

PERIZIA DI STIMA D'UFFICIO

Oggetto: FALLIMENTO n. 5/2018 - XXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U. dr. XXXXXXXXXXXXX con studio in XXXXXXXXXXXXX

Ill.mo CURATORE FALLIMENTARE XXXXXXXXXXXXX

1) PREMESSA

La sottoscritta XXXXXXXXXXXXX, con studio XXXXXXXXXXXXX, iscritta all'albo professionale degli XXXXXXXXXXXXX, in data 24/03/2023, veniva nominata Esperto Tecnico dall' avv. XXXXXXXXXXXXX CURATORE FALLIMENTARE con l'incarico di stimare gli immobili caduti nell'attivo fallimentare e specificatamente:

1. Uliveto identificato al NCT del Comune di Mammola al fg. 59 p.la 66;
2. Fabbricato rurale identificato al NCT del Comune di Mammola al fg. 59 p.la 67;
3. Uliveto identificato al NCT del Comune di Mammola al fg. 59 p.la 244.

Alla sottoscritta venivano formulati i seguenti quesiti:

- a) descriva compiutamente tutti gli immobili caduti nell'attivo fallimentare, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura, indicando l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- b) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di agibilità e/o usabilità; autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;
- c) alleghi l'estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili da stimare effettuate nei venti anni anteriori la dichiarazione di fallimento; specifichi quindi se i beni siano legittimamente intestati al soggetto fallito;
- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il Curatore, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e) specifichi, ove riscontrata, la necessità di provvedere ad omissioni fiscalmente rilevanti (omessa denuncia di successione, altro);

- f)** determini il valore commerciale dei beni immobili di proprietà del fallito, (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), ed esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, procedendo, in caso affermativo, al frazionamento con tutti i relativi dati catastali (ed i prezzi) per ognuno dei lotti (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particella FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);
- g)** precisare quant'altro necessario o utile ai fini della vendita dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare (eventuale divisibilità o indivisibilità in concreto di quote di diritto; altro) mediante la visione e l'estrazione di copia delle unità immobiliari in parola;
- h)** calcoli i canoni di locazione degli immobili ai valori di mercato;
- i)** previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di abuso edilizio - accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente: 1. La tempestività della domanda di sanatoria. 2. L'inesistenza di opere suscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33). 3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione. 4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n. 47/85. 5. In presenza dei suddetti vincoli, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato. 6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del Comune. 7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria. Per i soli casi di istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accerti: 1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori. 2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art.39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.). 3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti. Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c. d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/09/2003 n. 269, quantificando il relativo costo e incidenza sul valore di mercato del bene. In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- j)** evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica ed eventualmente quantifichi i costi per adeguarlo a tal fine e per acquisire detta certificazione;
- k)** per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- l)** indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

Accettato l'incarico, la sottoscritta procedeva all'inizio delle operazioni peritali sugli immobili caduti nell'attivo fallimentare.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare in data 13/06/2023 il controllo della documentazione catastale attraverso la consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio, CATASTO TERRENI, Ufficio provinciale di Reggio Calabria. La sottoscritta ha inoltre effettuato, in data 13/06/2023, il controllo della documentazione ipotecaria attraverso la consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Reggio Calabria (cfr. all. 2).

Le operazioni peritali sui beni caduti nell'attivo fallimentare, identificati al:

1. NCT del Comune di Mammola al fg. 59 p.lla 66;
2. NCT del Comune di Mammola al fg. 59 p.lla 67;
3. NCT del Comune di Mammola al fg. 59 p.lla 244.

hanno avuto luogo in data **10 maggio 2023** alle ore **14.30** e in data **24 maggio 2023** alle ore **9:30**, nel Comune di Mammola (RC).

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare il rilievo fotografico di tutti i beni oggetto di incarico e la verifica del perimetro catastale.

3) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito a) descriva compiutamente tutti gli immobili caduti nell'attivo fallimentare, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura, indicando l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

I terreni oggetto della presente consulenza estimativa sono ubicati in agro del Comune di Mammola, vasto territorio ricco di corsi d'acqua interno al Parco Nazionale dell'Aspromonte.

Essi sono localizzati in località BUCCAFURRI, a sud del Fiume Torbido, mentre a nord si sviluppa il centro abitato. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "ULIVETO". Dal punto di vista urbanistico l'area ricade per il vigente Programma di Fabbricazione all'interno della zona AGRICOLA-E, con densità fondiaria ammessa per l'attività edificatoria pari a 0,03 mc/mq.

La proprietà del XXXXXXXXXXXX presenta giacitura in pendio e superficie complessiva di 10.690 mq. La forma geometrica dei terreni mostra una buona regolarità dei confini per consentire l'ordinario uso delle macchine agricole, ma difficili sono le condizioni di accesso. Il lato di sud-est confina per quasi tutta la sua lunghezza (fatta eccezione per l'inserimento all'interno della proprietà della p.lla 65 intestata catastalmente a XXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1000/1000) con la strada vicinale Buccafurri, la quale tuttavia, per dimensione, non può considerarsi strada di accesso al lotto. Al lotto si accede attraversando terreni battuti entro altrui proprietà.

Il lotto confina poi:

- a ovest con la p.lla 63, intestata a:
 - XXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1000/1000

- a nord con la p.lla 20, intestata a:
 - XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/4;
 - XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/4;
 - XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/4;
 - XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/4;
- a est con la p.lla 29, intestata a:
 - XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/4;
 - XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/4;
 - XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/4;
 - XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/8;
 - XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/8.

Sul confine est del lotto sorge il manufatto rurale, oggi in stato DIRUTO, di proprietà del XXXXXXXXXXXX, catastalmente identificato alla p.lla 67. La struttura presenta il crollo delle strutture verticali e di quelle orizzontali di copertura, mostrandosi di fatto come rudere.

Alla data del sopralluogo (10 e 24/05/2023) il terreno si presentava coltivato ad ULIVETO. Occorre però considerare che, nonostante sia una pianta molto resistente, l'ulivo ha bisogno di alcuni interventi di tecnica culturale, che hanno un ruolo decisivo nell'assicurare un'adeguata produttività all'uliveto. Queste accortezze consistono principalmente nella:

1. adeguata gestione del suolo con apporto di sostanze nutritive;
2. potatura;
3. irrigazione, quando necessario;
4. adeguata difesa fitosanitaria.

Appare evidente che da alcuni anni non vengono effettuate nella proprietà potature e trattamenti specifici; molte piante risultano attaccate da licheni e parassiti e necessitano di importanti interventi di potatura, lavorazione della terra, concimazioni e trattamenti antiparassitari. Alla proprietà urgono azioni volte alla salvaguardare delle piante esistenti oltre alla piantumazione di nuove piante per sostituire quelle non più produttive.

I beni in esame risultano identificati (cfr. all. 2) al catasto terreni del Comune di Mammola al:

- 1. foglio 59, particella 66.** Dall'ispezione della banca dati informatizzata, la suddetta particella si presenta divisa in due PORZIONI di cui si rilevano i seguenti dati censuari:

PORZIONE AA

- QUALITÀ: ULIVETO, Classe 2
- SUPERFICIE: 8.502 mq
- REDDITO DOMINICALE: € 48,30
- REDDITO AGRARIO: € 28,54

PORZIONE AB

- QUALITÀ: PASCOLO ARB, Classe 4
- SUPERFICIE: 338 mq
- REDDITO DOMINICALE: € 0,07
- REDDITO AGRARIO: € 0,09

2. foglio 59, particella 67. Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per la suddetta particella si rilevano i seguenti dati censuari:

- QUALITÀ: FABB DIRUTO
- SUPERFICIE: 110 mq

3. foglio 59, particella 244. Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per la suddetta particella si rilevano i seguenti dati censuari:

- QUALITÀ: ULIVETO, Classe 3
- SUPERFICIE: 1.740 mq
- REDDITO DOMINICALE: € 7,19
- REDDITO AGRARIO: € 4,94

La DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA è allegata alla perizia tecnica e ne costituisce parte integrante (cfr. all. 1).

Quesito b) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di agibilità e/o usabilità; autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

La sottoscritta ha eseguito **ispezione catastale in data 13/06/2023** consultando la banca dati dell'Ufficio Provinciale di Rc – Territorio Servizi Catastali, ottenendo la seguente **documentazione e individuazione catastale** (cfr. all. 2):

1. Visura storica per immobile, riguardante il bene riportato al NCEU del Comune di Mammola (E873) (RC) al **foglio 59 p.lla 66**, Partita: 3577, Reddito dominicale € 48,37, Reddito agrario € 28,63, Superficie: 8.840 mq, suddivisa in 2 porzioni: PORZIONE AA, Qualità ULIVETO, Classe 2, Reddito dominicale € 48,30, Reddito agrario € 28,54, Superficie: 8.502 mq; PORZIONE AB, Qualità PASCOLO ARB, Classe 4, Reddito dominicale € 0,07, Reddito agrario € 0,09, Superficie: 338 mq; intestati a XXXXXXXXXXXXX, Diritto per 1/1 in regime di separazione dei beni.
2. Visura storica per immobile, riguardante il bene riportato al NCEU del Comune di Mammola (E873) (RC) al **foglio 59 p.lla 67**, Qualità: FABB DIRUTO, Superficie: 110 mq, intestato a XXXXXXXXXXXXX, Diritto per 1/1 in regime di separazione dei beni.
3. Visura storica per immobile, riguardante il bene riportato al NCEU del Comune di Mammola (E873) (RC) al **foglio 59 p.lla 244**, Reddito dominicale € 7,19, Reddito agrario € 4,94, Qualità ULIVETO, Classe 3, Superficie: 1.740 mq, intestato a XXXXXXXXXXXXX, Diritto per 1/1 in regime di separazione dei beni.
4. Foglio di mappa 59, Comune di Mammola.

La CERTIFICAZIONE CATASTALE è allegata alla perizia tecnica e ne costituisce parte integrante (cfr. all. 2).

Quesito c) allegli l'estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili da stimare effettuate nei venti anni anteriori la dichiarazione di fallimento; specifichi quindi se i beni siano legittimamente intestati al soggetto fallito;

Nel ventennio i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/2009** - Registro Particolare 11515 Registro Generale 16134, Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 40976/11431 del 19/08/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA,
Immobili siti in MAMMOLA(RC): NCT fg. 59, p.lla 66; NCT fg. 59, p.lla 67; NCT fg. 59, p.lla 244;
SOGGETTO ACQUIRENTE: L XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.
SOGGETTO VENDITORE: XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE.
2. **ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2017** - Registro Particolare 393 Registro Generale 3558, Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 2545/9417 del 02/03/2017, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, Capitale €110.210,21 Totale € 220.420,42
Immobili siti in MAMMOLA(RC): NCT fg. 59, p.lla 66; NCT fg. 59, p.lla 67; NCT fg. 59, p.lla 244;
SOGGETTO DEBITORE: XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2018** - Registro Particolare 7750 Registro Generale 9663, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5 del 26/03/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in MAMMOLA(RC): NCT fg. 59, p.lla 66; NCT fg. 59, p.lla 67; NCT fg. 59, p.lla 244;

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni rilevate, per mezzo dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, sui dati del soggetto fallito è allegato alla perizia tecnica e ne costituisce parte integrante (cfr. all. 2).

Quesito d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il Curatore, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

I beni identificati al **N.C.T. del Comune di Mammola al foglio 59 p.lle 66, 67 e 244** non risultano occupati da terzi.

Quesito e) specifici, ove riscontrata, la necessità di provvedere ad omissioni fiscalmente rilevanti (omessa denuncia di successione, altro);

Il sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1 dei beni oggetto della presente relazione, risulta DECEDUTO. Ad oggi non risulta effettuata denuncia di SUCCESSIONE da parte di nessuno degli eredi.

Quesito f) determini il valore commerciale dei beni immobili di proprietà del fallito, (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), ed esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, procedendo, in caso affermativo, al frazionamento con tutti i relativi dati catastali (ed i prezzi) per ognuno dei lotti (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particella FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Per la determinazione del valore commerciale dei beni caduti nell'attivo fallimentare si è adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo.

Il criterio "sintetico comparativo", basandosi sul valore del mercato immobiliare della zona, porta alla formazione del più probabile valore di mercato a cui potrà essere compravenduto il bene. Premesso che ogni immobile ha delle caratteristiche proprie che lo differenziano da qualunque altro, per effettuare una comparazione dei prezzi esistenti di mercato, si assumeranno come termine di paragone tutti quegli immobili assimilabili al bene in esame per ubicazione, consistenza e caratteristiche simili. Il più probabile valore di mercato sarà dato dal prodotto della superficie commerciale **Sc** per il valore unitario medio di riferimento **Vm** per i coefficienti correttivi **Ki** con i quali si caratterizzano i comodi negativi e quelli positivi che rispettivamente riducono e apprezzano il valore del bene. In formula:

$$V = (Sc) \times (Vm) \times (Ki)$$

Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima. Il valore dei beni immobili dipende infatti in larga misura dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci: i primi concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame.

- Fattori estrinseci

1. I caratteri topografici come zona di pianura, depressa, collinare, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;

2. i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
 3. i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
 4. i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.
- Fattori intrinseci:
 1. la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
 2. facilità di accesso;
 3. le dimensioni dell'appezzamento;
 4. la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
 5. sistemazione del terreno e viabilità podereale;
 6. presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo;
 7. presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
 8. presenza di vincoli, servitù attive e passive;
 9. particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

Indagini e ricerche di mercato

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che, per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola), i valori mediamente oscillano tra:

- V_{min} €/Ha 20.000,00;
- V_{max} €/Ha 50.000,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "ULIVETO" distanti dal centro urbano ed estesi più di 1 Ha.

Al solo fine informativo si riportano i **VALORI AGRICOLI MEDI** relativi all'**ANNUALITÀ 2021** contenuti nell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** edito a cura dell'**Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA** riguardanti i terreni agricoli ubicati nella **REGIONE AGRARIA n.3 MONTAGNA LITORANEA**, Comuni di: AGNANA CALABRA, ANTONIMINA, CANOLO, CIMINÀ, GERACE, GROTTERIA MAMMOLA, MARTONE, SAN GIOVANNI DI GERACE:

COLTURA: ULIVETO

VALORE AGRICOLO (€/Ha): 25.000

La sottoscritta ritiene congruo assumere come valore unitario medio di riferimento il valore medio di mercato: 3,50 €/mq

Coefficienti correttivi

Parametro	Coefficiente
Caratteri topografici/idrologici/demografici/economici	0,9
Localizzazione rispetto al centro	0,8
Facilità di accesso	0,8
Dimensione dell'appezzamento	1,00
Forma geometrica	1,00
Viabilità podereale	0,9
Presenza di piantagioni	0,9
Presenza di fabbricati rurali	1,10
Presenza di vincoli	0,9
media coefficienti	0,92 (0,9)

Per quanto relazionato nella fase descrittiva e metodologica estimativa della presente e qui riportato in tabella si ritiene opportuno applicare il coefficiente correttivo medio di adeguamento del valore di stima di **0,90**

VALORE DI MERCATO

Applicando il coefficiente di riduzione ottenuto (**0,9**) al valore unitario medio di riferimento (**3,50 €/mq**) otteniamo il **valore di mercato dell'immobile che risulta pari a 3,15 €/mq**.

Considerando la geometria dei lotti, la loro accessibilità da proprietà privata e la loro dimensione, la sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita di un unico LOTTO.

Considerando che la superficie totale del fondo è pari a **10.690 mq**, avremo:

$$(10690 \text{ mq} \times 3,15 \text{ €/mq}) = 33.673,50 \text{ €}$$

in cifra tonda 33.700 €

(TRENTATREMILASETTECENTO EURO)

AVREMO PERTANTO:

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - Terreno coltivato ad uliveto con fabbricato diruto - sito nel Comune di MAMMOLA, costituito dalle p.lle censite al NCT:

- al foglio 59, p.lla 66, di mq. 8840;

- al foglio 59, p.lla 67, di mq 110;

- al foglio 59, p.lla 244, di mq 1740;

Superficie totale mq 10.690, prezzo 33.700,00 €

Quesito g) precisare quant'altro necessario o utile ai fini della vendita dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare (eventuale divisibilità o indivisibilità in concreto di quote di diritto; altro) mediante la visione e l'estrazione di copia delle unità immobiliari in parola;

Non risulta necessario precisare null'altro.

Quesito h) calcoli i canoni di locazione degli immobili ai valori di mercato;

Il contratto d'affitto di un terreno agricolo è regolamentato dalla legge 203/1982. Tale legge sancisce che i tali contratti di affitto devono avere una durata temporale di minimo 15 anni, per far sì che essi abbiano una durata tale da poter permettere un efficiente sfruttamento della terra.

Il valore del terreno agricolo al metro quadro dipende dalla tipologia di fondo e dal luogo in cui si trova. L'individuazione precisa del prezzo di locazione dipende da una serie di fattori, tra cui:

- la produttività del terreno agricolo;
- la quantità di frutti prodotti per ogni ettaro;
- la posizione del fondo;
- l'irrigabilità del campo;
- la possibilità di edificare;
- le leggi nazionali e regionali.

Avendo determinato il valore di mercato dei beni, il reddito annuo di locazione può essere calcolato utilizzando il metodo della Capitalizzazione dei Redditi:

Reddito Netto = Valore x Saggio Di Rendimento

Considerando congruo un saggio del 4%, avremo:

$$33.700,00 \text{ €} \times 0,04 = 1348 \text{ €/annui}$$

Considerando la tassazione e valutato il, seppur limitato, mercato si ritiene congruo un

VALORE DI LOCAZIONE pari a 150 €/mese.

Quesito i) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di abuso edilizio - accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente: 1. La tempestività della domanda di sanatoria. 2. L'inesistenza di opere suscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33). 3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione. 4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n. 47/85. 5. In presenza dei suddetti vincoli, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato. 6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del Comune. 7. Se il comune abbia o no

rilasciato concessione in sanatoria. Per i soli casi di istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accerti: 1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori. 2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art.39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.). 3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti. Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c. d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/09/2003 n. 269, quantificando il relativo costo e incidenza sul valore di mercato del bene. In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

L'unico manufatto presente nel lotto è quello riportato in catasto **al foglio 59, p.lla 67**. Trattasi di un fabbricato rurale di vetusta costruzione oggi in stato di rudere. Data la sua natura ed l'epoca di costruzione non necessitava di alcun obbligo dichiarativo presso gli uffici comunali pertanto non risulta dotato di alcuna Licenza, Autorizzazione o Concessione Edilizia, non avendo nel corso degli anni i proprietari proceduto con delle opere di manutenzione per le quali si sia dovuta inoltrare pratica edilizia comunale. L'accatastamento del fabbricato rurale rappresenterà altresì la base autorizzativa per l'eventuale futura presentazione di una pratica edilizia volta al recupero del fabbricato. L'art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia), infatti, ascrive alla nozione di ristrutturazione edilizia *“gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”*.

Non vi sono altri fabbricati per i quali effettuare la verifica della conformità urbanistica.

Quesito j) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione prestazione energetica;

Gli immobili non risultano dotati di attestazione di certificazione energetica. Tale documentazione non può essere acquisita per i terreni e i fabbricati diruti.

Quesito k) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Trattasi di fabbricato diruto NON RILEVABILE, di superficie pari a 110 mq.

Quesito 1) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

I beni in esame non sono, per loro natura, assoggettabili ad IVA.

4) ALLEGATI

Alla presente relazione è allegato un fascicolo contenente la seguente documentazione:

ALLEGATO 1_Documentazione fotografica

ALLEGATO 2_Documentazione catastale, ipotecaria

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione ad espletamento del mandato ricevuto.

XXXXXXXXXXXX, lì 22.06.2023

L'Esperto Tecnico d'Ufficio