

*Sezione Fallimentare*

**FALLIMENTO**

**n. 44/2021**

G.D. Dott. Giovanni Di Giorgio

**RELAZIONE DI STIMA**

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270*

**Architetto J. Michela CAPICOTTO**

**Via Aldo Moro, 12**

**Cap. 88050 Pentone (CZ)**

**C.F. CPCMHL84D68C352J**

**partita IVA: 03214250791**

**Cell.: (+39) 320/6961040**

**e-mail: [michela.capicotto@libero.it](mailto:michela.capicotto@libero.it)**

**e-mail certificata: [michela.capicotto@archiworldnec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldnec.it)**

INDICE

I. Premessa ..... 1

II. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza..... 1

**Quesito 1)**

*l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e sommaria descrizione dei beni medesimi da allegare all'istanza di vendita;..... 2*

i. PREDISPOSIZIONE LOTTI;

ii. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE LOTTI: ESTRATTO MAPPA CATASTALE e  
GOOGLE MAPS;

**Quesito 2)**

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico ecc.. e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;..... 5*

iii. ISPEZIONE IPOTECARIA;

**Quesito 3)**

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico ecc.. e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente..... 6*

**Quesito 4)**

*il valore di mercato del bene indicando specificatamente i criteri all'uopo utilizzati..... 7*

**Indice allegati** ..... 11

**1. Premessa**

L'ill.mo G.D. Dott. Giovanni Di Giorgio del Tribunale Ordinario di Napoli Sez. Fallimentare, in data 27/09/2021 ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **FALLIMENTO n. 44/2021**, al fine di valutare una serie di terreni di seguito meglio identificati:

- a) Comune di Pianopoli: Fg 5 part. l. 1228, 1229, 1230 e 737

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad accettare l'incarico in data 27/09/2021 mezzo pec, e successivamente ho proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Pianopoli;
3. Archivio Notarile Storico Distrettuale di Catanzaro;

In seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, ho potuto adempiere al mio incarico

**1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza**

Previa comunicazione a mezzo pec inviata al curatore del fallimento, nella persona dell'Avv. Francesca Tozzi, il sottoscritto CTU fissava la prima data di sopralluogo presso i terreni di Pianopoli in data 19.11.2021.

La prima data di sopralluogo è stata chiusa con verbale negativo; si è reso necessario fissare una seconda data di sopralluogo in data 2/12/2021; il Sig. \_\_\_\_\_ è stato avvisato mezzo racc. A/R come da ricevuta allegata alla presente.

In tale occasione sono stati ispezionati i seguenti terreni di seguito catastalmente identificati:

- Fg 5 part 1228, 1229, 1230 e 737;

In merito alla descrizione dettagliata di detti terreni si rimanda al Quesito n.1 della presente relazione di stima.

Quesito 1

***l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e  
sommara descrizione dei beni medesimi da allegare all'istanza di vendita;***

Di seguito si procederà a dare identificazione ai beni oggetto del fallimento così come classificati nelle visure catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, per una immediata individuazione ed al fine di facilitare le successive operazioni di vendita gli stessi beni sono stati identificati singolarmente in lotti, come di seguito:

**PREDISPOSIZIONE LOTTI**

**Lotto 1 )** Comune Pianopoli – Catasto Terreni foglio 5 particella 1228: **Uliveto:** cl.2  
consistenza 111,00 mq R.D 0,54 €, R.A 0,40 €;

**Lotto 2 )** Comune Pianopoli – Catasto Terreni foglio 5 particella 1229: **Uliveto:** cl.2  
consistenza 107,00 mq R.D 0,52 €, R.A 0,39 €;

**Lotto 3 )** Comune Pianopoli – Catasto Terreni foglio 5 particella 1230: **Uliveto:** cl.2  
consistenza 530,00 mq R.D 2,60 €, R.A 1,92 €;

**Lotto 4 )** Comune Pianopoli – Catasto Terreni foglio 5 particella 737: **Uliveto:** cl.2  
consistenza 450,00 mq R.D 2,21€, R.A 1,63 €;

I terreni si trovano poco distanti dal centro abitato di Pianopoli, e sono costeggiati dalla via comunale meglio conosciuta come Via Monsignor Romero. I terreni si trovano in posizione scoscesa con una sistemazione a gradoni formatasi col tempo, che rende il terreno idoneo all'edificabilità materiale, ovviamente previa realizzazione di opere di movimento, contenimento e livellamento terra.

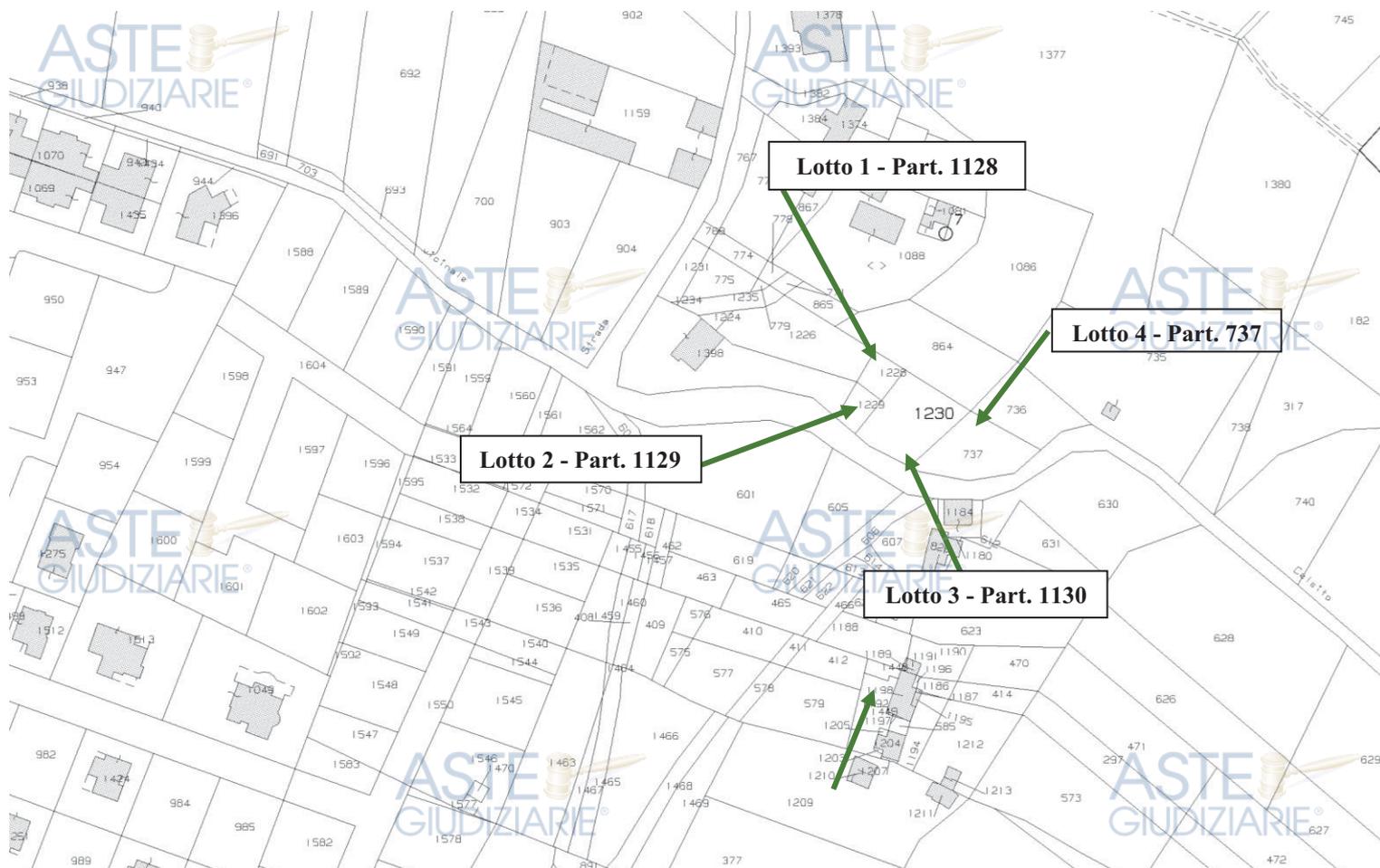
**INDIVIDUAZIONE LOTTI**

Di seguito si procederà ad una corretta individuazione dei beni, su estratto di mappa catastale ed altri supporti, componenti i lotti di vendita, per come predisposti dal sottoscritto CTU al fine di determinare una proficua predisposizione ai fini della vendita successiva, nonché seguirà una dettagliata descrizione degli stessi.

I beni meglio identificati nel Comune di Pianopoli al N.C.T. al Fg 5 part. Ie 1228, 1229, 1230 e 737. Il comune di Pianopoli è ubicato a 250 m s.l.m nell'hinterland Lametino. Il paese è collocato nel punto più stretto d'Italia, nell'Istmo di Marcellinara. I terreni di cui sopra sono situati distanti dal centro abitato, nei pressi di Contrada Martinico lungo Via Monsignor Romero.

Si rimanda alla successiva mappa catastale e mappa google maps per una corretta individuazione di ciascun terreno periziato.

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE PIANOPOLI**



*Fig. 1 –Indicazione Lotti 1-2-3-4 su Estratto mappa catastale*

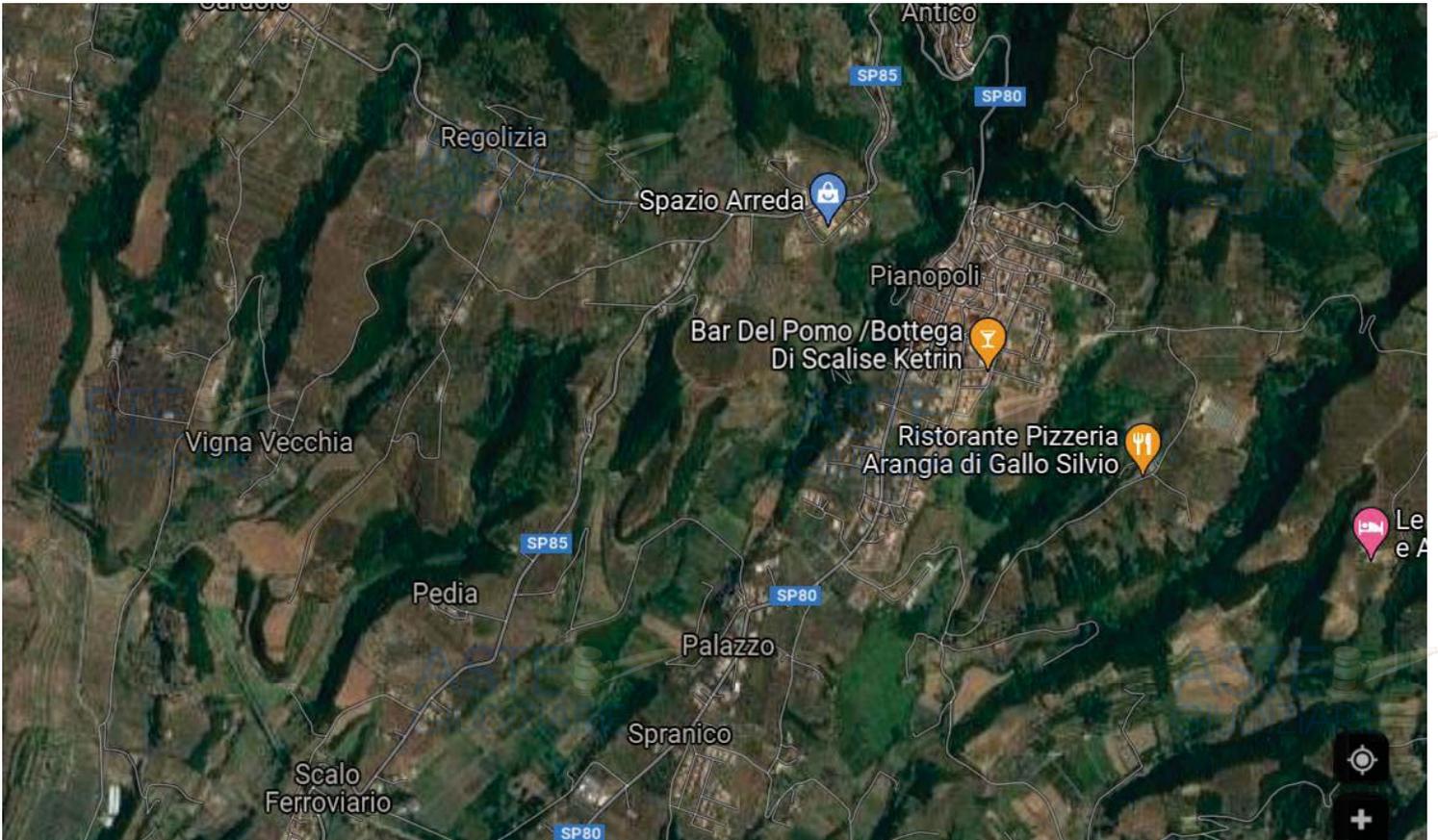


Fig. 2 –Indicazione Lotti 1-2-3-4 su Estratto mappa catastale

Quesito 2)

**lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il titolo di proprietà del bene in capo alla impresa fallita nonché l'esistenza di eventuali comproprietari e le rispettive quote;**

Per quanto concerne la definizione dello stato di possesso dei beni oggetto di stima, si rileva che i terreni ubicati in Pianopoli fanno capo alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, su ciascuno dei terreni la società detiene la Proprietà in quota 1/1, con riferimento al seguente titolo notarile:

- ✓ *Atto notarile ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2013 Repertorio n.: 180 Rogante: RUSSO ROBERTA Sede: LAMEZIA TERME Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5715.1/2013);*

Dal citato atto notarile si evince quanto segue:

- I. La \_\_\_\_\_ vende alla \_\_\_\_\_ ivi rappresentata dal \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società, appezzamento di terreno sito alla località Martinico riportato nel catasto terreni al fg 5 part.lla 1228,1229,1230 e 737;
- II. Il prezzo convenuto e fissato di comune accordo è di 60.000,00 euro;

N.B. Si evidenzia che alla data di stipula del citato atto notarile, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'atto stesso, i terreni oggi oggetto di fallimento erano compresi in Zona B1 – Completamento, quindi il valore loro attribuito era di euro/mq edificabile in virtù del PRG approvato dal Dirigente della Regione Calabria con il n.7742 in data 13/06/2007.

Alla data di redazione della presente relazione di stima vige il PIANO STRUTTURALE COMUNALE approvato con delibera n°33 del 24/10/2017 che declassa due terreni in categoria agricola.

❖ **ISPEZIONE IPOTECARIA**

Facendo seguito all'Ispezione Ipotecaria relativa alla \_\_\_\_\_ con  
sede in \_\_\_\_\_, alla data di consegna dell'elaborato peritale, su ciascun  
bene oggetto di stima, sono state riscontate le seguenti formalità (elenco sintetico):

**TRASCRIZIONE del 06/06/2013 - Registro Particolare 5715 Registro Generale 8366**

Pubblico ufficiale RUSSO ROBERTA Repertorio 180/111 del 09/05/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

***Quesito 3***

***l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico  
dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria  
dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico ecc.. e  
aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;***

❖ **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. N°6879 del 26/10/2021 ai sensi del PSC  
Piano Strutturale Comunale approvato con delibera del C.C. n°33 del 24/10/2017, i beni  
oggetto di fallimento hanno la seguente destinazione:

- Foglio n.5 part 1228 – 1229  
Incluso per il 100% nella ZTO Zone Standard  
Interessato da Vincolo Idrogeologico
- Foglio n.5 part 737 – 1230  
Incluso per il 100% nella ZTO Zona E2  
Interessato da Vincolo Idrogeologico  
Interessato dal vincolo Zona\_E2  
Con le seguenti prescrizioni urbanistiche  
Zone Standard: Aree destinate a standard urbanistici;  
Zone E2: Aree agricole

Vincolo Idrogeologico: R.D. 3267 del 30/12/1923

Zona RS:: Fascia di rispetto stradale

Inoltre il certificato chiarisce che relativamente ai predetti terreni ad oggi non sono stati ammessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti, disposizioni o acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

**Quesito 4**

*il valore di mercato del bene indicando specificatamente i criteri all'uso utilizzati;*

**VALORE DI MERCATO TERRENI**

❖ **Valore dei terreni oggetto di stima**

Per stimare il valore, possiamo partire da un calcolo del **valore catastale**, che poi, potrà essere aggiustato in aumento o in diminuzione, a seconda delle caratteristiche del terreno.

Quello che occorre per il calcolo é:

- la categoria catastale del terreno;
- il reddito dominicale non rivalutato (sarebbe la rendita catastale dei terreni agricoli);

Per calcolare il valore catastale dei terreni agricoli è necessario rivalutare del 25% l'intero reddito dominicale del terreno, mantenendo come riferimento il valore al 1° gennaio dello stesso anno di valutazione e poi moltiplicare questo risultato per 110 oppure per 130.

Si usa il primo moltiplicatore se si tratta di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali che siano iscritti alla previdenza agricola. I coltivatori diretti sono piccoli imprenditori che lavorano la terra utilizzando solamente la propria manodopera oppure quella della propria famiglia; invece, sono imprenditori agricoli professionali, o IAP, tutti coloro che gestiscono i terreni in maniera diretta o mediante delle società ma che garantiscono almeno la percentuale 50% sul proprio impegno lavorativo.

In tutti gli altri casi si utilizza il moltiplicatore 130.

❖ **Determinazione del prezzo di vendita**

Dopo aver ottenuto il valore catastale di un terreno agricolo, quindi, possediamo già un ottimo **indicatore per il costo di mercato** del terreno ma, è opportuno fare comunque alcuni aggiustamenti a questa cifra. In questo modo si potrà ricavare il **reale valore** che è formato da tutta una serie di caratteristiche importanti che sono in grado di influenzarlo sia in modo positivo che negativo. Vediamo, quindi, quali sono i dettagli da prendere in considerazione:

- la qualità della zona ambientale in cui si trova la campagna;
- la possibilità di sfruttare il terreno per coltivazioni o altro;
- la presenza o meno di piantagioni;
- la tipologia pregiata o meno pregiata di piantagioni (se ci sono tartufi varrà molto di più di un uliveto);
- la presenza di costruzioni;
- la presenza di corsi d'acqua o pozzi;
- la presenza di strade;
- la lontananza con il centro abitato;
- la presenza di vincoli o servitù passive;

Tutti questi elementi e molti altri ancora, fanno in modo che due terreni agricoli, seppur partendo da un uguale valore catastale, che possiedono delle caratteristiche ben differenti, risultino infine con un valore reale del tutto diverso fra loro.

Nella determinazione del prezzo di vendita da immettere sul mercato si deve necessariamente fare riferimento ai valori indicati dalle agenzie immobiliari di zona, poiché questi sono i più veritieri nella compravendita.

Per avere dati in merito alla reale compravendita di terreni sul Comune di Pianopoli, le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati.

A solo scopo esemplificativo si allegano due inserzioni pubblicate da agenzia immobiliari che trattano terreni agricoli coltivati ad Uliveto, che meglio rappresentano il reale mercato.

Dall'analisi dei dati presenti emergono le seguenti quotazioni:

- TERRENO AGRICOLO valore di 4,00 €/ mq.
- TERRENO STANDARD URBANISTICI valore di 64,00 €/ mq.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**

*Sezione Fallimentare*

**FALLIMENTO**

**n. 44/2021**

Inoltre, ai fini della valutazione dei terreni agricoli, sono stati estrapolati i dati relativi alla tipologia di coltura del terreno, mediante la consultazione dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Catanzaro pubblicati dall’Agenzia delle Entrate. poiché la valutazione del terreno deve certamente tener conto del tipo di classificazione colturale che identifica ogni singolo terreno. Di seguito si allega lo specchietto di cui sopra.

Quindi a partire dalla considerazione del tipo di coltura coltivata sul terreno, ossia

**Uliveto:** 22.458,00 €/ettaro = 2,245 €/mq, sono state considerate ulteriori migliorie quali:

- la possibilità di sfruttare il terreno per coltivazioni o altro;
- la presenza di piantagioni che attualmente producono olio;
- la presenza della strada Via Monsignor Romero ;
- la lontananza con il centro abitato;
- la presenza di vincoli o servitù passive;

La somma di questi elementi insieme al tipo di coltivazione determina il prezzo di vendita di 4,00 euro/mq.

**VALORI AGRICOLI PIANOPOLI**

Ufficio del territorio di CATANZARO



**Valori Agricoli Medi della provincia**



*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*



*Pubblicazione sul BUR*

*n. del*

*n. del*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINA DI AMATO Comuni di: AMATO, CARAFFA DI CATANZARO, FEROLETO ANTICO, PIANOPOLI, MAIDA, MARCELLINARA, MIGLIERINA, SAN FLORO, SAN PIETRO A MAIDA, SETTINGIANO, TIRIOLO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINA DI ANCINALE Comuni di: AMARONI, ARGUSTO, CENADI, CENTRACHE, CHIARAVALLE CENTRALE, CORTALE, GAGLIATO, GIRIFALCO, JACURSO, OLIVADI, PALERMITI, VALLEFIORITA, SAN VITO SULLO IONIO, TORRE DI RUGGIERO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
QUERCETO	7155,00				4787,00			
SEMINATIVO	6518,00				6100,00			
SEMINATIVO ARBORATO	11407,00				11960,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	13776,00				13776,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	15869,00				16662,00			
ULIVETO	22458,00				17779,00			
VIGNETO	18350,00				17779,00			

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**

*Sezione Fallimentare*

**FALLIMENTO**

**n. 44/2021**

✚ **Lotto 1 ) Comune Pianopoli – Catasto Terreni foglio 5 particella 1228: Uliveto:** cl.2  
consistenza 111,00 mq R.D 0,54 €, R.A 0,40 €;

Pertanto il valore del terreno è pari a:  $64,00 \text{ €/mq} * 111,00 \text{ mq} = 7.104,00 \text{ €}$

✚ **Lotto 2 ) Comune Pianopoli – Catasto Terreni foglio 5 particella 1229: Uliveto:** cl.2  
consistenza 107,00 mq R.D 0,52 €, R.A 0,39 €;

Pertanto il valore del terreno è pari a:  $64,00 \text{ €/mq} * 107,00 \text{ mq} = 6.848,00 \text{ €}$

✚ **Lotto 3 ) Comune Pianopoli – Catasto Terreni foglio 5 particella 1230: Uliveto:** cl.2  
consistenza 530,00 mq R.D 2,60 €, R.A 1,92 €;

Pertanto il valore del terreno è pari a:  $4,00 \text{ €/mq} * 530,00 \text{ mq} = 2.120,00 \text{ €}$

✚ **Lotto 4 ) Comune Pianopoli – Catasto Terreni foglio 5 particella 737: Uliveto:** cl.2  
consistenza 450,00 mq R.D 2,21€, R.A 1,63 €;

Pertanto il valore del terreno è pari a:  $4,00 \text{ €/mq} * 450,00 \text{ mq} = 1.800,00 \text{ €}$

Di seguito si riporta lo schema di sintesi **DEFINITIVO** del valore di ciascun bene:

<b>LOTTO</b>	<b><u>Identificazione</u> <u>Bene</u></b>	<b><u>Area totale</u> <u>(mq)</u></b>	<b><u>Valore finale LOTTO (€)</u></b>
<b>LOTTO 1</b>	<i>Comune Pianopoli foglio 5 particella 1228</i>	<i>111,00 mq</i>	<i>7.104,00 €</i>
<b>LOTTO 2</b>	<i>Comune Pianopoli foglio 5 particella 1229</i>	<i>107,00 mq</i>	<i>6.848,00 €</i>
<b>LOTTO 3</b>	<i>Comune Pianopoli foglio 5 particella 1230</i>	<i>530,00 mq</i>	<i>2.120,00 €</i>
<b>LOTTO 4</b>	<i>Comune Pianopoli foglio 5 particella 737</i>	<i>450,00 mq</i>	<i>1.800,00 €</i>
<b><u>VALORE TOTALE</u></b>		<b><u>1.198,00 mq</u></b>	<b><u>17.872,00 €</u></b>

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente

Distinti saluti

Pentone li 22/12/2021

Il C.T.U (Arch. J. Michela CAPICOTTO)



**Indice degli allegati:**

**Allegato 1:**

- ✓ Mail convocazione sopralluogo;

**Allegato 2:**

- ✓ Estratto di mappa Comune Pianopoli;
- ✓ Visura catastale;

**Allegato 3:**

- ✓ Documentazione Fotografica;

**Allegato 4:**

- ✓ Ispezione ipotecaria ' redatto su ciascun terreno periziato;

**Allegato 5:**

- ✓ CDU Certificato Attestazione Vincoli Comune di Pianopoli;

**Allegato 6:**

- ✓ Atto notarile ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2013 Repertorio n.: 180 Rogante: RUSSO ROBERTA Sede: LAMEZIATERME Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5715.1/2013);

**Allegato 7:**

- ✓ Inserzioni agenzie immobiliari per vendita terreni agricoli;

**Allegato 8:**

- ✓ Inserzioni agenzie immobiliari per vendita terreni edificabili;