

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 5/96 R. F.

A CARICO”

--- CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA ---

CURATORE:

Dott. Avv. CLAUDIO ZICARI

CONSULENTE TECNICO INCARICATO :

Geom. DOMENICO LA GAMMA

**Castrovillari - Via dei Gerani 8
tel. 0981.46313 – 335.8409545
email: mimmolg@libero.it
PEC: domenico.lagamma@geopec.it**

1) PREMESSA

Il sottoscritto geom. Domenico La Gamma, iscritto al n.2242 dell'Albo dei Geometri della prov. di Cosenza, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella **Procedura Fallimentare n. 5/96 R.F.**, a carico della “_____”, dopo aver accettato l'incarico di perito estimatore dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare e prestato il “giuramento di rito”, riceveva i quesiti posti dal G. E., indicati nel relativo verbale di conferimento incarico, ai quali si dà risposta attraverso la relazione che segue.

Si precisa che agli atti della procedura vi è allegata la prima Consulenza Tecnica d'Ufficio, datata 1999, e, le motivazioni di una nuova consulenza sono state dettate, essenzialmente, dall'esigenza di avere una valutazione aggiornata dei cespiti in fallimento.

Il sottoscritto C.T.U., acquisite le cognizioni di merito attraverso l'esame dei fascicoli di causa e svolgimento di indagini preliminari, ha svolto i relativi sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura fallimentare, situati nei comuni di Cerchiara di Calabria e Francavilla Marittima, in compagnia del curatore fallimentare nominato, avv. Zicari Claudio.

Successivamente, nel corso dei dovuti accertamenti peritali, emergeva la circostanza che diversi immobili in esame, ubicati in entrambi i suddetti comuni, risulterebbero gravati del diritto di uso civico o livello a favore dei comuni cui appartengono, ragion per cui si provvedeva ad inoltrare via PEC ai rispettivi Enti ulteriori richieste integrative, precisamente il 31/08/2020 al Comune di Cerchiara di C. e il 25/08/2020 e 05/09/2020 al Comune di Francavilla M., tese ad accertare l'effettiva sussistenza di tali diritti civici

sugli immobili interessati, nonché la possibilità di ottenerne la legittimazione ed eventuale affrancazione, con relativi costi, a favore del richiedente avente diritto. Si ricorda che tali circostanze degli immobili assumono una notevole importanza per le finalità del processo fallimentare, poiché volte ad appurare, in primis, la loro commerciabilità e poi, se con gravame, l'incidenza dei relativi costi, di non facile determinazione.

Il responsabile degli uffici tecnici, _____, nell'intento di fornire una adeguata risposta alle richieste inoltrate, tenuto debito conto della complessa materia degli usi civici, organizzava in data 30/09/2020, presso il Comune di Francavilla M., un tavolo tecnico-giuridico sull'argomento, alla presenza di un consulente specialistico in materia incaricato dal Comune, del sottoscritto ctu e del curatore fallimentare, Ivi, dopo ampio dibattito in merito, lo stesso responsabile comunale, faceva presente dell'esistenza di una memoria storica del diritto di livello a favore dei comuni nelle zone cui appartengono i cespiti in argomento e si riservava di dare precise risposte alle richieste presentate dopo la redazione dell'inventario comunale delle terre assoggettate a livello, in corso di ultimazione.

Di ciò rilasciava apposita attestazione, già depositata agli atti di procedura.

Il G.D., considerato che l'Ente Comune, in merito alle informazioni richieste, ancora non ha fornito alcuna risposta, **disponeva il deposito della perizia estimativa dei beni non gravati dal diritto di livello e/o di uso civico, di cui segue completa stesura.**

2) DESCRIZIONE IMMOBILI

Dai sopralluoghi eseguiti, da indagini ed informazioni assunte in loco e presso uffici amministrativi e dalla relativa documentazione in atti ed acquisita nel corso delle indagini, individuati i lotti da porre in vendita in

base allo stato di fatto, delle specifiche caratteristiche e destinazione d'uso di ciascun immobile nonché delle potenzialità commerciali che ognuno può esprimere, si accerta quanto segue.

2.1 - "LOTTO 1".

LOCALIZZAZIONE. Trattasi di **appezzamento di terreno agricolo con una superficie catastale di ettari (ha) 3, are 51, centiare 60, oltre annessa e comune strada interna di servizio, sito in c.da Damale del Comune di Cerchiara di Calabria**, in aperto comprensorio tipicamente collinare / montano, molto distante dai centri abitati, e servito dalla strada vicinale Pisciotolo-Cernostasi, sterrata ed alquanto accidentata.

ATTO DI PROVENIENZA. Detto immobile risulta di proprietà _____ (soggetto fallito) giusta **Atto di Donazione**

_____ e trascritto all'Ufficio dei RR. II. di Cosenza il _____ ai nn. _____ R.G. e _____ R.S. (*Alleg. "1.A"*). -----

SITUAZIONE CATASTALE. Il terreno costituente il predetto "Lotto 1", di complessivi ha 3,5160 in piena proprietà alla predetta fallita, oltre annessa strada di accesso e servizio di ha 0,0910, ma in comproprietà per la quota di ½ dell'intero, risulta riportato in Catasto Terreni al **Comune di Cerchiara di Calabria**, con i seguenti identificativi catastali:

- **foglio 56, particella (p.lla) 39**, pascolo cespugliato, classe 1, di **ha 1,5925**, R.D. € 4,93, R.A. € 3,29 (*terreno agricolo per 1/1 di proprietà*);
- **foglio 56, p.lla 58**, pascolo cespugliato, classe 1, di **ha 0,7060**, R.D. € 2,19, R.A. € 1,46 (*terreno agricolo per 1/1 di proprietà*);
- **foglio 56, p.lla 60**, pascolo cespugliato, classe 2, di **ha 0,6795**, R.D. € 1,05, R.A. € 0,70 (*terreno agricolo per 1/1 di proprietà*);

- **foglio 56, p.lla 61**, pascolo cespugliato, classe 2, di **ha 0,5380**, R.D. € 0,83, R.A. € 0,56 (*terreno agricolo per 1/1 di proprietà*);
- **foglio 56, p.lla 62**, pascolo cespugliato, classe 1, di **ha 0,0745**, R.D. € 0,23, R.A. € 0,15 (*terreno agricolo destinato a strada per 1/2 di proprietà*);
- **foglio 56, p.lla 86**, pascolo cespugliato, classe 2, di **ha 0,0165**, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02 (*terreno agricolo destinato a strada per 1/2 di proprietà*);

Si allegano Visure Catastali (*Alleg. "1.B"–"1.C"*) e Mappa Catastale (*Alleg. "1.D"*). -----

Nota: le suddette particelle, per inevasa voltura catastale del suddetto atto di provenienza (donazione), risultano ancora intestate in Catasto ai rispettivi donanti _____, comproprietari; per allineare la ditta occorrerà presentare in Catasto la voltura, ora per allora.

CARATTERISTICHE. L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura fallimentare, presenta una forma pressoché trapezoidale e giacitura in declivio; allo stato risulta non coltivato e ricoperto di vegetazione spontanea, per cui assimilabile alla coltura di pascolo cespugliato, presente in atti catastali. All'interno dell'appezzamento, anche se materialmente non visibile, si trova la striscia di terreno destinata a strada privata di accesso, di cui si è detto prima, larga circa mt 4,00 ed estesa are 9 e centiare 10, identificata dalle p.lle catastali 62 e 86, intestate alla fallita, sig. _____, per ½ di proprietà; detta quota è da ritenersi parte integrante del terreno in cui si trova, quindi è imprescindibilmente integrato nella consistenza del lotto n.1, che sarà oggetto di vendita.

A supporto di quanto sopra esposto, si allega planimetria di sovrapposizione tra Foto Aerea e Mappa Catastale (*Alleg. "1.E"*).

CONFINI. Il lotto in esame, i cui limiti si presentano non propriamente definiti, confina a nord con p.lla 16, ad est con p.lle 31 e 59, a sud con p.lla 32, ad ovest con strada vicinale.

STATO DI POSSESSO. Il "Lotto 1" risulta nella disponibilità della proprietaria fallita _____.

DESTINAZIONE URBANISTICA. I terreni costituenti detto "Lotto 1", secondo lo strumento urbanistico comunale, ricadono in zona "E" – agricola.

2.2 - "LOTTO 2".

LOCALIZZAZIONE. Trattasi di **appezzamento di terreno agricolo con una superficie catastale di ettari (ha) 0, are 35, centiare 60, sito in località S. Stefano del Comune di Francavilla Marittima**, in una impervia zona collinare molto distante dai centri abitati, priva di strade comunali e/o vicinali e servita solo da scomodi percorsi locali.

ATTO DI PROVENIENZA. Detto immobile risulta di proprietà della sig. _____ (soggetto fallito) giusta **Atto di Donazione** per notaio _____, stipulato il _____, rep. n. _____, registrato ad Amendolara il _____ al n. ___ e trascritto all'Ufficio dei RR. II. di Cosenza il _____ ai nn. ___ R.G. e _____ R.S. (*Alleg. "2.A"*). -----

SITUAZIONE CATASTALE. Il terreno costituente il predetto "Lotto 2", di complessivi ha 0,3580, risulta riportato in Catasto Terreni al Comune di Francavilla Marittima, con i seguenti identificativi catastali:

- **foglio 5, p.lla 68**, seminativo, classe 3, di **ha 0,2330**, R.D. € 1,93, R.A. € 1,44; -----
- **foglio 5, p.lla 83**, seminativo, classe 3, di **ha 0,0500**, R.D. € 0,41, R.A. € 0,31; -----

➤ foglio 5, p.lla 84, uliveto, classe 2, di ha 0,0750, R.D. € 2,13, R.A. € 1,515; -----

Si allegano Visure Catastali (*Alleg. "2.B"*) e Mappa Catastale (*Alleg. "2.C"*).

Note:

- le suddette particelle risultano in Catasto correttamente intestate a _____, in proprietà piena;

- sulla mappa catastale, al foglio 5, le particelle 83 (ex 13/C) e 84 (ex 53/B), sono erroneamente identificate con identificativi letterali "C" e "D", per la cui correzione occorrerà presentare in Catasto apposita istanza.

CARATTERISTICHE. L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura fallimentare, presenta forma irregolare e giacitura in forte declivio. Raggiungibile solo per mezzo di percorsi locali molto accidentati, attualmente risulta in parte coltivato ad uliveto (p.lle 83 e 84) e in parte ricoperto di vegetazione spontanea (p.lla 68), assimilabile ad un pascolo arborato. A supporto di quanto sopra esposto, si allega planimetria di sovrapposizione tra Foto Aerea e Mappa Catastale (*Alleg. "2.D"*).

CONFINI. Il lotto in esame, i cui limiti si presentano non propriamente definiti, confina a nord con p.lle 13 e 70, ad est con p.lla 53, a sud con p.lle 89 e 111, ad ovest con p.lla 67.

STATO DI POSSESSO. Il "Lotto 2" risulta nella disponibilità della sig. _____.

DESTINAZIONE URBANISTICA. I terreni costituenti il "Lotto 2", secondo lo strumento urbanistico comunale, ricadono in zona "E" – agricola.

2.3 - "LOTTO 3".

LOCALIZZAZIONE. Trattasi di **appezzamento di terreno agricolo avente una superficie catastale di ettari (ha) 1, are 37, centiare 50, con entrostante fabbricato, sito in località Pisciotto del Comune di Francavilla Marittima**, in un aperto comprensorio collinare periferico poco distante dal centro abitato (circa 2 Km), servito da carrozzabile denominata "strada vicinale Pietra Levriere", in parte asfaltata ma in mediocri condizioni.

ATTO DI PROVENIENZA. Detto immobile risulta pervenuto al sig. _____ (soggetto fallito) giusta **Atto di Donazione** per notaio _____, stipulato il _____, rep. n. _____, registrato ad Amendolara il _____ al n. ____ e trascritto all'Ufficio dei RR. II. di Cosenza il _____ ai nn. ____ R.G. e ____ R.S. (*trattasi del medesimo titolo del lotto 1 - Alleg. "1.A"*). -----

SITUAZIONE CATASTALE. Il terreno costituente il predetto "Lotto 3", di complessivi ha 1,3750, risulta riportato in Catasto Terreni al Comune di Francavilla Marittima, con i seguenti identificativi catastali:

- **foglio 6, p.lla 26**, di complessivi ha 0,6800, ma suddivisa nelle seguenti porzioni:
 - **porz. AA**, uliveto, classe 2, di **ha 0,0194**, R.D. € 0,55, R.A. € 0,40;
 - **porz. AB**, pascolo, classe 1, di **ha 0,5804**, R.D. € 2,40, R.A. € 1,80;
 - **porz. AC**, pascolo arborato, classe U, di **ha 0,0802**, R.D. € 0,62, R.A. € 0,41; -----
- **foglio 6, p.lla 27**, di complessivi ha 0,6950, ma suddivisa nelle seguenti porzioni:
 - **porz. AA**, seminativo, classe 3, di **ha 0,0950**, R.D. € 0,79, R.A. € 0,59;

- **porz. AB**, pascolo arborato, classe U, di **ha 0,6000**, R.D. € 4,65, R.A. € 3,10. -----

Si allegano Visure Catastali (*Allegg. "3.A" - "3.B"*) e Mappa Catastale (*Alleg. "3.C"*). -----

Note:

- *Le suddette particelle, per inevasa voltura catastale dell'atto di donazione di provenienza, risultano ancora intestate in Catasto ai rispettivi donanti _____, comproprietari; per allineare la ditta occorrerà presentare in Catasto la voltura, ora per allora;*
- *nella visura catastale della p.lla 26, al Catasto Terreni, risulta l'annotazione della presenza sulla stessa di fabbricato non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010; ragion per cui, secondo procedura prevista, l'Ufficio Catastale (Territorio di Cosenza) ha provveduto ad eseguire un accertamento amministrativo d'ufficio in data 24/11/2011 prot. n. CS0396687, con attribuzione di una rendita presunta al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati censuari: **Foglio 6, P.lla 254, Sub. 1, Categoria C/2, classe 2, Consistenza mq.100, Rendita € 258,23.** Dalla relativa Visura Catastale (*Alleg."3.D"*), si evince che detto accertamento è stato pubblicato all'albo pretorio comunale con data conclusiva del 02/07/2012, prot. n. CS0061442/2012.*

CARATTERISTICHE. L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura fallimentare, avente una superficie catastale di ettari 1,3750, fronteggia, per oltre 150 mt, la strada vicinale Pietra-Levriere, da cui prende accesso.

Presenta una conformazione irregolare, buona esposizione, giacitura varia con prevalenza in declivio e risulta suddiviso nelle seguenti porzioni agricole:

a) seminativo, avente un'estensione di circa ha 0,5100, che occupa, in prevalenza, la parte centrale del lotto, fino a lambire la strada vicinale di accesso; presenta, per lo più, una giacitura tendenzialmente sinuosa in leggero declivio;

b) uliveto, avente un'estensione di circa ha 0,3700, localizzato sui lati nord ed est del lotto, si sviluppa in contiguità al suddetto seminativo con una giacitura in declivio; la piantagione, in buono stato vegetativo, risulta sistemata su due comparti posti su livelli diversi, di cui quello inferiore, prettamente localizzato nell'angolo nord/ovest del lotto ed esteso circa 1/3 dell'intero uliveto, presenta confini incerti;

c) pascolo cespugliato, avente un'estensione di circa ha 0,4950, posizionato nella parte sud ed ovest del lotto, lambisce la strada vicinale di accesso; con giacitura in declivio, in parte anche accentuato, si presenta ricoperto, in parte, da vegetazione spontanea; al suo interno, precisamente nella p.lla catastale 26, si evidenzia un fabbricato avente una superficie coperta di circa 100 mq, di cui si dirà in seguito.

A supporto di quanto appena esposto, si allega planimetria di sovrapposizione tra Foto Aerea e Mappa Catastale e Foto dei luoghi (*Allegg."3.E" – "3.F"*).

CONFINI. Il lotto in esame, i cui limiti si presentano non propriamente definiti, confina a nord-ovest con strada vicinale Pietra Levriere e p.lla 162, ad est con p.lle 59 e 95, a sud con p.lle 22 e 55.

STATO DI POSSESSO. Il "Lotto 3" risulta nella disponibilità del sig.

_____. -----

DESTINAZIONE URBANISTICA. I terreni costituenti il "Lotto 3", secondo lo strumento urbanistico comunale, ricadono in zona "E" – agricola.

DESCRIZIONE FABBRICATO PRESENTE SUL TERRENO. Come detto prima, nella porzione di terreno destinata a “pascolo”, all’interno della p.lla catastale 26, si evidenzia la presenza di un fabbricato, per l’esattezza composto da alcuni corpi di fabbrica posti in adiacenza tra loro, realizzati in muratura ad un piano fuori terra, al momento in stato di abbandono, con caratteristiche costruttive in scadenti condizioni conservative, di cui si evidenziano le murature perimetrali in buona parte prive di intonaci, corpi accessori con copertura a solaio, infissi di semplice fattura e malandati, pavimentazioni in battuto di cemento. -----

Detto fabbricato, di cui si appalesa la sua natura pertinenziale al lotto in cui ricade, è composto da un corpo principale, ovvero un unico vano uso deposito avente una superficie lorda di mq. 26,40 circa ed altezza media di mt. 3,00, con annessa tettoia in ferro di mq. 14,50 circa, e, in contiguità, da due piccoli locali accessori di ridotte altezze, tipicamente destinati a ricovero di animali domestici, uno di mq.21,30 con altezza di mt.1,80 e l'altro di mq.16,10 con altezza di mt.2,30 (*vedasi planimetria fabbricato - Alleg."3.G"*). -----

Di tale fabbricato, per sintesi di calcolo, si determina la cosiddetta **superficie commerciale**, da utilizzare poi nella relativa stima finale, che è data dalla somma delle superfici lorde del vano principale e dei locali accessori, quest’ultime proporzionalmente ridotte con opportuno coefficiente in virtù delle loro caratteristiche, il tutto come di seguito specificato:

- vano principale _____ mq. 26,40
- tettoia (mq.14,50 x 0,50) _____ mq. 7,25
- locale accessorio n.1 (mq.21,30 x 0,40) _____ mq. 8,52
- locale accessorio n.2 (mq.16,10 x 0,50) _____ mq. 8,05

Superficie Commerciale (c.t.)_____mq. 50,20

CONFORMITA' EDILIZIA FABBRICATO. Ai fini dell'accertamento della conformità edilizia del predetto fabbricato, tenuto conto:

- che il Comune di Francavilla Marittima ha rilasciato certificazione, datata 20-09-2023, da cui si evince che *“agli atti del Comune di Francavilla Marittima, a seguito delle ricerche svolte negli archivi comunali, non risulta alcuna documentazione dalla quale si possa desumere la legittimità edilizio-urbanistica del fabbricato sito in località Pisciotto, ricadente in Catasto Terreni al foglio di mappa n.6, particella n.26, e censito al Catasto Fabbricati con p.lla 254 sub.1, categoria C/2” (vedasi certificato comunale Alleg."3.H")*;
- che nella precedente consulenza tecnica d'ufficio agli atti di causa, datata anno 1999, relativamente agli accertamenti peritali condotti all'epoca su codesto terreno, riferito in Catasto al Comune di Francavilla Mar., foglio 6, p.lle 26-27, viene testualmente asserito che **"su di esso non insistono fabbricati"**;
- che dall'esame delle foto aeree storiche della zona, risalenti agli anni 2002/03 e visionabili sul sito internet "Google Earth", si rileva la forma del sedime del fabbricato ma con contorni alquanto sfumati e non ben definiti, tipicità di un probabile e sequenziale inizio e/o recente edificazione, all'epoca;
- e tenuto conto, altresì, delle caratteristiche costruttive del fabbricato, di certo non recenti ma neanche vetuste,

si ritiene ammissibile poter affermare che la costruzione del fabbricato sia stata realizzata nell'epoca 2000/2003 senza alcun titolo edilizio abilitativo, per cui è da considerare di natura abusiva. In tal caso, il

vigente Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) prevede la demolizione dell'opera abusivamente realizzata ed il ripristino dello stato dei luoghi, fatta salva la possibilità di regolarizzare l'abuso mediante il conseguimento di un permesso in sanatoria.

Pertanto, tenuto conto dello stato, consistenza ed ubicazione del fabbricato abusivo e del contesto in cui si trova, con riferimento alle norme locali in materia edilizio-urbanistica ed al predetto D.P.R. 380/2001, rilevato che l'opera risulta conforme alla disciplina edilizia comunale della zona in cui ricade, si deduce che può essere regolarizzata presentando presso il comune una pratica edilizia in sanatoria, da cui scaturisce, fatti i dovuti riscontri e calcoli, un costo totale tecnico-amministrativo (tributi, sanzioni, adempimenti tecnici, etc.) di circa € **8.000,00** (diconsi euro ottomila/00). Tale onere sarà portato come valenza negativa nella stima finale del lotto cui appartiene il fabbricato abusivo e da sanare, con il gravame della sanatoria edilizia posto a carico dell'eventuale aggiudicatario del bene.

CONFORMITA' CATASTALE FABBRICATO. Dalle risultanze catastali, di cui si è parlato in precedenza, si desume che il fabbricato è stato oggetto di un accertamento catastale d'Ufficio nell'anno 2011, mediante il quale gli è stata attribuita una rendita presunta ai sensi del DL 78/2010, con relativo censimento "provvisorio" al Catasto Fabbricati, recante i dati censuari "*foglio 6, p.lla 254, sub. 1, categoria C/2, consistenza 100 mq,*" con onere a carico del titolare di provvedere, secondo prassi catastale, al definitivo e completo aggiornamento catastale, adempimento, peraltro, finora mai espletato. **Per conseguire la conformità catastale del fabbricato**, considerato che i predetti dati catastali risultano non rispondenti all'effettivo stato dei luoghi, occorre presentare gli opportuni atti di aggiornamento

catastale dell'esatta consistenza immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Cosenza, e precisamente un tipo mappale, necessario per aggiornare la mappa catastale, ed una denuncia di variazione, necessaria per dichiarare gli esatti dati censuari della/e unità immobiliari costituenti l'immobile, con le corrispondenti planimetrie catastali, peraltro mancanti e mai depositate agli atti catastali, il tutto comportante un costo totale tecnico-amministrativo (tributi, sanzioni, adempimenti tecnici, etc.) di circa € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00).

Tale onere, fatta salva diversa disposizione del Tribunale adito, viene considerato a carico della procedura fallimentare, nella finalità di assoggettare l'eventuale e futuro decreto di trasferimento dell'immobile alla normativa in materia di trasferimenti immobiliari, di cui all'art.19, c.14, Legge n.122/2010, la quale prevede che, negli atti pubblici aventi ad oggetto il trasferimento di fabbricati, va fatta menzione, a pena di nullità, la dovuta identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati e planimetrie catastali, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

3) STIMA IMMOBILI

CRITERIO DI STIMA - VALUTAZIONI.

Per la determinazione del più probabile valore venale di tali immobili, è stato applicato il cosiddetto metodo comparativo con procedimento sintetico.

Sono state condotte indagini di mercato nelle rispettive zone cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, ma anche nelle zone limitrofe e a questa assimilabili, tutte ricadenti in comprensori a destinazione prettamente rurale/agricola dei Comuni di Cerchiara di Calabria e di Francavilla

Marittima, dove prevalgono colture di tipo estensivo, come seminativi, uliveti e pascoli. Ulteriori informazioni utili ai fini della stima immobiliare sono state attinte presso agenzie immobiliari operanti sul territorio e dalla banca delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Particolare attenzione è stata rivolta a quei terreni agricoli e fabbricati quanto più simili a quelli da valutare, per condizioni intrinseche ed estrinseche, allo scopo di conoscerne o determinarne il valore unitario medio di mercato praticato al momento di stima, ed espresso per unità di misura, vale a dire all'ettaro (ha) per i terreni agricoli e metro quadrato (mq) per i fabbricati.

Gli accertamenti di mercato eseguiti hanno comunque messo in evidenza che i terreni agricoli situati in c.da Damale di Cerchiara di C. e c.da S.Stefano di Francavilla M., destano scarso interesse commerciale poiché ubicati in zone disagiate, essendo molto distanti dai centri abitati e raggiungibili con non poche difficoltà, attraverso anguste strade sterrate e dissestate. E ciò, ovviamente, si riflette negativamente sulla stima dei beni.

Di contro, gli immobili situati in c.da Pisciotto di Francavilla M., posti a circa due Km dal centro abitato e serviti da carrozzabile in mediocri condizioni ma, tutto sommato, percorribile, mostrano un minimo di interesse e appetibilità commerciale, di cui si terrà conto nelle valutazioni finali.

VALORI UNITARI. Dalle indagini espletate, per gli immobili oggetto di fallimento, sono stati accertati i seguenti valori medi unitari, che saranno di riferimento alla relativa stima:

- a) Terreni agricoli a seminativo in media € 9.000/ha;
- b) Terreni agricoli a uliveto, in media € 18.000/ha;
- c) Terreni agricoli a pascolo cespugliato, in media € 4.000/ha;

d) Terreni agricoli a pascolo arborato, in media € 5.000/ha;

e) Fabbricati di modeste caratteristiche costruttive e natura rurale, in media € 250/mq di superficie lorda.

Da un'attenta analisi di tutti gli elementi presi in considerazione, tenuto conto

- delle particolari peculiarità di ogni immobile possedute al momento di stima, in rapporto ai valori medi accertati, apportando le dovute correzioni in termini percentuali al bene che ha caratteristiche migliori o peggiori alla media accertata,

- degli oneri di sanatoria edilizio-urbanistica per la regolarizzazione del fabbricato abusivo,

- di ritenere congruo applicare una riduzione forfettaria del 15% sul prezzo del fabbricato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si stima il più probabile valore dei cespiti in questione, come segue:

3.1 - "LOTTO 1"

Terreno agricolo di complessivi ha 3, are 56, centiare 15, sito nel Comune di Cerchiara di Calabria, alla c.da Damale, in Catasto al foglio 56, particelle 39, 58, 60 e 61 (terreno per la quota di 1/1) e particelle 62 e 86 (strada interna per la quota di 1/2), interamente adibito a pascolo cespugliato e valutato come segue (si applica un coefficiente riduttivo del 30% per relative condizioni sfavorevoli):

- ha 3,5615 x 4.000 €/ha x 0,70 = _____ € 9.972,20

VALORE TOTALE "LOTTO 1" (c.t.) € 9.970,00

(diconsi euro novemilanovecentosettanta/00)

3.2 - "LOTTO 2"

Terreno agricolo di complessivi ha 0, are 35, centiare 60 sito nel Comune di Francavilla Marittima, alla c.da S. Stefano, in Catasto al foglio 5, particelle 68 (*adibita a pascolo arborato*), 83 e 84 (*adibite a uliveto*), valutato come segue (*si applica un coefficiente riduttivo del 50% per relative condizioni molto sfavorevoli*):

- ha 0,2330 x 5.000 €/ha x 0,50 (*p.lla 68*) = _____ € 582,50
- ha 0,1250 x 18.000 €/ha x 0,50 (*p.lle 83 e 84*) = _____ € 1.125,00

VALORE TOTALE "LOTTO 2" (c.t.) € 1.700,00

(*diconsi euro millesettecento/00*)

3.3 - "LOTTO 3"

Terreno agricolo di complessivi ha 1, are 37, centiare 50 con entrostante fabbricato, sito nel Comune di Francavilla Marittima, alla c.da Pisciotto, in Catasto al foglio 6, particelle 26 e 27, valutato come segue (*si applicano coefficienti riduttivi ai cespiti per relative condizioni sfavorevoli*):

- ha 0,5100 x 9.000 €/ha x 0,90 (*seminativo*) = _____ € 4.131,00
- ha 0,3700 x 18.000 €/ha x 0,70 (*uliveto*) = _____ € 4.662,00
- ha 0,4850 x 4.000 €/ha x 0,90 (*pascolo cespugliato*) = _____ € 1.746,00
- fabbricato : mq. 50,20 x € 250,00/mq x 0,80 = __ € 10.040,00
- a detrarre oneri di sanatoria edilizio-urbanistica - € 8.000,00

VALORE DI MERCATO € 2.040,00

- riduzione forfettaria per differenza di oneri tributari, assenza di garanzia per vizi occulti e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria (15%) - € 306,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA FABBRICATO € 1.734,00

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova)

VALORE TOTALE “LOTTO 3” (c.t.) € 12.270,00

(diconsi euro dodicimiladuecentosettanta/00)

4) NOTE

a) Relativamente al “Lotto 3”, qualora codesto Onorevole Tribunale voglia dichiarare che l’onere della regolarizzazione catastale del fabbricato interessato sia da porre a carico dell’aggiudicatario, anziché della procedura fallimentare, ritenendo l’eventuale decreto di trasferimento emesso dall’autorità giudiziaria non soggetto ai dettami della normativa in materia di trasferimenti immobiliari, di cui all’art.19, c.14, Legge n.122/2010, occorre rideterminare la relativa stima del fabbricato sopra eseguita, portando in detrazione il costo della regolarizzazione catastale, pari ad € 2.000,00, dal valore di mercato del fabbricato, ivi determinato.

Nel caso di specie, rielaborando la stima del fabbricato, si ottiene:

- fabbricato : mq. 50,20 x € 250,00/mq x 0,80 = _____ € 10.040,00
- a detrarre oneri di sanatoria edilizio-urbanistica _____ - € 8.000,00
- a detrarre oneri di regolarizzazione catastale _____ - € 2.000,00

VALORE DI MERCATO _____ € 40,00

- riduzione forfettaria per differenza di oneri

tributari, assenza di garanzia per vizi occulti e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria (15%) _____ - € 6,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL FABBRICATO € 34,00

Rideterminando, quindi, il valore di stima dell’intero “lotto 3”, tenendo conto del predetto valore di vendita giudiziaria del fabbricato, si ottiene che il

VALORE TOTALE DEL “LOTTO 3” è pari a € 10.570,00

(diconsi euro diecimilacinquecentosettanta/00)

con costi di sanatoria edilizio-urbanistica e di regolarizzazione catastale del fabbricato a totale carico dell’aggiudicatario. -----

b) A cura della procedura fallimentare, al momento dell’emissione dell’eventuale decreto di trasferimento dei immobili in fallimento, elencati nei suddetti lotti 1-2-3, si dovrà procedere, agli atti del Catasto di Cosenza, all’allineamento delle intestazioni catastali e, agli atti dei RR.II. di Cosenza, alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

La presente relazione di stima, integrata dagli allegati ivi citati, si compone di n.18 pagine intere e fin qui della n.19. -----

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Tanto in fede.

Castrovillari li 25/09/2023

Il C.T.U.

Geom. Domenico La Gamma