

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

Procedura Fallimento n. 414/20

OGGETTO DI STIMA IMMOBILIARE:
IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI NE' (GE)
INDIVIDUATI CATASTALEMTE AL F.75 MAPPALI 49 E 118

RELAZIONE PERITALE

CONCLUSIONI DEFINITIVE

IMMOBILI SITI A STATALE - COMUNE DI NE' (GE)

Terreni:

- Immobile n.1 *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 49, PRATO, consistenza 7 are 50 centiare, reddito dominicale/agrario euro 1,36.*
- Immobile n.2 *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 118, CASTAGENTO-FRUTTETO, consistenza 24 are 80 centiare, reddito dominicale euro 2,56/reddito agrario euro 1,79.*

A seguire un elenco con le indicazioni riassuntive e schematiche degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita degli immobili:

- la quota di proprietà dei beni pignorati corrisponde:
- al 100% relativamente a tutti gli immobili sotto indicati
- di proprietà della [REDAZIONE]
- al momento della redazione della relazione di stima dell'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

trascrizione:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 07/11/2003 Trascrizione a favore del 07/11/2003, Registro Particolare n. 10125, Registro Generale n. 13183, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, Repertorio n. 1618 del 20/11/2003
Notaio [REDACTED] 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

iscrizione:

Ipoteca volontaria in data 08/03/2004

- Atto notarile pubblico del 08/03/2004 Iscrizione a favore del 16/03/2004, Registro Particolare n. 465, Registro Generale n. 2675, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, Repertorio n. 1890/1201 - Notaio [REDACTED]

(vd. Punto 2e)

[REDACTED] al momento della redazione della relazione di stima risulta essere **proprietaria** dei beni in oggetto di cui sopra, per una quota pari **al 100%** relativamente a tutti gli immobili indicati qui sotto:

LOTTO n.1 costituito da

- Immobile n.1 *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 49, PRATO, consistenza 7 are 50 centiare, reddito dominicale/agrario euro 1,36.*

Valore complessivo del LOTTO n.1	Euro 1.000,00
---	----------------------

Il valore complessivo del LOTTO n.1 è di Euro mille,00.

LOTTO n.2 costituito da

- Immobile n.2 *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 118, CASTAGENTO-FRUTTETO, consistenza 24 are 80 centiare, reddito dominicale euro 2,56/reddito agrario euro 1,79.*

Valore complessivo del LOTTO n.2	Euro 2.200,00
---	----------------------

Il valore complessivo del LOTTO n.1 è di Euro duemiladuecento,00

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

QUESITO PERITALE

La sottoscritta *Arch. Martina Zappettini* iscritta al [REDACTED] all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova, con studio professionale a [REDACTED] è stata nominata esperta nell'esecuzione citata in epigrafe, e dopo aver ottenuto incarico da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

esegue la stima peritale relativamente ai seguenti immobili (n.2):

Terreni:

- Immobile n.1 *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 49, PRATO, consistenza 7 are 50 centiare, reddito dominicale/agrario euro 1,36.*
- Immobile n.2 *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 118, CASTAGENTO-FRUTTETO, consistenza 24 are 80 centiare, reddito dominicale euro 2,56/reddito agrario euro 1,79.*

In **VIA PRELIMINARE** la scrivente:

- ha provveduto al controllo dei documenti acquisiti;
- ha ritenuto corretta la documentazione all'interno del presente fascicolo, se pur da completare ai fini di un'esauritiva stesura della relazione peritale;
- ha verificato che non risultano ulteriori pignoramenti
- ha verificato che il debitore esecutato NON abbia titolarità sull'immobile in virtù di successione *mortis causa*;
- Si fa presente che le unità immobiliare in oggetto sono tutte di proprietà di della [REDACTED]
- quindi la procedura di fallimento degli immobili indicati è corretta riferita alla Società di cui sopra in quanto *unico proprietario*.

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

- ha effettuato l'accesso agli immobili oggetto di stima nelle seguenti date:
in data 21/11/2023 alle ore 1500 agli immobili siti nel **Comune di Ne'- Loc. Statale**.

In tale occasione la scrivente ha proceduto ad effettuare un sopralluogo nei percorsi accessibili a piedi e fotografie con macchina digitale al fine della corretta valutazione della consistenza dei luoghi e in particolar modo dei terreni in oggetto; tuttavia non potendo accedere direttamente ai terreni, la sottoscritta ha provveduto a far eseguire un volo con drone al fine di un esame corretto degli immobili in rapporto alla zona.

Si assume quale restituzione grafica corretta degli stessi quella fornita dall'estratto di mappa catastale, sovrapposta all'immagine aerofotogrammetrica.

1. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE

La scrivente, dopo aver esaminato la documentazione ed aver eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, ha inoltre reperito presso i competenti uffici pubblici la seguente documentazione:

- In data 23/11/2023 è stato richiesto al Comune di Ne', Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, il *Certificato di Destinazione Urbanistica* relativo ai terreni oggetto di esecuzione e siti nel Comune (**ALL. 1**).
- in data 08/01/2024 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare ad effettuare:
 - visura storica catastale ed estratto di mappa
 - ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito agli immobili oggetto di pignoramento (**ALL. 2**).

1.a) Esatta individuazione dei beni

In seguito ai seguenti sopralluoghi effettuati la scrivente ha verificato l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento:

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

2. RELAZIONE DI STIMA immobili n.1 e 2

1.c) Segnalazione delle pratiche

Non risultano pratiche edilizie presso gli uffici comunali di NE' relative agli immobili in oggetto (vd. **ALL. 3** doc comune di Ne').

1.d) Necessità di variazione catastale

Gli immobili in oggetto sono attualmente presente sul Catasto Terreni NCT, in seguito ad Atti derivanti da atto pubblico del 07/11/2003 trascritto in atti dal 20/11/2003 rep. N. 1618 Rogante: [REDACTED] - cessione di diritti reali a titolo oneroso n.10125.1/2003.

Non occorrono variazioni catastali riferiti ai due immobili al fine della vendita del bene in oggetto.

1.e) Verifica della regolarità urbanistico-edilizia

Gli immobilin.1 e 2 in oggetto, come si evince dal CDU risultano regolari dal punto di vista urbanistico

1.f) Suddivisione in lotti

Ai fini di una migliore commerciabilità degli immobili oggetto di stima presenti nel comune di NE' si propone la suddivisione in **due lotti**:

LOTTO n.1 costituito dall'immobile n.1

- *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', **fg. 75, mapp. 49**, PRATO, consistenza 7 are 50 centiare, reddito dominicale/agrario euro 1,36.*

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

LOTTO n.2 costituito dall'immobile n.2

- *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 118, CASTAGENTO-FRUTTETO, consistenza 24 are 80 centiare, reddito dominicale euro 2,56/reddito agrario euro 1,79.*

2.a) Elencazione ed individuazione dei beni

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di NE'.

Nel PTCP (piano territoriale di coordinamento paesistico) della Regione Liguria, entrambi i terreni (immobile n.1 e n.2) oggetto di stima, per quanto riguarda l'assetto insediativo ricadono in zona IS-MA (insediamenti sparsi a regime di mantenimento - art.49 Norme Ptcp Regione Liguria - regime normativo di mantenimento)

Tali terreni sono individuati nel PUC come da allegato (vd. **ALL.1/1B**)

Tali immobili sono così individuati:

- **Immobile n.1** *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 49, PRATO, classe 2, consistenza 7 are 50 centiare, reddito dominicale/agrario euro 1,36.*

il terreno in oggetto è individuato nel PUC come

territorio non insediabile in zone boschive (TNI - E4) per una percentuale di circa 90% e territorio di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali (TPA - E2) per una percentuale di circa 10%.

Le *Norme di Attuazione* del PUC riferite al terreno in oggetto rientrano nell'*art.8 titolo V*.

Ai sensi dell'art.8.1 (caratteri generali) le zone TPA-E2 sono ambiti di conservazione e di riqualificazione di tipo insediativo, in cui gli interventi di nuova costruzione sono finalizzati al presidio ambientale, finalizzati alla funzione di sviluppo agricolo e di presidio, attuati a mezzo di convenzione tesa alla conservazione e alla riqualificazione dell'ambito d'intervento sulla base della disciplina contenuta all'art.36 della L.R. 36/97.

ART. 8.6.3 TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (E.2)

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

"Si tratta dei territori nei quali è prevalente la funzione di presidio, con fenomeni agricoli legati a produzioni marginali part-time, dove la tenuta del territorio è più evidente rispetto alle zone di cui all'art.8.10."

Ai sensi dell'art.8.6 (territori di presidio ambientale TPA) il punto 6) indica che *"...è ammessa la costruzione su terreni di superficie minima di 2000mq di minuscoli fabbricati di pertinenza alle colture, non abitabili"*.

ART. 8.8 TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

"Il P.U.C., tenuto conto della pianificazione sovraordinata, individua tra gli ambiti di conservazione e riqualificazione, quelle aree che per condizioni geomorfologiche, per il particolare ecosistema in cui sono collocate e per le caratteristiche paesistico ambientali sono classificate TERRITORI NON INSEDIABILI.

a) Nei TERRITORI NON INSEDIABILI sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 8.3 (interventi sul patrimonio esistente) e 8.4 (attrezzature per l'agriturismo) e la realizzazione, nel limite massimo di mq/mq 0,0029 di soli manufatti tecnici esclusivamente finalizzati a soddisfare le esigenze di manutenzione delle relative aree."

(vd. CDU **ALL.1**)

- **Immobilе n.2** posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', **fg. 75, mapp. 118**, CASTAGNETO-FRUTTETO, classe 3, consistenza 24 are 80 centiare, reddito dominicale euro 2,56/reddito agrario euro 1,79.

il terreno in oggetto è individuato nel PUC come territorio non insediabile in zone boschive (TNI - E4)

Le Norme di Attuazione del PUC riferite al terreno in oggetto rientrano nell'art.8 titolo V.

ART. 8.8 TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

"Il P.U.C., tenuto conto della pianificazione sovraordinata, individua tra gli ambiti di conservazione e riqualificazione, quelle aree che per condizioni geomorfologiche, per il particolare ecosistema in cui sono collocate e per le caratteristiche paesistico ambientali sono classificate TERRITORI NON INSEDIABILI.

a) Nei TERRITORI NON INSEDIABILI sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 8.3 (interventi sul patrimonio esistente) e 8.4 (attrezzature per l'agriturismo) e la realizzazione, nel limite massimo di mq/mq 0,0029 di soli manufatti tecnici esclusivamente finalizzati a soddisfare le esigenze di manutenzione delle relative aree."

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

2.b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Inquadramento territoriale

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel quadrante Sud-Est del territorio comunale di NE' in vicinanza del borgo storico di Statale e dello *stabilimento'* [REDACTED]

I terreni questi ultimi sono compresi nella zona Sud-Est del territorio comunale di Ne', comune sito a levante di Genova, in un'area a monte del nucleo storico Statale, un borgo raggiungibile dalla via Statale quale diramazione della strada provinciale 26, asse principale di collegamento del fondovalle, lungo il torrente Graveglia, che dà nome alla valle, per salire dalla località Consenti in cui è situato il Comune, fino ad Arzeno, nei pressi del passo del Biscia. Detta strada si biforca in vicinanza a nord dei borghi storico-rurali Nascio e Cassagna per collegarsi con il borgo denominato Statale, in posizione a nord-est rispetto ai nuclei sotto citati, distante circa 8km Dal Comune di Né a fondovalle.

Il territorio presenta rilievi di una certa rilevanza per la ricchezza geomorfologica, naturalistica, appartenenti alla catena alpina ligure, quali il Monte Zatta (1404 m.), appena a nord di Statale, il Monte Chiappozzo (1126m.), e altri rilievi, facenti parte di un territorio ai confini con il Parco Naturale Regionale dell'Aveto, quindi territorio percorso da sentieri neturalistici.

Si tratta di un territorio collinare/montuoso prevalentemente boschivo, con prevalenza di castagneti, con roveri e roverelle, parzialmente terrazzato e coltivato a orti e vigneti in prossimità dei nuclei; questi ultimi sono abitati da piccoli insediamenti sparsi, tra cui quelli storico-rurali di origine medievale, quali quello di Arzeno ai piedi del Monte Zatta, Botasi tra pascoli e castagneti, Campo di Né, Nascio e Cassagna, borghi medievali costruiti in pietra meglio conservati tra quelli locali, Statale, quale antico borgo di origini romane, noto anche per la presenza delle fonti di acqua minerale fonti 'Santa Rita', da considerarsi il villaggio maggiore del comprensorio.

Il borgo di Statale, a circa 600 m. sul livello del mare, si presenta quale nucleo compatto con una giacitura il cui asse principale è orientato est-ovest, corrispondente anche al percorso pedonale che lo attraversa lungo la stessa direttrice; passaggi pedonali e scalinate lo attraversano trasversalmente tra nord e sud. La strada carrabile (Via Statale) lambisce il borgo

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

ad est, collegandosi al cimitero, ad est rispetto al nucleo abitato, e salendo a nord-est fino ad un raggruppamento di case sparse, per trasformarsi in un percorso esclusivamente pedonale. (vd.

Foto ALL.4)

I terreni attorno alle abitazioni sono adibiti a prati per pascolo, orti, frutteti e taluni vigneti.

La zona in cui sono ubicati i terreni in oggetto si trova ad un 'altitudine di circa m.700.

2.c) Descrizione analitica delle unità immobiliari

LOTTO n.1

Il lotto n.1 è composto dai seguenti immobili:

Terreni:

- **Immobile n.1** posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', **fg. 75, mapp. 49**, PRATO, classe 2, consistenza 7 are 50 centiare, reddito dominicale/agrario euro 1,36.

La superficie catastale risulta di **mq.750 (Ha00Are07Ca50)**

Il reddito dominicale e agrario di Euro 1,36 (ha)

Si considera corretta tale dimensione di superficie, dato l'inserimento del terreno in oggetto nell'estratto di mappa catastale aggiornata (**ALL.2**).

Confini:

Il terreno in oggetto confina a Nord con il mappale 44 e piccola porzione del mappale 72 a est con il mappale 72, a Sud con il mappale 54 a ovest con il mappale 48.

A nord-ovest passa una strada vicinale pedonale non direttamente accessibile dal terreno in oggetto.

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente al terreno, se non esaminando i terreni in stretta vicinanza contigui alle percorrenze pedonali in continuità con la strada carrabile di accesso alle case sparse sopra il borgo storico.

E' stato effettuato un'ispezione aerea tramite drone che ha verificato lo stato dei luoghi, esame sufficiente ed esaustivo al fine di detta stima.

La forma geometrica del lotto risulta dalla planimetria catastale pressochè rettangolare.

Dalle riprese fotografiche del drone, il terreno risulta a prato, in mezzo ad una prevalenza vegetativa a bosco ceduo, per lo più a castagni e roveri, che caratterizza l'intera zona collinare/montuosa a nord del borgo di Statale.

Poche sono le zone a prato nella zona in oggetto; la porzione più ampia è quella di appartenenza il terreno in oggetto, insieme ai mappali limitrofi fino a comprendere il mappale 97 a sud, i mappali 66 e 459 a sud-ovest tutti quelli adiacenti al percorso vicinale lungo la direttrice nord-est/sud-ovest. Un altro appezzamento a prato si trova ad est in linea d'aria con il terreno in oggetto, di dimensioni minori.

Una porzione di spicco risulta in ambito sottostante al terreno in oggetto, ubicato circa in asse nord-ovest-sud/est rispetto al primo: trattasi di terreno a prato pertinenziale al manufatto edilizio individuato al mappale 310, delimitato a nord da un filare di abeti.

Altre piccole porzioni a prato sono sparsamente ubicate più a sud attorno al nucleo abitato Sottostante. (**ALL.4** documentazione fotografica).

LOTTO n.2

Il lotto n.2 è composto dai seguenti immobili:

Terreni:

- **Immobilie n.2** posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', **fg. 75, mapp. 118**, CASTAGNETO-FRUTTETO, classe 3, consistenza 24 are 80 centiare, reddito dominicale euro 2,56/reddito agrario euro 1,79.

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

La superficie catastale risulta di **mq.2480 (Ha00Are24Ca80)**

Il reddito dominicale è di Euro 2,56 e il reddito agrario di Euro 1,36 (ha)

Si considera corretta tale dimensione di superficie, dato l'inserimento del terreno in oggetto nell'estratto di mappa catastale aggiornata (**ALL.2**).

Confini:

Il terreno in oggetto, localizzato più a sud rispetto al lotto 1, confina a Nord con il mappale 117, a est con il mapp.301, a Sud con il mappale 290, a ovest con i mappali 295,396,88.

A sud-est passa una strada comunale pedonale non direttamente accessibile dal terreno in oggetto, in quanto l'accesso diretto viene ostacolato dai mappali 301 e 290 che al suo interno ha manufatto presidiale (mapp. 574).

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente al terreno, se non esaminando i terreni in stretta vicinanza contigui alle percorrenze pedonali in continuità con la strada carrabile di accesso alle case sparse sopra il borgo storico.

E' stato effettuato un'ispezione aerea tramite drone che ha verificato lo stato dei luoghi, esame sufficiente ed esaustivo al fine di detta stima.

La forma geometrica del lotto risulta dalla planimetria catastale pressochè rettangolare.

Dalle riprese fotografiche del drone, il terreno risulta a bosco ceduo, coltivato a castagni, in continuità con l'intorno vegetativo, in prevalenza appunto a bosco ceduo, per lo più a castagni e roveri, che caratterizza l'intera zona collinare/montuosa a nord del borgo di Statale.

Infatti, a parte pochi appezzamenti adibiti a prato (di cui il lotto1 ne è un esempio, oltre che i mappali 97, 66 e 459, 310 - terreno a prato pertinenziale al manufatto edilizio individuato al mappale 310, poco più a sud rispetto al mappale 118).

Il terreno è poco distante dal nucleo storico abitato, nonostante non sia raggiungibile direttamente da strada carrabile.

(**ALL. 4** documentazione fotografica).

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

A favore:

[REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n.1 (comprensiva di altri catastali come in allegato)

- *posta nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', **fg. 75, mapp. 49**, PRATO, classe 2, consistenza 7 are 50 centiare, reddito dominicale/agrario euro 1,36.*
- *posta nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', **fg. 75, mapp. 118**, CASTAGNETO-FRUTTETO, classe 3, consistenza 24 are 80 centiare, reddito dominicale euro 2,56/reddito agrario euro 1,79.*

Contro:

[REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Risultano le seguenti **iscrizioni**:

Ipoteca volontaria in data 08/03/2004

- Atto notarile pubblico del 08/03/2004 Iscrizione a favore del 16/03/2004, Registro Particolare n. 465, Registro Generale n. 2675, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, Repertorio n. 1890/1201 - Notaio [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da:

170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Capitale Euro 3.500.000,00 durata 10anni

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n.1 (comprensiva di altri catastali come in allegato)

[REDACTED]

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

- *posta nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 49, PRATO, classe 2, consistenza 7 are 50 centiare, reddito dominicale/agrario euro 1,36.*
- *posta nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 118, CASTAGNETO-FRUTTETO, classe 3, consistenza 24 are 80 centiare, reddito dominicale euro 2,56/reddito agrario euro 1,79.*

relativamente all'unità negoziale n.1 (e di tutte le altre unità negoziali)

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nota:

"descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati con i benefici fiscali ex DPR n.601/73

7. Relativamente agli immobili n.1 e n.2 NON risultano incongruità edilizie (vd. punto 1.e).

8. Relativamente agli immobili n.1e n.2 NON risulta la necessità di adeguamento catastale in mappa vd. punto1.d).

2.f) Spese fisse di gestione e manutenzione

NON risultano spese sostenute

2.g) Spese straordinarie

NON risultano spese straordinarie sostenute.

2.i) Eventuali cause in corso

Alla data della presente perizia *NON* risultano cause in corso.

2.l) Precedenti proprietari

L'immobile n.1 oggetto di stima posto nel Comune di *Né (GE)* e di seguito elencato (lotto n.1):

- *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 49,*

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

PRATO, classe 2, consistenza 7 are 50 centiare, reddito dominicale/agrario euro 1,36
L'immobile n.2 oggetto di stima posto nel Comune di *Né (GE)* e di seguito elencato (**lotto n.2**):

- *posto nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 118, CASTAGNETO-FRUTTETO, classe 3, consistenza 24 are 80 centiare, reddito dominicale euro 2,56/reddito agrario euro 1,79.*

di attuale piena proprietà di [REDACTED]

per la quota di 1/1

Dati derivanti da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 07/11/2003 favore del 07/11/2003, Registro Particolare n. 10125, Registro Generale n. 13183, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, Repertorio n. 1618 del 20/11/2003 Notaio [REDACTED]

109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

individua quale precedente proprietario:

[REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Dati derivanti da Rettifica di Intestazione all'attualità del 12/06/2003 Voltura n. 4190.1/2003 prat. N. 209928 in Atti dal 12/06/2003.

individua quale precedente proprietario:

[REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

Dati derivanti da Atto del 15/11/1988 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Rep. N. 14198 registrazione n. 2100 del 22/11/1988 n.7951.1/1989 In Atti del 30/04/1992

individua quale precedente proprietario:

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

- relativamente all'unità negoziale n.1

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 03/01/1977

per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

2.m) Elenco pratiche edilizie

NON risultano pratiche edilizie nel Comune di Né (GE).

LOTTO 1

2.o) Valutazione complessiva del bene e stima (immobile n.1 - terreno)

Il critério di stima adottato è quello "comparato", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, le attuali tendenze di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Si considerano per il valore di mercato dei **terreni siti a Né**.

i riferimenti della Banca Dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova dell'Agenzia delle Entrate (riferim. annualità 2013) sono quelli relativamente alla regione agraria n.5 (Alto Entella e Alto Sturla, Comuni di Borzonasca, Casarza Ligure, Castiglione Chiavarese, Mezzanego, **Ne**, Orero, San Colombano Certenoli). (**ALL.5**)

In riferimento alla tipologia 'PRATO, il valore agricolo è 7.982,00 Euro/Ha.

Il **terreno** individuato nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', **fg. 75, mapp. 49**, ha una superficie di:

00Ha 07are 50ca - pari a 750,00 mq - di prato

Il terreno è di classe 2: la classe di un terreno agricolo indica il livello di produttività nell'ambito di ogni qualità di coltura catastale. Le classi vanno da 1 (valore max) a 5 (valore min).

La classe 2 è buona in quanto con classe 2 si intendono "suoli con moderate limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono alcune pratiche di conservazione, quali un'efficiente rete di affossature e di drenaggi".

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

Se si considerano esclusivamente i *valori di mercato OMI* quale parametro ai fini della stima, il valore desunto del terreno in oggetto sarebbe pari a:

- *prato: 00Ha 07are 50ca x 7982,00,00 Euro/Ha = 598,60 Euro*

Tuttavia,

oltre il fatto che i valori della tabella OMI non sono stati aggiornati dal 2013, nell'Osservatorio si considerano solo i valori dei terreni escludendo altri fattori che eccedano il merito agricolo: si ritiene quindi opportuno tener conto di ulteriori valori che determinano *coefficienti* che possano entrare nel calcolo di valore di un terreno agricolo.

Facendo anche riferimento al listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli nella provincia di Genova dell'anno 2017 (rif. Ultimo) (**ALL.5**), in base a determinate caratteristiche, più influenti sul calcolo del valore immobiliare per i comuni liguri in generale, indicando il parametro numerico che misura il livello qualitativo di ogni caratteristica, *nei terreni di tipologia a prato/seminativo/orto/pascolo* si considerano i seguenti fattori quali:

Accesso (buono 1,00 – sufficiente 0,95 – insufficiente 0,90)

Ampiezza (media 1,00 – piccola 0,975 – grande 0,90)

Fertilità (ottima 1,00 – buona 0,94 – discreta 0,87 – mediocre 0,80)

Ubicazione (eccellente 1,00 – normale 0,95 – cattiva 0,90)

Giacitura (pianeggiante 1,00 – acclive 0,95 – mediocre 0,90)

Forma (regolare 1,00 – normale 0,975 – penalizzante 0,95)

Che influenzano il calcolo del valore dei terreni agricoli.

Considerato per l'accesso la facilità o meno dell'accesso al fondo, e quindi *buono* se direttamente accessibile da strada, *sufficiente* con percorsi che creino qualche difficoltà ma superabili per un tratto superiore a m.100, *insufficiente* quando l'accesso sia non praticabile per i mezzi agricoli necessari.

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

Considerato per l'ampiezza, la misura *media* quando si assimila alle misure medie dei terreni analoghi della zona, la misura *piccola* quando l'ampiezza è inferiore più del 50% di quella media della zona, misura *grande* quando l'ampiezza è superiore più del 50% di quella media della zona.

Considerato per la fertilità, *ottima* se il terreno ha strato agricolo profondo, umifero, con le più alte produzioni unitarie della zona, *buona* se le condizioni del terreno assicurino la produzione unitaria non è meno del 80% di quelle massime in zona, *discreta* se le condizioni del terreno assicurino la produzione unitaria non è meno del 65% di quelle massime in zona, *mediocre* quando le condizioni del terreno sono al minimo livello.

Considerato per l'ubicazione, la distanza del terreno dai centri di raccolta e di mercato, quindi *buona* se il terreno è ubicato nel raggio di 5km dai centri, *normale* se la distanza è tra i 5 e 10 km, *carente* se oltre i 15 km.

Considerato per la giacitura, la pendenza del terreno, che incide sulla produttività e i costi di sistemazione e di manutenzione dei fondi, è *pianeggiante (quindi buona)* quando la pendenza è minore del 5%, *acclive* con pendenza compresa tra il 5 e il 10%, *mediocre* se la pendenza è superiore al 20%.

Considerato per la forma geometrica del terreno, *regolare* quando la forma geometrica complessiva risulta pressochè rettangolare/quadrangolare, *normale* quando la forma è quasi regolare, *penalizzante* quando la forma è irregolare (ad es. una striscia sottile o con angoli molto acuti).

Nel caso del terreno in oggetto la tabella di riferimento sarà così compilata:

Accesso: sufficiente - coeff. 0,95 in quanto è accessibile da altre particelle di terreno e quindi non da strada principali

Ampiezza: piccola - coeff. 0,975 in quanto la dimensione risulta più piccola rispetto alla media di zona

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

Fertilità: discreta - coeff. 0,87 in quanto la fertilità anche potenziale non raggiunge 80% rispetto alla massima di zona, data la posizione in rilievo con un tipo di terreno non umifero né con strato agricolo ottimale o buone.

Ubicazione: carente - coeff. 0,90 in quanto il terreno è ubicato dai dai centri di raccolta in un raggio oltre i 10 km

Giacitura: acclive - coeff. 0,95 in quanto non è terreno pianeggiante ma con pendenza superiore al 5%

Forma: regolare - coeff. 1,00 in quanto la forma unitaria è pressochè un rettangolo

Da cui il valore complessivo del terreno,

calcolato moltiplicando i coefficienti di cui sopra, con il valore massimo dato a tipologia di terreno 'a prato' nella zona, che è euro 16.000,00/ha (min. 8000,00/ha)

si ottiene:

V unitario del terreno= 16.000,00x0,95x0,975x0,87x0,90x0,95x1,00= 11.023,85/ha
(1,102385/mq)

Tale valore va moltiplicato per la dimensione del terreno, da cui:

- prato: 00Ha 07are 50ca x 11.023,85Euro/ha = 826,78 Euro

I **valori di mercato** riferiti al periodo in cui è stata redatta la relazione di stima, prendendo quale riferimento gli annunci di agenzie immobiliari locali relativi a terreni in zone collinari/montane dell'entroterra ligure, tra Genova e il levante, di tipologia agricola, anche se non è stato trovato alcun esempio di terreno specificatamente a prato, ma terreno terrazzato coltivato ad ulivi, risultano i seguenti annunci:

Immobiliare.it: vendita di terreno agricolo in Loc. S. Martino del vento (comune di S.Colombano, prov.GE), zona collinare nell'entroterra di Chiavari, di dim. 37.000mq, costo 22.0000,00Euro, da cui si desume costo unitario 0,60Euro/mq, ovvero

Immobiliare.it: vendita di terreno agricolo (Asta) in Loc. S.Colombano (prov.GE), zona collinare nell'entroterra di Chiavari, di dim. 9.219mq, costo 9.335,00Euro, da cui si desume costo unitario

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

0,98Euro/mq

Casa.it: vendita di terreno agricolo a Pannesi-Lumarzo (GE), di dim. 4.500mq, , costo 4.000,00Euro, da cui si desume costo unitario 0,88 Euro/mq

Casa.it: vendita di terreno agricolo a certosa-Rivarolo (GE), di dim. 47.500mq, a bosco e a prato, costo 55.000,00Euro, da cui si desume costo unitario 1,15Euro/mq

Da cui si desume che il prezzo medio di mercato immobiliare per tipologia analoga oscilla tra i 0,7 e 1,1/mq, quindi tra il valore OMI e il valore desunto considerando anche altri parametri contestuali.

Se si considera il fatto che dal 2017 circa che c'è una maggiore richiesta per l'acquisto di terreni agricoli in Liguria,

se si considera anche l'esposizione all'irraggiamento solare in base ai quattro punti cardinali, che nel caso in oggetto risulta molto buona relativamente alle colture compatibili nella zona,

se si considera anche il fatto che il terreno può esser accorpato ad altre particelle che hanno in vicinanza la strada percorribile da mezzi agricoli e manufatti agricoli, si ritengono questi due fattori positivi da aggiungere al valore desunto di cui sopra,

se appare corretto considerare quale valore unitario/ha il valore di 11.023,85 a cui riferirsi specificatamente per il calcolo del valore del terreno in oggetto, considerati i parametri essenziali per determinare il valore del terreno agricolo nella zona,

date le considerazioni di cui sopra,

si ritiene opportuno arrotondare per eccesso il valore desunto,
da cui

Il **valore complessivo** del Terreno individuato *nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 49, prato: 00Ha 07are 50ca lotto 1*, risulta pari a **1000,00 Euro** (mille,00 Euro)

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

Valore complessivo del LOTTO n.1 Euro 1.000,00

Il valore complessivo del LOTTO n.1 è di **Euro mille,00**.

LOTTO 2

2.o) Valutazione complessiva del bene e stima (immobile n.2 - terreno)

Il criterio di stima adottato è quello "comparato", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agazia del Territorio, le attuali tendenze di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento. (**ALL.5**)

Si considerano per il valore di mercato dei **terreni siti a Né**.

i riferimenti della Banca Dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova dell'Agazia delle Entrate (riferim. annualità 2013) sono quelli relativamente alla regione agraria n.5 (Alto Entella e Alto Sturla, Comuni di Borzonasca, Casarza Ligure, Castiglione Chiavarese, Mezzanego, **Ne**, Orero, San Colombano Certenoli).

In riferimento alla tipologia 'CASTAGNETO DA FRUTTO, il valore agricolo è 10.225,00 Euro/Ha. (1,022 Euro/mq)

Il **terreno** individuato nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', **fg. 75**, ha una superficie di:

00Ha 24are 80ca - pari a 2480,00 mq - di castagneto da frutto

Il terreno è di classe 3: la classe di un terreno agricolo indica il livello di produttività nell'ambito di ogni qualità di coltura catastale. Le classi vanno da 1 (valore max) a 5 (valore min).

La classe 3 è discreta/mediocre in quanto con classe 3 si intendono "suoli con notevoli limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono un'accurata e continua manutenzione

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

delle sistemazioni idrauliche agrarie e forestali”.

Se si considerano esclusivamente i *valori di mercato OMI* quale parametro ai fini della stima, il valore desunto del terreno in oggetto sarebbe pari a:

- castagneto da frutto: 00Ha 24are 80ca x 10225,00,00 Euro/Ha = 2535,80 Euro

Tuttavia,

nell'Osservatorio si considerano solo i valori dei terreni, escludendo altri fattori che eccedano il merito agricolo: si ritiene quindi opportuno tener conto di ulteriori valori che determinano *coefficienti* che possano entrare nel calcolo di valore di un terreno agricolo.

Facendo anche riferimento al listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli nella provincia di Genova dell'anno 2017 (rif. Ultimo) (**ALL.5**), in base a determinate caratteristiche, più influenti sul calcolo del valore immobiliare per i comuni liguri in generale, indicando il parametro numerico che misura il livello qualitativo di ogni caratteristica, *nei terreni di tipologia a castagneto* si considerano i seguenti fattori quali:

Accesso (buono 1,00 – sufficiente 0,95 – insufficiente 0,90)

Ubicazione (eccellente 1,00 – normale 0,95 – cattiva 0,90)

Giacitura (pianeggiante 1,00 – acclive 0,95 – mediocre 0,90)

Qualità essenze (ricercata 1,00 – ordinaria 0,95 – scarsa 0,90)

Età (bosco)(1/3 dal taglio 1,00 – tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,975 – oltre i 2/3 dal taglio 0,95)

Che influenzano il calcolo del valore dei terreni agricoli.

Considerato per l'accesso la facilità o meno dell'accesso al fondo, e quindi *buono* se direttamente accessibile da strada, *sufficiente* con percorsi che creino qualche difficoltà ma superabili per un tratto superiore a m.100, *insufficiente* quando l'accesso sia non praticabile per i mezzi agricoli necessari.

Considerato per l'ubicazione, la distanza del terreno dai centri di raccolta e di mercato, quindi *buona* se il terreno è ubicato nel raggio di 5km dai centri, *normale* se la distanza è tra i 5 e 10

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

km, *carente* se oltre i 15 km.

Considerato per la giacitura, la pendenza del terreno, che incide sulla produttività e i costi di sistemazione e di manutenzione dei fondi, è *pianeggiante (quindi buona)* quando la pendenza è minore del 5%, *acclive* con pendenza compresa tra il 5 e il 10%, *mediocre* se la pendenza è superiore al 20%.

Considerato per la qualità delle essenze nei boschi, il parametro può essere gestito da tre livelli: *ricercata* quando più del 50% delle piante possono considerarsi di pregio per la zona, *ordinaria* quando la composizione del soprasuolo è mista, media tra condizione max e min. *bassa* quando più del 50% delle piante possono considerarsi di scarso pregio per la zona.

Considerato per la l'età dei boschi, questa può definirsi, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in tre intervalli:

elevata quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore a 1/3 del ciclo vegetativo, *media* quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra 1/3 e 2/3 del ciclo vegetativo,

bassa quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a 2/3 del ciclo vegetativo,

Nel caso del terreno in oggetto la tabella di riferimento sarà così compilata:

Accesso: sufficiente - coeff. 0,95 in quanto è accessibile da altre particelle di terreno e quindi non da strada principali

Ubicazione: normale - coeff. 0,95 in quanto il terreno è ubicato dai centri di raccolta in un raggio tra i 5 e i 10 km

Giacitura: acclive - coeff. 0,95 in quanto non è terreno pianeggiante ma con pendenza superiore al 5%

Qualità essenze: ricercata - coeff. 1,00 in quanto più del 50% delle piante possono considerarsi

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

di pregio per la zona (castagni).

Età (bosco): media – coeff.0,925 quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra 1/3 e 2/3 del ciclo vegetativo,

Da cui il valore complessivo del terreno,
calcolato moltiplicando i coefficienti di cui sopra, con il valore massimo dato a tipologia di terreno
' a *castagneto da frutto* ' nella zona, che è euro 10.000,00/ha (min. 6000,00/ha)
si ottiene:

V unitario del terreno= 10.000,00x0,95x0,95x0,95x1,00x0,925= 7.930,71/ha
(0,751331/mq)

Tale valore appare minore rispetto

Tale valore va moltiplicato per la dimensione del terreno, da cui:

- castagneto da frutto: 00Ha 24are 80ca x 7930,71 Euro/Ha = 1966,81 Euro

I **valori di mercato** riferiti al periodo in cui è stata redatta la relazione di stima, prendendo quale riferimento gli annunci di agenzie immobiliari locali relativi a terreni in zone collinari/montane dell'entroterra ligure, tra Genova e il levante, di tipologia agricola, risultano i seguenti annunci:

Casa.it: vendita di terreno agricolo a certosa-Rivarolo (GE), di dim. 47.500mq, a bosco e a prato, costo 55.000,00Euro, da cui si desume costo unitario 1,15Euro/mq

Immobiliare.it: vendita di terreno agricolo in Loc. S. Martino del vento (comune di S.Colombano, prov.GE), zona collinare nell'entroterra di Chiavari, di dim. 37.000mq, costo 22.0000,00Euro, da cui si desume costo unitario 0,60Euro/mq, ovvero

idealista.it: vendita di terreno agricolo a Ca' del Moro- Eze (GE), di dim. 150.000mq costo 90.000,00Euro, da cui si desume costo unitario 0,60 Euro/mq

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

Da cui si desume che il prezzo medio di mercato immobiliare per tipologia analoga oscilla tra i 0,6 e 1,51Euro /mq, quindi con una media di 0,87Euro/mq, valore assimilabile a quello desunto dal calcolo sopra, considerando anche altri parametri contestuali rispetto ai meri valori delle tabelle OMI.

Tuttavia, nonostante risulti corretto considerare quale valore unitario/Ha il valore di 7930,71 Euro/Ha a cui riferirsi specificatamente per il calcolo del valore del terreno in oggetto, quale metodo, considerati i parametri essenziali per determinare il valore del terreno agricolo nella zona e il confronto con i prezzi del mercato,

se si considerano i valori di mercato aggiornati,

se si considera anche il fatto che il terreno può esser accorpato ad altra particella limitrofa che con accesso diretto su strada vicinale percorribile da mezzi agricoli e manufatti agricoli,

se si considera anche l'esposizione all'irraggiamento solare in base ai quattro punti cardinali, che nel caso in oggetto risulta molto buona relativamente alle colture compatibili nella zona, e la sua posizione geografica favorevole nel territorio rispetto al centro abitato di Statale

si ritiene opportuno arrotondare per eccesso il valore desunto, facendo la media tra quest'ultimo e il valore unitario, attribuito al terreno in oggetto in base alla tipologia colturale della zona dettato dalla tabella OMI,:

da cui la media tra il valore unitario 10225,00 e il valore unitario 7930,71, risulta pari a 9077,85, da arrotondare per lieve difetto,

da cui

in riferimento alla tipologia **'CASTAGNETO DA FRUTTO**, il valore agricolo unitario è **9.000,00 Euro/Ha**. (0,900 Euro/mq),

valore in linea con la media dei valori di mercato per il tipo di terreno in oggetto.

TRIBUNALE DI ROMA

Procedura Fallimento N. 414/2010

da cui

- castagneto da frutto: 00Ha 24are 80ca x 9000,00 Euro/Ha = 2232,00 Euro

Il **valore complessivo** del Terreno individuato *nel Comune di NE', distinto al NCT del Comune di NE', fg. 75, mapp. 118, CASTAGNETO-FRUTTETO, classe 3, lotto 2,*

risulta pari a

2232,00 Euro (duemiladuecento,00 Euro)

Valore complessivo del LOTTO n.2 Euro 2.200,00

Il valore complessivo del LOTTO n.2 è di **Euro duemiladuecento,00** (arrotondato per lieve difetto)

Chiavari, li 16/01/2024

Il tecnico
Arch. Martina Zappettini