

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Fallimentare

PROCEDURA FALLIMENTARE *****

Fallimento n. 104/2016 - Sentenza n. 105/2016

CURATORE DOTT.SSA PATRIZIA MORRONE

Ill.mo Sig. G.D. Dott. *****

Premessa.

Con pec del 17/07/2018 veniva comunicato alla dott.ssa Morrone Patrizia la nomina del sottoscritto dott. agron. ***** con studio in Piedimonte Matese, alla Via ***** esperto stimatore per procedere alla valutazione delle piante site nel vivaio in Vitulazio, alla *****

Per una serie di disguidi tecnici lo scrivente non riceveva la pec con la comunicazione dell'avvenuta nomina da parte del curatore fallimentare dott.ssa Patrizia Marrone, che dopo contatti telefonici la rinviava verso la fine di novembre.

In data 06/12/2018 lo scrivente accompagnato da persona di fiducia e dal custode giudiziario Dott. ***** si è recato presso il vivaio in Vitulazio, alla ***** , in catasto al foglio 13, infra la maggiore consistenza della p.lla 242, per procedere alla individuazione degli alberi ornamentali ivi presenti e alla loro stima.

A tale scopo è stata effettuata una accurata ispezione del fondo, constatando lo

stato e la natura del terreno, nonché di tutte le piante ivi presenti, rilevandone il numero, la specie, il diametro e/o la circonferenza, l'altezza e lo stato vegetativo, scattando numerose fotografie dei luoghi.

Infine è stata svolta un'accurata indagine di mercato, presso analoghe aziende vivaistiche, nonché consultando prezzari ufficiali, per poter determinare il valore di mercato delle piante rinvenute sul terreno oggetto del fallimento.

Le risultanze di tutte le indagini peritali condotte dallo scrivente sono esposte nella seguente relazione.

Breve descrizione dei luoghi

L'attività vivaistica oggetto del fallimento è esercitata su un terreno sito nel Comune di Vitulazio, lungo la *****, di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Capua, individuato in Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Qualità/Cl.	Superficie Ha	R.D. €	R.A. €
13	242	Seminativo/2	1.95.90	308,58	116,35

Il terreno presenta una conformazione regolare a trapezio rettangolo, con giacitura pianeggiante e confina ad Est con la *****, a Sud con la p.lla 244, ad Ovest con l'Autostrada del Sole (A1), a Nord con le p.lle 147 e 268 (vedi immagine seguente).



L'accesso al fondo è posto lungo la suddetta S.P. 146 a mezzo di un cancello in ferro a doppia anta.

L'attività vivaistica oggetto della procedura fallimentare, intestata alla *****
*****, occupa una porzione a sud della suddetta p.lla 242,
mentre la restante superficie del terreno è impegnata dall'azienda agricola
*****.

La porzione destinata ad attività vivaistica, anch'essa di forma regolare trapezoidale, si estende per una superficie di circa mq 4.276 (vedi immagine seguente).



Come riferito dal custode Sig. ***** e verificato dallo scrivente, i limiti della zona di terreno oggetto della procedura fallimentare sono individuati: a Nord, da un rilevato artificiale costituito mediante riporto di brecciolino calcareo e residui di asfalto, ad Est, dalla Strada Provinciale 146, a Sud, da una recinzione formata con paletti in cemento armato e rete metallica a maglie rettangolari e ad Ovest, dall'Autostrada del Sole; il tutto così come indicato dal Sig. ***** anche al Curatore e al Cancelliere della curatela che in data 29/08/2016 procedettero all'inventario degli alberi e alla redazione del relativo verbale.

Durante l'ispezione del vivaio è stato rilevato che la maggior parte delle piante ornamentali ivi coltivate sono disposte in filari paralleli tra loro, secondo l'asse

Nord-Sud, distanti circa 8 metri, raggruppate in settori, per specie prevalenti, mentre un ulteriore filare insiste lungo il confine con l'Autostrada del Sole.

Nello specifico, a partire dal lato Est del terreno, sono state rilevate le seguenti piante:

N. Filare	N. Piante	Specie	Diametro cm	Altezza mt.
1° e 2°	1	Magnolia Grandiflora	15-18	4
	25 + 1 spezzata	Cedrus Deodara pendula, Atlantica glauca e Libano	30-40	15
	3	Phoenix Canariensis	25-30	2
3°	11	Phoenix Canariensis	25-30	2
	2 + 1 secca	Magnolia Grandiflora	12	4
	3	Laurus Nobilis		4
4°	17 + 2 secche	Phoenix Canariensis		
	1	Cedrus Deodara pendula		
5°, 6° e 7°	35	Cedrus Deodara pendula, Atlantica glauca e Libano	30-40	15
8°	1	Cedrus Deodara pendula	30-40	15
	4	Phoenix Canariensis		
9° e 10°	22	Cedrus Deodara pendula		
	2	Phoenix Canariensis		
11°	4	Magnolia Grandiflora		6-7
	5	Cedrus Deodara pendula		
12°	4 + 1 scalzata dal vento	Cedrus Deodara pendula		
	1	Ulmus minor	10-12	
	3	Phoenix Canariensis secche		
	7	Liriodendron tulipifera	10-12	8
13°	14	Ligustrum Japonicum	8-10	4,5
	1	Cedrus Atlantica		
14°	2	Cedrus Atlantica		
	8	Ligustrum Japonicum	8-10	
15°	1	Pinus Pinaster		
	8	Ligustrum Japonicum	8-10	
16°	1	Magnolia Grandiflora		
	2	Ligustrum Japonicum		
	1	Pinus Pinaster		
17°	6	Cedrus Libano		
18°	2 + 1 secco	Pinus Pinaster	35-40	10

	3	Hibiscus Syriacus		
	2	Celtis Australis	14	6
	1	Cedrus Libano		
19°	1 + 1 secco	Pinus Pinaster		
	3	Magnolia Grandiflora	30	15
	3	Cedrus Libano		
20°	3	Magnolia Grandiflora		8
21°		Lagerstroemia, Hibiscus e Ligustri morti		
22°	7	Magnolia Grandiflora		7
23°	9	Magnolia Grandiflora		7
	2	Ceratonia Siliqua	35	7-8
	2	Chamaerops Humilis		4-5
24°	9	Magnolia Grandiflora	20	6-7
	3	Brahea Armata		
25°, 26° e 27°	32	Magnolia Grandiflora	20-25	8
28°, 29° e 30°	30	Washingtonia Robusta e Filifera		8-9
	7	Washingtonia Robusta e Filifera		1,5-2
	2	Magnolia Grandiflora	20-22 e 50	10

-Dal 15° al 20° filare si riscontrano alcuni pini abbattuti dal vento e alcuni morti, del diametro di 40-50 cm e con altezze di 15-16 mt.

-Il 19° filare risulta completamente invaso da rovi e contiene numerose piante secche (circa 20) e alcune palme morte. La grossa macchia di rovi si è formata in conseguenza della morte delle piante di alto fusto.

-Il 20° filare contiene ligustri e hibiscus morti.

-Il 22° filare contiene numerose piante morte.

- Tra il 23° e 24° filare si è rilevata un'ampia zona di terreno con una estesa macchia di rovi difficilmente accessibile, in cui si notano numerose piante morte. Nelle aree limitrofe a nord e a sud di tale zona impervia si rilevano:

4 Phoenix Canariensis, H 3 mt. di fusto

1 Chamaerops Humilis, H 1,50 mt.

7 Brahea Armata (cocos), H 1,5 mt.

Sul confine Ovest del fondo, lungo la A1, è stato rilevato un filare di Cedri costituito da 24 esemplari di cui 8 secchi, con altezze di circa 16-18 mt e diametro di 30 cm.

Ulteriori 4 Cedri, di dimensioni analoghe, sono ubicati nella porzione Nord-Ovest del vivaio, lungo il viale di accesso.

Nel complesso sono state rilevate 313 piante vegetanti e 10 piante non commerciabili perché secche o spezzate o scalzate, come dettagliato nella seguente tabella.

Piante vegetanti	Specie	Piante secche, spezzate o scalzate
106	Cedrus spp. (Cedri)	2
2	Celtis Australis (bagolaro)	
2	Ceratonia Siliqua (Carrubo)	
79	Brahea, Chamaerops, Phoenix, Washingtonia (Palme)	5
3	Hibiscus Syriacus (Ibisco cinese)	
3	Laurus Nobilis (Alloro)	
32	Ligustrum Japonicum (Ligustro giapponese)	
7	Liriodendron tulipifera (Albero dei tulipani)	
73	Magnolia Grandiflora (Magnolia sempreverde)	1
5	Pinus Pinaster (Pino marittimo)	2
1	Ulmus minor (Olmo campestre)	
313		10

Come riferito dal Sig. *****, i cedri, i pini e le magnolie non vengono più lavorate con la zollatrice dal 2014, mentre per quanto attiene ai palmizi risultano tutti posti in vaso.

In effetti, dall'esame dei luoghi si riscontra un generale stato di abbandono delle operazioni colturali sia al terreno che alle piante. Tale stato di incuria è chiaramente manifestato dalla crescita incontrollata dei rovi, che in alcune zone occupano ampie superfici di terreno creando vere e proprie barriere

impenetrabili, oltre che dalla presenza di numerose piante secche in piedi o spezzate o scalzate dal vento.

Alla luce di queste emergenze riscontrate dall'ispezione dei luoghi, il vivaio necessita di un intervento generale di pulizia urgente del terreno dalle specie infestanti, al fine di preservare la qualità commerciale degli alberi ornamentali presenti, oltre che per prevenire eventuali inneschi di incendi a causa del notevole quantitativo di materiale vegetale presente a terra.

Inoltre si fa rilevare che il vivaio necessita di urgenti interventi di manutenzione che consistono in potature ordinarie e straordinarie, lavorazioni del terreno, concimazioni e trattamenti fitosanitari, interventi necessari per conservare il valore economico degli alberi, legato soprattutto alla possibilità di attecchimento a seguito del trapianto.

Infine, come più sopra descritto, si evidenzia la presenza di numerose piante di alto fusto completamente secche e ancora in piedi, che risultano a rischio caduta, costituendo un concreto pericolo per la pubblica incolumità.

Per tali soggetti arborei a rischio, insistenti sia all'interno del vivaio sia lungo il confine con l'autostrada, si consiglia l'abbattimento controllato in sicurezza, non avendo più alcun valore commerciale.

Relativamente alle Palme Phoenix Canariens presenti in vivaio, occorre segnalare che la specie è sensibile al "punteruolo rosso" (Rhynchophorus ferrugineus) per il quale la normativa sanitaria nazionale ed il Servizio Fitosanitario Regionale prevedono la denuncia della presenza nel vivaio, nonché la lotta obbligatoria (DM. 07.02.11 - Misure di emergenza per il controllo del Punteruolo rosso della palma. Recepimento decisione della Commissione 2007/365/CE e sue modifiche).

Valutazione degli alberi ornamentali

Il valore delle piante presenti nel vivaio in questione è stato determinato sulla base del vigente prezzario Assoverde 2015/2017 e delle indagini di mercato effettuate presso altre aziende vivaistiche. Tali valori sono riferiti ad un singolo esemplare arboreo, di prima scelta, acquistato presso il vivaista, già lavorato potato, spiantato e zollato.

Il valore attribuito ai diversi soggetti tiene conto della particolarità della vendita (vendita forzata), della circostanza che la stessa prevede il trasferimento in blocco di tutti i soggetti presenti in vivaio e che non tutte le piante sono di prima scelta. A tale valore occorre decurtare i costi per rendere commerciabili le piante in vivaio (per lavorazioni, portature, zollature) nonché le spese generali (15%) e l'utile d'impresa (10%), oltre ad un quid legato ai rischi dell'imprenditore per mancata vendita, o per morte di soggetti.

Pertanto, per tutte queste ragioni si ritiene equo applicare una riduzione del valore delle piante in vivaio, oggetto della presente stima, pari al 55%.

Al fine di rendere competitivo l'acquisto, in considerazione delle difficoltà di rivendere alla minuta le diverse piante si consiglia di prevedere una clausola contrattuale che consenta all'acquirente grossista di poter tener sul terreno gli alberi per un periodo dai 6 ai 12 mesi dall'acquisto.

Ciò premesso il valore delle diverse specie di piante ornamentali rinvenute nel vivaio in oggetto risulta il seguente:

N. Piante	Specie	Diametro cm	Altezza mt.	Valore unitario	Valore totale	Abbattimento 55%
18	Magnolia Grandiflora	15-20	6-7	€ 1.300,00	€ 23.400,00	€ 10.530,00
106	Cedrus Deodara pendula, Atlantica glauca e Libani	30-40	15	€ 900,00	€ 95.400,00	€ 42.930,00
37	Phoenix Canariensis	25-30	2	€ 300,00	€ 11.100,00	€ 4.995,00

34	Magnolia Grandiflora	15-20	5	€ 850,00	€ 28.900,00	€ 13.005,00
3	Laurus Nobilis		4	€ 80,00	€ 240,00	€ 108,00
1	Ulmus minor	10-12		€ 280,00	€ 280,00	€ 126,00
7	Liriodendron tulipifera	10-12	8	€ 320,00	€ 2.240,00	€ 1.008,00
32	Ligustrum Japonicum	8-10	4,5	€ 180,00	€ 5.760,00	€ 2.592,00
5	Pinus Pinaster	35-40	10	€ 1.500,00	€ 7.500,00	€ 3.375,00
3	Hibiscus Syriacus			€ 190,00	€ 570,00	€ 256,50
2	Celtis Australis	14	6	€ 420,00	€ 840,00	€ 378,00
4	Magnolia Grandiflora	30-50	10-15	€ 2.500,00	€ 10.000,00	€ 4.500,00
2	Ceratonia Siliqua	35	7-8	€ 320,00	€ 640,00	€ 288,00
2	Chamaerops Humilis (excelsa)		4-5	€ 900,00	€ 1.800,00	€ 810,00
3	Brahea Armata			€ 320,00	€ 960,00	€ 432,00
30	Washingtonia Robusta e Filifera		8-9	€ 1.300,00	€ 39.000,00	€ 17.550,00
7	Washingtonia Robusta e Filifera		1,5-2	€ 350,00	€ 2.450,00	€ 1.102,50
17	Magnolia Grandiflora	20-22	7-10	€ 1.000,00	€ 17.000,00	€ 7.650,00
313					€ 248.000,00	€ 111.636,00

In definitiva il valore delle piante rilevate nel vivaio*****

oggetto della procedura ammonta ad € 111.636,00.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Piedimonte Matese, 18/02/2019

L'Esperto Stimatore

Dott. Agron. *****
