

dott. ing. LUIGI CIPRIANI

CONSULENTE TECNICO

---

Via Jacopo Foroni n. 31 – 37122 Verona - tel. 045/8033978 fax 045/8026526

indirizzo e-mail: studio@luigicipriani.it

P. Iva: 02742230234 C.F.: CPR LGU 72H01 L781Q

## **TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA**

### **Fallimento n° 26 R.F. del 2013**

*Giudice delegato: **dott. Luigi Pagliuca***

*Curatore Fallimentare: **avv. Enrico Comparotto***

RELAZIONE INTERLOCUTORIA IN ORDINE ALLO STATO DEI LUOGHI



### **Premessa**

Sono state effettuate indagini presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio con ricerche per codice fiscale e nominativo della società; **dalle indagini effettuate sono emersi immobili intestati catastalmente alla Società in oggetto, situati nel comune di Solesino (PD).**

Dall’analisi della documentazione reperita è emerso che gli immobili intestati catastalmente alla società sono identificati con i seguenti estremi:

<b>IMMOBILI OGGETTO DI VERIFICA</b>			
<b>n.</b>	<b>identificazione catastale</b>	<b>tipologia di immobile</b>	<b>intestatari catastali</b>
<b>immobili situati nel comune di Solesino (PD)</b>			
<b>catasto terreni</b>			
<b>1</b>	fg. 11, particella 166	fabb. rurale	liquidazione per la quota di 1/1
<b>2</b>	fg. 11, particella 171	fabb. rurale	liquidazione per la quota di 1/1
<b>3</b>	fg. 11, particella 181, sub 6	porz. di fabbricato	in liquidazione per la quota di 1/1
<b>4</b>	fg. 11, particella 185	fabb. rurale	liquidazione per la quota di 1/1
<b>5</b>	fg. 11, particella 152	seminativo	liquidazione per la quota di 1/1
<b>6</b>	fg. 11, particella 167	fabb. rurale	liquidazione per la quota di 1/1
<b>7</b>	fg. 11, particella 172	fabb. rurale	liquidazione per la quota di 1/1
<b>8</b>	fg. 11, particella 174	area rurale	liquidazione per la quota di 1/1
<b>9</b>	fg. 11, particella 179	area rurale	liquidazione per la quota di 14/66
<b>10</b>	fg. 11, particella 181, sub 1	porz. di fabbricato	liquidazione per la quota di 14/66
<b>11</b>	fg. 11, particella 181, sub 2	porz. di fabbricato	liquidazione per la quota di 14/66
<b>12</b>	fg. 11, particella 181, sub 4	porz. di fabbricato	liquidazione per la quota di 1/1

<b>13</b>	fg. 11, particella 183	fabbr. rurale	Immobiliare Femar s.r.l. in liquidazione per la quota di 1/1
<b>14</b>	fg. 11, particella 186	area rurale	Immobiliare Femar s.r.l. in liquidazione per la quota di 1/1
<b>15</b>	fg. 11, particella 7	area rurale	Immobiliare Femar s.r.l. in liquidazione per la quota di 14/66

Come si evince dalla tabella sopra inserita gli immobili identificati al foglio 11, particelle 166, 171, 181 sub 6 e 185 sono intestati catastalmente alla società *"Immobiliare Femar s.p.a. in liquidazione"*, mentre i restanti immobili sono intestati catastalmente alla società *"immobiliare Femar s.r.l."*; si evidenzia che entrambe le società indicate presentano il medesimo codice fiscale. Inoltre per alcuni immobili situati nel comune di Solesino la società Femar risulta cointestataria catastalmente con altri soggetti per le quote che si riportano di seguito:

<b>IMMOBILI OGGETTO DI VERIFICA</b>				
<b>n.</b>	<b>identificazione catastale</b>	<b>tipologia di immobile</b>	<b>intestatari catastali</b>	<b>quota di proprietà</b>
<b>immobili situati nel comune di Solesino (PD)</b>				
<b>catasto terreni</b>				
	fg. 11, particella 179	area rurale		12/66
				14/66
				12/66
				<b>14/66</b>
				14/66
	fg. 11, particella 181, sub 1	porz. di fabbricato		12/66
				14/66
				12/66
				<b>14/66</b>
				14/66

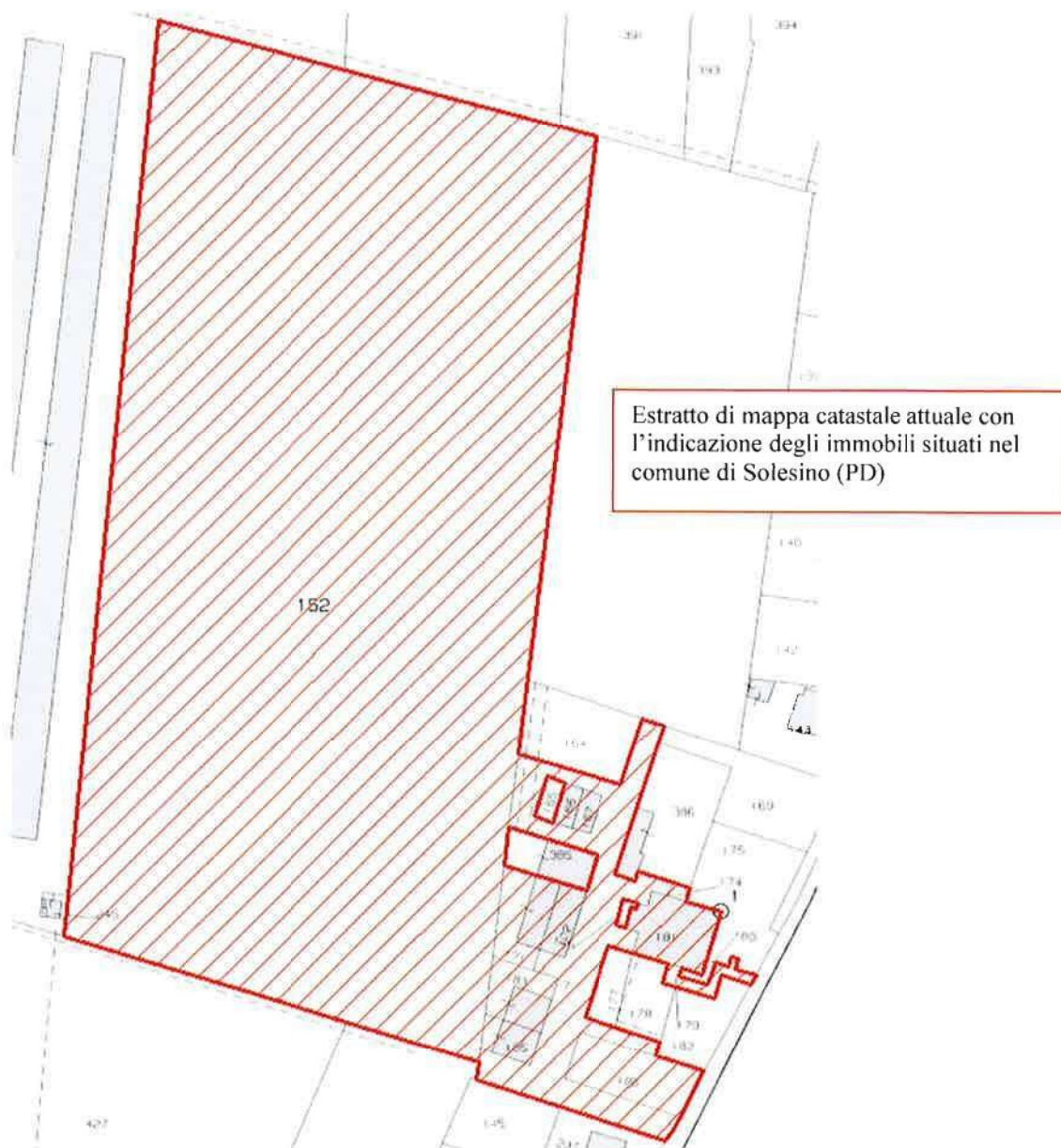
fg. 11, particella 181, sub 2	porz. di fabbricato		12/66
			14/66
			12/66
			<b>14/66</b>
			14/66
fg. 11, particella 7	area rurale		12/66
			14/66
			12/66
			<b>14/66</b>
			14/66

Il compendio immobiliare, da una prima analisi documentale, risulta articolato dal punto di vista di individuazione degli immobili in quanto i cespiti sono tutti identificati catastalmente al catasto terreni ma di fatto, alcune unità, costituiscono o fanno parte di un fabbricato.

Tutti gli immobili sono censiti al catasto terreni del comune di Solesino anche se alcuni di questi presentano un numero di subalterno con qualità "porzione di fabbricato e/o fabbricato rurale" e, come indicato nella tabella di pag. 2-3, consistono in fabbricati rurali e/o porzione di fabbricato, ma non sono presenti planimetrie e/o elaborati planimetrici catastali.

Risulta pertanto difficile una individuazione precisa dei fabbricati/terreni annessi in capo alla società \_\_\_\_\_ da un punto di vista geometrico, non avendo documentazione catastale che ne identifichi e descriva graficamente la conformazione e la consistenza delle stesse.

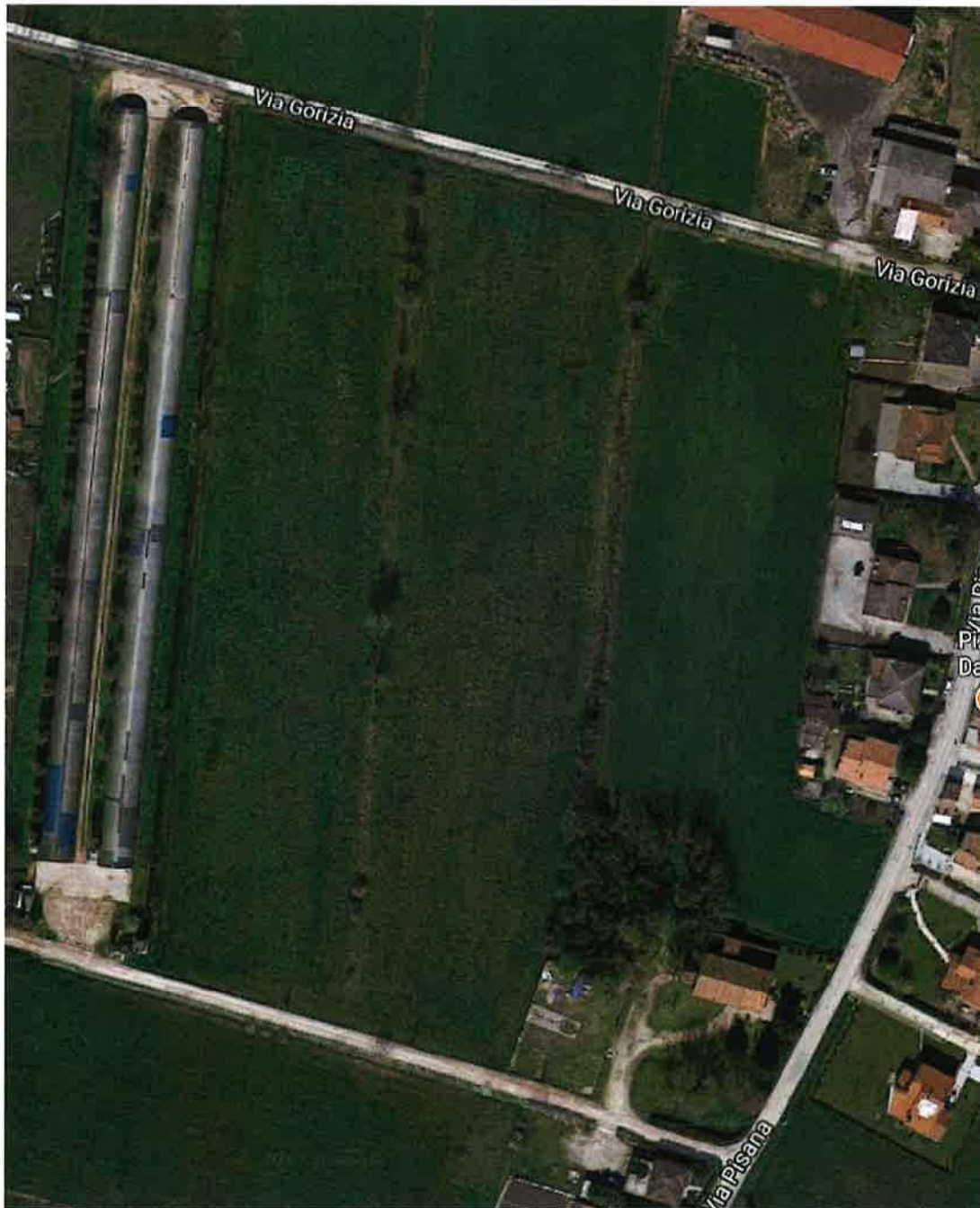
Per meglio comprendere gli immobili situati nel comune di Solesino (PD) si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'indicazione delle particelle oggetto di analisi:



Come si evince dall'estratto di mappa sopra inserito il complesso immobiliare (evidenziato con campitura rossa) comprende anche alcuni fabbricati non di pertinenza della procedura rappresentati nello schema sopra esposto senza il tratteggio e/o fuori dalla perimetrazione rossa. La situazione indicata sull'estratto di mappa catastale conferma quanto indicato sulle visure catastali ed evidenzia che alcuni immobili, seppur identificati al catasto terreni, costituiscono fabbricati e/o porzione di fabbricato.

Si riporta di seguito anche l'aerofotogrammetria dei luoghi così da comprendere in modo completo la situazione attuale dei luoghi ove sono presenti gli immobili di pertinenza della procedura in oggetto:





Visto quanto sopra e quanto indicato sulla documentazione catastale reperita in data 30.05.2017 si è provveduto ad effettuare un accesso presso gli immobili onde poter verificare la situazione dei luoghi; l'accesso diretto agli immobili non è stato possibile in quanto la sig.ra | presente sui luoghi all'interno del fabbricato, non ha consentito l'accesso all'interno delle strutture; si è quindi provveduto a visionare gli immobili esternamente con effettuazione di riprese fotografiche. A seguito delle verifiche sui luoghi e dell'esame della documentazione si può rilevare:

- sulla particella catastale identificata al catasto terreni con la particella 181 insiste un

fabbricato apparentemente adibito ad abitazione con locali accessori; appare ragionevole che gli immobili intestati alla società con le particelle 181 subb. 1-2-4-6 insistano all'interno del fabbricato in questione ma non è possibile identificare con certezza lo sviluppo degli stessi all'interno del corpo di fabbrica mancando le planimetrie (i subb. 1-2 sono in quota per 14/66, mentre i sub. 4 e 6 sono per l'intero); si riportano di seguito due riprese fotografiche del fabbricato che insiste al catasto terreni sulla particella 181

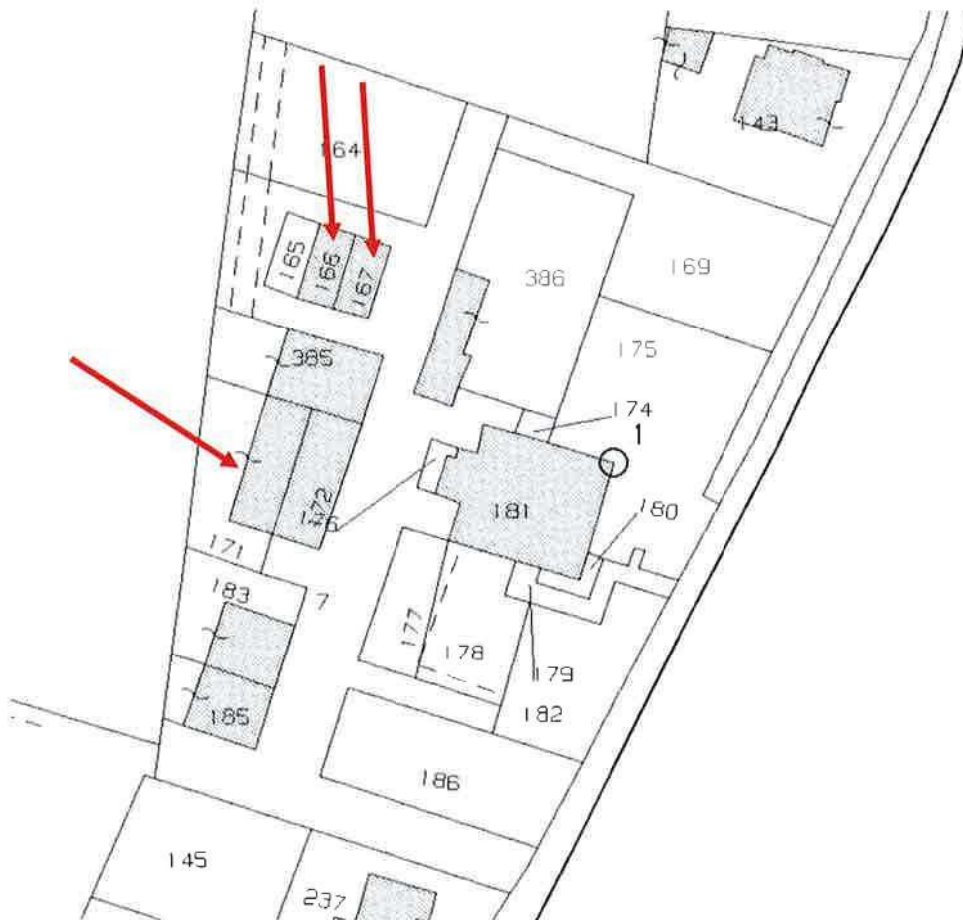


- dall'analisi dell'estratto di mappa catastale risulta che sulle particelle identificate al catasto terreni con i numeri 166-167-171-172-183-185 sono presenti corpi di fabbrica, ma sui luoghi non ne è stata riscontrata la presenza anche se la folta vegetazione non ha consentito un facile riscontro e quindi si dovrà approfondire la circostanza; è stata rilevata una struttura che appare di vecchia origine, peraltro coperta da folta vegetazione che ragionevolmente insiste sulla particella 172; si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con una ripresa fotografica della porzione di vecchia struttura che appare insistere sulla particella 172 (la circostanza sarebbe da approfondire):





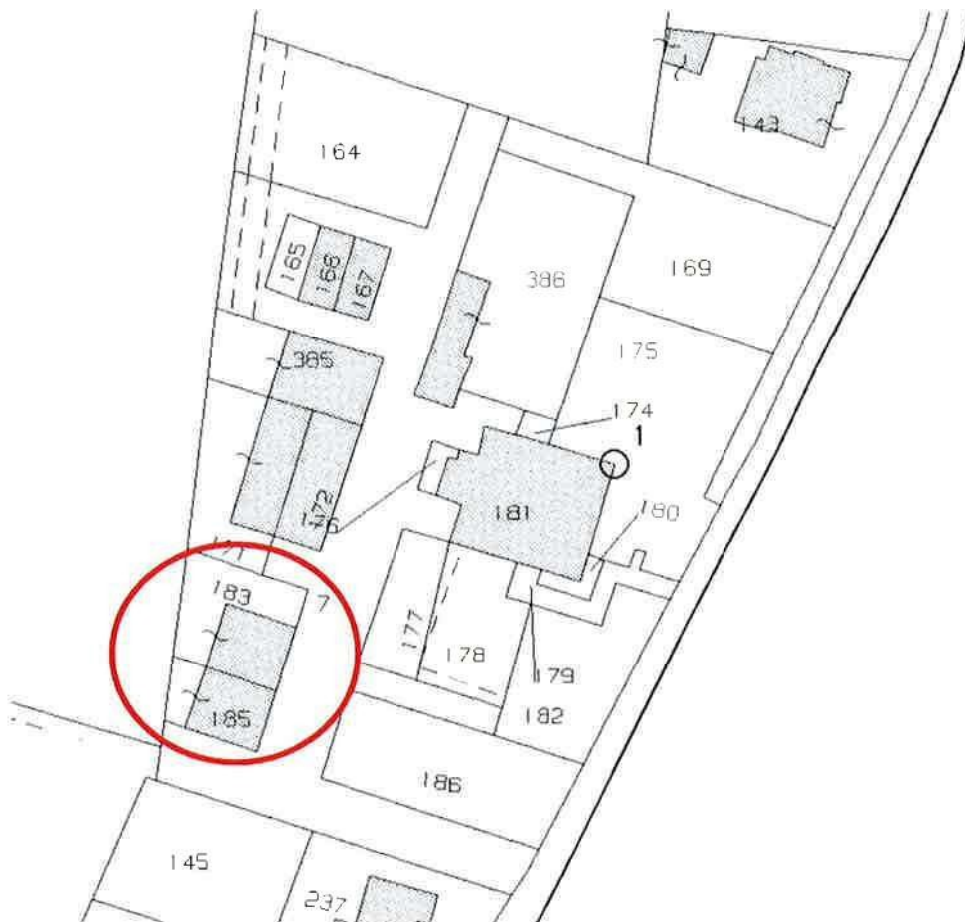
- in corrispondenza delle particelle identificate al catasto terreni con i numeri 166-167-171 è presente una folta vegetazione costituita anche da alberi di alto fusto che ha impedito durante il sopralluogo di verificare la presenza di strutture:





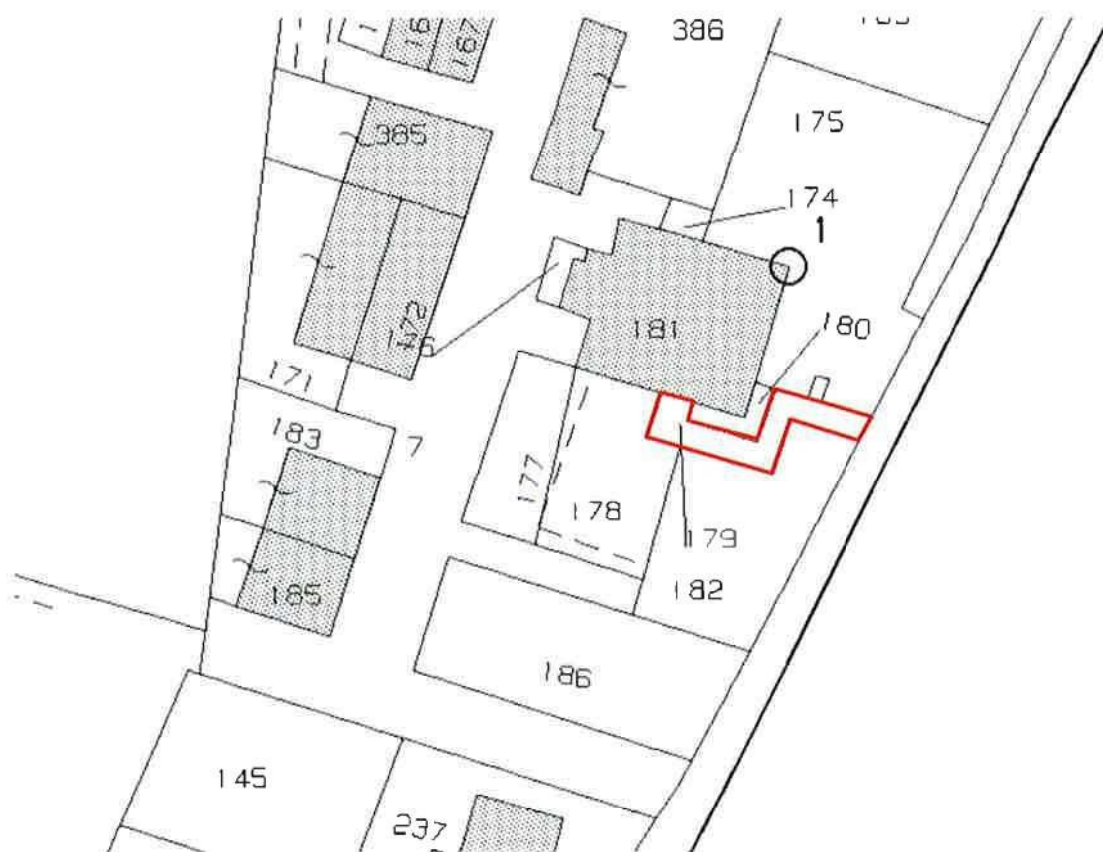


- in corrispondenza delle particelle identificate al catasto terreni con i numeri 183-185 è presente un appezzamento di terra con sovrastante baracca in metallo il quale è recintato con muretto in cls e rete metallica (sulla mappa sono rappresentati due corpi di fabbrica non presenti nello stato di fatto):



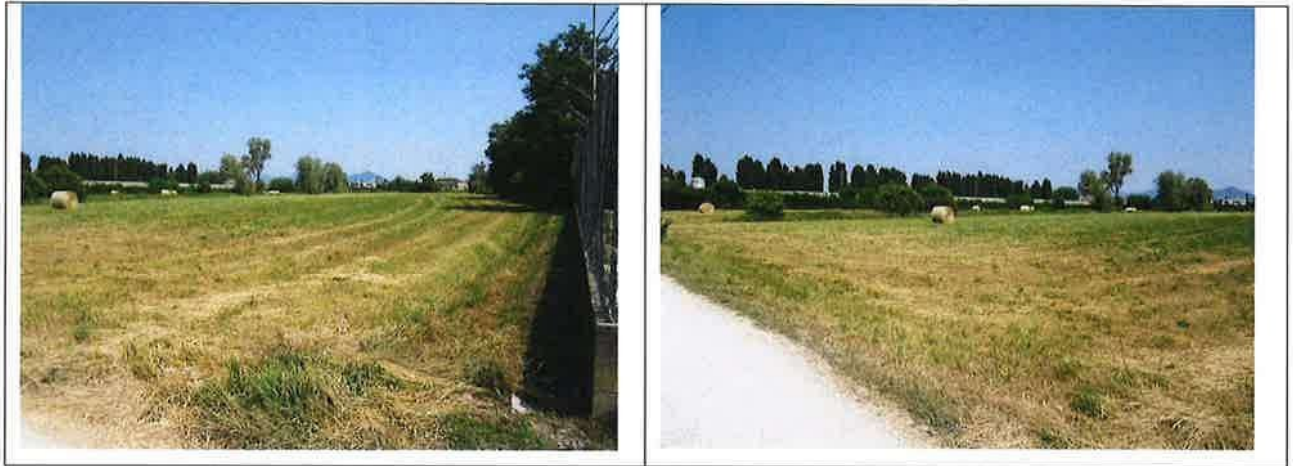


- la particella 179 appare essere un piccolo terreno che dalla pubblica via è collegato con il fabbricato identificato con la particella 181:





- il terreno identificato con la particella 152 con una superficie catastale pari a 28.300 mq (cfr. visura catastale) appare attualmente coltivato; sono presenti infatti sul terreno segni di passaggio di veicoli agricoli, inoltre è stata rilevata la presenza di roto-balle di paglia:



- il terreno identificato con la particella 7 appare essere una corte che consente l'accesso ai restanti immobili; inoltre sulla stessa appare essere presente l'inizio di una strada sterrata che dalla pubblica via consente l'accesso ad altri terreni/immobili:



**Si evidenzia che le considerazioni sopra esposte sono state operate sulla base della documentazione catastale reperita e disponibile, senza aver effettuato accesso diretto agli immobili; trattasi quindi di analisi indicativa effettuata sulla base della documentazione reperita e da quanto è possibile evincere senza l'accesso al compendio.**

Si è provveduto inoltre ad affettature accesso presso gli uffici della P.A. onde conoscere lo stato

sotto il profilo amministrativo degli immobili in capo alla procedura; dall'accesso è emerso che è presente una sola pratica edilizia relativa agli immobili ed in particolare:

- Concessione n. 29 del 13.06.88 per l'esecuzione di intervento di trasformazione edilizia e/o urbanistica avente ad oggetto "concessione per l'esecuzione dei lavori di posa in opera di prefabbricato ad uso ricovero attrezzi"; la concessione è stata rilasciata a nome della società Femar s.r.l. in data 13.06.1988 (cfr. allegati).

L'ufficio tecnico del comune di Solesino a seguito della richiesta di accesso atti effettuata dallo scrivente ha inoltre comunicato quanto segue:

Spett.le.  
Studio Tecnico  
Dott. Ing. Luigi CIPRIANI  
Via J. Foroni, 31  
37122 - VERONA  
Mail: [studio@luigicipriani.it](mailto:studio@luigicipriani.it)

In riferimento all'accesso atti, prot. n. 7483 presentata il 09/06/2017 e l'ulteriore richiesta prot. n. 2695 del 28/02/2017, relative all' *Esecuzione Fallimentare n. 26/2013 a carico della ditta* in liquidazione, per gli immobili ubicati in Via Valli Pianta a Solesino, individuati al Foglio 11 – Mappale 7 – 152 - 166 - 167 - 171 - 172 - 174 - 179 - 181 - 183 - 185 - 186, destinati ad uso agricolo di cui il mappale 181 come annesso rustico.

Si dichiara, che a nome dei precedenti proprietari

è, risulta intestata soltanto la Concessione Edilizia n. 29 del 13/06/1988 (già visionata in data 30 maggio 2017); e che in archivio storico non sono presente ulteriori pratiche edilizie in quanto il fabbricato è dei primi anni '40.

Distintamente.

Pertanto, visto quanto indicato sulla comunicazione del comune, relativamente ai fabbricati in capo alla procedura non sono presenti ulteriori pratiche edilizie, inoltre viene indicato che il fabbricato nel quale appaiono insistere le unità identificate con le particelle 181 subb 1-2-4-6 è dei primi anni '40 (cfr. allegata comunicazione del Comune di Solesino).

È stato inoltre richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica per gli immobili intestati alla società



e del quale si riporta un estratto:

### CERTIFICA

che i sottoelencati terreni siti in questo comune hanno la seguente destinazione di Tessuto ai sensi del vigente Piano degli Interventi:

Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Superficie approssimativa (mq)
	11	7		T5 - Il tessuto diffuso (T5) - nuclei residenziali in ambito agricolo (art. 16, 22); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	885,00
				A2 - Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2) - (art. 27, 29); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Il resto
	11	152		T5 - Il tessuto diffuso (T5) - nuclei residenziali in ambito agricolo (art. 16, 22); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	150,00
				A2 - Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2) - (art. 27, 29); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Il resto
	11	166		T5 - Il tessuto diffuso (T5) - nuclei residenziali in ambito agricolo (art. 16, 22); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Intero mappale
	11	167		T5 - Il tessuto diffuso (T5) - nuclei residenziali in ambito agricolo (art. 16, 22); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Intero mappale
	11	171		A2 - Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2) - (art. 27, 29); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Intero mappale
	11	172		A2 - Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2) - (art. 27, 29); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Intero mappale
	11	174		A2 - Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2) - (art. 27, 29); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Intero mappale
	11	179		A2 - Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2) - (art. 27, 29); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Intero mappale
	11	181		A2 - Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2) - (art. 27, 29) - Edificio storico soggetto a specifica categoria d'intervento (art. 45); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Intero mappale
	11	183		A2 - Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2) - (art. 27, 29); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Intero mappale

	11	185		A2 - Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2) - (art. 27, 29); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Intero mappale
	11	186		A2 - Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2) - (art. 27, 29); fascia di rispetto allevamento intensivo (art. 70);	Intero mappale

secondo il vigente strumento urbanistico, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative elaborati P-05 del P.I.

Per una migliore analisi della documentazione amministrativa e del CDU reperito si rimanda alla lettura degli allegati.

Sono state effettuate visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Este (per immobili come ora identificati e non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili oggetto della presente stima; dalle indagini sono emerse le seguenti iscrizioni/trascrizioni (cfr. allegati):

- **Iscrizione RG 2763, RP 352 del 19.06.1997**

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, a favore di Banca Agricola Mantovana contro

dott. ing.  Cipriani

Ferretto Bruno per la quota di 14/66 sugli immobili identificati catastalmente come segue:

- Comune di Solesino, foglio 11, particelle 7, 179, 181 sub. 1 e 181 sub. 2; nella nota sono indicati altri immobili non oggetto della presente relazione.

In calce alla nota è indicata una Annotazione RG 1355, RP 211 del 03.03.2005 per restrizione dei beni nella quale viene chiesta la cancellazione della iscrizione limitatamente ai beni trasferiti.

- **Trascrizione RG 1879, RP 1340 del 14.05.1998**

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Padova, rep. 1797/98, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per la quota di 14/66 sugli immobili identificati catastalmente come segue:

- Comune di Solesino, foglio 11, particelle 7, 179, 181 sub. 1 e 181 sub. 2; nella nota sono indicati altri immobili non oggetto della presente relazione.

In calce alla nota è indicata una Annotazione RG 1354, RP 210 del 03.03.2005 per restrizione dei beni nella quale viene chiesta la cancellazione della trascrizione limitatamente ai beni trasferiti.

- **Trascrizione RG 4519, RP 2893 del 16.07.2004**

Atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Padova, rep. 21138/2004, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per la quota di 14/66 sugli immobili identificati catastalmente come segue:

- Comune di Solesino, foglio 11, particelle 7, 179, 181 sub. 1 e 181 sub. 2; nella nota sono indicati altri immobili non oggetto della presente relazione.

- **Iscrizione RG 5005, RP 697 del 17.10.2013**

Ipoteca Giudiziale – decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova, rep. 4530/2013, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ :le per la quota di 14/66 sugli immobili identificati catastalmente come segue:

- Comune di Solesino, foglio 11, particelle 7, 179, 181 sub. 1 e 181 sub. 2; nella nota sono indicati altri immobili non oggetto della presente relazione.

Per i restanti immobili le visure effettuate hanno dato risultato negativo (cfr. allegati).



### **Indagini in ordine ai contratti di affitto e comodato:**

Sono state inoltre effettuate indagini presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Padova al fine di verificare se con i nominativi \_\_\_\_\_ o alla società \_\_\_\_\_ siano presenti contratti di locazione e/o di comodato.

L'indagine effettuata ha evidenziato che presso l'archivio anagrafico nazionale non esiste alcun atto di locazione a nome delle società Femar spa o alla società Immobiliare Femar spa in liquidazione (cfr. allegati).

### **Considerazioni conclusive:**

In ordine ai valori difficile risulta valutarne la collocazione sul mercato considerate le problematiche esposte in relazione e considerato peraltro che, per parte del compendio, si tratta di quote e/o comunque parti di terreno all'interno di una corte o nell'ambito dei fabbricati.

Si consideri inoltre che i terreni/aree urbane oggetto di stima sono di modesta estensione e in molti casi la quota di pertinenza della società fallita rappresenta solo una minima parte dell'intero; non è possibile allo stato, non potendo accedere agli immobili e non avendo alcuna documentazione amministrativa relativa ai fabbricati, effettuare una valutazione di carattere tecnico e di conformità.

L'unica particella intestata per intero alla procedura e di dimensioni significative è la n. 152 che presenta una estensione catastale di 28.300 mq (cfr. pag. 9 e visura allegata) e per la quale può essere previsto un valore di € 99.000,00<sup>1</sup> e dovrà in ogni caso essere verificata la modalità di accesso. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari (trascrizioni/iscrizioni cfr. allegati) non sono emerse servitù di passo ma, sulla base della documentazione a disposizione dello scrivente sembrerebbe che per accedere al terreno identificato con la particella 152 dalla pubblica via si debba passare sulla particella 7 della quale la società fallita detiene una quota pari a 14/66.

Vista la situazione, considerato che parte degli immobili risultano in minima quota alla procedura, e che un eventuale attività con accessi forzosi al fabbricato e procedura di vendita competitiva con evidenza pubblica determinerebbero costi aggiuntivi tali per cui ci si potrebbe trovare nella situazione concreta di antieconomica si segnala l'opportunità di valutare l'eventuale derelizione

---

<sup>1</sup> Il V.A.M. (Valore Agricolo Medio) per la regione agraria di interesse prevede un importo di € 5,00 il mq, mentre il valore medio dell'Agenzia delle Entrate è indicato in € 4,90 il mq; prudenzialmente è stata considerata una riduzione del 30% dei valori sopra indicati con arrotondamento.

di cui alle particelle che sono intestate alla procedura in minime quote, tranne la particella 152 essendo in quota intera e la particella 7 (quota 14/66) che potrebbe essere utilizzata come accesso.

Le presenti valutazioni sono sviluppate su base documentale e per procedere ad una verifica dello stato di fatto si dovrebbe procedere a rilievo strumentale dei luoghi e riconfino anche con interessamento di eventuali confinanti.

in fede,  
  
dott. ing. Luigi Cipriani

Verona, lì 24.05.2018

**Allegati:**

- fascicolo fotografico
- documentazione catastale
- documentazione amministrativa
- certificato di Destinazione Urbanistica
- risposta Agenzia delle Entrate di Padova
- elenchi e visure Conservatoria

  
dott. ing. Luigi Cipriani