


TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI (RC)
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 04/14 R.F.



Con nomina tramite P.E.C. del 31/03/2023 la Dott.ssa Giuseppina Garascì, in qualità di Curatore fallimentare nominata il 13/02/2014 con sentenza n. 4/2014 del Giudice Giuseppe Cardona del Tribunale di Locri (RC), incaricava il sottoscritto Arch. Giuseppe Crucitti nella Procedura Fallimentare n. 04/14  quale perito estimatore del bene immobile appreso al fallimento di che trattasi, anche ai fini delle operazioni d'inventario.

Accettato l'incarico con P.E.C. del 31/03/2023, letto i quesiti sottoposti dal G.D. Dott. Giuseppe Cardona in data 29/03/2023, provvedevo a svolgere tutte le attività preliminari dopo accurata disamina della documentazione contenuta nella P.E.C. di nomina.

L'incarico, ha per oggetto, la stima del terreno di natura edificatoria sito in Gioiosa Ionica (rc), loc. Ponzo o Ponzio, riportato in catasto al foglio 34, mappale 1261 e i quesiti rispondenti al dettato dell'articolo 173 – bis disp. att. c.p.c., compresa la richiesta di verificare la documentazione ipo-catastale (in particolare, la presenza di titoli di acquisto in favore del fallito e di formalità pregiudizievoli da cancellare in caso di vendita).

In data 14/04/2023 presentavo tramite il portale Calabria SUE richiesta di certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Gioiosa Ionica (RC) – codice univoco 553 n. protocollo 171917/2023 (all. 1).

In data 17/04/2023 ricevevo P.E.C. dal Comune di Gioiosa Ionica (RC) con allegato certificato di destinazione urbanistica (all. 2).

In data 24/05/2023, previa comunicazione via P.E.C. del 12/05/2023 all'avv. effettuavo un rilievo topografico con strumentazione GPS del lotto di terreno per individuare esattamente i confini e la sua superficie.

Svolte tutte le attività preliminari, lo scrivente C.T.U. provvede alla redazione della relazione estimativa.

Descrizione del lotto di terreno oggetto di stima

Trattasi di un appezzamento di terreno di natura edificatoria sito nel Comune di Gioiosa Ionica (RC) ed identificato al NCT del Comune di Gioiosa Ionica (RC) al foglio di mappa 34 part. 1261, catastalmente ha una superficie di 10 are e 80 ca, qualità agrumeto di 1a classe, reddito domenicale € 37,43 e reddito agrario € 13,94 (all. 3)

I confini catastali sono i seguenti:

- Nord – Ovest confina con la part. 1260;
- Sud – Ovest confina con la part. 3124;
- Sud – Est confina con la part. 1401;
- Nord – Est confina con la part. 1111;

Il terreno, seppur incolto, si presenta in un buono stato di manutenzione (si veda elaborato fotografico), con la presenza di alcune piantagione (aranceto e uliveto) oltre ad una struttura utilizzata per il deposito attrezzi e un gallinaio realizzati, entrambi, con materiali di facile rimozione.

Il lotto di terreno viene curato periodicamente dal sig. , come egli stesso ha riferito il giorno del sopralluogo.

Non esistono formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Appare significativo evidenziare che una porzione del lotto di terreno, come risulta dalla sovrapposizione tra l'ortofoto e la mappa catastale (all. 4) risulta essere occupata da una stradella interpoderale.

Dal rilievo strumentale, infatti, è emerso che il lotto di terreno, pur avendo un'estensione di 1.150,65 mq, è gravato dalla presenza di una stradella interpoderale per ha un'estensione di 171,78 mq (all. 5).

Inoltre la stradella è gravata dalla presenza di un canale di irrigazione utilizzato presumibilmente ancora oggi per irrigare i campi presenti nella zona, canale rappresentato con linea tratteggiata anche sull'estratto di mappa (all. 6).

Dal certificato di destinazione urbanistica è emerso che l'appezzamento di terreno è di natura edificatoria.

Infatti, per effetto della variante al P.R.G. adottata con delibera del C.C. n. 22 del 14.07.2003 ed approvata con Decreto del Dirigente del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria n. 15234 del 24.09.2004, le prescrizioni urbanistiche per il lotto di terreno oggetto di perizia è "azzonamento" ovvero l'area ricade interamente in zona B.4.

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/06/2023, è emersa l'esistenza di n. 4 formalità (all. 7):

1. TRASCRIZIONE del 24/11/2010 - Registro Particolare 15458 Registro Generale 22697 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 43327/13076 del 26/10/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

2. ISCRIZIONE del 29/01/2013 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1742
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 99/2013 del 16/01/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

3. TRASCRIZIONE del 14/02/2013 - Registro Particolare 1867 Registro Generale 2748 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 47737/15985 del 01/02/2013
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

4. TRASCRIZIONE del 21/12/2020 - Registro Particolare 14842 Registro Generale 19448 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4 del 13/02/2014
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

METODO DI STIMA

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltreché sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala

di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

STIMA DEL VALORE DEL VALORE DI MERCATO

Dalle indagini e ricerche effettuate come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi alla porzione di terreno edificabile in oggetto, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è quello medio di € 100,00/mq.

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno su indicato ricadente in “zona B.4”, zona residenziale parzialmente o totalmente edificata (di rinnovamento e di completamento edilizio), come previsto della variante al P.R.G. adottata con delibera del C.C. n. 22 del 14.07.2003 ed approvata con Decreto del Dirigente del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria n. 15234 del 24.09.2004 è il seguente:

$$V = 1.150,65 \text{ mq} \times \text{€ } 100,00 = \text{€ } 115.065,00$$

A questo importo si applica una decurtazione del 10% poiché la porzione oggi occupata dalla stradella è priva di valore economico

Pertanto si avrà il seguente valore

$$V = \text{€ } 115.065,00 - 10\% = \text{€ } 103.558,50 \text{ arrotondato a } \text{€ } \mathbf{104.000,00}$$

(centoquattromila,00)

Nella certezza di avere fedelmente adempiuto al mio compito di C.T.U, al solo scopo di far conoscere al G.D. la Verità, tanto dovevo e tanto rilascio ad espletamento dell'incarico affidatomi.

La presente relazione tecnica ed i relativi allegati vengono depositati dal sottoscritto C.T.U. in Cancelleria, unitamente alla nota di liquidazione delle Competenze Professionali.

Reggio Calabria, li 20/06/2023

In fede

(Il C.T.U. Arch. Giuseppe Crucitti)

ELABORTATO FOTOGRAFICO



