

ORIGINALE

TRIBUNALE di VITERBO
Sezione Fallimentare

Giudice: Dottoressa Clelia Testa Piccolomini

C.t.u.: geom. Aristide Crescenzi
Via Roma, 17/a
01030 Corchiano (VT)

FALLIMENTO N. 16/2010

INTEGRAZIONE

Dall'analisi riguardante parte del contenuto della relazione di consulenza tecnica a suo tempo depositata, lo scrivente C.T.U. espone quanto appresso:

1. data la consistenza dei beni già facenti parte della massa fallimentare;
2. data l'aggiunta di un nuovo cespite formatosi con l'avvenuto frazionamento di unità immobiliare;
si ritiene utile suddividere la stessa in lotti con relative pertinenze;

Lotto 1

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 116
Subalterno: 1
Qualità: C/2 "Locale deposito attività commerciale"
Classe: 3
Superficie: 00.02.30
Rendita €: 344,48
Valutazione: **230mq x 1.000,00 €/mq = € 230.000,00 (duecentotrentamila,00)**

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

Lotto 2

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 116
Subalterno: 2
Qualità: D/8 "Locale attività commerciale"
Classe:
Superficie: 00.05.10
Rendita €: 3.563,55
Valutazione: **510 mq x 1.500,00 €/mq = € 765.000,00 (settecentosessantacinquemila,00)**

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

Nel suddetto valore è compresa la piena proprietà delle particelle 488, 490, 492, 493 e 494 in quanto spazi scoperti a destinazione parcheggio per il supermercato.

Lotto 3 – formatosi dal frazionamento di unità immobiliare Foglio 8 p.lla 116 sub. 3-

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Monsignor Gori
Foglio: 08
Particella: 116
Subalterno: 4
Qualità: A/10 “ Uffici”
Classe:
Superficie: 00.01.05
Rendita €: 604,25
Valutazione: **Ufficio 105 mq x 1.900,00 €/mq = € 199.500,00**
(centonovantanovemilacinquecento,00)

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all’immobile.

Lotto 4 – formatosi dal frazionamento di unità immobiliare Foglio 8 p.lla 116 sub. 3-

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Monsignor Gori
Foglio: 08
Particella: 116
Subalterno: 5
Qualità: C/2 “ Locale Caldaia”
Classe:
Superficie: 00.00.55
Rendita €: 113,62
Valutazione: **Caldaia 55 mq x 900,00 €/mq = € 49.500,00**
(quarantanovemilacinquecento,00)

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all’immobile.

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà della particella 495, unico passaggio per accedere all’immobile.

Lotto 5

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 170
Subalterno: 5
Qualità: A/2 "Abitazione di tipo civile"
Classe: 4
Superficie: 00.01.50
Rendita €: 1.342,79
Valutazione: **150 mq x 1.700,00 €/mq = € 255.000,00**
(duecentocinquantacinquemila,00)

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

Lotto 6

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 170
Subalterno: 7
Qualità: C/2 "Locale deposito"
Classe: 3
Superficie: 00.00.83
Rendita €: 124,31
Valutazione: **83 mq x 500,00 €/mq = € 41.500,00 (quarantunomilacinquecento,00)**

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491 unico passaggio per accedere all'immobile.

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà della particella 495, unico passaggio per accedere all'immobile.

Lotto 7

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 170
Subalterno: 8
Qualità: D/7 "Caseificio"
Classe: 3
Superficie: 00.06.51
Rendita: 975,02 €
Valutazione: **651 mq x 1.500,00 €/mq = € 976.500,00**
(novecentosettantaseimilacinquecento,00)

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

Lotto 8

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 495
Subalterno: 1
Qualità: C/2 "Locale deposito"
Classe: 3
Superficie: 00.02.19
Rendita €: 328,00
Valutazione: **219 mq x 500,00 €/mq = € 109.500,00 (centonovemilacinquecento,00)**

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà della particella 495, unico passaggio per accedere all'immobile.

Lotto 9

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 495
Subalterno: 2
Qualità: D/1 "opificio"
Classe: Unica
Superficie: 00.01.90
Rendita: 1.023,10 €
Valutazione: **190 mq x 1.000,00 €/mq = € 190.000,00 (centonovantamila,00)**

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà della particella 495, unico passaggio per accedere all'immobile.

Lotto 10

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 495
Subalterno: 3
Qualità: C/2 "Locale deposito"
Classe: 2
Superficie: 00.00.18
Rendita €: 22,31
Valutazione: **18 mq x 500,00 €/mq = € 9.000,00 (novemila,00)**

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà della particella 495, unico passaggio per accedere all'immobile.

Lotto 11

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 495
Subalterno: 5
Qualità: C/2 "Locale deposito"
Classe: 2
Superficie: 00.00.23
Rendita €: 28,51
Valutazione: **48 mq x 500,00 €/mq = € 24.000,00 (ventiquattromila,00)**

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà della particella 495, unico passaggio per accedere all'immobile.

Nel suddetto valore è compresa la piena proprietà della particella 295, accorpata nella p.lla 495 in quanto piccola porzione di terreno situata all'angolo nord della stessa e dal valore irrisorio.

Lotto 12

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Monsignor Gori
Foglio: 08
Particella: 703
Subalterno:
Qualità: C/1 "Negozzi e Botteghe"
Classe: 3
Superficie: 00.00.25
Rendita: 445,44 €
Valutazione: **25 mq x 1.400,00 €/mq = € 35.000,00 (trentacinquemila,00)**

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

Lotto 13

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo

Ubicazione: Via Monsignor Gori

Foglio: 08

Particella: insiste sulla particella 703

Subalterno:

Qualità: C/2 "Magazzino"

Classe:

Superficie:

Rendita:

Valutazione: **49 mq x 500,00 €/mq = € 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento,00)**

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

Lotto 14

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo

Ubicazione: Località Galeotti

Foglio: 07

Particella: 398

Subalterno:

Qualità: A/7 "Abitazioni in villini"

Classe: 1

Superficie: 00.02.05

Rendita €: 1.229,17

Tale immobile è in comunione di beni tra il signor ***** e la signora ***** nella misura del 50% (v. all.) , quindi la procedura andrà a vendere il 50% della piena proprietà, ossia:

Calcolo del valore dell'immobile:

205 mq x 1.800,00 €/mq = € 369.000,00 (trecentosessantanovemila,00)

€ 369.000,00 : 2 (quota al 50%) = € 184.500,00 (centottantaquattromilacinquecento,00)

Valutazione al netto degli oneri di regolarizzazione per la variazione all'accatastamento.

Lotto 15 (BENE NON POSTO IN VENDITA – nota del Curatore)

Fabbricato

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Località Galeotti
Foglio: 07
Particella: 399
Subalterno:
Qualità: Fabbricato Rurale
Classe:
Superficie:
Rendita:

Tale immobile è in comunione di beni tra il signor ***** e la signora ***** nella misura del 50% (v. all.) , quindi la procedura andrà a vendere il 50% della piena proprietà, ossia:

Calcolo del valore dell'immobile:

150 mq x 600,00 €/mq = € 90.000,00 (novantamila,00)

€ 90.000,00 : 2 (quota al 50%) = € 45.000,00 (quarantacinquemila,00)

Valutazione al netto degli oneri di regolarizzazione per la variazione all'acatastamento.

Lotto 16 (INDICATO AL LOTTO N.15 DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

Terreno

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Monsignor Gori
Foglio: 08
Particella: 313
Subalterno:
Qualità: Seminativo
Classe: 2
Superficie:
Rendita:

Valutazione: **2.640 mc x 150,00 €/mc = € 396.000,00 (trecentonovantaseimila,00)**

Lotto 17(INDICATO AL LOTTO N.16 DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

Terreno

Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Monsignor Gori
Foglio: 08
Particella: 115
Subalterno:
Qualità: Seminativo arboreo
Classe: 1
Superficie:
Rendita:
Valutazione: **3.525mc x 150,00 €/mc = € 528.750,00**
(cinquecentotottomilasettecentocinquanta,00)

3. Si è riscontrata la necessità di rendere le particelle 489, 491 e una parte della 495, bene comune non censibile a servizio dei vari subalterni come passaggio, in quanto, come sottolineato, vari immobili sono inaccessibili senza la possibilità di passare da dette particelle. Tale operazione dovrà essere effettuata da un tecnico (geometra o quant'altro) e presentata all'Agenzia del Territorio di Viterbo, tale operazione potrà essere effettuata anche dopo la vendita degli stessi, costo dell'operazione per il tecnico e per le relative spese si aggira attorno ai 1.500/2.000 € più IVA e Cassa.

Di seguito vengono riportate le quote attribuite a ciascun subalterno bisognoso di tale servizio (v. all.):

p.la 116 sub 1	1/13 della p.la 489 e 491
p.la 116 sub 2	1/13 della p.la 489 e 491
p.la 116 sub 4	1/13 della p.la 489, 491
p.la 116 sub 5	1/13 della p.la 489, 491 e 1/6 della 495
p.la 170 sub 5	1/13 della p.la 489 e 491
p.la 170 sub 7	1/13 della p.la 489, 491 e 1/6 della 495
p.la 170 sub 8	1/13 della p.la 489 e 491
p.la 495 sub 1	1/13 della p.la 489 e 491 e 1/6 della 495
p.la 495 sub 2	1/13 della p.la 489 e 491 e 1/6 della 495
p.la 495 sub 3	1/13 della p.la 489 e 491 e 1/6 della 495
p.la 495 sub 5	1/13 della p.la 489 e 491 e 1/6 della 495
p.la 703	1/13 della p.la 489 e 491
immobile insistente sulla 703	1/13 della p.la 489 e 491

Si sottolinea che in merito ai contratti preliminari di compravendita (stipulati con ***** anteriormente al fallimento e trascritti presso i registri immobiliari) che gravano su alcuni degli immobili (documentazione acquisita dal Dott. Baraldi allegata), per detti contratti sono in corso di effettuazione le annotazioni relative allo scioglimento avvenuto su impulso del Curatore ai sensi dell'art. 72 L.F.

Si allega :

1. Copie atti notarili;
2. Planimetria generale del complesso immobiliare con relativa suddivisione;
3. Nuove planimetrie catastali create dal frazionamento di unità immobiliare;
4. Istanza per autorizzazione scioglimento preliminare di compravendita (Dott. Baraldi);
5. Comunicazione di scioglimento preliminare di compravendita (Dott. Baraldi).
6. Nuovo quadro sinottico.

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di 11 pagine e 6 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.