

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)
UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura Fallimentare di
Fallimento n°21/2021 R.G.F.

Luogo: Cerisano (CS)

Data: 30 Maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Camporotondo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.D. Dott. Alessandro Paone

§ 1. Premessa

- Il sottoscritto Geom. Roberto Camporotondo, con studio in Cerisano (CS) alla Via Cava San Lorenzo n°63, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cosenza col n°2699, nominato in data 08/11/2021 (cfr. all. n.1 Nomina C.T.U.) dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Alessandro Paone, Consulente Tecnico D'Ufficio nella procedura fallimentare iscritta al n. 21/2021 R.G.F. al fine di redigere una perizia di stima avente ad oggetto gli immobili di proprietà della società fallita e del socio accomandatario
- Prima di effettuare i sopralluoghi dei beni oggetto di relazione, successivamente, in varie date, a partire dal 06/12/2021 in poi, ho acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, per via telematica gli estratti di mappa, le visure storiche per immobile e le visure ipotecarie (cfr. all. n.2), l'elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. all. n.3) e le planimetrie catastali (cfr. all. n.4 Planimetria catastale), riguardanti i beni oggetto della procedura fallimentare.
- Al fine di espletare l'incarico conferito, il sottoscritto, ha quindi effettuato n.2 sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura fallimentare di che trattasi, l'uno, in data 11/02/2022 e, l'altro, in data 24/02/2022, così per come si evince dagli allegati in atti.

Immobili di proprietà della

- Un terreno sito in Località Costa San Marco in agro del Comune di Cerchiara di Calabria (CS), individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Terreni, al foglio di mappa n.26 part.IIa n.75, qualità pascolo, classe 1, Sup. catastale mq 4.300 Reddito: Dom. € 2,66, Agr. € 0,89.

§ 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

omissis

§ 2. Formazione dei LOTTI

Lotto 3) Il terzo lotto è costituito dal quoziente di terreno ubicato in località Costa San Marco in agro di Cerchiara di Calabria riportato in catasto foglio n. 26 particella n. 75. [cfr. allegato "TAVOLA GRAFICA RAPPRESENTATIVA DELL' IMMOBILE" - TAV. N.1 - lotto 3]

§ 3. Descrizione degli immobili di proprietà della

omissis

LOTTO 3: **Terreno parzialmente edificabile:** è costituito dal quoziente di terreno ubicato in località Costa San Marco in agro di Cerchiara di Calabria (CS) riportato in catasto foglio n. 26 particella n. 75. Detto terreno, così per come già ampiamente spiegato nella parte relativa allo “svolgimento delle operazioni di consulenza”, in realtà, dall’esame dei titoli di provenienza, ha una superficie complessiva di mq. 3.750, sebbene catastalmente, per come pure già detto, presenta una superficie di mq. 4.300. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerchiara in data 25/02/2022 (cfr. all. 8), comunque, risulta che la parte edificabile ricadente in Zona B/2 è pari a mq. 1.580, mentre, la rimanente parte, è agricola, ricade in Zona E ed è pari a mq. 2.720. Il terreno in questione, a ovest, confina in parte con la part.IIIa n. 182 e in parte con la particella n. 298, a nord, con le particelle nn. 52 e 53, ad est, con le particelle nn. 299 e 340, mentre a sud, con le particelle nn. 392 e 401. Al predetto quoziente di terreno si accede mediante una strada che dipartendosi dalla Strada Via Nazionale SS 92, attraversa la particella di terreno n. 298, fino ad arrivare ad un cancello in ferro sorretto da due colonne in cemento posto a chiusura del lotto in questione, il quale, per il resto, si presenta interamente recintato con paletti in legno e rete metallica. All’interno di detto terreno, vi sono alcuni vecchi ricoveri per animali da cortile. La giacitura, in parte, è pianeggiante, mentre, la parte rimanente, quella che confina con la part.IIIa n.182, è in forte pendenza.

omissis

§ 4. Identificazione Catastale degli immobili (fabbricati e terreno)

omissis al catasto terreno è censito nel Comune di Cerchiara di Calabria (CS), con i dati riportati nella seguente tabella (dati estrapolati dalle visure catastali):

Comune di CERCHIARA DI CALABRIA - CATASTO DEI TERRENI										
N.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità/Categoria - Classe		Superficie (mq)			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	26	75		Pascolo	1	00	43	00	€ 2,66	€ 0,89

§ 5. Intestazione

Per le intestazioni del terreno sito in Cerchiara di Calabria, si può far riferimento all’atto Integrativo del 18 gennaio 2002 n.7016 di repertorio, Notaio Adriana Perrotta, registrato a Castrovillari il 01/02/2002 al n.45 trascritto a Cosenza il 30/01/2002 al n.2158 R.G. e al n.1848 R.P.

1 – DI & C. SEDE VILLAPIANA (CS) – Proprietà: 1/1 part.IIIa n. 75 del Foglio di mappa n.26 del Comune di Cerchiara di Calabria (CS).

§ 6. Stima dei fabbricati, del terreno e del Canone di locazione

omissis

LOTTO N°3 – TERRENO

Destinazione Urbanistica

La particella di terreno in oggetto ricade nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Cerchiara di Calabria in **Zona “E” Agricola** per mq 2.720 ed in **Zona “B2” Omogenea di completamento** per mq 1.580 con i vincoli di seguito riportati:

ZONA “E” - AGRICOLA

Per la parte di particella di terreno identificata nel Catasto Terreni del Comune di Cerchiara di Calabria al foglio di mappa N.26, particella **75** di mq 2.720 sono prescritti i seguenti vincoli:

- Ricade nel perimetro del Parco Nazionale del Pollino;
- Idrogeologico Forestale;
- Legge 431/1985 - disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

ZONA “B2” – OMOGENEA DI COMPLETAMENTO

Per la parte di particella di terreno identificata nel Catasto Terreni del Comune di Cerchiara di Calabria al foglio di mappa N.26, particella **75** di mq 1.580 sono prescritti i seguenti vincoli:

- Ricade nel perimetro del Parco Nazionale del Pollino;
- Idrogeologico Forestale;

Valore venale in comune commercio dell'appezzamento di terreno

La superficie totale del terreno oggetto della presente perizia, di **mq 4.300**, si compone delle seguenti Zone: area ricadente in *Zona “E” (agricola)* di **mq 2.720**; area ricadente in *Zona “B2” (omogenea di completamento)* di **mq 1.580**.

Circa il criterio di stima da adottare al fine di pervenire ad un metodo di valutazione efficace e rispondente all'effettivo valore venale di comune commercio e cioè quello di scambio derivante dall'interazione della domanda e dell'offerta in libera contrattazione di mercato, il sottoscritto ha proceduto, previo sopralluogo, ai necessari accertamenti ed a taluni riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, esplicitamente utili per verificare l'ubicazione del terreno in esame, la sua consistenza, posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona.

Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al terreno in esame. Per la parte di particella di terreno ricadente in Zona “B2” (omogenea di completamento) sono stati presi anche a riferimento i valori tratti dalle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

1. STIMA DEL TERRENO RICADENTE IN ZONA “E” (agricola)

§ Previsione degli strumenti urbanistici

Lo strumento urbanistico vigente prevede per l'appezzamento di terreno oggetto della presente valutazione, la seguente destinazione: **Zona E – Agricola**;

§ Individuazione del criterio e della metodologia estimativa

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a “il più probabile prezzo di mercato”), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità -tra i vari possibili valori- di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per determinare il valore dei beni in oggetto devono essere valutati il valore del terreno in funzione delle colture agricole e gli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. Considerato che allo stato di fatto non sono presenti fabbricati rurali, si deve tenere conto del solo valore del terreno che viene valutato nello stato di fatto e secondo le colture effettivamente praticate.

§ Stima del valore del terreno

a) Per la stima del valore dei terreni in oggetto, si è presa in considerazione la tabella stabilita dalla Commissione Provinciale Espropri, dalla quale risultano i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza. Detti valori fanno riferimento ai terreni agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, in ambito di aziende agricole operanti.

Il Comune di Cerchiara di Calabria fa parte della regione agraria N°11 della Provincia di Cosenza:

Regione agraria n.11 – Colline di Castrovillari: Castrovillari, **Cerchiara di Calabria**, Civita, Frascineto e S. Lorenzo Bellizzi.

L'ultimo anno che la Commissione Provinciale Espropri di Cosenza ha trasmesso le tabelle con i valori agricoli medi è il 2014, ed è quella che noi prendiamo in esame.

Il valore unitario dei terreni desunto dal valore agricolo medio relativo alla qualità di coltura *seminativo* fornito dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza, Regione Agraria n°11 comprendente, indica un valore medio per ettaro di euro 5.302,00 (€/mq 0,530).

Di conseguenza il valore del terreno è pari a $V_1 = € 1.441,60$ (mq 2.720 x € 0,530);

b) Per la stima del valore del terreno in oggetto, si prende anche in considerazione la tabella stabilita dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Cosenza - Rilevazione 2020, dalla quale risultano i valori agricoli massimi e minimi per ettaro e per tipo di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza. Detti valori fanno riferimento ai terreni agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, in ambito di aziende agricole operanti. Il Comune di Cerchiara di Calabria fa parte, come detto, della regione agraria N°11 della provincia di Cosenza.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono di ausilio alla stima. Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che il sottoscritto tecnico estimatore ha adattato tali valori, mediante l'utilizzazione di opportuni parametri di seguito specificati, al fine di ricavare il valore specifico del terreno agricolo oggetto di stima adeguandolo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base di calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed assume la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = (V_{\text{max}} * K_i) = V_{\text{max}} * (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n);$$

dove:

V_{max} = valore max ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale);

K_i = coeff.te numerico inferiore o uguale ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Il valore immobiliare del terreno oggetto di valutazione è pertanto influenzato dalle proprie caratteristiche tecniche, mediante l'applicazione di opportuni parametri numerici (coefficienti) che misurano il livello di qualità di ogni caratteristica.

Nello specifico per i terreni oggetto di valutazione competono i seguenti parametri di stima:

- accesso; ubicazione; età; qualità essenze;

QUALITA'	SUPERFICIE (mq)	Valore Agricolo massimo per ettaro anno 2020	Coefficiente riduttivo K_i	VALORE UNITARIO DEL FONDO
Seminativo	2.720,00	€ 11.000,00	0,50	€ 1.496,00
VALORE TOTALE TERRENO (V_2)				€ 1.496,00

Valore terreno = $V_2 = € 1.496,00$.

§ Valore di stima del terreno agricolo

Mediando i due valori stimati in precedenza si ottiene il Valore di stima del terreno:

$$\blacksquare \quad V_{\text{fondo}} = [1/2(V_1 + V_2)] = [1/2 (\text{€ } 1.441,60 + \text{€ } 1.496,00)] = \underline{\underline{\text{€ } 1.468,80}}$$

■ Valore di stima del terreno agricolo [V_{agricolo}] -Terreno agricolo-

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del **terreno agricolo** pari a € 1.468,80.

In cifra tonda:

$$V_{\text{agricolo}} = \underline{\underline{\text{€ } 1.460,00}}$$

(diconsi Euro millequattrocentosessanta/00).-

Che rappresenta il più probabile valore di mercato che può essere attribuito, alla attualità, al fondo di terreno agricolo in esame.



2. STIMA DEL TERRENO RICADENTE IN ZONA "B2" (omogenea di completamento)

Ricade in Zona "B2" (omogenea di completamento) parte della particella di terreno 75, di circa mq **1.580**.

In base agli elementi raccolti, il sottoscritto ha potuto rilevare la sufficiente domanda di acquisto dei terreni risultando il mercato fondiario della zona, in relazione alla destinazione urbanistica, di discreto interesse.

In particolare, il grado di commerciabilità da attribuire al terreno in oggetto è simile agli altri terreni ubicati nella stessa zona aventi analoghe tipologie urbanistiche.

Facendo riferimento ai costi reali di mercato dei terreni limitrofi aventi caratteristiche simili a quello in argomento ed applicando a tali costi opportuni coefficienti correttivi che tengano conto dell'effettivo stato di fatto in cui si trova il terreno in esame (forma regolare, pendenza minima, strade di accesso, presenza di opere di urbanizzazione primaria, vicinanza all'area già edificata); in considerazione delle caratteristiche del terreno, della destinazione urbanistica, dei prezzi di mercato praticati nella zona; tenendo conto altresì che sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria, tali da incidere di fatto sul valore estimativo del suddetto terreno; il sottoscritto stima il valore dell'appezzamento di terreno sopra descritto riferito all'attualità.

VALUTAZIONE

Ai fini della presente valutazione si ritiene di adottare il criterio di stima sintetico o diretto attraverso il quale si ricava il valore dell'area in base ad una percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

In altre parole il valore del terreno (V_{mt}) è aliquota percentuale (K) del valore di mercato (V_{mf}) del fabbricato legittimamente edificabile: $V_{\text{mt}} = V_{\text{mf}} * K$, in cui:

- il valore di mercato di un fabbricato (V_{mf}) da determinarsi sulla base di opportune indagini di mercato e legato sia alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto - tipologia architettonica, finiture ecc. - che estrinseche - giacitura, centralità o marginalità, ecc - nonché a vivacità del mercato immobiliare (successo o insuccesso di forme di investimento diverse, periodi di crisi, ecc.); a tal fine, oltre ad assumere informazioni specifiche per la zona presso alcune agenzie immobiliari della città, sono particolarmente consultati, con attribuzione di veridicità, alcuni listini pubblicati da riviste specializzate;
- il coefficiente K è influenzato in modo particolare dai fattori di marginalità o centralità dell'area (cresce con la vicinanza al centro), dalla qualità delle tipologie realizzabili (cresce passando da tipologie di tipo condominiale ordinario a tipologie di tipo mono – bifamiliare signorile).

La determinazione del valore venale dell'area dipende, quindi, dal valore di mercato (V_{mf}) del fabbricato su di essa legittimamente edificabile, stimabile sulla base al prezzo unitario medio a mq di superficie lorda di solaio (S_{lp}) normalmente richiesto sulla piazza di Cerchiara di Calabria opportunamente ragguagliato secondo l'indice territoriale di edificabilità (I_f) della zona omogenea di appartenenza.

GIUDIZIO DI STIMA SINTETICA

Il valore unitario di mercato (V_{umf}) di superficie lorda di piano (S_{lp}) è stato determinato in base ai valori rilevati delle quotazioni del mercato immobiliare residenziale registrata nel 2° semestre 2021 riportato da riviste specializzate di settore ed in particolare in base al valore tratto dalle "Tabelle OMI – quotazioni 2° semestre

2021" pari ad €/mq 425,00 (Vumf) che si ritiene congruo.

L'indice fondiario di cubatura o indice di edificabilità (If) è dato dal rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), fra il volume dell'edificio (V) o del complesso di edifici realizzabili e la superficie fondiaria del lotto e rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Per l'area in oggetto tal indice è pari a

$$(If) = 2,5 \text{ mc/mq (tratto dalle NTA e riportato nel C.D.U.)}$$

Il volume residenziale edificabile (V) è determinato dal prodotto dell'indice di edificabilità dell'area per la rispettiva superficie.

$$V = \text{mq } 1.580,00 \times 2,50 \text{ mc/mq} = \text{mc } 3.950,00 (V)$$

La superficie lorda di piano realizzabile (Slp) è ottenuta dividendo per 3,00 (quale altezza di interpiano assunta convenzionalmente dallo Strumento Urbanistico per i volumi residenziali) il volume residenziale edificabile.

$$Slp = \text{mc } 3.950 / \text{H m } 3,00 = \text{mq } 1.316,67 (Slp)$$

Il valore di mercato dell'edificio realizzabile (Vmf) sulle aree in esame è ottenuto moltiplicando il valore unitario di mercato (Vumf) per la superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp)

$$Vmf = \text{€/mq } 425,00 \times \text{mq } 1.316,67 = \text{€ } 559.584,75 (Vmf)$$

L'incidenza dell'area (K) sul valore di mercato del fabbricato potenzialmente realizzabile è determinata sulla base dell'esperienza rilevabile nella piazza di Cerchiara di Calabria confrontata con le indicazioni delle riviste specializzate di settore "Consulente Immobiliare e Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio".

Le analisi condotte riferite all'area di Cerchiara di Calabria ed in particolare quelle relative alla zona in oggetto, tenuto anche conto del miglioramento dell'ambiente circostante attuale e futuro previsto dal vigente Strumento Urbanistico, si ritiene di assumere una incidenza media pari al **9%** (K).

Pertanto in base alle considerazioni sopra esposte si ritiene di determinare il valore delle aree (Vmt) in oggetto applicando la già citata formula **Vmt = Vmf * K**

$$Vmt = \text{€ } 559.584,75 \times 0,09 = \text{€ } 50.362,62$$

Dal rapporto tra il valore delle aree (Vmt) e la superficie del terreno oggetto di stima, si determina il valore di riferimento all'attualità:

$$V_m = \text{€ } 50.362,62 / \text{mq } 1.580,00 = \text{€/mq } 31,87;$$

VALORE APPEZZAMENTO DI TERRENO

Si riportano di seguito per il terreno oggetto di stima di complessivi **mq 4.300** i Valori di stima come sopra determinati, riferiti alle due aree omogenee. Risulta:

Zona Urbanistica	FOGLIO 26	Superficie (mq)	Valore di riferimento (€ / mq)	Valore stimato (€)
	Particella			
E	75	2.720	0,54	1.460,00
B2	75	1.580	32,00	50.560,00
Valore complessivo di stima				52.020,00



omissis

Nel ringraziare per la fiducia accordata e rimanendo a VS completa disposizione per eventuale ulteriore chiarimento.

Ossequia

Luogo: Cerisano (CS)

Data: 30 Maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Camporotondo



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)
UFFICIO FALLIMENTI

ALLEGATI
Procedura Fallimentare di & C., nonché, del socio accomandatario
Fallimento n°21/2021 R.G.F.

Luogo: Cerisano (CS)

Data: 30 Maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Camporotondo

