

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

ORIGINALE PER L'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo N°04/2012

VEGAUTO s.r.l.

Commissari giudiziali Prof. Av. Antonio M. Leozappa e Dott. Peppino Profeta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Viterbo, 10.03.2013

Il C.T.U.
Geometra Silvia Vitullo

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo N°04/2012

VEGAUTO s.r.l.

Commissari giudiziali Prof. Avv. Antonio M. Leozappa e Dott. Peppino Profeta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, la procedura fallimentare di cui al concordato preventivo n.04/2012;

- che il G.E. Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini in data 07 febbraio 2013 ha nominato il sottoscritto **Silvia Vitullo, geometra con studio tecnico in Viterbo Via Monte Nero n°12**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta affidandogli l'incarico di effettuare la valutazione degli immobili di proprietà della VEGAUTO s.r.l., siti nel territorio del Comune di Viterbo e facenti parte dell'attivo del fallimento in oggetto.

-Note introduttive-

Nella predisposizione e stesura del presente elaborato peritale, il sottoscritto ha tenuto conto di quanto autorizzato dal G.D. nella nomina del Consulente tecnico di Ufficio, ovvero di poter utilizzare la documentazione amministrativa già acquisita dal perito di parte dott. Arch. Luca Sterpa e facente parte integrante del fallimento stesso.

- Operazioni preliminari -

Dopo aver esaminato i fascicoli, i documenti agli atti, il C.T.U. attraverso la certificazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio, effettuava la ricognizione ed identificazione dei beni di proprietà della VEGAUTO s.r.l.

Immediatamente dopo aver portato a compimento tutte le opportune indagini presso i competenti Uffici e delle risultanze ottenute con la ricognizione compiuta in loco, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi conseguenti all'incarico ricevuto.

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

- Elenco dei beni all'attivo del fallimento -

(dati desunti da quanto indicato dai commissari giudiziali)

Piena proprietà della VEGAUTO s.r.l. con sede in Viterbo, codice fiscale 00580640563:
"Immobili siti in Viterbo , frazione Bagnaia, Viale Fiume snc, distinti in n.2 appartamenti, di seguito censiti al N.C.E.U., al foglio n°178, particella n°477, subalterni 42 e 46.

-Verifica dell'attuale identificazione catastale-

Piena proprietà della VEGAUTO s.r.l. con sede in Viterbo, codice fiscale 00580640563:

"N.2 appartamenti siti in Viterbo, fraz. Bagnaia, Viale Fiume snc, di seguito distinti al N.C.E.U., al foglio n°178, particella n°477, subalterni:

- 42, categoria A/2 (civile abitazione), piano primo, classe 2, consistenza vani 5,5, R.C. € 426,08;
- 46, categoria A/2 (civile abitazione), piano primo, classe 2, consistenza vani 6,5, R.C. € 503,55.

-Provenienza dei beni-

- Gli immobili siti in Viterbo Viale Fiume snc, distinti al N.C.E.U., al foglio n°178, particella n°477, subalterni 42 e 46, sono pervenuti per la quota di 1/1 della piena proprietà alla Soc. VEGAUTO srl tramite atto di compravendita a cura del Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO di Viterbo del 06/07/2005 Rep.n.: 450312, Racc. 31004, registrato a Viterbo il 23.7.2005 al n.6255/IT, da acquisto eredità giacente del (curatore Dott.:

Nell'atto la Vegauto srl acquistava la p.lla 477 sub 12, che a seguito di successivo frazionamento generava diverse unità immobiliari tra cui i subalterni 42 e 46.

-Formazione dei lotti-

I metodi basilari utilizzati per la ripartizione in lotti delle proprietà oggetto della procedura fallimentare, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando contemporaneamente di configurarli come entità economiche a se stanti capaci cioè di produrre un proprio reddito.

La natura dell'immobile ha reso fattibile la definizione di due quote. determinate in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.

LOTTO UNO:

Piena proprietà dell'intero sull'immobile in Comune di Viterbo (VT), Frazione Bagnaia, Viale Fiume snc, costituita da appartamento al piano primo, distinto al N.C.E.U. al foglio n°178, particella n°477, subalterno 42, categoria A/2, consistenza 5,5 vani.

LOTTO DUE:

Piena proprietà dell'intero sull'immobile in Comune di Viterbo (VT), Frazione Bagnaia, Viale Fiume snc, costituita da appartamento al piano primo, distinto al N.C.E.U. al foglio n°178, particella n°477, subalterno 46, categoria A/2, consistenza 6,5 vani.

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

LOTTO UNO

Piena proprietà dell'intero sull'immobile in Comune di Viterbo (VT), Fraz. Bagnaia, Viale Fiume snc, costituito da unità immobiliare destinata a civile abitazione e posta al piano primo e vano ripostiglio sempre al piano primo.

DATI CATASTALI:

all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Comune di Viterbo, Viale Fiume snc, con i seguenti identificativi:

N.C.E.U.: Intestazione catastale: VEGAUTO SRL, codice fiscale 00580640563; proprietaria per 1/1.

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	178	477/42	A/2	2	Primo	5,5 vani	€ 426,08

DESCRIZIONE:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata in un fabbricato, sito nella Frazione Bagnaia del Comune di Viterbo, in Viale Fiume snc. Il fabbricato non di recentissima costruzione è prospiciente alla via principale della Frazione, congiungente Bagnaia alla frazione La Quercia. Le fattezze architettoniche del complesso sono in normale stato di conservazione e manutenzione.

La viabilità è in buono stato di conservazione, l'esposizione è ottima, e la zona è ben collegata. L'unità in questione è posta al piano primo ed ha accesso dall'androne e vano scala condominiale.

Il fabbricato ha struttura portante verticale in cemento armato con tamponatura in muratura, i solai sono in latero cemento.



Vista esterna del fabbricato

Silvia Vitullo
GEOMETRA

01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Data: 19/02/2013 - n. VT0016022 - Richiedente TRIBUNALE DI VITERBO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Viterbo**

Dichiarazione protocollo n. VT0064895 del 18/04/2008

Planimetria di u.i.u.in Comune di Viterbo

Viale Fiume

oiv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 178
Particella: 477
Subalterno: 42

Compilata da:
Cardarelli Giovanni
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Viterbo

N. 250

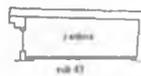
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO H=3,00 m



PIANO PRIMO H=3,00 m



Una Planimetria in atti

Data: 19/02/2013 - n. VT0016022 - Richiedente TRIBUNALE DI VITERBO

La scheda: L - Formato di acq: A4(210x297) - Eatt: di scala: 1:1

Stralcio pianta appartamento

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Attualmente l'unità internamente risulta divisa come da planimetria sopra riportata, ovvero da soggiorno con angolo cottura, due camere collegate da un disimpegno, da due servizi igienici e da una cantina non interna all'abitazione ma posta sullo stesso piano.

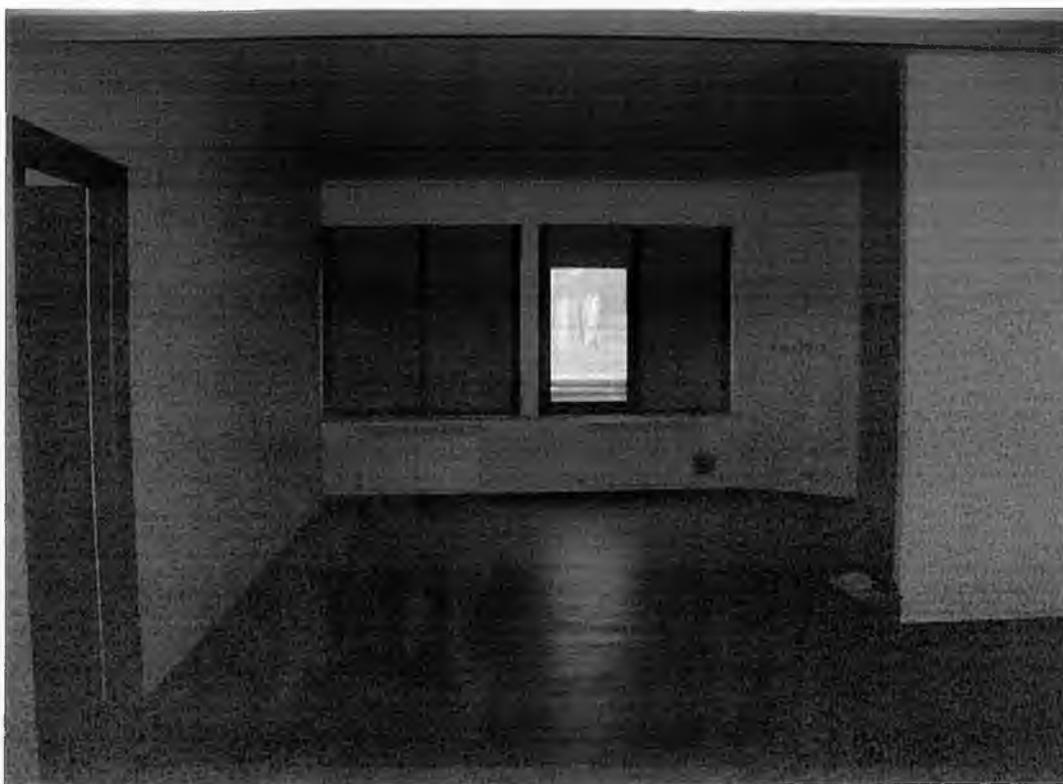
L'appartamento ha pavimentazione in parquet con battiscopa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i servizi igienici sono provvisti di tutti i sanitari ed hanno le pareti rifinite in maiolicato, i due servizi igienici sono sprovvisti di areazione ed illuminazione naturale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio con vetro camera e portoncino blindato.

Sono presenti i seguenti impianti del tipo sottotraccia: elettrico, televisivo, telefonico, videocitofonico, fognario e idrico.

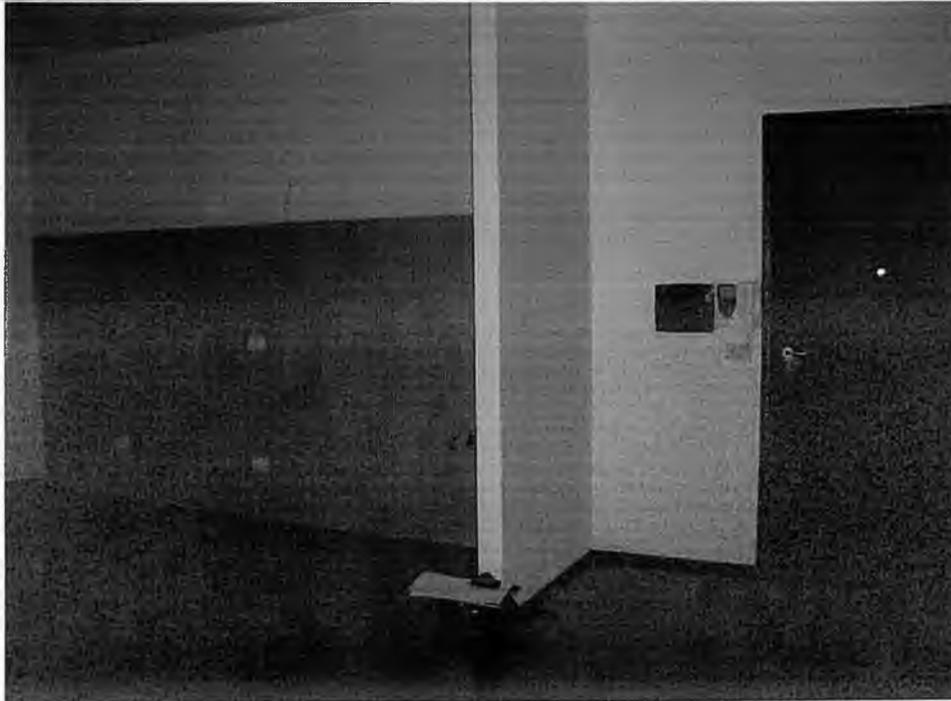
L'unità gode dell'allaccio al servizio idrico e fognario comunale, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a metano tramite rete cittadina.

Il ripostiglio (cantina nella planimetria catastale) presenta un buono stato di conservazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è costituita da grès ceramico.



Soggiorno con angolo cottura

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Angolo cottura



Servizio igienico



Servizio igienico

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



REGOLARITA' URBANISTICA

REGOLARITA' URBANISTICA (desunta dagli atti in fascicolo e di provenienza):

Il fabbricato risulta edificato ante 1967, successivamente è stata rilasciata dal Comune di Viterbo Concessione Edilizia in Sanatoria n.886/2042/91 del 21.06.1991.

In data 28.02.1995 al numero 005533/1 è stata presentata domanda di condono.

Relativamente al frazionamento di unità immobiliare e cambio di destinazione d'uso è stato rilasciato dal Comune di Viterbo permesso di Costruire n.P162/06 (p.e. 014/06) del 05.07.2006 e D.I.A. n.160 del 29.02.2008.

L'unità immobiliare è conforme a quanto riportato negli atti urbanistici sopra richiamati.

ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO

Attualmente l'unità non risulta utilizzata.

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

PROVENIENZA

L'unità è pervenuta per la quota di 1/1 della piena proprietà alla Soc. VEGAUTO srl tramite atto di compravendita a cura del Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO di Viterbo del 06/07/2005 Rep.n.: 450312, Racc. 31004, registrato a Viterbo il 23.7.2005 al n.6255/IT.

CONSISTENZA

Consistenza del cespite:

Piano Primo:

- Superficie utile appartamento circa mq. 93,50, h. ml. 2,89
- Superficie cantina circa mq.6.50.

VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente, riferito all'attualità ed in considerazione dell'attuale momento economico, lo scrivente ritiene pertinente per la valutazione dell'immobile applicare il metodo di stima sintetica, derivante dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sui mercati locali per immobili simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene di escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima adottato consiste nell'applicare al parametro VANO UTILE /METRO QUADRATO, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno presenti sia le condizioni ed il loro valore.

Per tutto quanto sopra esposto, visto il particolare momento economico gravante sul mercato immobiliare ed in considerazione delle destinazioni d'uso e dello stato di conservazione, la valutazione del cespite sarà la seguente :

-superficie utile Appartamento mq.93,00 x €/mq. 1.800,00 = € 176.400,00 arrotondabile ad € 176.000,00

-superficie utile Cantina mq. 6,50 a corpo € 10.000,00

TOTALE VALORE CESPITE € 186.000,00

Valore lotto uno per la quota di proprietà di 1/1 della _____ s.l.=
Euro 186.000,00

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

LOTTO DUE

Piena proprietà dell'intero sull'immobile in Comune di Viterbo (VT), Fraz. Bagnaia, Viale Fiume snc, costituito da unità immobiliare destinata a civile abitazione e posta al piano primo e vano ripostiglio sempre al piano primo.

DATI CATASTALI:

all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Comune di Viterbo, Viale Fiume snc, con i seguenti identificativi:

N.C.E.U.: Intestazione catastale: VEGAUTO SRL, codice fiscale 00580640563; proprietaria per 1/1.

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	178	477/46	A/2	2	Primo	6,5 vani	€ 503,55

DESCRIZIONE:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata in un fabbricato, sito nella Frazione Bagnaia del Comune di Viterbo, in Viale Fiume snc. Il fabbricato non di recentissima costruzione è prospiciente alla via principale della Frazione, congiungente Bagnaia alla frazione La Quercia. Le fattezze architettoniche del complesso sono in normale stato di conservazione e manutenzione.

La viabilità è in buono stato di conservazione, l'esposizione è ottima, e la zona è ben collegata. L'unità in questione è posta al piano primo ed ha accesso dall'androne e vano scala condominiale.

Il fabbricato ha struttura portante verticale in cemento armato con tamponatura in muratura, i solai sono in latero cemento.



Vista esterna del fabbricato

Silvia Vitullo
GEOMETRA
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
 svitullo@libero.it

Data: 19/02/2013 - n. VT0016024 - Richiedente TRIBUNALE DI VITERBO

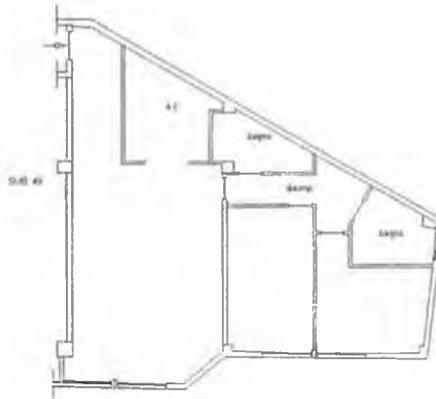
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Viterbo

Dichiarazione protocollo n. VT0064895 del 18/04/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Viterbo	
Viale Fiume	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 178 Particella: 477 Subalterno: 46	Compilata da: Cardarelli Giovanni Iscritto all'albo: Architetti Prov. Viterbo N. 250

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione in 19/02/2013 - Comune di Viterbo - Foglio 178 Particella 477 - Subalterno 46 - VIALE FIUME SNC piano 1.

PIANO PRIMO H=3,00 m



PIANO PRIMO H=3,00 m



Prima Planimetria in atti

Data: 19/02/2013 - n. VT0016024 - Richiedente TRIBUNALE DI VITERBO
 su schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

Stralcio pianta appartamento

Silvia Vitullo

GEOMETRA

01100 Viterbo - Via MonteNero n12

Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381

svitullo@libero.it

Attualmente l'unità internamente risulta divisa come da planimetria sopra riportata, ovvero da soggiorno con angolo cottura, due camere collegate da un disimpegno, da due servizi igienici e da una cantina non interna all'abitazione ma posta sullo stesso piano.

L'appartamento ha pavimentazione in gres con battiscopa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i servizi igienici sono provvisti di tutti i sanitari ed hanno le pareti rifinite in maiolicato, un servizio igienico è sprovvisto di areazione ed illuminazione naturale, l'altro è dotato di una piccola finestra per l'areazione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio con vetro camera e portoncino blindato.

Sono presenti i seguenti impianti del tipo sottotraccia: elettrico, televisivo, telefonico, videocitofonico, fognario e idrico.

L'unità gode dell'allaccio al servizio idrico e fognario comunale, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a metano tramite rete cittadina.

Nell'unità sono presenti sul soffitto e sulle pareti tracce di condensa.

Il ripostiglio (cantina nella planimetria catastale) presenta un buono stato di conservazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è costituita da grès ceramico.



Angolo cottura



Soggiorno

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Servizio igienico



Camera



Servizio igienico

Silvia Vitullo
GEOMETRA
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



REGOLARITA' URBANISTICA

REGOLARITA' URBANISTICA (desunta dagli atti in fascicolo e di provenienza):

Il fabbricato risulta edificato ante 1967, successivamente è stata rilasciata dal Comune di Viterbo Concessione Edilizia in Sanatoria n.886/2042/91 del 21.06.1991.

In data 28.02.1995 al numero 005533/1 è stata presentata domanda di condono.

Relativamente al frazionamento di unità immobiliare e cambio di destinazione d'uso è stato rilasciato dal Comune di Viterbo permesso di Costruire n.P162/06 (p.e. 014/06) del 05.07.2006 e D.I.A. n.160 del 29.02.2008.

L'unità immobiliare è conforme a quanto riportato negli atti urbanistici sopra richiamati.

ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO

Attualmente l'unità risulta locata a _____ con regolare contratto di affitto, durata anni nove dal 02.04.2010 al 01.04.2019, con canone mensile di € 200,00 oltre IVA.

PROVENIENZA

L'unità è pervenuta per la quota di 1/1 della piena proprietà alla Soc. VEGAUTO srl tramite atto di compravendita a cura del Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO di Viterbo del 06/07/2005 Rep.n.: 450312, Racc. 31004, registrato a Viterbo il 23.7.2005 al n.6255/IT.

CONSISTENZA

Consistenza del cespite:

Piano Primo:

- Superficie utile appartamento circa mq. 107,00, h. ml. 2,87
- Superficie cantina circa mq.5,60.

VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente, riferito all'attualità ed in considerazione dell'attuale momento economico, lo scrivente ritiene pertinente per la valutazione dell'immobile applicare il metodo di stima sintetica, derivante dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sui mercati locali per immobili simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene di escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima adottato consiste nell'applicare al parametro VANO UTILE /METRO QUADRATO, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno presenti sia le condizioni ed il loro valore.

Per tutto quanto sopra esposto, visto il particolare momento economico gravante sul mercato immobiliare ed in considerazione delle destinazioni d'uso e dello stato di conservazione, la valutazione del cespite sarà la seguente :

-superficie utile Appartamento mq.107,00 x €/mq. 1.700,00 = € 181.900,00
arrotondabile a € 182.000,00
-superficie utile Cantina mq. 5,60 a corpo € 10.000,00

TOTALE VALORE CESPITE € 192.000,00

Valore lotto uno per la quota di proprietà di
Euro 192.000,00

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (ipoteche pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Per quanto riguarda gli immobili distinti alle p.lle 477 sub 42 e 46 risulta che:

- a) iscrizione ipotecaria del 04.05.2011, registro particolare 897 registro generale 7175, pubblico ufficiale Giudice dell'esecuzione rep. 921 del 08.10.2010, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ☛ di Viterbo per

Silvia Vitullo

GEOMETRA

01100 Viterbo - Via MonteNero n12

Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381

svitullo@libero.it

un importo totale di euro 225.000,00 dell'importo di euro 1.800.000,00 a garanzia di mutuo di euro 1.200.000,00, concesso dalla _____ di Viterbo con atto a rogito Notaio Fabrizio Fortini in data 20.02.2009 rep.41212.

- b) Trascrizione del 26.07.2011, registro particolare 8701 registro generale 12753, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario rep. 631 del 20.07.2011, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento di immobili, a favore di _____ di Viterbo
- c) iscrizione ipotecaria del 20.04.2012, registro particolare 550 registro generale 5190, pubblico ufficiale Tribunale Civile di Roma rep. 24766 del 26.11.2010, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ Roma.
- d) Trascrizione del 15.02.2013, registro particolare 1572 registro generale 2101, pubblico ufficiale Tribunale rep. 4/2012 del 18.01.2013, atto giudiziario decreto di ammissione concordato preventivo, a favore di Massa dei creditori del concordato preventivo.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 10.03.2013

Il C.T.U.
Geom. Silvia Vitullo