

**TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Concordato preventivo SOCIETÀ GESTIONE
LIQUIDATORIA S.R.L. in liquidazione n. 15/12**

Giudice Delegato: Dott. Michele Monteleone
Commissario Giudiziale: Dott.ssa Stefania Viscione
Perito estimatore: Ing. Vito Petese

INTEGRAZIONE PERIZIA

Codice fiscale e partita Iva: 01547750628

Numero REA: BN – 129444

Forma Giuridica: Società a responsabilità limitata

❖ **Sede legale:** Benevento via vittime di Nassiriya, 1 – 82100 BN

Benevento, lì data del deposito

Il perito

(Ing. Vito PETESE)

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Concordato preventivo SOCIETÀ GESTIONE
LIQUIDATORIA S.R.L. in liquidazione n. 15/12

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE	3
3. OPERAZIONI PERITALI	4
4. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ ESPLETATE	6
5. VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITÀ IN LOTTI	7
6. CONCLUSIONI	8
ALLEGATI	8

1. PREMESSA

In data 16.02.2017, **l'Ill.mo Presidente Dott. Michele MONTELEONE**, Giudice Delegato al Concordato Preventivo SOCIETA' GESTIONE LIQUIDATORIA in liquidazione n. 15/12, **facendo seguito all'istanza dei Commissari Liquidatori**, avv. Gianni Emilio Iacobelli e avv. Andrea Feo (all.to n.1), **autorizzava la richiesta di integrazione della perizia** - già redatta dal sottoscritto Ing. Vito PETESE, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Benevento, con studio tecnico in Pietrelcina (BN) alla piazza S.S. Annunziata n. 92 - **tenendo conto dei quesiti posti nella predetta istanza e di quelli che eventualmente i commissari liquidatori avrebbero ritenuto necessario sottoporre all'attenzione del perito in corso d'opera.**

2. OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE

L'istanza di integrazione della perizia inoltrata dai commissari giudiziali in data 13/02/2017 ed autorizzata dal G.D. in data 16/02/2017 era finalizzata a relazionare sulle seguenti questioni (vedi all.to n. 1).

A. DIVISIONE IN LOTTI DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

- *Sull'opportunità e utilità di procedere alla vendita suddividendo i beni in più lotti e, nel caso positivo, di indicare la loro composizione ed il relativo valore con espresso riferimento alla composizione del lotto separato di cui al punto B che segue;*
- *In caso affermativo, sulla necessità di prevedere opere necessarie alla suddivisione dei lotti onde rendere più agevole e conveniente la vendita degli stessi, in uno ad una valutazione sommaria delle spese relative e della loro suddivisione tra i lotti previsti.*

Viceversa di indicare le ragioni che dovrebbero far propendere per la decisione di vendere unitariamente i beni immobili.

B. VALUTAZIONE DELLA PARTE IMMOBILIARE IN LOCAZIONE ALLA SOCIETA' PAPAVERI E PAPERI

- *La stima della parte immobiliare originariamente concessa in locazione alla società Papaveri e Papere (preliminare di compravendita) in espresso riferimento alla stima dell'intero;*
- *La stima della parte della proprietà immobiliare attualmente in locazione alla società Papaveri e Papere in conseguenza dell'ampliamento concesso tanto in espresso riferimento alla stima dell'intero come innanzi indicato che in ipotesi di valutazione della parte originaria per un valore € 300.000,00.*

Con nota pec datata **18/07/2017** (all.to n. 2), inoltrata in data 24.07.2017, i liquidatori giudiziali, avv. Gianni Emilio Iacobelli e avv. Andrea Feo, invitavano il sottoscritto CTU a ***procedere solo nelle attività relative al frazionamento della particella in comune al fine di consentire la vendita con la società Papaveri e Papere snc*** e, *nelle more ... ad esprimere Suo parere circa la funzionalità e la miglior resa della vendita in lotti.*

3. OPERAZIONI PERITALI

In adempimento all'incarico ricevuto, **in data 17/03/2017** il sottoscritto CTU ha eseguito un sopralluogo presso il compendio immobiliare di proprietà della S.G.L. in liquidazione, sito in Formello (RM) alla via degli Olmetti, al fine di verificare la rispondenza tra la porzione immobiliare promessa in vendita alla società Papaveri e Papere snc e quella effettivamente condotta in locazione dalla medesima società.

All'esito del predetto sopralluogo il sottoscritto CTU, con nota pec del **13/04/2017** (all.to n. 3), comunicava ai liquidatori giudiziali quanto segue:

"Per quello che è stato possibile visionare durante il sopralluogo del 17/03/2017, la parte immobiliare, attualmente occupata da Papaveri e Papere, in uso esclusivo (ad eccezione dell'area esterna condominiale che non è stata ancora frazionata), corrisponde a quanto riportato nel "CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE DEL 29/04/2010"

Successivamente il sottoscritto CTU redigeva un *"prospetto comparativo fra contratto di compravendita, contratto di locazione e scrittura privata"* (all.to n. 4) nel quale venivano individuati nel dettaglio gli immobili oggetto dei predetti rapporti contrattuali.

Con nota pec del **04/07/2017** (all.to n. 5) i Commissari Liquidatori chiedevano al sottoscritto CTU di:

- *procedere preliminarmente agli adempimenti connessi al frazionamento della particella 532 ... al fine di poter consentire la conclusione del contratto definitivo di vendita con Papaveri e Papere snc.;*
- *procedere anche alla suddivisione in lotti dei restanti beni non prima però, come già chiesto con i quesiti posti all'indomani dell'autorizzazione del tribunale alla integrazione della perizia, di aver comunicato la previsione di massima delle spese relative a tali opere.*

Con nota pec del **13/07/2017** (all.to n. 6) il sottoscritto CTU comunicava ai Commissari Liquidatori quanto di seguito:

- *al fine di procedere agli adempimenti connessi al frazionamento della p.lla 532, per consentire la definizione del contratto di vendita con Papaveri e Papere snc, effettuerò un sopralluogo in data 25/07/2017 alle ore 11.00 ...;*
- *premesso che l'esatta quantificazione dei costi delle opere di frazionamento in lotti del compendio immobiliare de quo (per la parte risultante all'esito della cessione dell'immobile condotto in locazione da Papaveri e Papere) richiede una progettazione esecutiva, in via preliminare e per le finalità rappresentate dal collegio dei liquidatori, stimo in € 16.000,00 l'importo delle opere edili ed in € 7.500,00 le spese tecniche per la progettazione, direzione dei lavori e redazione delle necessarie pratiche edilizie e catastali;*
- *mediante il deposito della relazione integrativa, provvederò alla ri-determinazione del valore dei beni immobili secondo la loro divisibilità tecnico-funzionale in lotti.*

Con nota pec datata **18/07/2017** (all.to n. 2), inoltrata in data 24.07.2017, i liquidatori giudiziali, avv. Gianni Emilio Iacobelli e avv. Andrea Feo, invitavano il sottoscritto CTU **a procedere solo nelle attività relative al frazionamento della particella in comune al fine di consentire la vendita con la società Papaveri e Papere snc** e, nelle more ... *ad esprimere Suo parere circa la funzionalità e la miglior resa della vendita in lotti.*

In data **25/07/2017** il sottoscritto CTU eseguiva un ulteriore sopralluogo presso il compendio immobiliare di proprietà della S.G.L. in liquidazione, al fine di eseguire il rilievo metrico delle aree esterne oggetto del frazionamento mediante l'ausilio di idonea strumentazione di precisione (vedi rilievo fotografico – all.to n. 7).

In data **31/07/2017** il sottoscritto CTU completava le misurazioni presso il compendio immobiliare di proprietà della S.G.L. in liquidazione e si recava presso gli uffici del Comune di Formello al fine di acquisire informazioni in merito alla procedura da seguire per l'accesso alle pratiche edilizie.

In data **01/08/2017** il sottoscritto CTU trasmetteva al Comune di Formello, istanza di accesso agli atti (all.to n. 8), al fine di visionare le pratiche edilizie relative agli immobili interessati dal frazionamento ed estrarre le necessarie copie.

In data **14/09/2017** il sottoscritto CTU effettuava l'accesso agli atti presso il Comune di Formello ed estraeva copia degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie visionate (all.to n. 9).

4. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ ESPLETATE

All'esito delle indagini peritali svolte e dei rilievi metrici eseguiti in loco, il sottoscritto CTU ha provveduto alla restituzione grafica dei predetti rilievi metrici ed alla predisposizione delle pratiche catastali necessarie al fine di procedere al perfezionamento del contratto di compravendita in favore della società papaveri e Papere snc, con riferimento alla porzione di compendio immobiliare indicata all'allegato A1 del contratto preliminare di compravendita del 29/04/2010 (all.to n. 10).

In concreto il sottoscritto CTU ha presentato all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma le seguenti variazioni catastali DOCFA:

1. **pratica prot. n. RM0556573 del 21/11/2017** (all.to n. 11) consistente nel frazionamento del sub. 543 (locale magazzino) mediante la formazione dei sub. 545 (magazzino annesso al locale commerciale condotto in locazione da Papaveri e Papere snc) e sub. 546 (locale attualmente inutilizzato e non accessibile);
2. **pratica prot. n. RM0564880 del 24/11/2017** (all.to n. 12) consistente nel frazionamento del sub. 541 (lastrico solare pertinenziale dell'ex sub. 543) mediante la formazione dei sub. 547 (lastrico solare pertinenziale del sub. 545 - magazzino annesso al locale commerciale condotto in locazione da Papaveri e Papere snc) e sub. 548 (lastrico solare pertinenziale del sub. 546 - locale attualmente inutilizzato e non accessibile);
3. **pratica prot. n. RM0570850 del 28/11/2017** (all.to n. 13) consistente nel frazionamento dell'area comune esterna, sub. 539, mediante la formazione dei sub.

549 (area comune residuale), sub. 550 (area esterna da cedere a Papaveri e Papere), sub. 551 (area esterna da cedere a Papaveri e Papere) e sub. 552 (area esterna da cedere a Papaveri e Papere).

La situazione catastale risultante dalle variazioni catastali, sopra descritte *per litteras*, è graficamente rappresentata nell'elaborato planimetrico (all.to n. 14).

In definitiva, ai fini del perfezionamento del contratto di compravendita in favore della società papaveri e Papere snc, in conformità all'allegato A1 del contratto preliminare di compravendita del 29/04/2010, la S.G.L. in liquidazione dovrà cedere alla società acquirente i seguenti subalterni:

- **sub. 542** – ristorante Papaveri e Papere;
- **sub. 545** – magazzino annesso al ristorante Papaveri e Papere;
- **sub. 540** – lastrico solare di pertinenza del sub. 542;
- **sub. 547** - lastrico solare di pertinenza del sub. 545;
- **sub. 550** – area esterna comune ai sub. 542 e 545;
- **sub. 551** – area esterna comune ai sub. 542 e 545;
- **sub. 552** – area esterna comune ai sub. 542 e 545

5. VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITÀ IN LOTTI

A completamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU riporta di seguito alcune valutazioni circa l'opportunità di procedere alla divisione in lotti della porzione di compendio immobiliare di proprietà della S.G.L. in liquidazione che residuerà dalla cessione della porzione immobiliare promessa in vendita alla Papaveri e Papere snc.

Considerata la notevole estensione del compendio immobiliare e tenuto conto che l'attuale stato dei luoghi richiede, ai fini della divisione in lotti, l'esecuzione di opere di modesta entità, rapportata al valore di mercato dell'intero, il sottoscritto CTU ritiene opportuno e conveniente procedere ad un frazionamento del compendio immobiliare *de quo* che consentirebbe l'incremento dell'appetibilità commerciale dei singoli lotti e l'agevolazione dell'attività liquidatoria.

Infine si ribadisce quanto già comunicato ai Commissari Liquidatori, con nota pec del **13/07/2017** (all.to n. 6), in merito alla stima dei costi di frazionamento, valutabili in circa € 16.000,00 con riguardo alle opere edili ed in circa € 7.500,00 con riguardo alle spese tecniche per la progettazione, direzione dei lavori e redazione delle necessarie

pratiche edilizie e catastali. Resta inteso che la predetta quantificazione è suscettibile di variazioni all'esito della progettazione esecutiva delle opere di frazionamento.

6. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, nel rassegnare la presente relazione, dichiara di non avere interessi economico – finanziari con la società in Concordato Preventivo, né con i relativi soci.

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento, integrazione o adempimento, il sottoscritto provvede a depositare la presente relazione che consta di n. 8 pagine oltre agli allegati.

Benevento, lì data del deposito

Con Osservanza

IL C.T.U.

Ing. Vito Petese

ALLEGATI

- 1) Provvedimento autorizzazione integrazione perizia
- 2) Nota pec datata 18.07.2017
- 3) Nota pec del CTU datata 13.04.2017
- 4) Prospetto comparativo tra i contratti
- 5) Richiesta frazionamento particella
- 6) Nota pec del CTU datata 13.07.2017
- 7) Rilievo fotografico
- 8) Richiesta accesso agli atti del Comune di Formello
- 9) Documentazione urbanistica
- 10) Contratto preliminare di compravendita del 29/04/2010
- 11) Frazionamento magazzino sub. 543
- 12) Frazionamento lastrico solare
- 13) Frazionamento area esterna
- 14) Elaborato planimetrico