

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Dott. Fabio Regolo

Curatore Avv. Saverio Marchese

Relazione di Consulenza Tecnica

Fallimento

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA  
Sezione Contenzioso Civile  
  
03 OTT 2011  
  
DEPOSITATO/PERVENUTO  
Il Cancelliere

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri  
di Vibo Valentia  
  
Iscrizione Albo  
N. 312  
Geometra  
Domenico Pontoriero

Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Domenico Pontoriero

*Domenico Pontoriero*

## 1. Premessa

Con ordinanza del 12.01.2011 emessa dal Sig. Giudice Fallimentare del Tribunale di Vibo Valentia, Dott. Fabio Regolo, il sottoscritto Geom. Domenico Pontoriero iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vibo Valentia col n. 312, con studio in San Calogero alla via A. Modigliani, 15/2 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento "F.lli

n° 801/1998, al fine di "effettuare una stima che individuasse il valore dei beni della società fallita, considerato che vi è agli atti perizia di stima che risulta carente e comunque depositata da oltre 10 anni" e quindi invitato a comparire per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico avvenuto il 20.01.2011.

Nella stessa giornata, il sottoscritto, effettuava le copie del fascicolo e nel pomeriggio presso il proprio studio iniziava l'esamina dello stesso.

La sentenza di fallimento è stata pronunciata in data 02.04.1998 dal Tribunale di Vibo Valentia nei confronti di F.lli con sede in ..... (VV), mentre Curatore veniva nominato l'Avv. Saverio Marchese.

Quindi, dopo aver sentito il Curatore, il sottoscritto, vista anche la perizia di consulenza tecnica precedentemente depositata a firma dell'Ing. Antonello Scalamandrè, individuava i beni di proprietà del fallito, per i quali è stato richiesto l'aggiornamento dei prezzi, consistenti in:

- A. **locale posto al piano terra adibito a deposito**, ubicato nel Comune di Ionadi, loc. "Donna Fina" identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa 3, p.lla 227, sub. 1;
- B. **locale posto al piano terra adibito a deposito**, ubicato nel Comune di Ionadi, loc. "Donna Fina" identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa 3, p.lla 227, sub. 4;
- C. **area urbana di mq 40,00**, ubicata nel comune di Ionadi, loc. "Donna Fina" identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa 3, p.lla 227, sub. 5;
- D. **terreno di mq 1.040,00**, ubicato nel comune di Ionadi, loc. "Donna Fina" identificato al N.C.T. al foglio di mappa 3, p.lla 572;
- E. **terreno di mq 1.300,00**, ubicato nel comune di Ionadi, loc. "Donna Fina" identificato al N.C.T. al foglio di mappa 3, p.lla 923 ex 566;
- F. **terreno di mq 1.350,00**, ubicato nel comune di Vibo Valentia, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 37, p.lla 187;
- G. **Quota ideale di 1/2 del terreno di mq 290,00**, ubicato nel comune di Ricadi, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 14 p.lla 354;
- H. **Quota ideale di 1/2 del terreno di mq 790,00**, ubicato nel comune di Ricadi, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 14 p.lla 356;

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data 28.03.2011 il sottoscritto trasmetteva, tramite fax, al comune di Ricadi la Richiesta di copia di atti e documenti amministrativi, presentata poi personalmente in data 29.03.2011 all'Ufficio protocollo dei comuni di Vibo Valentia e di Ionadi. La documentazione è stata ritirata in giorni diversi.

Handwritten notes in a box: 3649, 3649, WO

Handwritten note: FALLITA

Handwritten note: NO NELLE

Handwritten note: FALLITA

Handwritten note: 1/2

Previo accordo telefonico intrapreso con il curatore fallimentare, Avv. Saverio Marchese, in data 03.03.2011 veniva effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di causa; in detta circostanza non è stato effettuato alcun accesso in quanto sul luogo non era presente nessuno, quindi si è ritenuto opportuno contattare i proprietari e fissare un nuovo appuntamento per il 23.03.2011.

In tale occasione, alla presenza del sig.

02.07.1981, figlio del fallito sig.

si procedeva, ad una ricognizione

generale dei luoghi ed ad un dettagliato rilievo metrico e fotografico di tutti i beni oggetto di fallimento ad eccezione di quelli ubicati nel comune di Ricadi per le motivazioni che verranno descritte più avanti.

In data 15.06.2011 il sottoscritto, insieme all'Avv. Marrella Maria Concetta, custode della Procedura esecutiva n° 36/1998, sempre nei confronti dei f.lli riferita ad alcuni beni oggetto di trattazione, è stato invitato a comparire davanti al Giudice per chiarimenti; pertanto, a seguito di colloquio, il Giudice invitava il sottoscritto a non procedere alla valutazione dei beni di cui al punto A, B e C, in quanto agli atti del fascicolo 36/1998 vi è già una perizia;

Il bene di cui al punto E (terreno comune di Ionadi, foglio 3, p.lla 923 ex 566), in questa fase non rientrerà nella valutazione in quanto, per atto di compravendita del notaio Enrico Siracusano, del 28.11.1997, rep. 1666, la proprietà è stata trasferita ad altri soggetti. In merito a detto atto non è stata intrapresa alcuna azione revocatoria.

Pertanto il sottoscritto procede alla descrizione dei soli beni di cui al punto D, F, G, H.

### 3. Descrizione dei beni

#### Bene di cui al punto D)

Si tratta di un terreno di mq 1.040,00, con forma irregolare, identificato al N.C.T. del comune di Ionadi al foglio di mappa **3 p.lla 572**. Confina a Nord con le p.lle 236, 358 e 1416, a Sud con fabbricato identificato con la p.lla 1575, ad Est con la strada comunale "Donna Fina" ed a Ovest con la p.lla 313. Il terreno in esame, è stato incluso in un piano di lottizzazione ed è stato individuato, insieme ad altri terreni di altri proprietari, come area da destinare a standard urbanistici, nella fattispecie Verde Attrezzato e Parcheggio; per tale lottizzazione, in data 25.11.1989, è stata redatta regolare convenzione con il Segretario Comunale del Comune di Ionadi, con la quale i sottoscrittori si impegnavano a cedere dette aree al Comune. La convenzione è stata registrata all'Agenzia delle entrate di Vibo Valentia in data 11.12.1989 al n° 1494 rep. n° 101. Si evince pertanto che già in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento (05.05.1998), il bene in esame nonostante non fosse mai stato ceduto al Comune con atto pubblico, non risulta nella disponibilità dei f.lli. Per cui detto bene, a parere del sottoscritto, per le motivazioni appena esposte, dovrà essere escluso dalla valutazione.

#### Bene di cui al punto F)

Si tratta di un terreno della superficie di mq 1.350,00 di forma rettangolare; è identificato al N.C.T. del comune di Vibo Valentia al foglio di mappa **37 p.lla 187**. Ricade all'interno dell'area classificata dallo Strumento Urbanistico vigente del comune di Vibo Valentia come VA "zone a verde naturale e attrezzato". E' posizionato sulla strada S.S. 18 in prossimità del primo cavalcavia che permette l'ingresso alla città e precisamente sul lato sinistro procedendo verso Vibo Valentia.

#### Bene di cui al punto G - H)

Per quanto riguarda il bene di cui al punto G e H, il sottoscritto segnala quanto di seguito:

da indagini effettuate è emerso che, giusto atto di compravendita del Notaio Tommaso Miceli del 06.05.1980, rep. n° 12.847, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 03.06.1980 registro generale n° 9503 e particolare 8533, il sig

ed il sig. \_\_\_\_\_ (quest'ultimo estraneo al fallimento), hanno acquistato, entrambi in regime di comunione legale con i rispettivi coniugi, la piena proprietà pro indivisa di tale terreno (G ed H), ubicato in Ricadi loc. "Campia", identificato al foglio di mappa 14, p.lla 354 (già 53/d) di mq 290,00 e p.lla 356 (già 54/d) di mq 790,00, terreno per il quale, in un secondo tempo, è stata effettuata una suddivisione bonaria, tra il \_\_\_\_\_ con la realizzazione di un muretto; alla morte del sig. Ramondino, però, tale suddivisione è stata "regolarizzata" al Catasto dagli eredi, nonostante l'intestazione dei terreni risultanti fosse errata perché errato anche il foglio, per la questione che spiegherò di seguito, requisito, quest'ultimo (intestazione esatta), indispensabile alla definizione corretta della pratica.

**Da indagini effettuate, è emerso che l'atto di compravendita di detto terreno, riporta il foglio 14 piuttosto che il 19, come avrebbe dovuto essere,** fogli che, casualmente, contengono entrambi particelle omonime, quindi, con lo stesso identificativo anche se con superficie diversa, per cui, tale omonimia, molto probabilmente, ha indotto alla svista che, a sua volta, ha generato l'errore (foglio 14 invece di foglio 19)

Pertanto, il corretto identificativo del terreno doveva essere il seguente:

- Foglio 19 p.lla 356 seminativo classe 4<sup>^</sup> Ha 00.07.90 RD. € 0,65 e R.A. € 0,37;

- Foglio 19 p.lla 354 vigneto classe 3<sup>^</sup> Ha 00.02.90 RD. € 1,87 e R.A. € 1,57

Inoltre, le particelle del foglio 14 (errato) risultanti nell'atto, sono ubicate in posizione completamente diversa da quelle del foglio 19 (esatto), effettivamente occupate. Tale dato viene confortato da un'ulteriore verifica e cioè dal fatto che la superficie totale di entrambe le particelle del foglio 14 non è di mq 1.080,00, come dovrebbe essere, bensì di mq 600,00, mentre la superficie totale di quelle del foglio di 19 è effettivamente di mq 1.080,00 come, in questo caso, giustamente riportato nell'atto.

Pertanto, è palese l'errore, certamente involontario, commesso in fase di redazione dell'atto notarile.

Si precisa, inoltre, che, la porzione di terreno (1/2 pro indiviso) effettiva, del sig. \_\_\_\_\_ al foglio 19 p.lle 354 e 356, (erroneamente riportato come foglio 14 p.lle 354 e 356), occupata all'epoca dallo stesso, attualmente, è nella disponibilità della sig.ra \_\_\_\_\_ ed ivi residente in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ usata come corte a servizio della casa limitrofa di sua proprietà, ricevuta per atto pubblico dal sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ che, a sua volta, l'aveva ricevuta con altro atto pubblico dal sig. \_\_\_\_\_

Tale porzione, oggetto di causa, non risulta nei diversi atti che si sono succeduti in quanto è stata trasferita, di fatto, insieme alla casa senza però essere menzionata.

#### **4. Titolo di provenienza.**

##### Bene di cui al punto D)

La proprietà del bene è pervenuta alla società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in virtù dell'atto pubblico "*Atto di assegnazione di beni sociali ai soci in esecuzione di riduzione di capitale sociale*" redatto dal Notaio G. Iannello in data 27.11.1992 rep. n° 21103.

##### Bene di cui al punto F)

La proprietà del bene è pervenuta rispettivamente per la quota di 1/4 ciascuna pro indiviso ai sig.ri \_\_\_\_\_

in virtù dell'atto pubblico redatto dal Notaio Naso Nunzio in data 23.01.1981 rep. n° 175316.

Bene di cui al punto G – H)

Il bene identificati al foglio 19 del comune di Ricadi, in realtà, per le motivazioni di cui sopra (atto errato), *non risultano di proprietà dei sig.ri*

#### **5. Elenco delle formalità contro e a favore.**

Bene di cui al punto D) Comune di Ionadi foglio 3 p.lla 572

- **Trascrizione contro** del 29.05.1998, Atto Giudiziario- Sentenza Dichiarativa di Fallimento, trascritta alla C.RR.II. di Catanzaro, Registro Particolare n° 8057, Registro Generale n° 9824.

Pubblico Ufficiale, Tribunale di Vibo Valentia rep. n° 184 del 05.05.1998.;

- **Trascrizione contro** del 10.12.1997, Verbale di Pignoramento Immobili, del 24.10.1997 rep. n° 1723, trascritto alla C.RR.II. di Catanzaro, Registro Particolare n° 20429, Registro Generale n° 24475 a favore di Caffarello S.P.A. con sede in Modena.;

- **Iscrizione contro** del 31.01.1997, Decreto Ingiuntivo del 10.12.1996 rep. n° 664, iscritto presso la C.RR.II. di Catanzaro, Reg. Part. n° 140, Reg. Gen. n° 2562, a favore della Banca Popolare di Crotone con sede in Crotone.;

- **Iscrizione contro** del 17.11.1997, Decreto Ingiuntivo del 08.01.1997 rep. n° 2, iscritto presso la C.RR.II. di Catanzaro, Reg. Part. n° 2002, Reg. Gen. n° 22665, a favore di Caffarello S.P.A. con sede in Modena.;

- **Iscrizione contro** del 13.01.1998, Decreto Ingiuntivo del 08.01.1997 rep. n° 2/97, iscritto presso la C.RR.II. di Catanzaro, Reg. Part. n° 32, Reg. Gen. n° 415, a favore di Caffarello S.P.A. con sede in Modena.;

Bene di cui al punto F ) Comune di Vibo Valentia foglio 37 p.lla 187

- **Trascrizione contro** del 29.05.1998, Atto Giudiziario- Sentenza Dichiarativa di Fallimento, trascritta alla C.RR.II. di Catanzaro, Registro Particolare n° 8057, Registro Generale n° 9824.

Pubblico Ufficiale, Tribunale di Vibo Valentia rep. n° 184 del 05.05.1998.;

- **Iscrizione contro** del 31.01.1997, Decreto Ingiuntivo del 10.12.1996 rep. n° 664, iscritto presso la C.RR.II. di Catanzaro, Reg. Part. n° 140, Reg. Gen. n° 2562, a favore della Banca Popolare di Crotone con sede in Crotone.;

- **Iscrizione contro** del 13.01.1998, Decreto Ingiuntivo del 08.01.1997 rep. n° 2/97, iscritto presso la C.RR.II. di Catanzaro, Reg. Part. n° 32, Reg. Gen. n° 415, a favore di Caffarello S.P.A. con sede in Modena.;

Si precisa che il Decreto Ingiuntivo iscritto in data 17.11.1997, rep. n° 2, Reg. Part. n° 2002, Reg. Gen. n° 22665 relativamente all'unità negoziale n° 3 punto 3 è errato in quanto, lo stesso, doveva riguardare l'unità immobiliare ricadente nel comune di Vibo Valentia (Foglio 37 p.lla 187) e non come riportato il comune di Ricadi.

Bene di cui al punto G – H) Comune di Ricadi foglio 14 p.lle 354 e 356.

- **Trascrizione contro** del 29.05.1998, Atto Giudiziario- Sentenza Dichiarativa di Fallimento, trascritta alla C.RR.II. di Catanzaro, Registro Particolare n° 8057, Registro Generale n° 9824.

Pubblico Ufficiale, Tribunale di Vibo Valentia rep. n° 184 del 05.05.1998;

- **Iscrizione contro** del 31.01.1997, Decreto Ingiuntivo del 10.12.1996 rep. n° 664, iscritto presso la C.RR.II. di Catanzaro, Reg. Part. n° 140, Reg. Gen. n° 2562, a favore della Banca Popolare di Crotone con sede in Crotone;

- **Iscrizione contro** del 17.11.1997, Decreto Ingiuntivo del 08.01.1997 rep. n° 2, iscritto presso la C.RR.II. di Catanzaro, Reg. Part. n° 2002, Reg. Gen. n° 22665, a favore di Caffarello S.P.A. con sede in Modena ;

- **Iscrizione contro** del 13.01.1998, Decreto Ingiuntivo del 08.01.1997 rep. n° 2/97, iscritto presso la C.RR.II. di Catanzaro, Reg. Part. n° 32, Reg. Gen. n° 415, a favore di Caffarello S.P.A. con sede in Modena ;

## **6. Formalità vincoli e oneri di natura condominiale.**

I beni oggetto di causa sono terreni per cui non vi sono oneri di natura condominiale.

## **7. Valutazione del bene oggetto di causa.**

Ho proceduto alla stima degli immobili in oggetto col metodo sintetico comparativo il quale meglio si adatta a tale tipologia e si esplica attraverso due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione e alla destinazione d'uso.

Per poter applicare tale metodo di stima, considerato che vi è la presenza di terreni destinati a verde attrezzato e di altri edificabili, ho dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di terreni simili a quelli oggetto della presente stima effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché chiedere a persone del posto i prezzi applicati in zona. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza, che è il mq. Dalle indagini svolte è emerso che il prezzo dei terreni (foglio 37, p.lla 187), di cui al punto F, destinati a Verde Attrezzato ubicati nel comune di Vibo Valentia oscilla tra 8,00 €/mq e 12,00 €/mq, mentre quello edificabile (foglio 19 p.lle 354 e 356), di cui ai punti G e H, del comune di Ricadi, ricadente in zona AR (Aree di riequilibrio), è di 20,00 €/mq in funzione del fatto che il terreno non potrà essere sfruttato ai fini edificatori perché, pur essendo edificabile, i parametri dettati dalle Norme tecniche (distanze dai fabbricati, dal confine, ecc.) non consentono una nuova costruzione.

Quindi, relativamente al terreno ubicato nel comune di Vibo Valentia (foglio 37, p.lla 187), sulla base dei valori immobiliari opportunamente corretti, in virtù delle varie peculiarità, intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della stima, ho applicato il valore nascente dalla media tra i due prezzi sopra esposti; si avrà pertanto un valore unitario pari a 10,00 €/mq e ne deriva la seguente valutazione:

**Terreno ubicato nel Comune di Ricadi** ( punto G-H, foglio 19, p.lle 354 e 356):

A) mq 1.080,00 X 20,00 € = € 21.600,00;

Tale valore dovrà essere diviso per due in quanto la quota di proprietà è di  $\frac{1}{2}$ ; si avrà quindi  $21.600,00 / 2 = \underline{\underline{€ 10.800,00}}$

Terreno ubicato nel Comune di Vibo Valentia (punto F foglio 37 p.lla 187):

B) mq 1.350,00 X 10,00 € = € 13.500,00;

Il valore totale dei beni oggetto di causa è pari a € 24.300,00, (dato da A+B);

### 8. Dati necessari per la voltura del bene.

Bene di cui al punto F)

Comune di Vibo Valentia foglio 37, p.lla 187, Uliveto classe 1<sup>^</sup> superficie Ha 00.13.50  
Reddito Dominicale € 8.72, Reddito Agrario € 5.93.

### 9. Conclusioni.

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.

San Calogero, li 25.09.2011



II C.T.U.  
Geom. Domenico Pontoriero

*Domenico Pontoriero*

**Allegati relativi ai beni di cui al punto D**

**Fallimento**

**n° 801/1998 R.G.**

SERVIZIO FOTOGRAFICO

Fotografie del bene di cui al punto D)





