

7/

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
Fallimento n. 2/2014

Giudice delegato Dott.ssa Valentina Di Leo
Curatore fallimentare Avv. Natino Defina

Relazione di Consulenza Tecnica



Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Antonia Pontoriero

Firmato digitalmente da
ANTONIA PONTORIERO
CAPI PONTORIERO ANTONIA
O. ARCHITETTI VIBO VALENTIA
VALENTIA496006060790
C = IT

I. Premessa

Il curatore del fallimento in epigrafe, avv. Natino Defina, mi ha richiesto di procedere ad un aggiornamento della C.T.U. da me redatta in seno alla [redacted] (Tribunale di Vibo Valentia), già acquisita agli atti della procedura fallimentare ed avente ad oggetto i beni immobili di proprietà del fallito, sig. [redacted] acquisiti all'attivo del fallimento.

Pertanto si procede al richiesto aggiornamento.

Considerato che dal punto di vista urbanistico la situazione è rimasta invariata per tutti gli immobili interessati e considerato il particolare momento di crisi che ha investito il settore immobiliare, settore in forte stasi economica, si procederà al solo aggiornamento dei prezzi di mercato ad essi relativi, come di seguito indicato:

I beni oggetto di pignoramento consistono in un immobile adibito ad uso ristorante ed in un appartamento ubicati nel comune di Vibo Valentia ed in un terreno ubicato nel comune di Ricadi (VV).

Si procede all'identificazione degli stessi come di seguito:

- Immobile ad uso ristorante sito in Comune di Vibo Valentia, viale Affaccio, 11 identificato al N. C. E. U. del comune di Vibo Valentia al foglio di mappa 37, p.lla 169, sub 15, piano terra, consistenza 205,00 mq, categoria C1.

Il bene consiste in un immobile, adibito a ristorante, ubicato nel comune di Vibo Valentia viale Affaccio; è posto al piano terra del complesso immobiliare "Mazzola", palazzina A; si affaccia sulla Strada Statale 18, dalla quale si accede tramite uno spazio di pertinenza; anche se non sito in zona centrale, rispetto al paese, ha una buona collocazione territoriale in quanto la zona è in forte espansione edilizia, con un buon livello di servizi per la collettività, e vicino a diverse strutture commerciali.

Facendo riferimento all'ingresso principale, tale immobile confina sul retro ed a destra con strada privata, a sinistra con l'immobile di proprietà della [redacted] si affaccia, poi, su corte comune che, a sua volta, dà sul viale Affaccio, S.S. 18;

è censito al N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia al foglio di mappa 37, p.lla 169, sub. 15, piano terra, zona cens. 1^a, categoria C/1, classe 1, consistenza 205 mq., rendita catastale euro 2.763,30;

Il bene sopra descritto risulta catastalmente intestato per intero ad

L'immobile è pervenuto al signor [redacted] in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio Tommaso Miceli in data 30.08.1984, rep. 24512.

Internamente è articolato in un' ampia sala rettangolare adibita a ristorante con annessi un angolo bar, in prossimità dell'ingresso, una cucina, dotata di tutte le attrezzature, un angolo pizzeria, con forno, ed una zona adibita a servizi dei quali fanno parte un ripostiglio e due bagni, uno per disabili ed uno per il personale.

L'immobile in questione è in ottimo stato di conservazione, ben rifinito, arredato e ben illuminato; ha una superficie lorda complessiva di mq. 251,90 circa.

L'impianto termico è autonomo, con radiatori in ghisa e climatizzatori, inoltre, l'esercizio è dotato di impianto idrico, telefonico, fognario, elettrico.

I pavimenti sono in gres, gli infissi sono in alluminio.

Detto immobile presenta struttura principale in pilastri e travi di collegamento in c.a. con tamponatura esterna in laterizio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Per tale immobile è stata rilasciata regolare **Concessione edilizia n° 908 del 01.04.1983 progetto n° 2392/I** relativa all'intero complesso immobiliare di cui fa parte.

- **Appartamento** adibito a civile abitazione sito in Comune di Vibo Valentia, viale Affaccio, identificato al N. C. E. U del comune di Vibo Valentia al foglio di mappa 37, p.lla 169, sub 5, piano primo, vani 6,5, categoria A/3.

Il bene in questione consiste in un appartamento, della superficie lorda di mq 184,50 circa, ubicato al primo piano del complesso immobiliare "Mazzola", palazzina A, posto sulla Strada Statale 18, dalla quale si accede tramite uno spazio di pertinenza che immette, a sua volta, nell'androne comune dove è ubicata una scala condominiale a due rampe.

Tale immobile, ubicato al piano primo, in corrispondenza del locale adibito a ristorante sottostante, confina con appartamento in testa ai signori _____ n appartamento in testa al signor _____

_____ i vano scala condominiale, si affaccia lateralmente su strada privata e frontalmente su corte comune che, a sua volta, dà sul viale Affaccio, S.S. 18.

E' censito N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia al foglio di mappa 37, p.lla 169, sub. 5, piano primo, zona cens. 1^, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale euro 470,65;

Il bene sopra descritto è di proprietà di:

qu.

L'immobile è pervenuto per 1/2 ai signori _____ forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio Tommaso Miceli in data 05.11.1984, rep. 24800, trascritto presso la C.R.R.II. di Catanzaro in data 21.11.1984 ai nn° 22614/20136 ed alle figlie per Successione della signora _____ giusta denuncia 990, vol. 310, trascritta presso la C.R.R.II. di Vibo Valentia in data 05.02.2009 ai nn. 750/568, con rinuncia da parte del padre, _____ a dichiarazione resa al Funzionario preposto del Tribunale di Vibo Valentia regolarmente registrata il 25.02.2008, n. 352.

Internamente è così articolato: un ingresso, un' ampia cucina pranzo, che si affaccia su un terrazzo, un ripostiglio, a cui si accede dalla stessa cucina, tre camere da letto, di cui una matrimoniale, una doppia ed una singola, due bagni ed un'altra camera adibita a soggiorno. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura, gli infissi sono in legno con avvolgibili; è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e termico; quest'ultimo è autonomo con radiatori in ghisa.

Necessita di diversi interventi di manutenzione ordinaria all'interno, mentre all'esterno sono stati eseguiti, di recente, opere di ristrutturazione delle facciate dell'intero stabile.

Per tale immobile è stata rilasciata regolare **Concessione edilizia n° 908 del 01.04.1983 progetto n° 2392/I** relativa all'intero complesso immobiliare di cui fa parte.

- **Terreno agricolo** sito nel comune di Ricadi, loc. "Chiusa", identificato al N.C.T. del comune di Ricadi al foglio di mappa 16, particelle 122, 137 e p.lla 138 fabbricato rurale.

L'immobile in questione consiste in un vasto appezzamento di terreno, suddiviso in tre particelle, della superficie complessiva di Ha 04.55.50, di forma triangolare arrotondata agli angoli, confinante per due lati con strade comunali interpoderali e per il terzo lato, internato, con terreni ricadenti nello stesso foglio di mappa, identificati con le seguenti particelle: 136-376-375-374-373-372-371-1028.

Tale terreno è censito al N.C.T. del Comune di Ricadi al foglio di mappa 16, particelle 137, 122 e 138, meglio descritte di seguito.

Particella 122, qualità seminativo, porzione AA, classe 2[^], superficie ha 2.78.90, R.D. euro 79,22, R.A. euro 36,01; Particella 122, qualità uliveto, porzione AB, classe 3[^], superficie ha 00.67.70, R.D. euro 17,48, R.A. euro 19,23;

Particella 137, qualità uliveto, classe 1[^], superficie ha 1.03.70, R.D. euro 64,27, R.A. euro 42,85;

Particella 138, fabbricato rurale, superficie mq. 520.

Il bene sopra descritto è di proprietà di: *...*

quota *...*

...

...

L'immobile è pervenuto ai coniugi, *...* za dell'atto

di compravendita redatto dal notaio Giorgio La Rovere in data 01.09.1982, rep. 37304 e trascritto a Catanzaro in data 25.09.1982, ai nn. 17783/16010 ed alle figlie per Successione della signora

a *...*, giusta denuncia 990, vol.

310, trascritta presso la C.R.R.II. di Vibo Valentia in data 05.02.2009 ai nn. 750/568, con rinuncia da parte del padre,

za dichiarazione resa al Funzionario preposto del Tribunale di Vibo Valentia regolarmente registrata il 25.02.2008, n. 352.

E' ubicato in prossimità del campo sportivo del comune di Ricadi, non molto distante dal centro abitato.

E' intercluso tra due strade interpoderali, di cui una principale, che lo costeggiano, e per il terzo lato confina con terreni, anch'essi di natura agricola, di altre ditte.

Entro tale terreno, al quale si giunge da una stradina comunale, in prossimità della biforcazione della stessa, insiste un fabbricato rurale fatiscente, privo di tetto di copertura, con parziali muri perimetrali ed allo stato di abbandono (assimilabile ad un rudere).

Lo stesso terreno risulta incolto; vi sono impiantati diversi filari di alberi di ulivo, di fusto medio - piccolo, sia lungo il confine con la strada principale, a Nord-Est, sia all'interno, disposti lungo le parallele all'altra stradina, ad ampia distanza l'uno dall'altro; vi sono, inoltre, impiantati anche alcuni alberi da frutto e diversi elementi, allo stato di abbandono, che fanno supporre ad una predisposizione di impianto di irrigazione.

Sulla stradina interpoderale secondaria ed in corrispondenza del confine con i terreni adiacenti, di altre ditte, vi è una recinzione con paletti e filo spinato piuttosto malmessa.

Tale terreno, nel P.R.G. del comune di Ricadi è individuato nella Zona territoriale omogenea di tipo E, zona agricola denominata ETIA, aree agricole di valore storico, per le quali "sono ammesse oltre ai normali interventi di edilizia abitativa di tipo agricolo e rurale, anche costruzioni industriali per la trasformazione e la conservazione dei prodotti dell'agricoltura..."

2) Allo stato attuale l'immobile adibito a ristorante è gestito dalla "Amalfi" srl, il cui amministratore unico è la signora *...* fo di costituzione del 06.11.2009 iscritto

al Registro delle Imprese di Vibo Valentia il 20/11/2009.

Come riferito dalle signore *...* artamento è occupato *...* e dalle *...* terreno è in possesso di *...* delle f *...*

3) I suddetti beni possono essere suddivisi nei seguenti lotti:

- lotto n° 1: immobile ad uso ristorante sito in Comune di Vibo Valentia, viale Affaccio, 11;
- lotto n° 2: appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Vibo Valentia, viale Affaccio;
- lotto n° 3: terreno agricolo sito nel comune di Ricadi, loc. "Chiusa".

lotto n° 1 - Ristorante (foglio di mappa 37, p.lla 169, sub 15, piano terra)

Immobile ad uso ristorante sito in Comune di Vibo Valentia, viale Affaccio 11.

L'immobile è ubicato nel comune di Vibo Valentia, nella zona sud di ingresso al centro abitato, viale Affaccio, sulla S.S. 18, zona anch'essa appetibile, abbastanza efficiente di espansione, con complessi immobiliari nuovi e moderni; gode di buone condizioni strutturali, con ottime rifiniture. Conoscendo i prezzi praticati in recenti contrattazioni sul mercato locale per immobili di caratteristiche pressoché simili, si possono desumere i relativi parametri indicativi per una stima sintetico-comparativa.

Ai fini della valutazione, si applicherà un valore medio tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto si avranno i seguenti valori:

mq. 251,90 x 1.600,00 = 403.040,00 euro

TOTALE COMPLESSIVO 403.040,00 euro

lotto n° 2 Appartamento (foglio di mappa 37, p.lla 169, sub 5, piano primo)

Appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Vibo Valentia, viale Affaccio.

L'immobile è ubicato nel comune di Vibo Valentia, nella zona sud di ingresso al centro abitato, viale Affaccio, sulla S.S. 18, zona anch'essa appetibile, abbastanza efficiente, di espansione, con complessi immobiliari nuovi e moderni; gode di buone condizioni strutturali, con buone rifiniture esterne; internamente necessita, però, di interventi di manutenzione ordinaria.

Conoscendo i prezzi praticati in recenti contrattazioni sul mercato locale per immobili di caratteristiche pressoché simili, si possono desumere i relativi parametri indicativi per una stima sintetico-comparativa.

Ai fini della valutazione, si applicherà un valore medio tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto si avranno i seguenti valori:

Appartamento : mq. 156,00 x 900,00 = 140.400,00 euro

Terrazzo e balconi: mq. 28,50 x 0,6= 17,10 mq.

17,10 x 900,00 = 15.390,00 euro.

TOTALE COMPLESSIVO (140.400,00 + 15.390,00) 155.790,00 euro

- **lotto n° 3** Terreno agricolo (foglio di mappa 16, particelle 122, 137 e p.lla 138 fabbricato rurale)

Terreno agricolo sito nel comune di Ricadi, loc. "Chiusa"

Si procederà alla stima dell' immobile in oggetto col metodo di confronto. Sono state eseguiti accertamenti circa compravendite di terreni simili a quelli oggetto della presente stima effettivamente avvenute in tempi recenti; è stato chiesto, inoltre, a persone del posto quali prezzi vengano applicati in zona per terreni con caratteristiche similari. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza, che per i terreni agricoli in genere è l'ettaro. Dalle indagini svolte è emerso che il prezzo di terreni con caratteristiche similari, considerata la notevole estensione del terreno, l'ubicazione in una zona ad alta vocazione turistica, come quella di Capo Vaticano, la vicinanza al centro abitato, oscilla tra 50.000,00 € e 60.000,00 € euro per ettaro, quindi si ritiene opportuno prendere in considerazione la media dei due valori, avendo così un valore pari a 55.000,00 € per ettaro.

Superficie complessiva Ha 04.55.50

Ha 04.55.50 x 5,50 euro = 250.525,00 euro

TOTALE COMPLESSIVO 250.525,00 euro

4) *indicazione dei dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario:*

Lotto n° 1 - Immobile ad uso ristorante sito nel Comune di Vibo Valentia, viale Affaccio, 11.

E' censito al N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia al foglio di mappa 37, p.la 169, sub. 15, piano terra, zona cens. 1^, categoria C/1, classe 1, consistenza 205 mq, rendita catastale euro 2.763,30. Il bene sopra descritto risulta intestato per intero ad 07.02.1936.

Lotto n° 2 - Appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Vibo Valentia, viale Affaccio.

E' censito al N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia al foglio di mappa 37, p.la 169, sub. 5, piano primo, zona cens. 1^, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale euro 470,65; Il bene sopra descritto è di proprietà di:

Lotto n° 3 - Terreno agricolo sito nel comune di Ricadi, loc. "Chiusa"

E' censito al N.C.E.U. del comune Ricadi al foglio di mappa 16, particella 122, qualità seminativo, porzione AA, classe 2^, superficie ha 2.78.90, R.D. euro 79,22, R.A. euro 36,01; Particella 122, qualità uliveto, porzione AB, classe 3^, superficie ha 00.67.70, R.D. euro 17,48, R.A. euro 19,23; Particella 137, qualità uliveto, classe 1^, superficie ha 1.03.70, R.D. euro 64,27, R.A. euro 42,85; Particella 138, fabbricato rurale, superficie mq. 520.

Il bene sopra descritto è di proprietà di:



Il canone di affitto per l'immobile attualmente adibito a Ristorante, facendo un raffronto con le attività limitrofe e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2013 - semestre 2, per 200 mq di attività commerciale, ammonta ad euro 1.600,00 mensili, considerando come valore di locazione minimo 8 € mq. A tale canone, considerando il particolare periodo di difficoltà economica nazionale, potrà essere applicato un coefficiente detrattivo pari al 25% ottenendo, quindi, il valore complessivo pari ad euro 1.200,00.

Documentazione allegata

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione già prodotta nella precedente CTU:

- *Verbali di sopralluogo;*
- *Richiesta di copie di atti e documenti amministrativi;*
- *Rilievo fotografico;*
- *Planimetrie Catastali e stralcio di mappa;*
- *Concessione Edilizia;*
- *Dichiarazione di Successione, Atto di compravendita e Rinuncia all'eredità;*
- *Ispezioni Ipotecarie.*

Viene altresì allegata la seguente documentazione:

- *Visure catastali;*
- *APE appartamento;*
- *APE ristorante.*

San Calogero, 03.06.2015



Il C.T.U.

Arch. Antonia Pontoriero

