

Dott. agr. Domenico SOLANO
Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
e-mail solano.d@libero.it
Tel 0966.21930 - Fax 0966.22196 - Cell.3395340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

Fallimento di [REDACTED] & C. s.a.s. (proc. n. 1.126/01)

Conferimento incarico 29.05.2007

Giudice Delegato *(D.ssa Laura DE RENTIIS)*

PREMESSA

Il sottoscritto dott. agr. Domenico SOLANO, iscritto all'Ordine provinciale dei dottori agronomi di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palmi, in merito al fallimento [REDACTED] & C. s.a.s. (proc. n. 1.126/01), è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di descrivere e valutare i terreni in Rizziconi per i quali il curatore fallimentare, avv. Vincenzo PARRELLO ha richiesto una verifica in ordine al valore di mercato attribuito in una precedente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi, comprendenti tra l'altro lo studio degli atti di causa, l'esatta individuazione dei beni staggiti, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli Uffici della

Pubblica Amministrazione (Comune di Rizziconi, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio del Territorio, Archivio Notarile, Ufficio del Registro ecc.) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricadono gli immobili.

La valutazione attuale è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare nel comune di Rizziconi con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari agli immobili oggetto di stima.

La descrizione dei cespiti è basata sui rilievi tecnici e fotografici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo espletate 25.10.2007.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I cespiti per i quali il curatore fallimentare ha chiesto la verifica per accertare l'effettiva destinazione urbanistica ed il reale valore di mercato sono:

- Terreno in Rizziconi, C/da San Bernardino, riportato nel NCT F. 32 **p.lla 776 di are 00.12.00**, vigneto di 1^a classe;
- Terreno in Rizziconi, C/da San Bernardino, riportato nel NCT F. 32 **p.lla 777 di are 00.05.80**, vigneto di 1^a classe;
- Terreno in Rizziconi, C/da San Bernardino, riportato nel NCT F. 32 **p.lla 779 di are 00.01.50**, uliveto di 3^a classe;
- Terreno in Rizziconi, C/da San Bernardino, riportato nel NCT F. 32 **p.lla 782 di are 00.00.50**, uliveto di 3^a classe;

- Terreno in Rizziconi, C/da San Bernardino, riportato nel NCT F. 32
p.lla 810 di are 00.03.75, uliveto di 3[^] classe;

RISPOSTA AI QUESITI ESTIMATIVI

PROVENIENZA E STORIA

I beni oggetto della presente perizia sono pervenuti al signor [REDACTED]

[REDACTED] per come di seguito riportato:

- Terreno in Rizziconi, F. 32 **p.lla 776 di are 00.12.00**;
- Terreno in Rizziconi, F. 32 **p.lla 777 di are 00.05.80**;

Acquistato per la quota di ½ della piena proprietà da [REDACTED],
giusto atto per notar Isabella BIACONI del 13.03.1998, trascritto il
06.04.1998 al n° 4.049 di formalità;

Acquistato per la quota di ½ della nuda proprietà con atto di
compravendita per notar Gianfranco LEPRI del 06.12.1990, trascritto il
17.12.1990 al n° 14.228 di formalità;

In buona sostanza le suddette particelle risultano intestate al signor
[REDACTED] per ½ della piena proprietà + ½ della nuda proprietà;

NOTA BENE: In seguito alla morte di degli usufruttuari - [REDACTED]
[REDACTED] (nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED]) e
[REDACTED] (nata a [REDACTED] e deceduta il
[REDACTED]) gli immobili sono divenuti di piena proprietà del signor
[REDACTED].

- Terreno in Rizziconi, F. 32 **p.lla 779 di are 00.01.50**;

Il terreno deriva dal frazionamento della originaria p.lla 23 di mq 1.090.

Detta p.lla 23 fu acquistata dal signor [REDACTED] con atto per notar Rita TRIPODI del 04.04.1995, trascritto il 20.04.1995 al n° 5.232 di formalità;

- Terreno in Rizziconi, F. 32 **p.lla 782 di are 00.00.50;**
- Terreno in Rizziconi, F. 32 **p.lla 810 di are 00.03.75;**

Entrambi gli appezzamenti sopra menzionati derivano dal frazionamento della originaria p.lla 24 di mq 4.150.

Detta p.lla 24 fu acquistata dal signor [REDACTED] con atto per notar Rita TRIPODI del 04.04.1995, trascritto il 20.04.1995 al n° 5.232 di formalità;

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Ai fini di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, contemperando gli interessi delle parti in causa, si è ritenuto procedere alla seguente suddivisione dei beni eseguiti in lotti autonomi e funzionali aventi precisa identificazione catastale e compravendibili separatamente. I lotti proposti per la vendita sono:

LOTTO 001

Terreno in Rizziconi, della superficie complessiva di are 00.13.50, catastalmente censito al F. 32 **p.lla 776 di are 00.12.00 e p.lla 779 di are 00.01.50;**

LOTTO 002

Terreno in Rizziconi, della superficie complessiva di are 00.10.05, catastalmente censito al F. 32 **p.lla 777 di are 00.05.80, p.lla 810 di are 00.03.75 e p.lla 782 di are 00.00.50;**

LOTTO 001 – DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno ulivettato, sito in prossimità della fascia periferica di recente edificazione che cinge l'aggregato urbano di Rizziconi.

Il terreno ha tessitura franco sabbiosa, giacitura pianeggiante e, fatta eccezione per una siepe che decorre lungo il limite con le p.lle 22 e 808, si presenta con i confini privi di recinzione e/o altre delimitazioni fisiche.

All'interno del fondo insistono n° 6 alberi d'ulivo oltre ad un albero da frutto in condizioni vegetative decisamente stentate. Tre ulivi sono allineati con il confine Nord-Est del fondo e si presentano completamente sfronati da un energico intervento di potatura. Gli altri tre ulivi sono in posizione centrale al fondo, si presentano rigogliosi ed in buono stato vegetativo e nutrizionale.

L'accesso al fondo è servito tramite una stradina in terra battuta che decorre all'interno della p.lla 780, all'interno della stessa p.lla 779, all'interno della p.lla 841 ed all'interno della p.lla 728.

Detta stradina, in buona sostanza, passa all'interno di una serie di fondi e serve il collegamento tra due strade pubbliche ossia la Via Arciprete Cananzi da una parte ed una traversa della Via Francesco Cilea, priva di toponimo e sita in posizione parallela alla Via S. Teresa, dall'altra.

Identificazione catastale.

Catastalmente il terreno è censito con i seguenti estremi:

- Terreno in Rizziconi, C/da San Bernardino, riportato nel NCT F. 32 **p.lla 776 di are 00.12.00**, vigneto di 1^a classe;

Intestata per la quota di 2/4 della proprietà in favore di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED];

Per la quota di 2/4 della proprietà in favore di T [REDACTED]
[REDACTED];

Per la quota di 1/4 dell'usufrutto in favore di [REDACTED]
[REDACTED];

Per la quota di 1/4 dell'usufrutto in favore di [REDACTED]
[REDACTED];

- Terreno in Rizziconi, C/da San Bernardino, riportato nel NCT F. 32 p.lla 779 di are 00.01.50, uliveto di 3^a classe;

Intestata per 100/100 in favore di [REDACTED]
[REDACTED]

NOTA BENE: In virtù dell'acquisto della di 1/2 della piena proprietà da [REDACTED], giusto atto per notar Isabella BIACONI del 13.03.1998, trascritto il 06.04.1998 al n° 4.049 di formalità ed a seguito della morte di degli usufruttuari - [REDACTED] (nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]) **gli immobili sono divenuti di piena proprietà del signor [REDACTED].**

Ubicazione e confini.

L'immobile sito nella zona di recente sviluppo urbanistico, ubicata nella periferia Est del centro abitato di Rizziconi e nel suo giro i confini sono segnati dalle seguenti unità immobiliari: p.lla 841, p.lla 23, p.lla 808 e p.lla 22;

Urbanistica.

Sul terreno NON si rilevano abusi edilizi inerenti fabbricati e/o altre opere di qualsivoglia genere.

Circa 265 mq della p.lla 776 sono compresi nella ZONA OMOGENEA DI TIPO “B1” – zona di completamento - con indice di edificabilità fondiaria di 3 mc/mq e lotto minimo edificabile di 500 mq; **Su circa 55** mq della p.lla 776 è prevista la realizzazione di una strada. (vedi allegato certificato di destinazione urbanistica);

N.B. Il dato relativo alla superficie stradale è viziato da un grossolano errore materiale, infatti dall'allegato grafico riportante la destinazione urbanistica si rileva che la superficie investita a sede stradale è molto più ampia e corrisponde a circa mq 500.

La rimanente superficie della p.lla 776 e l'intera superficie della p.lla 779 sono classificati come “TERRENO AGRICOLO NON EDIFICABILE”

NOTA BENE: Nella Variante Generale al Piano di Fabbricazione approvata con decreto del Dirigente Generale n° 296 del 02.08.2000 la p.lla 779 ed una parte della p.lla 776, quella NON ricompresa nella Zona B1 e nella sede stradale, erano classificate come ZONA C.

Successivamente alla perimetrazione del suolo urbanizzato, effettuata sulla scorta delle Linee Guida emanate dalla Regione Calabria, la suddetta ZONA C, come tutte le altre aree esterne alla perimetrazione, in mancanza del piano strutturale comunale, ha perso l'originaria destinazione urbanistica per divenire “TERRENO AGRICOLO NON EDIFICABILE”.

Vi è ragione di ritenere che il piano strutturale, di cui si sta dotando il comune di Rizziconi, dovrà tener conto delle precedenti destinazioni urbanistiche riportate nella Variante Generale al Piano di Fabbricazione. Ciò determina di fatto un'alta suscettività edificatoria delle superfici oggetto del presente elaborato.

Occupazioni.

Il terreno NON presenta segni di occupazione da parte di terzi;

LOTTO 002 – DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno ulivettato, sito in prossimità della fascia periferica di recente edificazione che cinge l'aggregato urbano di Rizziconi. Il terreno ha tessitura franco sabbiosa e giacitura pianeggiante, è suddiviso in due corpi separati, uno dei quali è rappresentato dalla p.lla 782 e l'altro dalle p.lle 777 e 810.

La p.lla 782 di mq 50 è in realtà un relitto di suolo a se stante, sito a margine del prolungamento della Via Arciprete Cananzi ed è di fatto accorpato nella più ampia consistenza di un fondo situato all'interno di una recinzione muraria in blocchi di calcestruzzo, alta circa cm 260, con accesso segnato da un cancello in lamiera spessorata, largo circa 450 cm.

La p.lla 810 si caratterizza per la forma assolutamente irregolare della sua superficie (V. allegati Planimetrici) ed è contigua alla p.lla 777.

Va inoltre specificato che nel corso delle operazioni di sopralluogo si è potuta rilevare la presenza di una recinzione, con palificazione in calcestruzzo e rete metallica, volta a delimitare una superficie a forma di rettangolo regolare comprendente l'intera p.lla 777 parte della p.lla 810 e parte della limitrofa p.lla 558 (non rientrante nell'asse fallimentare). Rimangono esterni a detta recinzione parte della p.lla 810 (compresa nell'asse fallimentare) e la rimanente parte della p.lla 558.

Da quanto rilevato sembrerebbe che di fatto, si sia proceduto ad una razionale regolarizzazione del confine tra le p.lle 558 e 810, con reciproca cessione di superficie, in modo da ottenere lotti regolari con superficie a forma di parallelepipedo

La superficie del piano di campagna si presenta libera ed incolta, non vi si riscontrano manufatti, ad eccezione della recinzione e del cancello d'ingresso, e non vi si rileva alcuna alberatura.

L'accesso è servito mediante una stradella in terra battuta che decorre sulla limitrofa p.lla 780 e che collega la Via Arciprete Cananzi con una traversa di Via Cilea, ancora priva di toponomastica.

Identificazione catastale.

Catastalmente il terreno è censito con i seguenti estremi:

- Terreno in Rizziconi, C/da San Bernardino, riportato nel NCT F. 32 **p.lla 782 di are 00.00.50**, uliveto di 3^a classe;
Intestata per 100/100 in favore di [REDACTED]
[REDACTED];
- Terreno in Rizziconi, C/da San Bernardino, riportato nel NCT F. 32 **p.lla 810 di are 00.03.75**, uliveto di 3^a classe;
Intestata per 100/100 in favore di [REDACTED]
[REDACTED];
- Terreno in Rizziconi, C/da San Bernardino, riportato nel NCT F. 32 **p.lla 777 di are 00.05.80**, di queste 00.00.80 sono censite come vigneto di 1^a classe e 00.05.00 sono censite come uliveto di 4^a classe;
Intestata per la quota di 2/4 della proprietà in favore di [REDACTED]
[REDACTED];
Per la quota di 2/4 della proprietà in favore di [REDACTED]
[REDACTED];
Per la quota di 1/4 dell'usufrutto in favore di [REDACTED]
[REDACTED];

Per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'usufrutto in favore di [REDACTED]

[REDACTED];

Ubicazione e confini.

L'immobile sito nella zona di recente sviluppo urbanistico, ubicata nella periferia Est del centro abitato di Rizziconi. I confini del corpo fondiario composto dalle p.lle 777 e 810 nel suo giro sono segnati dalle seguenti unità immobiliari: p.lla 841, p.lla 559, p.lla 558, p.lla 564, p.lla 811 e p.lla 790. I confini della p.lla 782 sono invece segnati dalla p.lla 521, p.lla 555 e p.lla 780.

Urbanistica.

Dal punto di vista urbanistico l'intera superficie del lotto è classificata come "TERRENO AGRICOLO NON EDIFICABILE" (vedi allegato certificato di destinazione urbanistica);

NOTA BENE: Nella Variante Generale al Piano di Fabbricazione approvata con decreto del Dirigente Generale n° 296 del 02.08.2000 le particelle di cui al presente lotto erano classificate come ZONA C.

Successivamente alla perimetrazione del suolo urbanizzato, effettuata sulla scorta delle Linee Guida emanate dalla Regione Calabria, la suddetta ZONA C, come tutte le altre aree esterne alla perimetrazione, in mancanza del piano strutturale comunale, ha perso l'originaria destinazione urbanistica per divenire "TERRENO AGRICOLO NON EDIFICABILE".

Vi è ragione di ritenere che il piano strutturale, di cui si sta dotando il comune di Rizziconi, dovrà tener conto delle precedenti destinazioni urbanistiche riportate nella Variante Generale al Piano di Fabbricazione.

Ciò determina di fatto un'alta suscettività edificatoria delle superfici oggetto del presente elaborato.

Occupazioni.

Il terreno NON presenta segni di occupazione da parte di terzi;

VALORE DI MERCATO DEI BENI STAGGITI

La valutazione degli immobili pignorati è stata effettuata sulla base del più probabile valore di mercato che gli stessi assumerebbero qualora fossero sottoposti ad una libera contrattazione di compravendita.

Il procedimento di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, basato sul metodo del confronto sulla base di parametri comuni.

Nel procedere all'attribuzione di valore, sono state considerate le peculiarità proprie del bene, la suscettività edificatoria, le caratteristiche relative alla zona ove esso è ubicato le vie d'accesso e di collegamento, la disponibilità di servizi e quant'altro può in qualche misura avere effetti sull'appetibilità e sul valore del bene stesso.

Sulla base di quanto esposto, in seguito ad articolate indagini di mercato, tenuto conto della dinamicità della domanda immobiliare nella zona interessata ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare le seguenti attribuzioni di valore:

LOTTO 001

Terreno in Rizziconi, della superficie complessiva di are 00.13.50, catastalmente censito al F. 32 **p.lla 776 di are 00.12.00 e p.lla 779 di are 00.01.50;**

mq 1.350 x €45.000,00/mq = €60.750,00

Prezzo Base d'Asta €60.750,00

LOTTO 002

Terreno in Rizziconi, della superficie complessiva di are 00.10.05, catastalmente censito al F. 32 **p.lla 777 di are 00.05.80, p.lla 810 di are 00.03.75 e p.lla 782 di are 00.00.50;**

mq 1.005 x €40.000,00/mq = €40.200,00

Prezzo Base d'Asta €40.200,00

N.B. Si precisa che le valutazioni sopra riportate sono da intendersi a corpo e non a misura e sono riferite agli immobili per come rilevati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo.

Tanto si doveva e tanto si consegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

Dr agr. Domenico SOLANO