p. T;
  - sub 4, cat. D/8, rendita 5.371,15 euro, via Nepesina Km 7, p. 1;
  - sub 5, in corso di definizione, via Nepesina Km 7, p. 1;
  - sub 6, cat. A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 480,30 euro via Nepesina Km 7, p. 1;
  - sub 7, in corso di definizione, via Nepesina Km 7, p. 2.

La soppressione del sub 1 deriva dalla variazione del 21.12.2011 in atti dal 3.1.2012 effettuata dal C.T.U. nella procedura esecutiva.

#### **- Immobile nel Comune di Civita Castellana - N.C.T. (Allegato 5)**

- Terreno: foglio 33, part. 319, qualità seminativo, classe 3, superficie 57 are e 70 ca;  
reddito dominicale 28,31 euro, reddito agrario 13,41 euro.

#### **4. Provenienza**

In base alla relazione del notaio Giuseppe Dominici, datata 2 marzo 2011, fornita dal curatore e dagli altri atti reperiti risulta quanto riportato di seguito:

##### **- Immobili nel Comune di Nepi**

- la società Ceramiche Perazzoni S.r.l. diviene proprietaria con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Viterbo in data 22.10.2007 rep. 768, trascritto a Viterbo il 20.11.2007 al n. 15389 di formalità contro Bannetta Giuseppe;

- il signor Bannetta Giuseppe, nato a Castel Sant'Elia, acquistava con atto del notaio Ventriglia di Ronciglione, in data 3.5.1973, rep. 20171/1858, trascritto il 9.5.1973 al n. 4688, dal signor Di Giovenale Roberto, nato a Magliano Sabina il 3.3.1942, un terreno sito nel Comune di Nepi, località Valle Oscura, distinto al catasto rustico al foglio 7, con la particella 261, della superficie di 56 are e 60 centiare.

##### **- Immobile nel Comune di Civita Castellana**

- la società Ceramiche Perazzoni S.r.l. diviene proprietaria, con atto di compravendita del notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione in data 26.7.2006, rep. 73574/19419, trascritto a Viterbo in data 1.8.2006 al n. 9961 di formalità, acquistando da Miozzi Galiani Raffaele, nato a Civita Castellana il 17.1.1932, un terreno agricolo in località Valsia Rosa della superficie catastale di 57 are e 70 centiare, censito al Catasto Terreni al foglio 33, particella 319 (ex 55) seminativo cl. 3

- al signor Miozzi Galiani Raffaele il cespite era pervenuto per atto di compravendita del notaio Lazzari in data 8.4.1965, rep. 33501.

Inoltre, sulla base della medesima relazione notarile del 2.3.2011 (Allegato 2), risultano gravanti sugli immobili le seguenti trascrizioni:

1) ipoteca giudiziale iscritta il 13.7.2010 al n. 2452 di formalità, a favore della società Unicom S.r.l. per 45.000,00 euro, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 22.6.2010

rep. 363/10 gravante sugli immobili siti nel Comune di Civita Castellana (erroneamente descritto come sito nel Comune di Nepi) e nel Comune di Nepi;

2) ipoteca giudiziale iscritta il 26.7.2010 al n. 2610 di formalità, in rettifica alla precedente, a favore della società Unicom S.r.l. per 45.000,00 euro, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 22.6.2010 rep. 363/10;

3) ipoteca giudiziale iscritta il 4.10.2010 al n. 3080 di formalità, a favore della Cassa di Risparmio di Civitavecchia S.p.A. per 125.000,00 euro, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Civitavecchia del 6.9.2010 rep. 634/2010;

4) ipoteca giudiziale iscritta il 27.12.2010 al n. 3863 di formalità, a favore della banca Intesa San Paolo S.p.A. per 450.000,00 euro, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo sezione distaccata di Civita Castellana del 26.11.2010 rep. 261 dove erroneamente gli immobili del Comune di Nepi vengono descritti siti nel Comune di Civita Castellana;

5) verbale di pignoramento trascritto il 14.1.2011 al n. 371 di formalità, a favore della Società Unicom S.r.l., giusta atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 21.10.2010 rep. 193;

6) verbale di pignoramento trascritto il 7.7.1994 al n. 6776 contro Bannetta Giuseppe ed a favore della Banca di Roma S.p.A., giusta atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 30.6.1994 rep. 2761 gravante sugli immobili siti nel Comune di Nepi.

## **5. Destinazione urbanistica**

Il sottoscritto ha acquisito i Certificati di Destinazione Urbanistica presso gli uffici del Comune di Nepi (Allegato 6) e del Comune di Civita Castellana (Allegato 7), dai quali risulta quanto di seguito riportato.

- Immobili nel Comune di Nepi

In base alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 29 del 28.07.2005, approvata con D.G.R. 748 del 2.10.2009, la particella 261 ricade in Zona D – Sottozona D12: commerciale direzionale; ... *la sottozona di che trattasi è destinata alla costruzione di edifici ed attrezzature costituenti insediamenti di carattere commerciale – direzionale quali ad esempio: spazi di mostre e vendita anche al minuto, centri commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, servizi sanitari, studi professionali, negozi e magazzini di vendita, servizi privati di interesse cittadino, ecc. laboratori di ricerca e di analisi, (asili nido, scuole materne aziendali, case albergo e case famiglia per anziani), sale cinematografiche, sale giochi, ecc..*

*(If) Indice fondiario: 2 mc/mq;*

*È ammessa la realizzazione di alloggi di custodia a diretto servizio dell'attività commerciale - direzionale;*

*Rapporto di copertura: rapporto massimo tra area coperta degli edifici e area di ogni singolo lotto: 50%;*

*edificabilità: intervento diretto subordinatamente all'impegno, tramite atto d'obbligo, per la realizzazione/adeguamento/integrazione delle opere di urbanizzazione primaria connesse. Per quanto attiene la superficie minima da riservare a parcheggi (destinazione commerciale) si rimanda all'art. 5 del D.M. 2.4.1968 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Al fine di soddisfare esigenze pregresse lavorative e igienico - sanitarie è consentito, per i lotti edificati, un aumento "una tantum" pari al 45% della cubatura esistente; sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione.*

*Altezza massima degli edifici, con esclusione delle eventuali attrezzature e/o apparecchiature tecnologiche: ml 12,00;*

*è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari commerciali e direzionali in relazione alla generale conversione dei fabbricati esistenti da prevedersi con un intervento complessivo;*

*distacco minimo dei fabbricati dai confini dei lotti e dalle altre zone omogenee: ml 8,00;*

*distacco minimo tra fabbricati: ml 16,00; distanza dalla viabilità: come previsto al precedente art. 9 delle presenti norme e come previsto dal vigente codice della strada. E' ammesso l'allineamento con edifici esistenti.*

*È fatta salva ogni previsione del regolamento Edilizio Comunale.*

**Vincoli:**

- vincolo idrogeologico a norma della Legge 30.12.1923, n. 3267;

- le particelle attigue a strade pubbliche sono vincolate dalle relative fasce di rispetto, come definite dal Codice della Strada vigente.

- Immobile nel Comune di Civita Castellana

In base al Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1496 del 6.5.1976, il terreno ricade in Zona F2 – Agricola, le cui prescrizioni (adeguate alla Legge Regionale 38/99, come modificata dalla L.R. 8/2003) sono:

- per residenze: lotto minimo 30.000 mq (3 Ha) ed indice di fabbricabilità 0,015 mc/mq;

- per annessi agricoli: 20 mq di superficie coperta ogni 5000 mq di terreno, altezza massima 3,20 ml alla linea di gronda e copertura a tetto;

- distanza minima dai confini 6,00 ml;

*In deroga alle suddette prescrizioni e relativamente agli annessi agricoli, gli imprenditori di cui all'Art. 2135 del Codice Civile, possono chiedere, una deroga attraverso la presentazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale.*

**Vincoli:**

*In base al P.T. P.R. adottato con deliberazione Giunta Regionale n. 556/07 e n. 1025/07 il terreno ricade in zona sottoposta a:*

*- vincolo della Deliberazione della Giunta Regionale n. 5849 del 8.10.85 “Valle del Treja” e più dettagliatamente paesaggio agrario di valore;*

*In base al P.T.P. vigente il terreno ricade in zona sottoposta a:*

*- vincolo della Delibera della Giunta Regionale n. 5849 datata 8.10.85 “Valle del Treja” e più dettagliatamente parte in zona di trasformabilità limitata di cui all’Art. 16 lettera b) del D.G.R. 4474 del 30.7.99 e parte ricade in zona di non trasformabilità di cui all’Art. 16 lettera a) del D.G.R. 4474 del 30.7.99.*

*Altri vincoli:*

*Parte in zona non edificandi di P.R.G. per rispetto stradale;*

*Parte in zona non edificandi per rispetto stradale da Codice della Strada;*

*Idrogeologico;*

*Il territorio di Civita Castellana è stato dichiarato sismico con Ordinanza Presidenza Consiglio dei Ministri n. 3274/2003.*

## **6. Descrizione e consistenza dei beni**

### **- Immobili nel Comune di Nepi**

Gli immobili in questione, che consistono in un terreno con sovrastanti diversi fabbricati, sono ubicati nel Comune di Nepi, una cittadina di circa 10.000 abitanti della provincia di Viterbo e che dista da essa circa 40 km e circa 50 km da Roma; nello specifico il lotto si trova all’inizio della via denominata “Valle Scura”, in prossimità dell’incrocio con la Strada Statale 311, nella parte nord della città, in un contesto prevalentemente agricolo con poche abitazioni e a circa 2 km dal centro di Nepi. L’accesso è da via Valle Scura con due cancelli carrabili.

L’area su cui sorge il complesso, completamente recintata, in parte con un muretto sovrastato da

inferriata ed in parte con una rete metallica, è di 5.660 mq catastali, con giacitura pianeggiante nella parte anteriore, in gran parte pavimentata, e con un salto di quota verso la parte posteriore, anch'essa pressoché pianeggiante. Il complesso è costituito da diversi fabbricati come meglio descritto di seguito (Cfr. Allegato 8)

- Fabbricato principale a destinazione commerciale e residenziale (Cfr. Allegato 8 unità "a"-  
"b")

Il fabbricato in esame, originariamente utilizzato per esposizione mobili, è costituito da due piani collegati da una scala interna, presenta una struttura con travi e pilastri in cemento armato, tamponature portanti in blocchetti di tufo e copertura piana, il tutto gravemente compromesso da un incendio che lo ha devastato causando anche crolli di porzioni di solaio e rendendolo inagibile. Il volume racchiude tre distinte porzioni immobiliari catastali così composte: il piano terra che si sviluppa per una superficie di circa 780 mq utili ed un'altezza pari a 3,40 m (unità "a"); parte del piano primo, per una superficie pari a circa 650 mq utili ed un'altezza pari 3,20 m, che mantiene la funzione commerciale del sottostante piano (anch'essa unità "a") e la rimanente parte che è occupata dalla terza porzione immobiliare, ad uso abitazione (ex appartamento custode - unità "b"); quest'ultima ha accesso sia dall'interno del volume commerciale che da una scala esterna posta sul retro; l'appartamento si sviluppa per circa 130 mq utili distribuiti in ingresso, corridoio, cucina, quattro stanze ed un bagno.

- Locale tecnico (Cfr. Allegato 8 unità "c")

Questo volume, di modeste dimensioni (circa 6 mq) ed in mediocri condizioni di conservazione, si sviluppa sul retro del fabbricato principale (unità "a") in aderenza ad esso.

- Corpo di fabbrica su tre piani (Cfr. Allegato 8 unità "d")

Anche questo corpo di fabbrica si sviluppa in aderenza al retro del fabbricato principale sul lato dell'abitazione; è costituito da tre piani (ognuno dei quali rappresenta una singola unità immobiliare) così distinti:

- piano terra di circa 66 mq utili, con altezze interne da 3,20 m a 4,20 m, costituito da due am-

bienti non comunicanti;

- piano primo, di pari superficie e accessibile attraverso una scala esterna, costituito da un ambiente principale con un camino e predisposizione per la cucina (altezza pari a 3,20 m) ed un secondo ambiente con bagno ed altezza pari a 2,15 m;
- piano secondo, di pari superficie e altezza pari a circa 3 metri, raggiungibile solo tramite una scala a chiocciola esterna in metallo non praticabile.

Il corpo di fabbrica sopra descritto è in cattivo stato di conservazione.

- Manufatto in tufo (Cfr. Allegato 8 unità “e”)

Il manufatto in esame (non censito al N.C.E.U.) è costituito da una struttura in muratura di blocchetti di tufo, con copertura a falde in eternit e si sviluppa per circa 25 mq commerciali in prossimità del confine ovest del terreno con un'altezza media di circa 1,85 m. Esso è in cattive condizioni di conservazione.

Nelle sue vicinanze è presente un pozzo di approvvigionamento idrico da ritenere fuori uso.

- Tettoia (sul retro del fabbricato principale) (Cfr. Allegato 8 unità “f”)

Il manufatto (non censito al N.C.E.U.), con struttura in ferro parzialmente tamponata in blocchetti di tufo e copertura in lamiera grecata, si sviluppa per una superficie coperta circa 100 mq a pianta rettangolare con il lato corto in aderenza al corpo di fabbrica di tre piani (unità “d”) ed altezza media di circa 3,50 m, in mediocri condizioni di conservazione.

- Tettoia (sul lato ovest del fabbricato principale) (Cfr. Allegato 8 unità “g”)

La tettoia (non censita al N.C.E.U.) si sviluppa in aderenza al fabbricato principale (unità “a”), sul lato in prossimità del confine ovest del terreno ed in continuità con il fronte nord verso strada; ha una struttura in ferro parzialmente tamponata in blocchetti di tufo, copertura in lamiera grecata e si estende per una superficie coperta pari a circa 23 mq ed un'altezza media di circa 4 m, in mediocri condizioni di conservazione.

- Porzione di tettoia (Cfr. Allegato 8 unità “h”)

Posto nell'area di accesso del complesso, in prossimità del confine est, questo manufatto, di mo-

deste dimensioni (non registrato al N.C.E.U.), si presenta costituito da quattro pilastri a sostegno di una copertura in legno rivestita in ondulina, in mediocri condizioni di conservazione.

- Fabbricato uso magazzino (Cfr. Allegato 8 unità “i”)

Il fabbricato (non censito al N.C.E.U.) è sito sulla parte retrostante del terreno (sud), a quota inferiore rispetto a quella anteriore e quasi in aderenza al confine ovest; si sviluppa per circa 290 mq utili (19,60 m per 14,60 m) ed altezza media pari a circa 4,60 m; presenta struttura con travi e pilastri in ferro, tamponature in blocchetti di tufo, copertura a falde in lamiera grecata e pavimento in parte in gres ed in parte in cemento, in condizioni di conservazione da ritenersi mediocri in relazione alla destinazione d’uso.

#### Riepilogo consistenze

Consistenze commerciali:

- fabbricato principale porzione commerciale (unità “a”)	piano T	810,00 mq
	piano 1	670,00 mq
- fabbricato principale porzione ad abitazione (unità “b”)	piano 1	140,00 mq
- corpo di fabbrica di tre piani (unità “d”)	piano T	72,00 mq
	piano 1	72,00 mq
	piano 2	72,00 mq
- manufatto accessorio (unità “e”)		25,00 mq
- tettoia (unità “f”)		100,00 mq
- tettoia (unità “g”)		23,00 mq
- fabbricato uso magazzino (unità “i”)		300,00 mq

- Immobile nel Comune di Civita Castellana

L’immobile in questione, che come detto precedentemente consiste in un terreno agricolo, è sito nel territorio del Comune di Civita Castellana, una cittadina di circa 16.000 abitanti che dista circa 30 km da Viterbo e circa 50 km da Roma, in località Valsia Rosa, nella parte ovest della città,

poco fuori dal centro storico.

Detto terreno, di 5.770 mq catastali, è posizionato all'incrocio tra la Strada Statale 311 e via Nepesina ed è quasi completamente delimitato dalle citate strade e dalla rampa che ne consente il collegamento, tranne che su un lato minore, confinante con un terreno di proprietà di terzi.

L'area, con giacitura pressoché pianeggiante con alcuni avallamenti, si presenta recintata, in parte da un muretto in pietra ed in parte da una rete metallica, con due accessi carrabili, muniti di cancello, su via Nepesina; attualmente il terreno è adibito a deposito di materiale edile (in corrispondenza di un'area pavimentata in cemento), ed al suo interno è presente una baracca di cantiere prefabbricata non di proprietà e due insegne pubblicitarie, oltre ad un traliccio della rete elettrica. Non risultano autorizzazioni per le installazioni sopra descritte.

## **7. Conformità catastale**

### **- Immobili nel Comune di Nepi (Allegato 4)**

Per quanto riguarda il compendio nel Comune di Nepi, è stato verificato quanto segue:

- il terreno, in qualità di ente urbano, non viene mai graficamente riportato al catasto fabbricati se non nell'elaborato planimetrico (datato 1989) come subalterno 1, poi soppresso con la variazione del 21.12.2011 di cui sopra;
- di tutti i corpi di fabbrica presenti elencati nel precedente capitolo 6, solo una parte risulta registrata al N.C.E.U., vale a dire il fabbricato principale su due piani (sub 2 e 4) con il volume tecnico, l'abitazione al piano primo (sub 6) ed il corpo di fabbrica su tre piani (sub 3, 5 e 7), mentre i rimanenti immobili, quali il manufatto in tufo, le tettoie e il fabbricato ad uso magazzino non risultano registrati;
- gli immobili registrati risultano in catasto dal 1985, rappresentati insieme in un'unica planimetria e nel 1989 variati con gli attuali subalterni (2, 3, 4, 5, e 7, a destinazione non residenziale), mentre, l'unità destinata ad abitazione nel 1985 era stata accatastata a parte e poi variata nell'attuale sub 6 nel 1989, il tutto in concomitanza della presentazione dell'elaborato planime-

trico sopra citato;

- i detti subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sono sostanzialmente conformi alle relative planimetrie catastali salvo un'errata rappresentazione grafica della scala esterna che conduce al primo piano del fabbricato principale, la demolizione di un tramezzo sempre al primo piano di detto immobile, la mancata rappresentazione grafica di un tramezzo nel sub 3, della divisione interna in due ambienti (di cui uno rialzato) con bagno e camino del sub 5, della scala esterna per accedere al medesimo sub 5 ed una diversa rappresentazione grafica di alcune aperture (Allegato 9).

- Immobile nel Comune di Civita Castellana

Il terreno risulta conforme alla documentazione catastale acquisita.

## **8. Conformità urbanistica**

In base alla documentazione acquisita dal C.T.U. (Allegato 10) presso gli uffici del Comune di Nepi risulta quanto segue:

- il Comune, in data 25.5.1974, rilascia al Sig. Bannetta Giuseppe (precedente proprietario), Licenza Edilizia n. 20/74, relativa alla pratica n. 13/74, per un fabbricato destinato ad abitazione con un annesso agricolo, su un unico piano in conglomerato cementizio, di 420 mq coperti complessivi di cui 100 mq di portico (abitazione 96,40 mq – annessi 223,60 mq) per un volume totale di 992 mc di cui 298,84 mc per uso abitazione e 693,16 mc per annessi agricoli, il tutto da realizzare in un terreno di superficie pari a 10.660 mq consistente nelle particelle 261 (oggetto del fallimento) e 260 (venduto in data 15.2.1986), con una collocazione dell'immobile a 57 metri dal confine stradale in prossimità dell'incrocio;
- in data 1.9.1974 la Polizia Urbana segnala agli uffici del Comune che nella realizzazione di quanto sopra non vengono rispettate le distanze dai confini;
- in data 10.3.1975, con lettera prot. 535, vengono rassegnate le dimissioni del Direttore dei Lavori e il Comune invita il Sig. Bannetta a nominare un nuovo Direttore dei Lavori pena la

decadenza della Licenza rilasciata;

- in data 7.2.1977 a seguito di un sopralluogo da parte dei Vigili Urbani e dei tecnici del Comune vengono riscontrate le seguenti opere abusive:
  - fabbricato di dimensioni 41,95 m x 20,00 m con una superficie coperta di 839,00 mq utilizzato come magazzino e rivendita mobili (volumetria 2.936 mc) consistente quindi in un ampliamento di 1.994 mc eseguiti;
  - una sopraelevazione in corso di esecuzione del detto fabbricato per tutta la superficie coperta già realizzata (ulteriore volumetria realizzata pari a 2.685 mc);
  - manufatto in blocchetti di tufo di 3,20 m x 1,95 m (altezza media 2,80 m) uso locale tecnico;
  - casaleto in blocchetti di tufo di 5,65 x 5,00 (altezza media 2,20) uso locale tecnico (volumetria 62,15 mc);
- con nota protocollo 535 in data 8.2.1977 viene trasmesso al Pretore di Civita Castellana verbale di accertamento di opere abusive e copia dell'ordinanza di sospensione prot. 537 del 7.2.1977 riscontrando la decadenza della Licenza Edilizia in quanto non ancora nominato un nuovo Direttore dei Lavori.
- in data 30.5.1977 viene emessa Ordinanza di Demolizione prot. 2130 *“dell'ampliamento e della sopraelevazione del fabbricato nonché il ripristino della destinazione d'uso per la parte autorizzata con licenza...”* ;
- in data 13.3.1980 con nota prot. 1330 viene segnalata al Pretore di Civita Castellana la realizzazione delle seguenti opere abusive:
  - corpo in muratura in pianta pari a 11,00 m x 6,60 m (72,60 mq) per un'altezza di circa 10,00 m e per complessivi 800 mc;
  - realizzazione di un appartamento al piano secondo del manufatto adibito a mobilificio oltre al completamento del secondo piano stesso.
- in data 14.3.1980 viene emessa diffida a demolire il manufatto in blocchetti di tufo e malta di

dimensioni 6,60 m x 11,00 m.

- in data 23.12.1986, il Sig. Bannetta Giuseppe deposita pratica di Condono Edilizio, n. 558/85 con numero di protocollo 8188, per cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad attività industriale – commerciale per una superficie di 209,31 mq, per ampliamento per abitazione per 43,69 mq, per ampliamento per annessi per 1.182,69 mq e per nuova costruzione non residenziale per una superficie pari a 192,60 mq (per la pratica non risultano effettuati il pagamento del conguaglio dell'oblazione, degli oneri concessori ed il deposito della documentazione integrativa richiesta);
- in data 18.1.2012, il Comune di Nepi emette l'Ingiunzione n. 833/UT per la demolizione di opere edilizie eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali riguardante:
  - fabbricato definito capannone artigianale di 292,00 mq situato al piano terra sprovvisto di titolo;
  - tettoia di 92,00 mq circa situata al piano terra sprovvista di titolo;
  - fabbricato di 22,00 mq circa situato al piano terra sprovvisto di titolo ed il conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi;immobili non compresi nella domanda di condono e non censiti al N.C.E.U.;
- in data 30.8.2012, con lettera protocollo 15610, il Comune di Nepi emette l'avvio del procedimento di rigetto dell'istanza per improcedibilità della pratica di Condono n. 558/85, indirizzata all'amministratore della Società "Ceramiche Perazzoni S.r.l." a seguito della quale, non avendo avuto riscontri positivi, in data 6.12.2012, l'Amministrazione Comunale emette una nuova Ingiunzione di demolizione n. 877/UT per tutte le opere edilizie eseguite in assenza di titolo abilitativo e di seguito riportate:

*"1) fabbricato originariamente destinato ad abitazione con annesso agricolo (PRAT. EDIL. 13/74), ma destinato alla vendita di mobili. Detto fabbricato risultava complessivamente di*

*320 mq (ml 20 x ml 16) su un unico piano terra;*

*2) manufatto accessorio in adiacenza al fabbricato principale per una superficie di 6,4 mq, volume di 17,92 mc, eseguito in blocchetti e copertura a tetto;*

*3) casaletto uso magazzino di 28,25 mq, volume 62,15 mc, realizzato in blocchetti e copertura a tetto;*

*4) ampliamento al piano terra ottenuto mediante la chiusura di un portico per complessivi 1.944 mc eseguiti in eccedenza al piano terra;*

*5) corpo in muratura in pianta di mq pari a 11 x 6,6 per un'altezza di circa 10 ml e per complessivi 800 mc circa;*

*6) realizzazione di un appartamento al piano secondo del manufatto adibito a mobilificio, oltre al completamento del secondo piano stesso”.*

Le citate ordinanze di demolizione potrebbero comportare l'acquisizione degli immobili al patrimonio del Comune, previa attivazione delle procedure di rito. Tuttavia, in esito all'accesso agli atti non sono stati forniti al C.T.U. ulteriori documenti utili ai fini dell'incarico peritale.

#### - Immobile nel Comune di Civita Castellana

Per il terreno in esame non risultano documentazioni in atti presso l'ufficio tecnico (Allegato 7), di conseguenza non risulta autorizzato l'uso del terreno come deposito e per l'apposizione delle insegne pubblicitarie.

### **9. Sanabilità**

#### - Immobili nel Comune di Nepi

Per quanto riguarda tali immobili si ritiene possibile sanare gli abusi urbanistici riscontrati per i quali sono stati emessi due ordini di demolizione da parte dell'Amministrazione Comunale, come descritto nel capitolo precedente, avvalendosi dell'art. 40, commi 5 e 6, della legge 47/85, riguardante l'eccezionale possibilità di sanatoria per gli immobili derivanti da procedure esecutive, applicabile anche ai condoni edilizi del 1994 e 2003, purché “...le ragioni di credito per cui

*si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".*

Tuttavia, la scelta della sanatoria si ritiene la meno vantaggiosa, come meglio specificato nel successivo capitolo 10.

- Immobile nel Comune di Civita Castellana

Per quanto riguarda il terreno si ritiene indispensabile provvedere alle autorizzazioni necessarie per l'utilizzo come deposito e per la presenza delle insegne o in alternativa procedere con lo sgombero e la rimozione.

**10. Indagine di mercato e stima**

Allo scopo di addivenire alla formulazione del giudizio di stima del valore attuale degli immobili in esame, il C.T.U. ha svolto un'indagine di mercato nelle zone di interesse, acquisendo informazioni sia direttamente, sia presso operatori del settore.

- Immobili nel Comune di Nepi

Per gli immobili in questione si ritiene opportuno procedere con la stima del solo terreno in funzione della destinazione urbanistica e del relativo indice di edificabilità, poiché, come accennato nel precedente capitolo 9, non è conveniente applicare sanatorie ai fabbricati presenti, in quanto economicamente gravose, in considerazione sia degli eventuali oneri da corrispondere per la sanatoria stessa, sia dei costi necessari per una ristrutturazione degli immobili gravemente compromessi da un incendio.

Pertanto, la stima del terreno in ambito di P.R.G. a carattere commerciale – direzionale, può essere condotta sulla base della superficie/volumetria edificabile, i cui valori di mercato relativi all'area di riferimento, forniscono importi unitari che oscillano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq; inoltre, si è tenuto conto delle quotazioni fornite dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio, che non forniscono valori per la specifica categoria di riferimento, ma possono essere desunti facendo riferimento alla tipologia residenziale, in un normale stato di conservazione, per la quale i valori oscillano da un

minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq; nel caso di specie, è stato individuato un valore unitario pari a 1.200,00 €/mq.

Considerato che la cubatura commerciale realizzabile è pari a 11.320 mc (5.660 mq x 2 mc/mq), corrispondenti a circa 3.000 mq di superficie coperta (si considera un'altezza di piano pari a 3,50 metri), il valore dell'edificato sarà pari a:

$$3.000 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 3.600.000,00 \text{ euro}$$

Nel caso di specie, tenendo presente l'attuale situazione del mercato immobiliare, l'incidenza del terreno libero può essere assunta pari al 20% del valore del costruito, quindi pari a:

$$0,20 \times 3.600.000,00 \text{ euro} = 720.000,00 \text{ euro.}$$

Considerando la spesa necessaria per la demolizione degli immobili presenti nel terreno e le relative bonifiche, valutabile pari a circa 200.000,00 euro, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{€ } 720.000,00 - \text{€ } 200.000,00 = \mathbf{520.000,00 \text{ euro.}}$$

#### - Immobile nel Comune di Civita Castellana

Per il bene in esame, costituito da un terreno agricolo, si è tenuto conto dei valori di mercato relativi all'area di riferimento, i quali, secondo i dati acquisiti, forniscono importi unitari che oscillano da un minimo di 4,00 €/mq ad un massimo di 7,60 €/mq; inoltre si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Viterbo forniti dall'Agenzia del Territorio per l'annualità 2012, riferiti alla coltura di tipo seminativo, che indicano, per il Comune di Civita Castellana, un valore pari a 9.400 €/Ha; nel caso di specie, tenuto conto anche delle caratteristiche del terreno, è stato individuato un valore unitario pari a 2,50 €/mq.

Tenendo conto della consistenza sopra indicata e sulla base del valore unitario individuato, il prezzo dell'immobile in normali condizioni risulta pari a:

$$5.770 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} = 14.425,00 \text{ euro}$$

Considerando le eventuali spese necessarie per lo sgombero del terreno, valutabili pari a circa 3.000,00 euro, il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima risulta pari a:

€ 14.425,00 - € 3.000,00 = **11.425,00 euro.**

## **11. Conclusioni**

Il sottoscritto Ing. Paolo Toccini, nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura di cui all'intestazione, con l'incarico di effettuare più approfondite ricerche circa le eventuali irregolarità e procedere alla stima dei beni immobili all'attivo del Fallimento, costituiti da un terreno con sovrastante complesso commerciale nel Comune di Nepi, via Valle Scura, ed un terreno agricolo nel Comune di Civita Castellana, località Valsia Rosa, analizzata la documentazione tecnica relativa (catastale, urbanistica ecc.), verificato lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, effettuate le opportune indagini di mercato, ritiene di poter concludere come riportato di seguito.

### Regolarità degli immobili:

#### - Immobili nel Comune di Nepi

Per quanto riguarda le irregolarità riscontrate e descritte nel capitolo 8 si ritiene che gli immobili in esame possano rientrare nei termini di sanabilità sanciti dall'art. 40 della Legge 47/85.

#### - Immobile nel Comune di Civita Castellana

Per quanto riguarda le irregolarità riscontrate e descritte nel capitolo 8 si ritiene necessario provvedere alle autorizzazioni necessarie per l'utilizzo dell'immobile come deposito e per la presenza delle insegne o in alternativa procedere con la rimozione e lo sgombero.

### Stima degli immobili:

#### - Immobili nel Comune di Nepi

Il più probabile valore commerciale del terreno, in considerazione della cubatura realizzabile, può essere assunto pari a **520.000,00 euro**; valore che tiene conto anche delle spese necessarie per le demolizioni dei fabbricati presenti sul terreno medesimo, salvo eventuali azioni da parte

del Comune di Nepi (acquisizione, ecc.) che, allo stato, non risultano concretizzate.

- Immobile nel Comune di Civita Castellana

Il più probabile valore commerciale del terreno può essere assunto pari a **11.425,00 euro**, valore che tiene conto dell'eventuale sgombero del materiale presente.

\*\*\*

Ritenendo di aver assolto l'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione con gli allegati citati, rimanendo a disposizione per tutto quanto possa occorrere.

Ossequi.

Roma, 25 ottobre 2013

Il C.T.U.  
Ing. Paolo Toccini

Allegati:

- 1) Copia istanza del curatore e provvedimento del Giudice Delegato
- 2) Copia C.T.U. procedura esecutiva 339/2010 e copia relazione notarile datata 2.3.2011
- 3) Elaborato fotografico
- 4) Documentazione catastale immobili del Comune di Nepi
- 5) Documentazione catastale immobile del Comune di Civita Castellana
- 6) Copia certificato di destinazione urbanistica del Comune di Nepi
- 7) Copia certificato di destinazione urbanistica del Comune di Civita Castellana
- 8) Individuazione degli immobili
- 9) Planimetrie con evidenziate le difformità
- 10) Copia documentazione del Comune di Nepi