

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

---

---

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio per il Concordato Preventivo di Fallimento n. 01/2005 "Colline Verdi s.n.c. ....

.....  
.....  
.....  
.....

Numero: 01/2005 R.C.P.

\*\*\*\*\*

Premesso

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Fallimentare, il Concordato Preventivo di Fallimento n.01/2005 R.C.P. a carico della "Colline Verdi Snc .....
- che il Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Alessandra Basile, previo parere del Commissario Giudiziale Dott. Umberto Caldari, ha rivolto istanza al Tribunale di Viterbo per la nomina di un ausiliario stimatore dei beni dell'attivo del concordato indicando lo scrivente come perito;
- che in data 23.05.2017 il Giudice Delegato del Tribunale di Viterbo, ha concesso il nulla osta a quanto sopra indicato;

-che a riguardo della composizione dell'attivo concordatario risultano compresi i seguenti beni nel Comune di Piancastagnaio (SI) e più precisamente:

- 1) Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.2, categoria C/2, classe 1°, mq.141, Rendita €.189,33;
- 2) Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.3, categoria C/2, classe 4°, mq.32, Rendita €.72,72;
- 3) Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.4 unità collabenti;
- 4) Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.1 bene comune non censibile;
- 5) Catasto Terreni: Foglio 56, particella 460, ente urbano di mq.1.645 in virtù di tipo mappale del 27.09.2002 protocollo 149949 in atti dal 27.09.2002

il Consulente Tecnico d'Ufficio, esaminati gli atti ed i documenti prodotti, presenta la propria

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Siena Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Siena Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi per rispondere ai quesiti posti ed adempiere gli obblighi derivanti dall'incarico.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di un terreno della superficie catastale di mq.1645 con sovrastante due fabbricati (ex annessi rurali) ubicati in agro di Piancastagnaio (SI), in Località Casa del Corto.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona collinare posto in prossimità della Strada Provinciale che collega il paese di Piancastagnaio alla Strada Statale Cassia.

La zona è di facilissimo raggiungimento in quanto posta in prossimità della "Cassia" ed il paesaggio è gradevole con il Monte Amiata , le stazioni termali di San Casciano dei Bagni e Bagni Vignoni poste nelle immediate vicinanze.

Delle due costruzioni il fabbricato più grande è un capannone ad uso magazzino con tettoia, eseguito in data anteriore al 01.09.1967 in muratura e copertura a due falde.

Sui due prospetti più lunghi sono state realizzate due porte scorrevoli in ferro di tipo carrabile mentre sul lato che si affaccia verso la Chiesa troviamo due finestre.

Nel quarto lato c'è la tettoia sorretta da due colonne che sono di appoggio alla capriata in legno.

Il solaio di copertura presenta una struttura lignea e tavelle; la copertura è a tetto con tegole marsigliesi.

La struttura della tettoia presenta dei cedimenti strutturali ed è stata parzialmente recintata per evitare intrusioni dall'esterno.

Internamente il capannone è privo di impianti e di rifiniture.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti ed i soffitti sono intonacati. Sono presenti dei tiranti di collegamento in ferro.

Il tetto è privo dei canali di gronda.

L'altezza interna varia da un minimo di ml.3,60 fino a raggiungere una altezza di ml.4,80 al colmo.

La superficie utile del capannone è di circa mq.130 mentre la

tettoia è di mq.55 circa.

Nella scheda catastale non viene rappresentata una finestra presumibilmente per un errore grafico.

La superficie coperta del capannone è di mq.153 circa e la tettoia di mq.55.

Il secondo fabbricato è adibito a magazzino/ufficio con un piccolo bagno e ripostiglio della superficie utile complessiva di mq.32 circa.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura con tetto a due falde e tegole marsigliesi.

Esternamente gran parte dell'intonaco si è distaccato in quanto il tetto è privo dei canali di gronda per cui l'acqua piovana si riversa in modo incontrollato nelle pareti del fabbricato.

Il fabbricato è in completo stato di abbandono con infissi fatiscenti, pavimenti e rivestimenti da rifare; il bagno privo di servizi igienici.

Il tutto è meglio rappresentato nella documentazione fotografica, vedere allegato n.1.

Il terzo fabbricato è stato demolito ed attualmente è accatastato come unità collabenti.

Il terreno di pertinenza presenta al suo interno una servitù di transito che conduce al terreno limitrofo, è privo di recinzioni ed anch'esso in completo stato di abbandono.

Confina con la strada per due lati, una servitù di passaggio sul terzo lato, la particella 326 e 479 sul quarto lato, salvo altri.

### **DATI URBANISTICI**

Ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni i fabbricati esistenti sono stati realizzati in data anteriore al 01.09.1967 (come si evince dal titolo di provenienza).

Il terreno ricade nel vigente Piano Regolatore Generale ed in seguito alle norme tecniche di attuazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Piancastagnaio n. 63/2000 la zona oggetto di stima veniva individuata nel modo seguente:

- Foglio 56 mappale 460: destinazione urbanistica Z.T.O. "B" sottozona "Ba" – residenziale di completamento tipologia a due piani in parte ed in parte strada ;

Secondo l'art. 43 dello stesso P.R.G., le Zone "Ba" -- residenziali di completamento edilizio sono caratterizzate da case unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari a due piani con o senza piano interrato o seminterrato destinato a rimessa od altri annessi dell'abitazione. Non si riscontrano particolari valori edilizi od ambientali anche se il tipo edilizio si presenta spesso caratterizzato e sufficientemente omogeneo. In queste zone in prevalenza edificate, esistono lotti liberi ancora disponibili all'edificazione. La destinazione d'uso è in prevalenza residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per attività commerciali, artigianali, con esclusione di quelle nocive, rumorose, inquinanti e privilegiando l'artigianato di servizio alla residenza. Sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera d) dell'"allegato" alla L.R. 59/80;
- Adeguamento funzionale ed igienico-sanitario nei limiti del 10% della netta (superficie utile) esistente e non oltre i mq 12 per ogni unità immobiliare;
- Demolizione e ricostruzione o nuova edificazione sui lotti liberi nel rispetto dei parametri edilizi della zona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti;

- Sopraelevazione fino a due piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la zona;

Modalità attuazione:

- Intervento edilizio diretto per concessione.

Parametri edilizi:

- Indice di utilizzazione fondiaria U.f.= mq/mq 0,50;
- Altezza 2 piani fuori terra H max= ml 7,50;
- Distanze dai confini = ml 5,00;
- Distanze dalle strade – secondo gli allineamenti prevalenti già in essere.

Nota: zone soggette a regime di salvaguardia ai sensi dell'art.234 della Legge Regionale n.65/2014 e delle salvaguardie riportate nel documento del Piano Strutturale Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 27.03.2017.

Per cui l'area è attualmente inedificabile, essendo in regime di salvaguardia.

### **DATI CATASTALI**

#### **Dati attuali:**

Comune di Piancastagnaio (SI) e più precisamente:

- Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.2, categoria C/2, classe 1°, mq.141, Rendita €.189,33; intestata a Colline Verdi S.N.C. I

per 1/1 della piena proprietà;  
vedere allegato n.2;

- Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.3, categoria C/2, classe 4°, mq.32, Rendita €.72,72; intestata a Colline Verdi S.N.C.

per 1/1 della piena proprietà;  
vedere allegato n.3;

- Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.4 unità collabenti; intestata a Colline Verdi S.N.C.

per

1/1 della piena proprietà; vedere allegato n.4;

- Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.1 bene comune non censibile; vedere allegato n.5;

- Catasto Terreni: Foglio 56, particella 460, ente urbano di mq.1.645 in virtù di tipo mappale del 27.09.2002 protocollo 149949 in atti dal 27.09.2002; vedere allegato n.6.

Visura storica catastale:

- Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.1, variazione toponomastica del 10.10.2012 protocollo n.S10116917 in atti dal 10.10.2012 variazione di toponomastica (n.44378.1/2012) – variazione del 08.10.2002 protocollo n.155758 in atti dal 08.10.2002 divisione B.C.N.C. Mod. identificativo (n.47751.1/2002) originari del precedente: foglio 56 particella 415 sub.1, foglio 56 particella 415 sub.2, foglio 56 particella 415 sub.4, foglio 56 particella 415 sub.5.

- Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.2, categoria C/2, classe 1°, mq.141, Rendita €.189,33 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie – variazione toponomastica del 10.10.2012 protocollo n.S10116918 in atti dal 10.10.2012 variazione di toponomastica (n.44379.1/2012) – variazione del 08.10.2002 protocollo n.155758 in atti dal 08.10.2002 divisione B.C.N.C. Mod. identificativo (n.47751.1/2002) originari del precedente: foglio 56 particella 415 sub.1, foglio 56 particella 415 sub.2, foglio 56 particella 415 sub.4, foglio 56 particella 415 sub.5.

- Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.3, categoria C/2, classe 4°, mq.32, Rendita €.72,72 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie – variazione toponomastica del 10.10.2012 protocollo n.S10116919 in atti dal 10.10.2012 variazione di toponomastica (n.44380.1/2012) – variazione del 08.10.2002 protocollo n.155758 in atti dal 08.10.2002 divisione B.C.N.C. Mod. identificativo (n.47751.1/2002) originari del precedente: foglio 56 particella 415 sub.1, foglio 56 particella 415 sub.2, foglio 56 particella 415 sub.4, foglio 56 particella 415 sub.5.

- Catasto Fabbricati: Foglio 56, particella 460, sub.4, unità collabenti - variazione toponomastica del 10.10.2012 protocollo n.S10116920 in atti dal 10.10.2012 variazione di toponomastica (n.44381.1/2012) – variazione del 08.10.2002 protocollo n.155758 in atti dal 08.10.2002 divisione B.C.N.C. Mod. identificativo (n.47751.1/2002) originari del precedente: foglio 56 particella 415 sub.1, foglio 56 particella 415 sub.2, foglio 56 particella 415 sub.4, foglio 56 particella 415 sub.5.

- Catasto Terreni: Foglio 56, particella 460, ente urbano di mq.1.645 in virtù di tipo mappale del 27.09.2002 protocollo 149949 in atti dal 27.09.2002 (n.234202.1/2002); Nella variazione è stata soppressa la particella 415, ente urbano di mq.4018 e sono stati generati gli altri immobili foglio 56 particella 458 e foglio 56 particella 459.

La particella 415 ente urbano di mq.4018 deriva per la variazione geometrica del 05.06.1997 in atti dal 05.06.1997 (n.146697.1/1997); nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 56 particella 301, foglio 56 particella

302, foglio 56 particella 303, foglio 56 particella 304, foglio 56 particella 357.

### **TITOLO DI PROVENIENZA**

Con atto di compravendita del 15 settembre 1997 a rogito del Notaio Dott. Pietro Serravezza Rep.59263 Racc.13746 trascritto al Servizio di Pubblicità di Montepulciano in data 07 ottobre 1997 al Reg. Gen. 3368 ed al Reg. Part.2357 la società

\_\_\_\_\_ (parte venditrice), con ogni più ampia e solidale garanzia di legge in fatto e in diritto, vende alla società "COLLINE VERDI s.n.c

' (parte acquirente) che accetta ed acquista:

Locali ad uso magazzino siti in comune di Piancastagnaio (SI) Località Casa Del Corto, meglio descritti al NCEU di detto comune alla partita 1002424 e distinti:

- Al foglio 56 particella 415 sub 2 piano terreno categoria catastale C/2 di classe 1 mq. 141 (metri quadrati centoquarantuno circa) rendita catastale lire 366.600;
- Al foglio 56 particella 415 sub 3 piano terreno categoria catastale C/2 di classe 1 mq. 125 (metri quadrati centoventicinque circa) rendita catastale lire 325.000
- Al foglio 56 particella 415 sub 4 piano terreno categoria catastale C/2 di classe 4 mq. 32 (metri quadrati trentadue circa) rendita catastale lire 140.800;
- Al foglio 56 particella 415 sub 5 piano terreno categoria catastale C/2 di classe 1 mq. 56 (metri quadrati cinquantasei circa) rendita catastale lire 145.600
- Corte comune ai fabbricati di cui sopra descritta al NCEU del comune di Piancastagnaio al foglio 56 particella 415 e riportata come Ente Urbano senza

redditi.

### TITOLO OLTRE IL VENTENNIO

Alla parte venditrice è pervenuto per atto a rogito Notaio Marzocchi di Grosseto in data 04.08.1982 Rep.125538 Racc.16643 registrato a Grosseto il 24.08.1982 al n.2547 .

### PRECISAZIONI

Si precisa che con atto Notarile Pubblico di compravendita del 14.11.2002 Notaio Serravezza Pietro Rep.72419 Racc.19236 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 07.12.2002 al Reg. Gen.5836 ed al Reg. Part.3819 la Colline Verdi s.n.c. .

vendeva a

per

la quota di 1/10 della piena proprietà ed a

....., per la quota di 9/10 della piena proprietà l'immobile in Piancastagnaio (SI) in catasto fabbricati al Foglio 56 particella 458.

### ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

– Iscrizione del 18.08.1997 – Reg.Part.499 Reg. Gen.2855  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Atto di mutuo rogato Dott. Pietro Serravezza, Notaio in Abbadia San Salvatore, il 28 Luglio 1997 Rep. 58969/13647 in forza del quale la

..... (in appresso denominata banca), ha concesso alla società

), un mutuo fondiario di lire 240.000.000 (lire duecentoquarantamiloni). Si chiede, ipoteca di primo grado per la somma complessiva di £ 576.000.000 (lire cinquecentosettantaseimiloni) di cui £ 240.000.000 (lire duecentoquarantamiloni) importo in linea capitale del concesso mutuo, £ 336.000.000 (lire trecentotrentaseimiloni) per gli interessi ordinari nella misura dell' 8,90% (otto virgola novanta per cento) nominale annua.

La suddetta ipoteca grava sui seguenti locali ad uso magazzino siti nel comune di Piancastagnaio (SI) località casa del corto, meglio descritti al NCEU di detto comune alla partita 1002424 e distinti:

- Al foglio 56 particella 415 sub 2 piano terreno categoria catastale C/2 di classe 1 mq. 141 (metri quadrati centoquarantuno circa) rendita catastale lire 366.600;
- Al foglio 56 particella 415 sub 3 piano terreno categoria catastale C/2 di classe 1 mq. 125 (metri quadrati centoventicinque circa) rendita catastale lire 325.000
- Al foglio 56 particella 415 sub 4 piano terreno categoria catastale C/2 di classe 4 mq. 32 (metri quadrati trentadue circa) rendita catastale lire 140.800;
- Al foglio 56 particella 415 sub 5 piano terreno categoria catastale C/2 di classe 1 mq. 56 (metri quadrati cinquantasei circa) rendita catastale lire 145.600.

-Annotazioni:

Ipoteca annotata il 17.11.2005 Reg. Part.924 Reg. Gen.5865 per restrizione beni con atto notarile del 14.11.2002 Rep.72417

Racc.19234 Notaio Pietro Serravezza veniva eseguita la restrizione dei beni in Piancastagnaio Catasto Fabbricati Foglio 56 Particella 458. Nel quadro D della nota veniva specificato che la particella 458 del foglio 56 deriva da frazionamento della originaria particella 415 sub.3 del foglio 56, introdotta in atti del catasto con variazione dell'8.10.2002 n.47756.1.2002 (prot.155830). La

..... interveniva all'originario contratto di mutuo quale parte terza datrice di ipoteca, mentre il debitore era la società "Colline Verdi s.n.c. I

### **VALUTAZIONE**

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Siena; Provincia di Siena, Comune di Piancastagnaio, Zona Casa del Corto, Codice di Zona E1, Microzona catastale n.1, Tipologia prevalente: capannoni tipici, destinazione: produttiva. Il valore di mercato è espresso in Euro al metro quadrato della superficie lorda.

a) Fabbricato A

Superficie Lorda mq.153 x €/mq.265,00 = €40.545,00 +

tettoia mq.55 x 0,30 = mq.16,50 x €/mq.265,00 = €.4.372,50

Sommano €.44.917,50.

b) Fabbricato B

Superficie Lorda mq.47 x €/mq.265,00 = €.12.455,00

c) Area esterna

Mq. 1645 – sedime dei fabbricati (mq.208 + mq.47) = mq.  
1.390.

Mq.1390 x €/mq.10,00 = €.13.900,00

Valore complessivo del compendio immobiliare €.71.272,50 in  
cifra tonda €.71.000,00 (euro settantantunomila virgola zero  
zero).

Per quanto sopra esposto il valore del compendio immobiliare è  
pari ad **€.71.000,00 (euro settantantunomila virgola zero  
zero).**

#### **NOTE**

E' da chiarire la servitù di passaggio che attraversa il terreno in  
quanto il fondo retrostante ha anche un altro ingresso.

---

Il Consulente Tecnico di Ufficio con la presente relazione  
tecnica che si compone di n.15 pagine e n.16 allegati ritiene di  
aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per  
qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Visura Catastale Comune di Piancastagnaio Catasto  
Fabbricati foglio 56 particella 460 sub.2;
- 3) Visura Catastale Comune di Piancastagnaio Catasto  
Fabbricati foglio 56 particella 460 sub.3;

- 4) Visura Catastale Comune di Piancastagnaio Catasto Fabbricati foglio 56 particella 460 sub.4;
- 5) Visura Catastale Comune di Piancastagnaio Catasto Fabbricati foglio 56 particella 460 sub.1;
- 6) Visura Catastale Comune di Piancastagnaio Catasto Terreni foglio 56 particella 460;
- 7) Visura Catastale Comune di Piancastagnaio Catasto fabbricati "Colline Verdi";
- 8) Visure Catastali Comune di Piancastagnaio Catasto Fabbricati e Terreni ;
- 9) Estratto di mappa Comune di Piancastagnaio foglio 56 particella 460
- 10) Elaborato di piano Comune di Piancastagnaio foglio 56 particella 460;
- 11) Scheda catastale Comune di Piancastagnaio foglio 56 particella 460 sub 2;
- 12) Scheda catastale Comune di Piancastagnaio foglio 56 particella 460 sub 3;
- 13) Copia atto di compravendita Notaio Pietro Serravezza del 15/09/1997 Rep. 59263;
- 14) Visura ipotecaria "Colline Verdi" SNC Conservatoria di Montepulciano;
- 15) Visura ipotecaria conservatoria di Montepulciano;
- 16) Verbale di sopralluogo.

Viterbo, li 16/04/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Massimo Marcosano)



