

TRIBUNALE CIVILE E PENALE
UFFICIO FALLIMENTI
PAOLA

Oggetto: **FALLIMENTO N° 652-3/2002**
SOCIETÀ “XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA
AGGIUNTIVA

Il C.T.U.

Ing. Angelo Mariano DE GRAZIA

**RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER QUESITI AGGIUNTIVI DEL 20/05/2004.
FALLIMENTO N° 652-3/2002 “XXXXXXXX” XX**

Premessa

A seguito della sentenza di fallimento n° 652-3/2002 della xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Acquappesa via Pantana,137, cap. 87020, nella persona del suo legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED] il Giudice dott. Fabio Miccio, delegato alla procedura, con decreto del 19-03-2002 nominava il sottoscritto Consulente Tecnico Stimatore e con verbale del 26-03-2002, dava incarico, che il sottoscritto Ing. Angelo Mariano De Grazia accettava e per il quale prestava giuramento, a rispondere con relazione tecnica ai relativi quesiti; il 20/05/2004 su convocazione del Giudice delegato Dott.ssa Gianpaolino, veniva incaricato di ulteriori approfondimenti, incarico accettato dal sottoscritto sotto il vincolo del giuramento precedente, relativi ai seguenti quesiti.

Il C.T.U.:

1. Accerti la natura del terreno su cui insiste l'immobile XX;
2. Accerti la natura delle particelle di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx, specificando se sia ancora vigente il vincolo di inedificabilità, e dell'attività necessaria per la rimozione. Indichi la convenienza economica di tale operazione al fine della vendita.

Il sottoscritto C.T. accettava l'onorevole incarico, effettuava ricerche presso l'U.T. del Comune di Acquappesa escutando il Dirigente Geom. Sciammarella sul Regolamento Edilizio Comunale, le Norme Tecniche del P.R.G. ed il P.A.I. relativi alla zona interessata.

Risultati delle ricerche e risposte ai quesiti.

Dalle ricerche e dallo studio delle pratiche è emerso, in relazione ai quesiti posti dal Giudice Delegato dott.ssa Giampaolino e che si riportano per chiarezza di esposizione all'inizio di ogni punto, quanto segue:

Risposta al quesito:

1) *Accerti la natura del terreno su cui insiste l'immobile XX;*

R. al p. 1) Natura del terreno su cui insiste l'immobile della xxxxxxxxxxxxxxxx

Il suolo su cui sorge il capannone industriale della XXXXXXXX XX, (vedi foto All. n°7) identificato al Catasto al F. n°20 p.lla 50, è di proprietà del Comune di Acquappesa ed è riportato nell'elenco dei **beni patrimoniali indisponili** del Comune di Acquappesa.(All. n° 1).

2) *Accerti la natura delle particelle di proprietà della XX, specificando se sia ancora vigente il vincolo di inedificabilità, e dell'attività necessaria per la rimozione. Indichi la convenienza economica di tale operazione al fine della vendita;*

R. al p. 2)

a) Natura delle particelle di proprietà della XX XX XX

Le particelle di terreno di proprietà della Società xxxxxxxxxxxxxxxx. identificate al Catasto al F. n° 25 p.lle n°71 e 193(All. n°2), sono situate in località Liguori in comune di Acquappesa, lungo la strada comunale "Terme Luigiane-Castagnola", nei pressi delle Terme vecchie. Risultano inedificate ed aventi destinazione urbanistica edificabile: CT – turistica (All. n°3).

b) Specificare se sia ancora vigente il vincolo di inedificabilità.

Il vincolo di inedificabilità è stato posto da Convenzione tra il Comune di Acquappesa e la Società xxxxxxxxxxxxxxxx.(All. n°4), ai sensi dell'art. 7 della L. 10/77. xxxxxxxxxxxxxxxx si impegna alla non edificazione dell'area sulla quale dovrà sorgere il fabbricato." Convenzione trascritta alla Conservatoria dei Pubblici Registri di Cosenza con n° 135089/77.

c) L'attività necessaria per la rimozione del vincolo.

Le particelle indicate nella convenzione di cui sopra non risultano essere impegnate dalla costruzione, pertanto la parte relativa all'inedificabilità potrebbe essere annullata, a parere del sottoscritto Ingegnere e non Avvocato, mediante stipula di convenzione di annullamento della servitù di inedificabilità tra il Comune ed il Curatore.

d) la convenienza economica di tale operazione al fine della vendita.

La spesa per la stipula della convenzione è irrisoria rispetto all'incremento di valore ed alla appetibilità dei terreni oggetto del quesito, poiché, in vigore del vincolo, la valutazione è quella fatta nella relazione di consulenza già depositata in cancelleria e cioè €. 13'150,00. Se si annulla il vincolo, invece, i terreni saranno edificabili con destinazione di zona Ct-turistica, con parametri urbanistici come da All. n°3.

Il lotto di terreno posto nella Zona Ct-turistica, consentirebbe una cubatura secondo l'indice minimo Territoriale pari a mc/mq 0,70x mq 5'260= 3'682 mc. Pari, potenzialmente, ad almeno 10 alloggi di 90-100 mq di superficie interna.

Tenendo conto della necessità di opere di sostegno per l'accesso dalla strada comunale ed eventuali opere di salvaguardia dei pendii ed idrauliche, come richieste dagli elaborati geologici(All. n°5) e del P.A.I.(All. n°6), ai fini della valutazione del LOTTO n° 1 il valore a mq del terreno risulta, da indagine di mercato, pari a 30,00 €/mq e quindi il terreno avrà un valore di: 30,00€/mqx5'260,00mq=€. 157'800,00€.

Ai quali vanno detratti €. 25'000,00 per spese convenzione e maggiori oneri di edificazione su indicati. Pertanto, il valore da considerare sarà: 157'800,00-25'000,00= €. **132'800,00€** (diconsi euro centotrentaduemila/800).

Quanto sopra esposto ad espletamento dell'onorevole incarico ricevuto.

Amantea, 18 giugno 2004

Il C. T.

Ing. Angelo Mariano De Grazia