

TRIBUNALE DI MILANO

~ SEZIONE FALLIMENTARE ~

Procedimento n. 404/2018
G. D. Dott.ssa Laura De Simone

FALLIMENTO: FUTURA RENT SRL

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.

Geom. Giuseppe AGOSTINO

PEC: giuseppe.agostino@geopec.it

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA.
2. ~ INDAGINE TECNICA.
3. ~ PERIZIA DI STIMA.
4. ~ CONCLUSIONI.

~ ALLEGATI ~

- 1) – Conferimento incarico di nomina del Curatore Dott. Lodovico Gaslini e autorizzazione del Giudice del 15.05.2025;
- 2) – Accettazione incarico del 07.05.2025;
- 3) – Visure catastali degli immobili in oggetto Comune di Caulonia (RC) Foglio 102 P.lle 27-28;
- 4) – Stralcio catastale Comune di Caulonia (RC) Foglio 102 P.lle 27-28;
- 5) – Ortofoto della zona;
- 6) – Titolo di provenienza dei beni in oggetto;
- 7) – Ispezione Ipotecaria dei beni in oggetto;
- 8) – Documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di CTU.
- 9) – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caulonia (RC) il 06.11.2025.
- 10) – Valori agricoli medi della Commissione Espropri della Città Metropolitana di RC del 24.01.2025 approvata dalla Regione Calabria Prot.50828 del 27.01.2025.

C.T.

Geom. Giuseppe AGOSTINO

1. PREMESSA

Con apposita Nota informativa di nomina perito del **07.05.2025** (*vedasi allegato n. 1*) da parte del Curatore Dott. Lodovico Gaslini ed autorizzata dal Giudice della Sezione Fallimentare in data 15.05.2025 la **S.V.I.** nominò me sottoscritto **Geom. Giuseppe AGOSTINO**, residente in Gioiosa Ionica (RC) alla Contrada Elisabetta n. 23/L, con studio tecnico in Gioiosa Ionica (RC) alla via Gramsci n° 28/A ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di RC con il n. 2257, Consulente Tecnico nel Fallimento della Società **Futura Rent srl** Proc. N. 404/2018 Tribunale di Milano Sezione Fallimentare G.D. Dott.ssa Laura De Simone; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico con nota del 15.04.2025 (*vedasi allegato n. 2*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali.

Le operazioni peritali consistono nella stima di un terreno e di un vecchio fabbricato rurale siti nel Comune di Caulonia (RC).

2.2) Beni oggetto di causa.

I beni immobili oggetto di Consulenza Tecnica riguardano un terreno sito nel Comune di Caulonia (RC) alla Località "Vina" identificato catastalmente nel N.C.T.:

- **Foglio di mappa n. 102 P.IIa 27** qualità Area di fabbricato demolito (ex Fabbricato Rurale) di mq. 100,00.
- **Foglio di mappa n. 102 P.IIa 28** qualità Semin. Irrig classe 2 mq. 4.450 reddito dominicale € 15,86 reddito agrario € 9,19.

Entrambe le particelle sono intestate a:

- Futura Rent s.r.l. con sede in Milano P.Iva 06707930969 proprietà per 1/1.

3. PERIZIA DI STIMA.

Verifica ipocatastale

Il sottoscritto CTU, ha potuto riscontrare dalla consultazione della banca dati ipotecaria della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria che sui beni immobili oggetto di perizia sono presenti due note e precisamente:

- 1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/2010** Registro Generale n. 12244 Registro Particolare n. 8301 - Atto di compravendita del 21.05.2010 stipulato dal Notaio Achille GIANNITTI da Gioiosa Ionica (RC) Repertorio n. 42458; detto atto riguarda l'acquisto fatto dalla società Futura Rent srl per la quota di (proprietà 1/1) riguardante terreni siti in Caulonia (RC) e censiti nel N.C.T. Foglio n. 102 P.IIe 27-28 (*vedasi allegato n. 6*).
- 2) **ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2013** Registro Generale n. 16931 Registro Particolare n. 1188 - Ipoteca Legale Rep. 4175/6813 Equitalia Nord spa sede di Milano (MI) derivante da ipoteca con capitale € 48.721,71 ed un totale di € 97.443,42 Iscritta sui terreni siti nel Comune di Caulonia (RC) e censiti nel N.C.T. al Foglio 102 P.IIe 27-28.
 - A Favore di: Equitalia nord s.p.a. con sede in Milano P.Iva 07244730961 per la quota di proprietà di 1/1.
 - Contro: Futura Rent srl con sede in Milano P.Iva 06707930969 per la quota di proprietà di 1/1 (*vedasi allegato n. 7*).

Destinazione Urbanistica

Per quanto riguarda tutti i terreni oggetto di perizia è da precisare che ricadono tutti nella Zona Agricola e precisamente nella Sottozona E2 - Agricola collinare del P.R.G. del Comune di Caulonia (RC) per come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Caulonia (RC) in data 06.11.2025 su richiesta del sottoscritto tecnico (*vedasi allegato 09*).

Stima terreni

I beni immobili oggetto di stima alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto tecnico in data 17.11.2025 risultavano essere in completo stato di abbandono non recintati con la presenza di folta vegetazione (*vedasi allegato 8 documentazione fotografica*).

Per poter eseguire la stima dei terreni oggetto di consulenza tecnica, si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta, tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione tra il bene in oggetto con altri beni simili, che sono stati venduti nel Comune di Caulonia (RC) negli ultimi 2-3 anni nella stessa zona. Tale atto presuppone un mercato attivo dei beni che sono oggetto di stima, da permetterci di definire tante classi di valore noto e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Per determinare il valore di mercato attuale dei terreni oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato ricercando dei beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di stima;
- preso visione **per i terreni agricoli** dei Valori Agricoli medi della Provincia di RC dell'Agenzia delle Entrate (ultima presente si riferisce all'anno 2025 (*vedasi allegato n. 10*));
- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui sono ubicati i terreni;

- considerato la loro destinazione d'uso;
- tenuto conto della loro superficie;

STIMA TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI CAULONIA

Trattandosi di terreni di natura agricola siti nel Comune di Caulonia (RC) in Località Sant'Elia ed in Località Vina ed essendo dei terreni di scarsissima rilevanza commerciale e siccome non risultano appetibili, il sottoscritto tecnico intende valutare detti terreni tenendo in considerazione la tabella dei valori agricoli medi per la Provincia di Reggio Calabria redatta dall'Agenzia delle Entrate di cui l'ultima recente è del 2025 inerente la Regione Agraria n. 7 dove è inserito il Comune di Caulonia (vedasi allegato n. 10).

Terreni siti nel Foglio di mappa n. 102 Località Vina

1) Foglio n. 102 P.IIa 27

- Area di fabbricato demolito mq. 100 (valore a corpo) = € 200,00

2) Foglio n. 102 P.IIa 28

- Seminativo irriguo classe 2 mq. 4.450 x € 1,03 al mq. = € 4.583,50

Valore di stima totale = P.IIa 27 € 200,00 + P.IIa 28 € 4.583,50 = € 4.783,50.

4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto tecnico può dedurre che, i beni immobili oggetto della presente consulenza tecnica, riguardante il Fallimento della società **Futura Rent srl Proc. N. 404/2018 Tribunale di Milano - Sezione Fallimentare** alla data attuale (Novembre 2025) **hanno un valore di stima totale pari ad € 4.783,50.**

Con la presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica (RC) lì 17/11/2025

Il tecnico
Geom. Giuseppe AGOSTINO