

Procedura: **L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza**

Giovanni s.r.l. 430/2019 Nr

Tipologia Procedura: **Fallimento**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Barbara Perna**

Curatore: **Avv. Anna Rita Dell'Olmo**

* * *

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE XIV FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALL. N. 430/19 L.I.E.S. LAVORI IDRAULICI EDILI STRADALI DI PEZZA GIOVANNI S.R.L.

C.T.U. GEOM. SERGIO CRUCIANI – PER.IND.EDILE FRANCESCO RAFAELLI

Via Aldo de Benedetti n. 5 – 00167 ROMA

Tel. 06.30890741- 3392268537 - 3357070161

e-mail: geometracruziani@alice.it – francescorafaelli@gmail.it

pec: sergio.cruciani@geopec.it

pec: francesco.rafaelli@pec.eppi.it

RELAZIONE

* * *

I sottoscritti

- Geometra Sergio CRUCIANI, nato a Roma il 29.07.1965, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423,
- Per. Ind. Edile Francesco Rafaelli, nato a Roma il 02.02.1971, iscritto all'Ordine dei Periti Ind. edili della Provincia di Roma al n. 2026,

entrambi con studio in Roma, Via Aldo de Benedetti n. 5,

PREMESSO CHE

- La L.I.E.S. Lavori Idraulici edili stradali di Pezza Giovanni s.r.l. con sede in Roma (di seguito denominata per brevità L.I.E.S. s.r.l.) è proprietaria di alcuni immobili situati nel comune di Scarlino (GR), precisamente nella frazione di Scarlino Scalo, aventi accesso dalla Via Rodolfo Morandi snc. Trattasi nella fattispecie di N. 3 edifici ad uso residenziale (denominati convenzionalmente U.M.I. – Unità Minima di intervento, nn. 3, 6 e 7), oltre ad alcune zone di terreno libero, pertinenziale a detti edifici e ad altri edifici (costruiti e da costruire) facenti parte della convenzione urbanistica denominata “Lo Scarico”;
- Che i sottoscritti tecnici furono già incaricati di eseguire per gli immobili di cui sopra accertamenti tecnici per verificare lo stato di consistenza del compendio immobiliare, i suoi riferimenti catastali, i suoi riferimenti urbanistici ed in particolare per verificare la posizione topografica dei costruendi edifici e delle rispettive corti pertinenziali per una presunta traslazione di tutta la lottizzazione. Si presunse infatti che due dei lotti di proprietà della L.I.E.S. s.r.l., su cui insistono gli edifici stessi (U.M.I. 3 e 6), avessero invaso i terreni limitrofi risultati di ditta aliena e della stessa L.I.E.S. sr.l. (ma solo in quota parte). A loro volta, in conseguenza della stessa presunta traslazione, che anche i limitrofi lotti di proprietà aliena avessero invaso i terreni di proprietà L.I.E.S. s.r.l.

- Che a seguito di accurate operazioni di rilievo strumentale finalizzata alla ricostruzione analitica dei tipi di frazionamento che generarono i lotti, i sottoscritti accertarono l'effettiva tale traslazione e procedettero a descriverla e contestualizzarla nella relazione datata 16 novembre 2020, nella quale furono anche allegate due planimetrie rappresentative (denominate Allegato "A" e "B" nella relazione stessa e per immediatezza riallegate alla presente con la medesima denominazione), allegate anche dai C.T.U. Architetti Rossetti e Bitetti, nominati dal Fallimento per la valutazione di tutti gli immobili di proprietà della L.I.E.S;

TANTO PREMESSO

Con provvedimento in data 1 febbraio 2024, il G.D. ha autorizzato la nomina dei sottoscritti

- Geometra Sergio Cruciani e
- Perito Edile Francesco Rafaelli,

ai quali, in riferimento alle unità immobiliari site nel Comune di Scarlino, appresso descritte di proprietà della L.I.E.S. s.r.l., relativamente alle quali, è stato posto il seguente quesito:

Quantificare gli importi che l'eventuale aggiudicatario dovrebbe sostenere ai sensi dell'art.938 del Codice Civile.

* * *

Ubicazione e descrizione del compendio immobiliare:

Gli immobili di cui al fallimento sono situati nel comune di Scarlino (GR), precisamente nella frazione di Scarlino Scalo ed hanno accesso dalla Via Rodolfo Morandi snc. Trattasi di N. 3 edifici ad uso residenziale (denominati convenzionalmente U.M.I. – Unità Minima di intervento, nn. 3, 6 e 7), oltre a zone di terreno libero, pertinenziale a detti edifici e ad altri edifici (costruiti e da costruire) facenti parte della convenzione urbanistica denominata "Lo Scarico".

Riferimenti catastali:

Il compendio immobiliare è censito all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali – Catasto Urbano, del Comune di Scarlino nel seguente modo:

Foglio 14 particelle:

- n. 707 (U.M.I. 7) subb. da 2 a 33 – abitazioni e boxes oltre a beni comuni non censibili;
- n. 715 (U.M.I. 6) subb. da 2 a 36 – abitazioni e boxes oltre a beni comuni non censibili;
- n. 716 (U.M.I. 3) subb. da 2 a 41 – abitazioni e boxes oltre a beni comuni non censibili;
- nn. 718, 720, 778, 779, 780, 781, 782, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 834, 835, 836, 837, 838, 889, 840 – aree urbane.

Riepilogo degli sconfinamenti accertati:

A. A favore della L.I.E.S. s.r.l. o aventi causa (ovvero la L.I.E.S. ha invaso porzioni di terreno di proprietà aliena) alla quale dovranno intestarsi i diritti pari ai 3958/8798 delle seguenti particelle:

- 1) Particella 717 di ha 00.00.75 di attuale proprietà per 1/1 della SOL.MAR. s.p.a.
- 2) Particella 791 di ha 00.00.18 di attuale proprietà per 1/1 della SOL.MAR. s.p.a.
- 3) Particella 793 di ha 00.00.10 di attuale proprietà per 1/1 della SOL.MAR. s.p.a.

- | | | | |
|----|----------------|----------------|--|
| 4) | Particella 795 | di ha 00.00.24 | di attuale proprietà per 1/1 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 5) | Particella 797 | di ha 00.00.12 | di attuale proprietà per 1/1 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 6) | Particella 798 | di ha 00.00.02 | di attuale proprietà per 1/1 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 7) | Particella 800 | di ha 00.02.94 | di attuale proprietà per 1/1 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 8) | Particella 803 | di ha 00.04.18 | di attuale proprietà per 1/1 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 9) | Particella 805 | di ha 00.00.59 | di attuale proprietà per 1/1 della SOL.MAR. s.p.a. |

Totale consistenza HA 00.10.12

B. A favore della L.I.E.S. s.r.l. o aventi causa (ovvero la L.I.E.S. ha invaso porzioni di terreno di proprietà aliena) alla quale dovranno intestarsi i diritti pari ai 4839/8798 delle seguenti particelle:

- | | | | |
|----|----------------|----------------|--|
| 1) | Particella 810 | di ha 00.02.66 | di attuale proprietà per 4839/8798 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 2) | Particella 814 | di ha 00.02.48 | di attuale proprietà per 4839/8798 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 3) | Particella 815 | di ha 00.00.01 | di attuale proprietà per 4839/8798 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 4) | Particella 816 | di ha 00.00.27 | di attuale proprietà per 4839/8798 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 5) | Particella 819 | di ha 00.00.15 | di attuale proprietà per 4839/8798 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 6) | Particella 820 | di ha 00.00.04 | di attuale proprietà per 4839/8798 della SOL.MAR. s.p.a. |
| 7) | Particella 829 | di ha 00.00.05 | di attuale proprietà per 4839/8798 della SOL.MAR. s.p.a. |

Totale consistenza HA 00.05.66

C. A favore della L.I.E.S. s.r.l. o aventi causa (ovvero la L.I.E.S. ha invaso porzione di terreno di proprietà aliena) alla quale dovranno intestarsi i diritti pari 1/1 della seguente particella:

- | | | | |
|----|----------------|----------------|--|
| 1) | Particella 802 | di ha 00.00.31 | di attuale proprietà per 1/1 della SOL.MAR. s.p.a. |
|----|----------------|----------------|--|

Totale consistenza HA 00.00.31

D. A sfavore della L.I.E.S. s.r.l. (ovvero la SOL.TR.ECO S.R.L. ha invaso porzioni di terreno di proprietà della L.I.E.S.) dalla quale si dovranno stralciare i diritti pari ai 3959/8798 delle seguenti particelle:

- | | | | |
|----|----------------|----------------|--|
| 1) | Particella 808 | di ha 00.00.12 | di attuale proprietà per 3959/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |
| 2) | Particella 825 | di ha 00.00.32 | di attuale proprietà per 3959/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |
| 3) | Particella 827 | di ha 00.00.38 | di attuale proprietà per 3959/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |
| 4) | Particella 828 | di ha 00.00.40 | di attuale proprietà per 3959/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |

Totale consistenza HA 00.01.22

E. A sfavore della L.I.E.S. s.r.l. (ovvero la SOL.MAR. S.P.A. ha invaso porzioni di terreno di proprietà della L.I.E.S.) dalla quale si dovranno stralciare i diritti pari ai 4839/8798, delle seguenti particelle:

- | | | | |
|----|----------------|----------------|--|
| 1) | Particella 718 | di ha 00.00.43 | di attuale proprietà per 4839/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |
| 2) | Particella 720 | di ha 00.00.51 | di attuale proprietà per 4839/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |
| 3) | Particella 778 | di ha 00.01.46 | di attuale proprietà per 4839/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |
| 4) | Particella 779 | di ha 00.00.85 | di attuale proprietà per 4839/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |
| 5) | Particella 780 | di ha 00.00.11 | di attuale proprietà per 4839/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |
| 6) | Particella 782 | di ha 00.00.54 | di attuale proprietà per 4839/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |
| 7) | Particella 834 | di ha 00.00.09 | di attuale proprietà per 4839/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |
| 8) | Particella 840 | di ha 00.01.01 | di attuale proprietà per 4839/8798 della L.I.E.S. s.r.l. |

Totale consistenza HA 00.05.00

Nel tempo sono state richieste diverse proroghe alla validità temporale dei suddetti titoli, l'ultima delle quali il 23 maggio 2008, ma ad oggi risultano tutte scadute e quindi la prosecuzione ed ultimazione dei lavori dovrà essere subordinata alla presentazione di nuovi titoli edilizi.

Metodo di valutazione:

Le aree da stimare, si intenderanno libere da costruzioni ed uniformabili come destinazioni d'uso. Ovvero poiché tali aree sono/saranno diversamente utilizzate/utilizzabili, sarebbe oltremodo complicato scorporare ciascuna porzione di esse e valutarne singolarmente il valore secondo la propria destinazione. Ci sono infatti aree che sono adibite a rampe, a giardini, a posti auto scoperti, a passaggi comuni, ecc. Poiché è una situazione generalizzata all'intera lottizzazione (o quasi), contestualizzata nel discorso del "dare-avere" tra tutte e tre le società interessate dalle traslazioni, si ritiene più corretto riportare la natura dei terreni alla situazione originaria, ovvero quando iniziò la lottizzazione e tutte le aree furono finalizzate al medesimo scopo e con la medesima destinazione di terreno libero ed "edificabile". Quindi all'epoca in cui furono approvati i frazionamenti originari e, a ciascuna delle società stesse, vennero attribuite le rispettive aree private e le aree in comunione. Di contro, non sarebbe corretto neanche attribuire alle medesime aree un valore troppo sperequato, rispetto alla loro potenzialità edificatoria originaria, in quanto di fatto queste traslazioni non hanno leso i diritti edificatori di nessuna delle società che, "in buona fede", hanno comunque realizzato la rispettiva cubatura prevista dalla lottizzazione stessa.

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Si assumerà quindi una destinazione d'uso generalizzata di area pertinenziale di fabbricato urbano e, partendo da un valore base attribuito alla destinazione residenziale, si applicherà ad esso il giusto coefficiente correttivo al fine di ottenere un valore congruo €/mq di stima.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio:

- Fonti ufficiali: Sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Pubblicazioni specializzate: Sulla base dei dati desunti dal Borsinoimmobiliare.it e dal Borsinonet.it;
- Listini di mercato: Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc.
- Valore soggettivo del CTU: sulla base di un giudizio che il sottoscritto CTU ha inteso esprimere in base ad una valutazione personale che tenesse conto delle indagini del mercato medio della zona, scaturite dai sopralluoghi e da ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste

operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore di base, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del loro valore di mercato ricercato.

Calcolo del valore di base:

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ **ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2023) – (ALLEGATO C)**

- Comune di Scarlino (GR)
- Fascia/Zona: Suburbana/SCARLINO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI
- Codice zona E1
- Periodo di riferimento 2° semestre 2023
- Microzona 2
- Destinazione Residenziale – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 1250,00 Valore medio €/mq 1475,00 Valore max €/mq 1700,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 1700,00**.

➤ **ANALISI DI MERCATO 2 - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (ALLEGATO D)**

- Comune di Scarlino
- Fascia/zona: SCARLINO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione: Abitazioni in stabili di fascia media:

Valore min. €/mq 980,00 Valore medio €/mq 1289,00 Valore max €/mq 1598,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 1598,00**

➤ **ANALISI DI MERCATO 3 - DA “REQUOT.COM” – (ALLEGATO E)**

- Comune di Scarlino
- Fascia/zona: ZONA E/1 (riferita all’OMI) – SCARLINO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione: Abitazioni civili:

Valore min. €/mq 1400,00 Valore medio €/mq 1625,00 Valore max €/mq 1850,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 1850,00**.

➤ **ANALISI DI MERCATO 4 - ANNUNCI DI VENDITA – (ALLEGATO F)**

Sono stati rinvenuti N. 6 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all’unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore ottenuto dalla media degli annunci, di **€/mq 2000,00**

➤ **ANALISI DI MERCATO 5 - VALORE SOGGETTIVO**

I sottoscritti C.T.U., hanno ritenuto di assegnare il seguente valore:

Per le abitazioni: Valore €/mq 1800,00

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (1700//00 + 1598//00 + 1850//00 + 2000//00 + 1800//00): 5 = €/mq 1789,60 **arrotondato per eccesso ad €/mq 1800,00.**

Determinazione del coefficiente di destinazione:

Il coefficiente di destinazione delle aree scoperte (aree cortilizie e/o pertinenziali di abitazione), più comunemente utilizzato nelle stime varia da 0,10 a 0,15. In considerazione del fatto che le superfici delle particelle generate dalle traslazioni sono quasi tutte di piccolo taglio e quelle di consistenza maggiore sono adibite per la maggior parte a strade e passaggi di lottizzazione, oppure in considerazione che parte di queste aree sono adibite anche a rampe e passaggi, in via cautelativa si considera il coefficiente più basso ovvero il **10%.**

Ne consegue che il valore delle aree traslate sarà dato dalla seguente formula:

Valore aree traslate €/mq = Valore €/mq residenziale x coefficiente di destinazione =
€/mq 1800,00 x 0,10 = **€/mq 180,00**

Calcolo valore finale delle aree traslate:

Il valore delle aree traslate si otterrà con l'applicazione della seguente formula:

V.A.T. = V.€/mq x Σ S x (Q.P.) x 2 dove:

- V.A.T. : è il Valore delle Aree Traslate
- V.€/mq : è il Valore Euro/metro quadro così come sopra quantificato
- Σ S : è la Sommatoria delle Superfici delle aree
- (Q.P.) : è la quota di proprietà della società interessata
- 2 : è il numero che raddoppia il valore finale delle aree occupate come previsto dall' articolo 938 C.C.

Pertanto,

1) **La L.I.E.S. s.r.l.**, relativamente alle aree invase di proprietà della SOL.MAR. s.p.a. (si richiama il precedente paragrafo "A") dovrà corrispondere a quest'ultima il seguente importo:

$$V.A.T. = \text{€/mq } 180,00 \times \text{mq } 1012,00 \times (3958/8798) \times 2 = \text{€ } 163.898,44$$

2) **La L.I.E.S. s.r.l.**, relativamente alle aree invase di proprietà della SOL.MAR. s.p.a. (si richiama il precedente paragrafo "B") dovrà corrispondere a quest'ultima il seguente importo:

$$V.A.T. = \text{€/mq } 180,00 \times \text{mq } 566,00 \times (4839/8798) \times 2 = \text{€ } 112.070,31$$

3) **La L.I.E.S. s.r.l.**, relativamente alle aree invase di proprietà della SOL.MAR. s.p.a. (si richiama il precedente paragrafo "C") dovrà corrispondere a quest'ultima il seguente importo:

$$V.A.T. = \text{€/mq } 180,00 \times \text{mq } 31,00 \times (1/1) \times 2 = \text{€ } 11.160,00$$

Per un totale di € 287.128,75

Di contro la L.I.E.S. dalla cessione delle aree di sua proprietà, attualmente occupate da SOL.MAR. s.p.a e SOL.TR.ECO s.r.l. ricaverebbe i seguenti importi:

1) La SOL.TR.ECO s.r.l., relativamente alle aree invase di proprietà della **L.I.E.S. s.r.l.** (si richiama il precedente paragrafo "D") dovrà corrispondere a quest'ultima il seguente importo:

V.A.T. = €/mq 180,00 x mq 122,00 x (3958/8798) x 2 = € 19.758,51

- 2) La SOL.MAR. s.p.a., relativamente alle aree invase di proprietà della **L.I.E.S. s.r.l.** (si richiama il precedente paragrafo "E") dovrà corrispondere a quest'ultima il seguente importo:

V.A.T. = €/mq 180,00 x mq 500,00 x (4839/8798) x 2 = € 99.002,05

- 3) La SOL.MAR. s.p.a., relativamente alle aree invase di proprietà della **L.I.E.S. s.r.l.** (si richiama il precedente paragrafo "F") dovrà corrispondere a quest'ultima il seguente importo:

V.A.T. = €/mq 180,00 x mq 946,00 x (3959/8798) x 2 = € 153.248,13

Per un totale di € 272.008,69

La differenza fra i due importi, costituirà il costo netto che un aggiudicatario dovrebbe sostenere ai sensi dell'art.938 C.C. per riattribuirsi le proprietà secondo l'effettivo stato dei luoghi. Ovvero:

€ 287.128,75 (costi) – € 272.088, 69 (ricavi) = € 15.040,06

RISPOSTA AL QUESITO

L'aggiudicatario della proprietà L.I.E.S. per regolarizzare la proprietà delle aree traslate dovrà sostenere un costo pari ad € 15.040,06 ottenuto dalla differenza tra il valore delle aree che ha invaso senza titolo e il valore delle aree che viceversa le società di cui sopra hanno invaso alla L.I.E.S. stessa.

Precisazioni

- Al momento non sono note le scelte imprenditoriali che un qualsiasi aggiudicatario vorrà e potrà attuare (varianti al progetto approvato e al piano di lottizzazione, frazionamenti, fusioni ecc.), pertanto si ritiene di non fare proiezioni per valutare i costi tecnici, comunque necessari, per regolarizzare la situazione catastale successivamente all'aggiudicazione stessa.
- L'U.M.I. 7 non è interessato da traslazioni all'interno della lottizzazione.

Roma li 16 luglio 2024

Geometra Sergio CRUCIANI

Perito Ind. Edile Francesco RAFAELLI

