

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Liquidazione Giudiziale n. **442/2024**

a carico di **Capillo S.r.l.**

G.D. **Dott.ssa Caterina Bordo**

Curatore **Dott.ssa Lorena De Cesare**

CT **Ing. Paolo Gratteri**

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Ing. Paolo Gratteri

Via Lima 15 Mail paologratteri@studiogratteri.it
00198 ROMA PEC pggratteri@pec.ording.roma.it
Tel. 06.99.70.28.11 Fax 06.39.37.72.85

Relazione di stima dei terreni di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale
Capillo S.r.l. siti in Ceccano (FR).

Premessa.....	2
1. Oggetto della stima – identificazione catastale	2
2. Descrizione dei terreni oggetto della stima	3
3. Inquadramento urbanistico e territoriale	4
4. Criterio di stima	6
5. Stima del valore di mercato dei terreni	8
6. Conclusioni	10
Elenco Allegati	10

Premessa

La Dott.ssa Caterina Bordo del Tribunale Civile di Roma – Sezione Fallimentare, Giudice Delegato nella Liquidazione Giudiziale in epigrafe, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore Dott.ssa Lorena De Cesare, con provvedimento del 08.04.2025 ha autorizzato la nomina del sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in qualità di perito per redigere la stima degli immobili di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale, e precisamente:

- ✓ Terreni siti in Ceccano (FR), censiti al N.C.T. del Comune di Ceccano al foglio 38, particelle 461, 463 e 700.

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando l'istanza del Curatore ed acquisendo l'estratto di mappa e le visure catastali degli immobili.

In data 20.05.2025 il sottoscritto ha richiesto al Comune di Ceccano il certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno oggetto di stima.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Oggetto della stima – identificazione catastale

Formano oggetto della presente stima [ALLEGATO N. 1]:

- ✓ Appezamento di terreno in Ceccano (FR), censito al N.C.T. del Comune di Ceccano al foglio 38 particella 461, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 3,30 are, reddito dominicale € 1,62 e agrario € 1,45;
- ✓ Appezamento di terreno in Ceccano (FR), censito al N.C.T. del Comune di

Ceccano al foglio 38 particella 463, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 4,40 are, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,45;

- ✓ Appezamento di terreno in Ceccano (FR), censito al N.C.T. del Comune di Ceccano al foglio 38 particella 700, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 4,60 are, reddito dominicale € 2,26 e agrario € 2,02

Le unità immobiliari sono catastalmente intestate a Capillo S.r.l. con sede in Roma, per il diritto di proprietà di 1/1.

Il lotto di terreno distinto in catasto con la particella 461 confina con: terreno distinto con la particella 29, terreno distinto con la particella 462, terreno distinto con la particella 18, salvo altri [ALLEGATO N. 2].

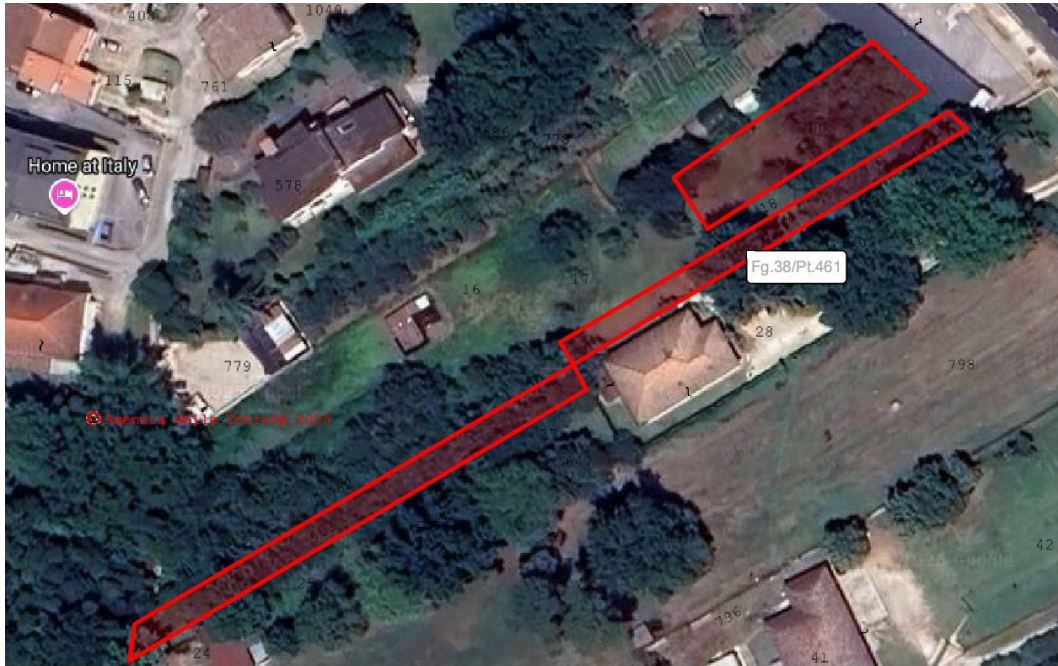
Il lotto di terreno distinto in catasto con la particella 463 confina con: terreno distinto con la particella 26, terreno distinto con la particella 25, terreno distinto con la particella 462, salvo altri.

Il lotto di terreno distinto in catasto con la particella 700 confina con: terreno distinto con la particella 18, terreno distinto con la particella 17, terreno distinto con la particella 16, salvo altri.

2. Descrizione dei terreni oggetto della stima

I tre appezzamenti di terreno oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Ceccano, in prossimità della SR 637 che collega Frosinone a Fondi.

Si tratta di tre appezzamenti pianeggianti vicini tra loro, ma non contigui.



I due appezzamenti distinti in catasto con la particella 461 e 463 sono costituiti da due strisce di terreno superficie pari, rispettivamente, a 330,00 mq e 440,00 mq. Si tratta di due appezzamenti in larga parte boschivi e senza accesso dalla pubblica via.

Il terreno distinto in catasto con la particella 700 è costituito da un appezzamento pianeggiante, di superficie complessiva pari a mq 460,00, anch'esso in parte alberato e senza accesso diretto dalla pubblica via.

3. Inquadramento urbanistico e territoriale

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ceccano con prot. n. 11721/2025 del 10.06.2025 [ALLEGATO N. 3] è indicato che, secondo il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2478 del 07.04.1993, pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 10.08.93 e il PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 Supplemento n. 2, i terreni oggetto di stima hanno le seguenti prescrizioni urbanistiche:

✓ Terreno particella 461:

- è incluso per il 100 % nella zona P.R.G. E2 - AGRICOLA SPECIALE.
- è interessato dal vincolo PTPR A edizione 2021, Art. 22 - Paesaggio naturale.
- è interessato dal vincolo PTPR A edizione 2021, Art. 26 - Paesaggio agrario di valore.
- è interessato dal vincolo PTPR B edizione 2021, Art. 28,1 - Aree urbanizzate del PTPR.
- è interessato dal vincolo PTPR B edizione 2021, Art. 39 - Protezione delle aree boscate.

✓ Terreno particella 463:

- è incluso per il 69 % nella zona P.R.G. E - AGRICOLA NORMALE;
- è incluso per il 31 % nella zona P.R.G. E2 - AGRICOLA SPECIALE.
- è interessato dal vincolo PTPR A edizione 2021, Art. 22 - Paesaggio naturale.
- è interessato dal vincolo PTPR B edizione 2021, Art. 39 - Protezione delle aree boscate.

✓ Terreno particella 700:

- è incluso per il 15 % nella zona P.R.G. B – RISTRUTTURAZIONE;
- è incluso per il 85 % nella zona P.R.G. E2 - AGRICOLA SPECIALE.
- è interessato dal vincolo PTPR A edizione 2021, Art. 22 - Paesaggio naturale.

- è interessato dal vincolo PTPR B edizione 2021, Art. 28.1 – Aree urbanizzate del PTPR.
- è interessato dal vincolo PTPR B edizione 2021, Art. 39 - Protezione delle aree boscate.

4. Criterio di stima

In conformità agli accordi internazionali sul credito di Basilea, le nuove esigenze in tema di valutazione delle garanzie immobiliari hanno diffuso in Italia delle nuove proposte operative. Tra queste, ampia divulgazione è stata data agli standard di valutazione immobiliare pubblicati dall'International Valuation Standards Committee, editi da tale organismo allo scopo di armonizzare le procedure di stima a livello mondiale.

Con particolare riferimento alla stima del valore di mercato, gli standards internazionali indicano come la stessa "si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi" (IVS 2007).

In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo, senza alcuna specifica differenziazione in base alla modalità applicativa.

In alternativa, nell'impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), i citati standard individuano,

per la stima del valore di mercato, il metodo *finanziario* e quello *dei costi*.

Il metodo finanziario, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene, capitalizzandolo a un determinato saggio. Il reddito, determinato in forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non è correttamente determinato, influenza in modo irreparabile la stima. A tal proposito, è utile tener presente che a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono notevoli variazioni del valore di mercato.

Nel caso in esame, considerata la natura e le condizioni oggettive dei beni da valutare, il criterio di stima che consente di determinarne il valore di mercato, con il più elevato grado di coerenza e logicità, è il **metodo del confronto di mercato**, basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima dei terreni e degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati

immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un terreno o un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili.

Il metodo del confronto di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

L'applicazione del metodo del confronto di mercato prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche dei beni presi a confronto con quello oggetto di stima.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari propone l'applicazione del metodo del confronto di mercato anche in presenza di una sola caratteristica immobiliare (in genere o la data o una caratteristica di consistenza commerciale) quando sussiste la parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche.

5. Stima del valore di mercato dei terreni

Per determinare il valore unitario di compravendita da porre a base della stima occorre tener conto di alcuni fattori, primo fra tutti la reale appetibilità dei terreni legata, da un lato, alla situazione economica generale che ha avuto e continua ad avere un impatto estremamente negativo sul mercato immobiliare e, dall'altro, alla destinazione urbanistica ed alle caratteristiche intrinseche dei terreni.

I terreni distinti in catasto con le particelle 461 e 463 ricadono in area agricola, non hanno accesso diretto dalla pubblica via ed hanno scarsa appetibilità.

Il terreno distinto in catasto con la particella 700 ricade per l'85% in area agricola e per il 15% in zona B – Ristrutturazione. Data l'esiguità della superficie ricadente in area non agricola, si ritiene che l'intero lotto di terreno possa essere stimato alla stregua di un terreno agricolo.

Si ritiene pertanto che per determinare la quotazione per unità di superficie da porre a base della stima possano essere utilizzati i Valori Agricoli Medi (VAM), determinati annualmente a livello provinciale dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie e pubblicati annualmente su supplemento del Bollettino Ufficiale della Regione.

I valori agricoli medi, determinati per regioni agrarie omogenee e secondo il tipo di coltura effettivamente praticato, rappresentano le medie ponderate dei valori agricoli, con riferimento all'intera estensione del territorio della regione considerata, dei terreni classificabili in quel tipo di coltura.

Sebbene tali valori, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione, non costituiscono un preciso riferimento per la stima di un terreno, rappresentano un utile strumento di consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Nello specifico, il valore agricolo di terreni con coltura seminativo arborato relativo all'anno 2022 per la regione agraria n. 6 (Anagni, Arnara, Boville Enrica, Ceccano, Ceperano, Ferentino, Frosinone, Monte S.G.C., Paliano, Pofi, Rieti, Strangolagalli, Torrice) è pari a €/ha 12.900,00.

Pertanto, il valore di mercato dei terreni in esame è pari a complessivi € 1.586,70

arrotondati a € 1.600,00 così computati:

Particella	Superficie (mq)	VAM (€/mq)	V _M
461	330,00	1,29	425,70 €
463	440,00	1,29	567,60 €
700	460,00	1,29	593,40 €
V _M tot.			1.586,70 €

6. Conclusioni

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato dei terreni oggetto di stima, censiti al N.C.T. del Comune di Ceccano (FR) al foglio 38 particella 461, particella 463 e particella 700, ammonta a complessivi € 1.600,00.

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Curatore ed al sig. Giudice Delegato, la presente relazione composta di n. 10 pagine e n. 3 allegati.

Roma, 11.06.2025

IL Consulente Tecnico

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

- | | |
|---------------|---|
| ALLEGATO N. 1 | Visure catastali |
| ALLEGATO N. 2 | Estratto di Mappa Catastale |
| ALLEGATO N. 3 | Certificato di destinazione urbanistica |