

**Tribunale di CATANZARO**  
Sezione Fallimentare

**PERIZIA DI STIMA DI UN TERRENO EDIFICABILE**

**Catanzaro, loc. S.Elia Fraz. del Comune di Cataazaro(Cz)**

PER LA:

Procedura Fallimentare iscritta al n. **5/2018**

dell'anno 2018 del Ruolo Generale Fallimenti

N.1 Terreno edificabile

sito a S.Elia

Fraz. del Comune di Catanzaro (CZ)

**Giudice delegato: Dott.ssa Song Damiani**

**Esperto estimatore: Ing. Sandro Scalise**

**Curatore: Avv. Giuseppe Scalise**

Il tecnico incaricato

Dott. Ing. Sandro Scalise

## **PREMESSA**

Il sottoscritto, Ing. Sandro Scalise nato a Catanzaro, il 24/05/1964, residente in Catanzaro, viale T. Campanella, 143, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n. 1586, ha ricevuto incarico dall'On. sig. Giudice delegato D.ssa Song Damiani relativamente ad un terreno, sito in Catanzaro, frazione S.Elia, di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
- 3) 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 alla sentenza dichiarativa di fallimento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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;
- 5) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 6) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- 7) il titolo di proprietà del bene in capo al fallito nonché l'esistenza di eventuali comproprietari; la natura della comunione (legale tra coniugi od ordinaria) e, in quest'ultima ipotesi, di verificare la comoda divisibilità del bene medesimo.

Il sottoscritto, sulla base di accessi sulle aree e previa l'escussione di ogni documentazione in atti e dopo aver verificato ed acquisito per quanto richiesto, anche presso i vari uffici tecnici e amministrativi, ha provveduto a redigere la seguente relazione.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

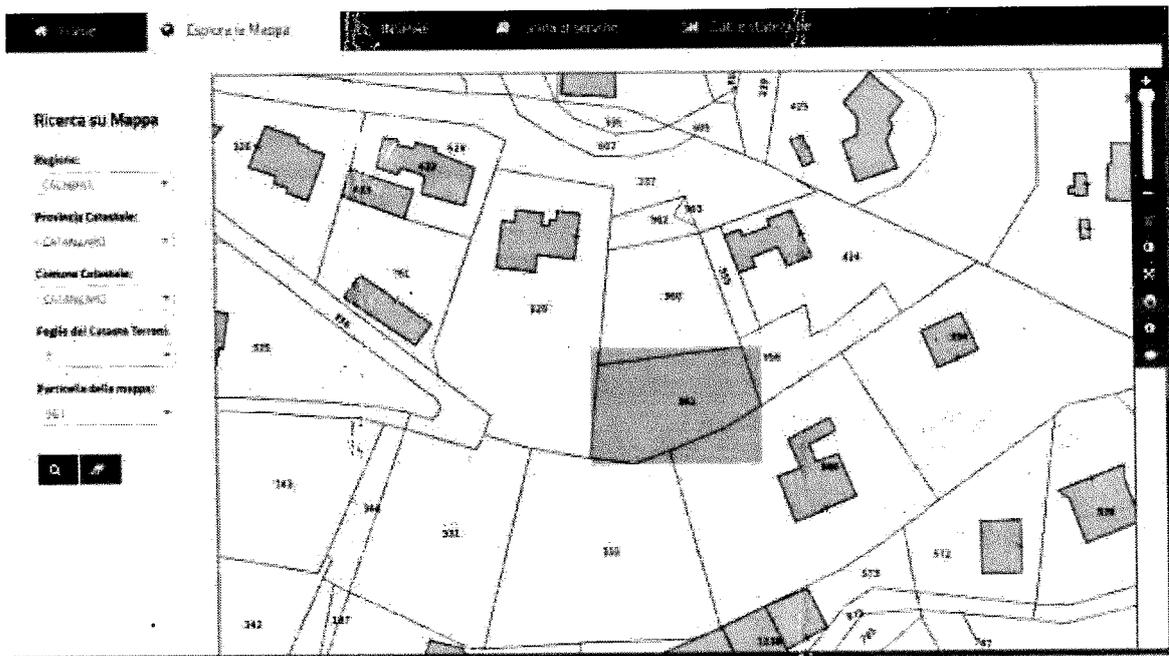
### **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**

Il bene oggetto della espropriazione immobiliare è un terreno, sito in loc. Sovereto di Catanzaro fraz. di s.Elia(CZ)

La particella de quo, identificata nel NCEU di Catanzaro, Foglio 1 part. 961, e oggetto di indagine risulta nel database dell'ufficio del territorio con la seguente intestazione

Catasto: Terreni Comune: CATANZARO Codice: C352									
Foglio:1 Particella:961									
Elenco Intestati									
Nominativo o denominazione				Codice fiscale			Titolarità		Quota
[REDACTED]				[REDACTED]			Proprietà		1/1
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	961		PASC CESPUG	1		7	60	Euro:0,39	Euro:0,20

Mediante ispezione sul geoportale cartografico catastale si è individuata la particella sulla mappa e se ne sono ricavate le particelle confinanti



Attraverso una indagine supportata da ricerca sul posto e tramite accesso al database dell'Ufficio del Territorio Pro.vle di Catanzaro si è risalito alle dite intestatarie dei terreni confinanti deducendo che lo stesso confina Situazione aggiornata al : 19/05/2020

A NORD

Catasto: Terreni Comune: CATANZARO Codice: C352			
Foglio:1 Particella:960			
Elenco Intestati			
Nominativo o denominazione		Codice fiscale	Titolarità
[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà
			Quota
			1/1

AD OVEST

Catasto: Fabbricati Comune: CATANZARO Codice: C352	
--	--

Foglio:1 Particella:629 Subalterno:6

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/1

A SUD

Catasto: Terreni Comune: CATANZARO Codice: C352

Foglio:1 Particella:332 Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
MARIA TERESA FRANCA MONICA STEFAN nata a CARIGNANO (TO) il [REDACTED] 1966	MATFNC66E5B777E	Proprieta'	1/2
PROF. GIORGIO MARIA CATANZARO (CZ) il [REDACTED] 1965	PRGMRA65348C352P	Proprieta'	1/2

Catasto: Fabbricati Comune: CATANZARO Codice: C352

Foglio:1 Particella:660 Subalterno:3

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
AGOSTO VALLENTINA nata a CATANZARO (CZ) il [REDACTED] 09/1993	[REDACTED]	Proprieta'	1/1

Catasto: Fabbricati Comune: CATANZARO Codice: C352

Foglio:1 Particella:660 Subalterno:4

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
PROF. GIORGIO MARIA CATANZARO (CZ) il [REDACTED] 09/1990	[REDACTED]	Proprieta'	1/1

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED] CATANZARO (CZ) il [REDACTED] 09/1990	[REDACTED]	Proprieta'	1/1

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
PROF. GIORGIO MARIA CATANZARO (CZ) il [REDACTED] 09/1990	[REDACTED]	Proprieta'	1/1

A EST

Catasto: Fabbricati Comune: CATANZARO Codice: C352

Foglio:1 Particella:956

Elenco Intestati

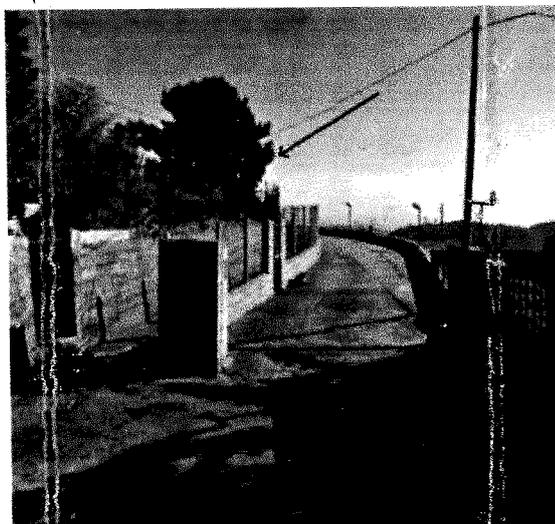
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
CANTONIA ANTONIATA CATANZARO (CZ) il [REDACTED] 1969	GRINRT753069999E	Proprieta'	1/1

Ricavate le coordinate GPS si è interrogato il database GOOGLE MAP per ricavarne la aerofotogrammetria più aggiornata



Può sommariamente indicarsi che lo stesso ha forma trapezoidale, mediamente acclive, degradando di quota da nord a sud.

L'accesso a suddetto terreno avviene: da Sud, dalla strada comunale, denominata via Pasquale Baffi, dalla quale diparte una strada privata, carrabile, che costeggia il confine della particella, ma al momento solamente in maniera pedonale, non essendo sistemata la scarpata; o da nord, attraverso il passaggio dal terreno di proprietà [redacted], dalla particella 960, e dalla via Paolo Emilio Tulelli



Via Pasquale Baffi



**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 alla sentenza dichiarativa di fallimento;**

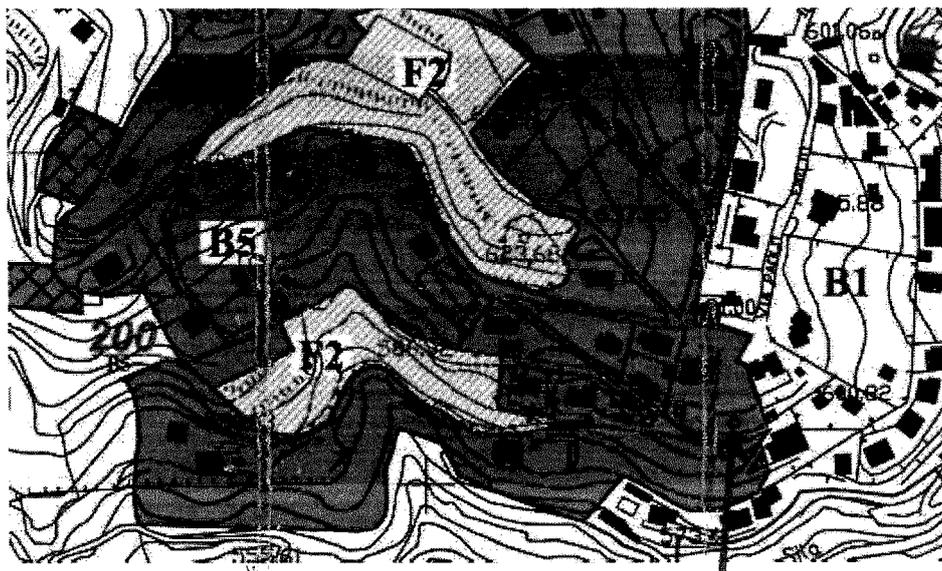
- 1) Il bene è in testa al sig. [REDACTED], non risulta de visu alcun elemento che possa indicare altro utilizzo da parte di terzi,
- 2) non insiste sullo stesso alcuna costruzione né vi è segno di coltivazione stagionale o utilizzo agricolo, né impianti arborei di nessuna qualità, rilevanti ai fini di determinarne una consistenza agricola differente,
- 3) non risultano in essere contratti fra il proprietario e altri, antecedenti la data dichiarativa del fallimento

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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;**

- Allo stato non risulta l'esistenza di formalità, di natura condominiale, gravanti sul bene, ove lo stesso risulta delimitato dai convicinali appezzamenti, non vi sono opere di confinamento tali da poter assumersi obblighi a riguardo di acquisizione di comunanze ad es. per muri di confine o di contenimento.
- E' comunque presente lungo il confine est una condotta aerea, verosimilmente per il passaggio di una linea telefonica.
- Risulta che il terreno ricade in area gravata da usi civici, per la quale se ne computerà più avanti il costo di affrancamento che può determinarsi con il pagamento di una somma pari al valore mutuabile dai redditi agrari ultimi, tabellati per la zona in cui ricade e riferiti alla coltura più remunerativa esistente
- La particella non risulta essere iscritta negli elenchi delle aree percorse da incendio negli ultimi 10 anni

**Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;**

Essendo il compendio composto da un'unica particella, sulla quale non insiste alcun fabbricato, ma il terreno è di natura edificabile, si è proceduto alla verifica per sovrapposizione catastale alla tavola di classificazione territoriale nel PRG vigente del comune di Catanzaro, per il quale si riporta la tavola relativa alla zona di interesse:



Bene oggetto di stima

risultando che la particella ricade in zona B5 di completamento con le seguenti prescrizioni:

**NTA del PRG DI CATANZARO, ARTICOLO 44**

**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5-ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DA ATTUARE MEDIANTE STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI-**

Comprende aree già parzialmente impegnate dall'edificazione nelle quali esiste l'urbanizzazione primaria (viabilità, illuminazione pubblica, rete idrica, raramente la rete fognante) ma è quasi sempre assente quella secondaria (edilizia scolastica, interesse comune, parcheggi e verde pubblico attrezzato).

In caso di Piani di Iniziativa Pubblica, gli interventi saranno definiti sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- |   |  |
|---|--|
| 1. <b>Lotto minimo d'intervento edilizio</b>          | : non prescritto in quanto è prevista la perequazione urbanistica.                                       |
| 2. <b>Limiti di densità edilizia</b>                  | : 0,60 mc/mq (Indice di fabbricabilità fondiaria);   |
| 3. <b>Limiti di altezza degli edifici</b>             | : 11,50 mt, misurati dal marciapiede alla linea di gronda;   |
| 4. <b>Limiti di distanza dai confini di proprietà</b> | : 5,00 mt;   |
| 5. <b>Distanza dai cigli stradali</b>                 | : 5,00 mt.;  |
| 6. <b>Distanza tra fabbricati</b>                     | : 10,00 mt;  |
| 7. <b>Piani fuori terra</b>                           | : tre + sottotetto abitabile + seminterrato;   |
| 8. <b>Parcheggi privati</b>                           | : 1 mq per ogni 10 mc;   |
| 9. <b>Indice di piantumazione</b>                     | : ogni 100 mc di cubatura realizzata tre piante di essenza arborea mediterranea e 5 mq. di verde a raso; |
| 10. <b>Indice di permeabilità</b>                     | : 35% della superficie fondiaria.  |

Qualora il Piano Attuativo venga proposto dal soggetto privato, dovrà essere progettato con le modalità della PEREQUAZIONE URBANISTICA, attraverso lo strumento dei "comparti", che vincola strettamente l'edificazione sui singoli lotti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro cessione al Comune, unitamente alle aree da destinare a servizi, nella misura non inferiore del 20% della superficie territoriale e del 10% per viabilità primaria. Tale iniziativa può però essere assunta solo qualora il Soggetto Privato rappresenti almeno il 25% della superficie dell'intera area di ogni ambito perimetrato nel P.R.G. e, comunque, la superficie d'intervento non dovrà mai essere inferiore a mq. 5.000. Tale limite di 5.000 mq. non preclude tuttavia la formazione di un piano attuativo qualora il comparto sia oggettivamente intercluso.

Nel caso invece in cui non si raggiunga tale quota il Piano proposto, potrà essere acquisito dall'Amministrazione Comunale ove da essa ritenuto approvabile e realizzabile.

Nel caso di Piano Attuativo proposto da privati, con utile recepimento da parte del Comune, si ha diritto ad un premio di cubatura e cioè, fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici già sopra riportati, l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in 1,00 mc/mq per tutti i lotti compresi nell'ambito, detratte le aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria.

La redazione del Piano Attuativo da parte di un soggetto privato può comportare i seguenti casi:

**Per i lotti non edificati, dotati di urbanizzazione primaria** sulla base di una perizia giurata, attestante che il lotto è servito dei servizi principali (viabilità, rete idrica, energia elettrica, fognatura), nessuno escluso, e previa formazione di planovolumetrico

d'insieme (soltanto a livello di rappresentazione grafica) da sottoporre contestualmente all'esame dell'Organo Comunale istruttorio, può essere rilasciata la C. E. diretta, con i parametri sopra riportati, ma alle seguenti condizioni:

- a) Lotto minimo d'intervento edilizio: mq. 1.500;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,40 mc/mq;
- c) 20 % dell'area del lotto, da reperire in prossimità della viabilità d'accesso, da destinare a parcheggi e/o verde; tali aree, da rendere fruibili all'uso pubblico, rimangono nella piena proprietà dei titolari e sono computabili ai fini del calcolo della volumetria massima consentita. Esse dovranno essere prive di recinzioni e sistemate a cura e spese del proprietario, secondo regolare atto d'impegno registrato, da sottoscrivere all'atto del rilascio della concessione edilizia. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, al momento del rilascio della concessione edilizia, ritenga che l'area che il privato prevede di destinare all'uso pubblico, ai sensi della precedente lettera c), non sia, a suo insindacabile giudizio, utilmente fruibile per la collettività, l'area medesima resterà libera da vincoli per il proprietario, il quale sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale stessa una somma d'importo pari agli oneri di urbanizzazione corrispondenti al volume di costruzione riferibile al 20% della superficie del lotto. Alla determinazione della consistenza del lotto concorrono anche reliquari di aree confinanti, di superficie inferiore a mq.1500, purché ricadenti in una qualunque zona B e per le quali si applicano gli indici ed i parametri della Z.T.O. B5.

In definitiva il lotto in questione non raggiungendo il limite minimo di 1500mq. necessita al fine di poter essere utilizzato per l'edificazione dello strumento della perequazione urbanistica, cioè essere accorpato ad altra superficie per il raggiungimento del minimo di superficie richiesta dalla norma.

Ciò comporta che lo stesso, è ad esempio utilmente sfruttabile per l'edificabilità di suoli ad esso limitrofi (es. la part.lla 960 posta a confine direttamente a Nord, o qualsivoglia altro appezzamento esistente nell'intero comparto ZTO B5 ( che in figura è rappresentato dalla colorazione giallo ocra)

#### **Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;**

essendo un terreno e non un edificio non vi sono impianti riferibili a certificazioni energetiche

#### **Titolo di proprietà del bene in capo al fallito nonché l'esistenza di eventuali comproprietari**

La titolarità attuale in testa al sig. ~~SERRA~~ nato a ~~CATANZARO~~ il ~~21/07/1950~~ CF ~~000000000000000000~~ per piena Proprietà

Il titolo legittimante deriva da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/2010, Trascrizione in atti catastali dal 13/07/2010, N. Repertorio n.: 1266

Il. Rogante: TRIBUNALE DI CATANZARO Sede:CATANZARO

Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 7607.1/2010)

La continuità del titolo deriva dal precedente proprietario, ~~V~~ nato a ~~CATANZARO~~ il ~~21/07/1950~~ Proprietà per 1000/1000 fino al 28/06/2010

#### **Determinazione del valore di mercato ed i costi.**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato per il terreno in questione, si è condotta una ricerca presso gli operatori del mercato immobiliare per ricercare terreni di analoga natura per giacitura, ubicazione e destinazione urbanistica.

Si è ricavato che per il lotto in questione, per la zona (periferica, ma densamente fornita di abitazioni) non è possibile ricavarne una continuità di compravendite nel corso degli ultimi 10 anni, ottenendo esiti disomogenei per giacitura, ubicazione territoriale e natura.

La zona infatti, B5, sebbene a margine della zona B1 definita territorialmente saturata, non ha vera continuità per la natura morfologicamente notevolmente acclive.

Invero l'edificazione ha riguardato per lo più interventi diretti, per la realizzazione di case uni- o bi-familiari, realizzate in economia. Per tali interventi, si evidenzia, che i costi scontano un ulteriore aggravio, dovuto alle opere murarie di sostegno e contenimento necessarie ed alla sistemazione della viabilità di accesso.

Il riferimento alla realizzazione di complessi immobiliari, porta a stime o molto distanti nel tempo, (anni 80-90) per la frazione di S.Elia o devono riferendosi a zone omogenee B5 distanti nello spazio, in quanto ubicate nei quartieri periferici più a Sud del centro di Catanzaro.

Alla stessa maniera una valutazione analitica con il metodo cd. "per valore di trasformazione", è difficilmente proponibile, in quanto sia la dimensione del lotto non rientra nella possibilità di un intervento di tipo speculativo, non garantendo l'individuazione di un prezzo di realizzo al nuovo, sia i costi dell'intervento sono difficilmente stimabili.

In particolare è emersa una buona quantità di dati, ma relativi a stime effettuate in zona B5 negli anni 2005 - 2017 ( esproprio di terreni per la costruzione di opere pubbliche di viabilità), spesso riferite però a dimensioni notevolmente più ampie ( 1.500 - 5.000 mq e oltre)

I dati acquisiti sono stati elaborati tenendo conto delle rivalutazioni e della crisi economica, mentre i costi per la realizzazione della trasformazione hanno tenuto conto delle caratteristiche geomorfologiche dell'area da stimare, notevolmente acclive e quindi differente da quelle invece oggetto delle ricerche.

In riferimento alle potenzialità edificatorie della ZTO B5 sulla base delle stime depositate in Corte di Appello di Catanzaro, acquisite per localizzazione periferica (S.Maria- Quartiere Verghello-CZ Lido) è emerso che, per pezzature di c.a. 5.000 mq., in condizione pianeggiante, e meglio inserite nella viabilità e nei servizi territoriali, la stima ha oscillato fra i 62,00 e gli 85,00 €/mq. tali valori sono riferiti come si diceva a periodi fra il 2005 e il 2017.

Invero qui si intende confermare un valor medio fra esse, compensando la non rivalutazione con la stagnazione del mercato ed ancor più con la crisi economica globale, per la quale verosimilmente il "mattone" è sempre meno utilizzato come "bene rifugio".

Si indica quindi un valore prudenziale di 73,00€/mq all'attualità per un terreno edificabile "standard" in ZTO B5.

In riferimento al bene da stimare si valuta il fattore penalizzante della ridotta dimensione superficiale (760 mq.), insufficiente per la edificazione "diretta", e il gravame relativo alla sistemazione dell'area per accesso e opere di sostegno, che si valuta incidere per un 20% del valore appena indicato. Si stima così un valore di 58,40 €/mq. quale più probabile prezzo di mercato, pari a 44.384,00 € che viene discrezionalmente

ribassato, in ragione della sua minor appetibilità, quale area utilizzabile per perequazione urbanistica, e del fatto che trattasi di vendita forzata e non privatistica, a €42.000,00

### **Costi**

Per come si è evidenziato, il terreno de quo è gravato dagli usi civici, conseguentemente, necessita di affrancazione mediante il versamento al Comune di Catanzaro di una indennità che, calcolata sulla base della Legge Regionale, è pari al 50% del canone enfiteutico che a sua volta è pari al V.A.M. (valore agricolo medio) calcolato dalla direzione provinciale dell'Ufficio del territorio, basato sul Valore per ettaro della coltura più redditizia della zona agraria in cui ricade il bene da stimare

Catanzaro ricade nella Regione agraria n. 6 della provincia, e la coltura più redditizia è "agrumeto" per il quale è tabellato un V.A.M. di €52.000/ha circa

Il costo di affrancamento è pari quindi a  $0,0760 \text{ ha} \times 0,5 \times 52.000 = 1.976,00 \text{ €}$

A questo si aggiunge il costo della procedura stimabile in 3.000,00 €, per un totale dei costi di affrancamento pari a 5.000,00€ in c.t.

### **Determinazione del prezzo a base d'asta**

In conclusione il prezzo a base d'asta viene determinato sottraendo al Valore testè ricavato i costi calcolati, individuando un prezzo per base d'asta pari a  $42.000,00 - 5.000,00 = 37.000,00 \text{ €}$

### **Conclusioni**

In definitiva il bene immobile stimato in perizia, descritto come terreno sito in Catanzaro, fraz. Sant'Elia, Via Tulelli-Via Baffi, iscritto al NCT Comune: CATANZARO Codice: C352 Foglio:1 Particella:961, Qualità PASCOLO CESPUGLIATO, Classe 1, estensione mq. 760, Reddito dominicale Euro:0,39, Reddito agrario Euro:0,20 avente Natura Edificatoria, ZTO B5, in considerazione della sua ubicazione, utilizzo, censi e gravami, può avere un **prezzo di 37.000,00 €**

Catanzaro 18 maggio 2020

L'esperto estimatore

Dott. Ing. Sandro Scalise