

TRIBUNALE CIVILE DI VIBO VALENTIA
SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA IMBILI IN MILETO (VV)

FALLIMENTO N.25/2012 R.F.

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”

Giudice delegato
Curatore

Dott.ssa Giulia Orefice
Avv. Maria Martino

Esperto stimatore

Arch. Michele Favano

INDICE

1.	Premessa.....	pag. 3
2.	Gli immobili oggetto di stima.....	pag. 3
3.	Accertamenti ed ispezioni.....	pag. 3
4.	Sopralluoghi.....	pag. 4
5.	L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	pag. 4
6.	Descrizione degli immobili.....	pag. 5
7.	Utilizzazione prevista dallo strumento comunale.....	pag. 7
8.	Individuazione del lotto di vendita.....	pag. 8
9.	Determinazione del valore di vendita.....	pag. 9
10.	Conclusioni.....	pag. 11

1. PREMESSA

Dopo un primo accesso informale presso gli immobili appresi al fallimento, eseguito, previa autorizzazione giudiziale del 07.05.2025, unitamente al curatore in data 14.05.2025, con provvedimento del 26.06.2025 (**all.1**) il G.D. Dott.ssa Giulia Orefice, ha autorizzato il conferimento dell'incarico al sottoscritto perito Arch. Michele Favano nella Procedura Fallimentare n. 25/2012, "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", per la stima degli immobili appresi alla procedura.

2. GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di perizia ricadono tutti nel comune di Mileto (VV), frazione Paravati contrada Dottolella.

Trattasi di una vasta area all'interno della quale risultano i ruderi di uno stabilimento industriale destinato alla macellazione di polli ed un fabbricato in corso di costruzione visibilmente in stato di abbandono, nonché di due terreni incolti immediatamente adiacenti.

Essi risultano individuati catastalmente come segue:

- Manufatti industriali in stato di abbandono ed in corso di costruzione, nel NCEU del Comune di Mileto al foglio di mappa 18 particelle 1215 cat. C/2 (deposito in corso di costruzione in stato di abbandono), 1216 sub 1 cat. D/8 (ruderi di capannone) e 1217 cat. A/10 (ruderi di uffici);
- Terreno agricolo della superficie di mq. 5306, riportato nel NCT del Comune di Mileto al foglio di mappa 18 particella 1212
- Terreno agricolo della superficie di mq. 3961, riportato nel NCT del Comune di Mileto al foglio di mappa 18 particella 1214

3. ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

In data 15.05.2025 lo scrivente perito ha richiesto e ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria le visure catastali aggiornate e gli estratti di mappa dei terreni appresi al fallimento (**all.2**).

Ha poi inoltrato, in data 04.09.2025, richiesta del certificato di destinazione urbanistica dei terreni al Comune di Mileto; l'ufficio comunale settore urbanistica ha evaso l'istanza soltanto in data 28.10.2025 (**all.3**).

Ha inoltre effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare, le ricerche utili e necessarie per verificare l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni, sia a favore che contro, gravanti sui beni oggetto di procedura concorsuale.

4. SOPRALLUOGHI

In data 14.05.2025 il sottoscritto stimatore ha eseguito i sopralluoghi presso i terreni siti nel Comune di Mileto (RC) nel corso dei quali ha effettuato una ricognizione circostanziata degli immobili visionati, previ rilievi strumentali tecnico-metrici e correlate riproduzioni fotografiche (**all.4**).

5. L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare è risultato che l'atto di provenienza ultraventennale dei terreni in capo al Sig. XXX è costituito dalla Donazione per Notaio Domenico Scordamaglia del 06.02.1998 Rep. n.57405 trascritto come segue:

- TRASCRIZIONE del 19.02.1998 – Reg. Part. 3011 – Reg. Gen. 3441 – Pubblico ufficiale: NOTAIO DOMENICO SCORDAMAGLIA – Rep. 57405 del 06.02.1998 – DONAZIONE ACCETTATA – avente ad oggetto le particelle 1215, 1216 e 1217 del foglio di mappa 18
- TRASCRIZIONE del 19.02.1998 – Reg. Part. 3012 – Reg. Gen. 3442 – Pubblico ufficiale: NOTAIO DOMENICO SCORDAMAGLIA – Rep. 57405 del 06.02.1998 – DONAZIONE ACCETTATA – avente ad oggetto le particelle 1212 e 1214 del foglio di mappa 18 (**all. 5**).

Dalle indicate ricerche sono risultate anche le formalità pregiudizievoli come da elenco che segue (**all.6**):

- **ISCRIZIONE** del 09/06/2008 - Registro Particolare 541 Registro Generale 3411 Pubblico ufficiale MICELI ARMANDA ILARIA Repertorio 4591 del 04/06/2008 - ATTO NOTARILE PUBBLICO- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta per l'importo totale di euro 1.000.000,00 - in favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. - contro XX - grava su tutti di beni oggetto di stima
- **ISCRIZIONE** del 13.01.2011 - Reg. Part. 188 - Reg. Gen. 296 -AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE -Rep. n. 10876 del 17.12.2010 -IPOTECA LEGALE derivante da ruolo iscritta per l'importo totale di euro 120.159,08 - in favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - contro XX - Importo ridotto con ANNOTAZIONE del 23.09.2011 - Reg. Part. 445 - Reg. Gen. 5423 (grava solo sulla particella 1217)
- **TRASCRIZIONE** del 06/03/2012 - Reg. Part. 1035 Reg. Gen. 1188 - Pubblico ufficiale: TRIBUNALE - Rep. 1407 del 24/10/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di BANCA M.P.S. Spa - contro XX

6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili appresi al fallimento, sono tutti ubicati nel Comune di Mileto (VV) alla Frazione Paravati, Contrada Dottolella.

Precisamente essi sono siti in zona collinare, distante dal centro abitato di Paravati, cui si accede dalla strada provinciale attraverso una via interna che conduce direttamente al sito.

Trattasi nello specifico dei seguenti cespiti:

- a) due manufatti di mq. 740 circa ciascuno, rispettivamente, in stato di abbandono ed in corso di costruzione, oltre un ulteriore costruzione anch'essa in stato di abbandono di mq. 55 circa, nel complesso un tempo destinati all'attività di

macellazione industriale di polli. Riportati nel NCEU del Comune di Mileto al foglio di mappa 18 particelle 1215 cat. C/2 (deposito in corso di costruzione in stato di abbandono), 1216 sub 1 cat. D/8 (ruderi di capannone) e 1217 cat. A/10 (ruderi di uffici).

- b) terreni di natura agricola, incolti e contigui, complessivamente estesi mq.9.267 mq, riportati nel NCT del Comune di Mileto al foglio di mappa 18 particelle 1212 e 1214.

Di seguito la rappresentazione ortofotografica del compendio



Quanto alla natura dei terreni, le visure catastali di entrambe le particelle contengono le indicazioni delle porzioni "AA" ed "AB". Dette porzioni sono utilizzate

per indicare la suddivisione delle particelle di terreno in aree con diverse caratteristiche colturali o produttive e diversa rendita catastale.

Di seguito la suddivisione in porzioni risultante dalle visure per ciascun terreno:

TERRENO FOGLIO 18 PARTICELLA 1212 - MQ. 5.306			
Porzione	AA	AB	
Superficie mq.	5124	182	
Qualità	uliveto	pascolo	

TERRENO FOGLIO 18 PARTICELLA 1214 - MQ. 3.961			
Porzione	AA	AB	
Superficie mq.	3257	704	
Qualità	uliveto	pascolo	

7. L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dal certificato di destinazione urbanistica (*vedi all. n.3*) rilasciato dal Comune di Mileto in data 28.10.2025 si evince che le particelle 1212, 1214, 1215, 1216 e 1217 del foglio 18 ricadono in zona "E1 - aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e tipizzate" - Classe 3: *Fattibilità con limitazioni consistenti*

Trattasi di zona agricola, sottozona "TAF" (Territorio agricolo forestale) ove sono consentite costruzioni destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole ed all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili, secondo precisi indici di fabbricabilità.

Nella zona E1 sono ammesse nuove costruzioni ma con le limitazioni di cui alla Classe 3 (*fattibilità con limitazioni consistenti*), che impongono approfondimenti di carattere geologico, geotecnico e geomorfologico per accertare la sostenibilità degli interventi tramite significative opere di prevenzione idrogeologica e di adeguamento sismico.

È altresì prevista l'ammissibilità di interventi sulle preesistenze edilizie legittime. Sull'area un tempo ospitante il complesso aziendale, oggi diruto, insiste vincolo idrogeologico.

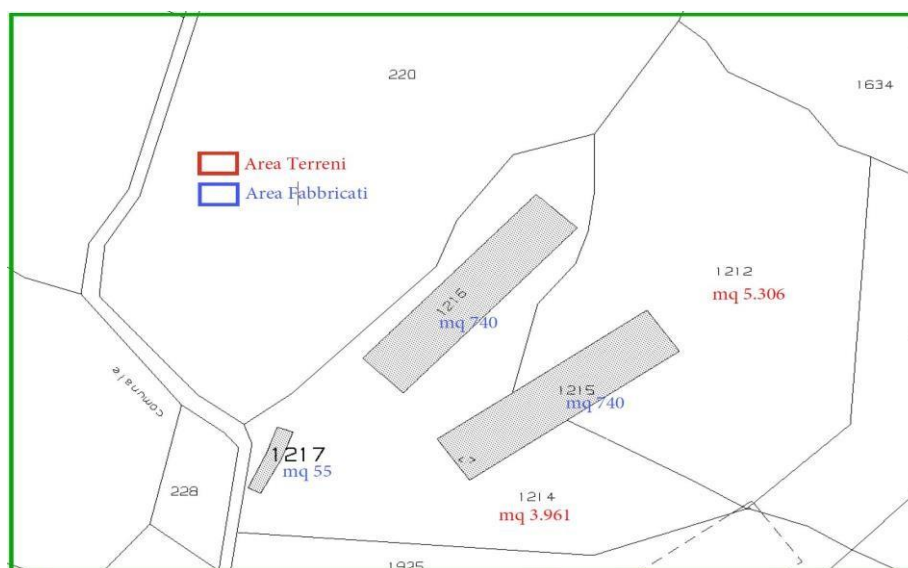
Gli interventi edificatori sono soggetti a Permesso di Costruire.

Occorre precisare che le particelle che comprendono sia i manufatti che i terreni, costituiscono l'unità minima aziendale prevista dal PSC, avente nella sua interezza una superficie maggiore di 10.000 mq.

8. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

È indubbio che l'attuale consistenza degli immobili appresi al fallimento, consente la loro liquidazione nello stato in cui si trovano.

Tuttavia, le autorizzazioni urbanistiche a suo tempo rilasciate dal Comune di Mileto in favore della ditta oggi fallita per la realizzazione del complesso aziendale destinato alla macellazione di polli (Permesso di costruire n.48/2004 e variante in corso d'opera prot. 5478/2005), unitamente alla destinazione urbanistica certificata dall'ente comunale con il CDU del 28.10.2025, depongono per la messa in vendita dell'intero compendio immobiliare complessivamente esteso mq.10.820,00, composto dalle aree di sedime dei fabbricati diruti e dai terreni contigui, destinato alla ricostruzione di edifici strettamente connessi all'esercizio di attività agro-silvo-pastorali, come meglio rappresentato nel seguente elaborato grafico:



Pertanto, tenuto conto degli indici e dei parametri di fabbricabilità resi dal PSC per le zone comprese nel TAF, che consentono l'accorpamento all'area d'insediamento principale anche di terreni contigui e non, ai fini del c.d. "Lotto minimo d'intervento", si ritiene utile formare un unico lotto di vendita che comprenda tutti gli immobili in esame, come segue:

LOTTO UNICO: Terreno con sovrastanti manufatti in stato abbandono, di mq. 10.802,00 circa, con destinazione edificatoria per l'esercizio di attività agricole-forestali-pastorali, sita in Mileto (VV) frazione Paravati, contrada Dottolella. Riportata nel NCEU al foglio di mappa 18 particelle 1215, 1216 e 1217 e nel NCT al foglio di mappa 18 particelle 1212 e 1214.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

Metodi di stima

Per la valutazione dei terreni cui alla presente relazione, si è tenuto conto:

- della superficie e della destinazione urbanistica delle singole particelle;
- del procedimento sintetico di stima per confronto che prevede la comparazione dell'immobile oggetto di stima con altri immobili similari e vicini compravenduti di recente in regime di libere contrattazioni;
- dei valori agricoli medi (V.A.M.) stabiliti dalla Regione Calabria per tipo di coltura, pubblicati sul BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE CALABRIA – Annualità 2016 (a tutt'oggi validi) – Provincia di Vibo Valentia - Regione Agraria n.2.

Superficie complessiva mq. 10802,00 composta come segue:

- Terreno sito in Mileto (VV) frazione Paravati, contrada Dottolella foglio 18 particella 1212, esteso complessivamente mq. 5306.00 suddiviso nelle seguenti porzioni: mq. 5.124 natura Uliveto, mq. 182 pascolo.

- Terreno sito in S Mileto (VV) frazione Paravati, contrada Dottolella foglio 18 particella 1214, esteso complessivamente mq. 3.961.00 suddiviso nelle seguenti porzioni: mq. 3.257 natura Uliveto, mq. 704 pascolo.

- due manufatti di mq. 740 circa ciascuno, rispettivamente, in stato di abbandono ed in corso di costruzione, oltre un ulteriore costruzione anch'essa in stato di abbandono di mq. 55 circa, nel complesso un tempo destinati all'attività di macellazione industriale di polli. Riportati nel NCEU del Comune di Mileto al foglio di mappa 18 particelle 1215 cat. C/2 (deposito in corso di costruzione in stato di abbandono), 1216 sub 1 cat. D/8 (ruderi di capannone) e 1217 cat. A/10 (ruderi di uffici).

Considerato che i manufatti di che trattasi sono ridotti a ruderi (da demolire), si è ritenuto opportuno valutare esclusivamente l'area di sedime del terreno sul quale insistono.

Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura ULIVETO, risulta essere pari a 2,22 €/mq, il VAM dei terreni con tipologia di coltura PASCOLO, risulta essere pari a 0,20 €/mq.

Nella realtà trattasi di terreni della tipologia boschiva cui pertanto va assegnato un valore medio, pari a 2.00 €/mq, prezzo usualmente praticato per la medesima tipologia in contrattazioni di libero mercato e dell'attuale stato di possesso.

Il valore agricolo medio, tenuto conto delle caratteristiche del terreno, è stato pertanto inizialmente arrotondato a circa 2 euro al metro quadrato. Tuttavia, poiché l'insieme dei terreni supera i 10.000 metri quadri, costituendo quindi un lotto minimo aziendale con potenzialità edificatorie per esercizio di attività agro-silvo-pastorali (già in passato realizzate), si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo. Di conseguenza, il valore viene rivalutato a 5 euro al metro quadrato, considerando la trasformazione in un'unità aziendale di natura quasi industriale.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza complessiva delle particelle, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

$$5,00 \text{ €/mq} \times 10.802 \text{ mq} = \mathbf{54.010,00}$$

Valore di vendita arrotondato euro 54.000,00

formazione del lotto di vendita

Lotto unico

Terreno con sovrastanti manufatti in stato abbandono, di complessivi mq. 10.802,00 circa, con destinazione edificatoria per l'esercizio di attività agricole- forestali-pastorali, sita in Mileto (VV) frazione Paravati, contrada Dottolella. Riportato nel NCEU al foglio di mappa 18 particelle 1215, 1216 e 1217 e nel NCT al foglio di mappa 18 particelle 1212 e 1214.

Prezzo di vendita euro 54.000,00

10. CONCLUSIONI

Con la presente relazione di stima che si compone di n.11 pagine, oltre n.6 allegati in calce elencati, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

ALLEGATI

All.1 - Provvedimento nomina

All.2 - Visure catastali ed estratti di mappa

All.3 - C.D.U.

All.4 - Fascicolo fotografico

All.5 - Atti di provenienza ultraventennale

All.6 - Elenco formalità

Vibo Valentia/Reggio Calabria 06.11.2025

Il Perito Estimatore
(arch. Michele Favano)

