



**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

---

SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento N. 17/2014**

W

Giudice del Fallimento: dott.ssa Valentina di Leo

Curatore Fallimentare: avv. Michela Fiorillo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esperto: arch. Mariagrazia Colloca

## INDICE

### PREMESSA

1. LE ATTIVITÀ SVOLTE
2. INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PRIME ATTIVITÀ
3. DESCRIZIONE DEI BENI E RELAZIONE DI STIMA
  - 3.A.1) LOTTO A: DESCRIZIONE
  - 2.A.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI
  - 3.A.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
  - 3.A.4) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI  
ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI;  
PRESCRIZIONI DI PIANO
  - 3.A.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE
  - 3.A.6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI
  - 3.B.1) LOTTO B: DESCRIZIONE
  - 3.B.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI
  - 3.B.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
  - 3.B.4) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI  
ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI;  
PRESCRIZIONI DI PIANO
  - 3.B.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE
  - 3.B.6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI
  - 3.C.1) LOTTO C: DESCRIZIONE
  - 2.C.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI
  - 3.C.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
  - 3.C.4) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI  
ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI;  
PRESCRIZIONI DI PIANO
  - 3.C.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE
  - 3.C.6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI
  - 3.D.1) LOTTO D: DESCRIZIONE
  - 3.D.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI
  - 3.D.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
  - 3.D.4) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI  
ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI;  
PRESCRIZIONI DI PIANO
  - 3.D.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE
  - 3.D.6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI
  - 3.E.1) LOTTO E: DESCRIZIONE
  - 3.E.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI
  - 3.E.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

- 3.E.4) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI**  
ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI;  
PRESCRIZIONI DI PIANO
- 3.E.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**
- 3.E.6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI**
- 3.F.1) LOTTO F: DESCRIZIONE**
- 3.F.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI**
- 3.F.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**
- 3.F.4) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE, ESTREMI DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'EDIFICAZIONE**
- 3.F.5) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI**  
ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI;  
PRESCRIZIONI DI PIANO
- 3.F.6) DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI**
- 3.F.7) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**
- 3.F.8) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI**
- 3.G.1) LOTTO G: BENI MOBILI, DESCRIZIONE**
- 3.G.2) VALORE COMMERCIALE**
- 4. CONCLUSIONI**

## **ALLEGATI**

- 1. NOMINA**
- 2. VERBALE DI AVVIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO**
- 3. RELAZIONE DI MASSIMA**
- 4. ISTANZE VERSO COMUNE DI JOPPOLO**
- 5. COMUNICAZIONE DEL SINDACO COMUNE DI JOPPOLO**
- 6. EDM FOGLIO 9**
- 7. VISURE CATASTALI**
- 8. CDU JOPPOLO CON NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.**
- 9. V.A.M. 2010 PROVINCIA DI VIBO VALENTIA**
- 10. ISPEZIONI IPOTECARIE**
- 11. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
- 12. EDM FOGLIO 4**
- 13. SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE E SUCCESSIVA RETTIFICA**
- 14. ATTO DI DIVISIONE**
- 15. ATTO DI CONFERMA ALLA DIVISIONE**
- 16. EDM FOGLIO 3**
- 17. EDM FOGLIO 5**
- 18. EDM FOGLIO 6**
- 19. ELABORATI GRAFICI DA RILIEVO E RELAZIONE FOTOGRAFICA**
- 20. CONCESSIONE EDILIZIA 89/1999**
- 21. CDU COMUNE DI RICADI**
- 22. ELABORATO PLANIMETRICO**





- Redazione di prima relazione sintetica su una stima sommaria dei beni siti in Joppolo, come da richiesta del Curatore Fallimentare;
- Acquisizione di atti e documenti dal Comune di Joppolo:
  - estratto del P.R.G.;
  - CDU
  - norme tecniche di attuazione;
  - attestazione del Sindaco sulla motivazione dell'inerzia del Comune al rilascio della documentazione richiesta
- acquisizione di atti e documenti dal Comune di Ricadi:
  - concessione edilizia;
  - elaborati progettuali allegati alla concessione;
  - attestazione urbanistica
- ispezioni ipotecarie;
- ricerche di mercato (fonti: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Pubblicazioni Aste Giudiziarie, agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, ecc.);
- predisposizione, stesura, collazione e deposito della presente con i relativi allegati.

## **2. INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PRIME ATTIVITÀ**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in Joppolo congiuntamente al Curatore Fallimentare avv. Michela Fiorillo in data 03.12.2014 alle ore 15.30, così come descritto nel verbale allegato (*allegato n.2*). Nella stessa data si è proceduto con le operazioni di sopralluogo e primo rilievo metrico e fotografico. Su indicazione del Curatore avv. Michela Fiorillo, il sopralluogo sui beni immobili siti in San Nicolò di Ricadi veniva rinviato.

Nel mese di dicembre 2014, l'avv. Michela Fiorillo mi chiedeva una stima sommaria dei beni siti nel territorio comunale di Joppolo. La sottoscritta, pertanto, in data 23.12.2014, inviava una prima richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Joppolo. Non ricevendo alcun riscontro, nonostante numerosi solleciti telefonici, provvedevo a redigere una relazione di stima di massima (*allegato n.3*) sulla scorta della documentazione, non ufficiale, relativa al P.R.G. pubblicata su internet. Come si può ben intuire, è impossibile effettuare una stima veritiera dei terreni

prescindendo da una indicazione sicura e certificata che li collochi all'interno delle zone individuate dallo strumento urbanistico vigente.

Nei mesi successivi inoltravo via PEC ulteriori richieste di rilascio di CDU, nonché di richiesta di chiarimenti (*allegato n.4*). Non ricevendo ancora risposte, nel mese di settembre mi rivolgevo direttamente al Sindaco del Comune [REDACTED] che, in via informale, mi spiegava che il Comune, prima commissariato, si trovava senza Ufficio Tecnico, ma che avrebbero risolto in tempi brevi grazie ad una convenzione con il Comune di Ricadi. L'anzidetto Sindaco mi invitava, pertanto, a pazientare ancora qualche tempo e a chiedere chiarimenti al responsabile dell'area amministrativa. Chiarimenti che rimanevano puntualmente inevasi. Infine, nel mese di febbraio 2016, venivo contattata dal Responsabile dell'area Tecnica [REDACTED] e, finalmente, il 07.03.2016 mi veniva consegnato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Joppolo, unitamente ad una dichiarazione del Sindaco (*allegato n.5*). Il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Ricadi, invece, mi veniva inoltrato via PEC con protocollo in uscita del 16.03.2016. Quanto detto per chiarire le motivazioni che hanno causato "lo stallo della procedura".

7

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI E RELAZIONE DI STIMA**

Come da comunicazione ricevuta dal Curatore del Fallimento, i beni appresi alla massa fallimentare risultano essere:

- Beni immobili censiti al NCT del Comune di Joppolo e così identificati:
  - foglio n. 9, particelle nn. 242-244-303-304-305-306-307-309-555-556-557-558
  - foglio n. 4 particelle nn. 1172-1181-1182-1123-1124-1171-1176
  - foglio n. 3 particelle nn. 1151-1156
  - foglio n. 5 particelle nn. 512-513
  - foglio n. 6 particelle nn. 261-262-267;
- Beni immobili censiti al NCEU del Comune di Ricadi e così identificati:
  - foglio n. 12 particella n. 1132 subalterni nn. 3-4-5
- Beni mobili:
  - letto matrimoniale con due comodini;
  - armadio;
  - cassettera;

- materasso e due cuscini;
- materiale edile: mattoni forati, sacchi di cemento;
- condizionatore.

Per maggior chiarezza, i beni verranno raggruppati in sette (7) lotti, omogenei per caratteristiche e localizzazione, che rappresenteranno i rispettivi lotti di vendita.

### 3.A.1) LOTTO A: DESCRIZIONE



I beni indicati al Lotto A fanno tutti parte di un fondo rustico, di notevoli dimensioni, sito nella zona agricola del Comune di Joppolo, frazione Coccorino, su un promontorio prospiciente il mare in posizione panoramica. È un terreno di quasi cinque (5) ettari di superficie, di forma irregolare e a giacitura in parte in forte declivio (*allegato n.6*). L'intero fondo, con accesso terrazzato direttamente dalla strada SP26, è esposto a Nord-Nord/Ovest-Sud, non ospita colture particolari al di fuori di un querceto, ma versa nel complesso in discrete condizioni di manutenzione. Il lotto è attraversato da pali e cavi di elettrodotto.





**3.A.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI**

Come da visure allegate (*allegato n.7*) i riferimenti catastali dei beni immobili sono i seguenti:

LOTTO A						
	Diritti e oneri reali	Dati identificativi	Dati di classamento	Reddito	Confini	Diritti di proprietà, quote, diritti reali acquisiti al fallimento e indicati nella sentenza dichiarativa trascritta il 04.11.2014
a	 Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione di beni	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 242</b>	Qualità: Seminativo Classe: 1 Superficie: 60are 60ca	R.D.€31,3 0 R.A.€10,9 5	Part. 297 - stesso foglio - altra ditta; part. 444 - stesso foglio - altra ditta part. 555- stesso foglio- stessa ditta	Diritto di proprietà per la quota di ½
b	 Proprietà per 1/1	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 244</b>	Qualità: Pascolo Classe: U Superficie: 21 are 30 ca	R.D.€1,65 R.A. €0,99	Part. 555 - stesso foglio - stessa ditta; part. 175 - stesso foglio - altra ditta	Diritto di proprietà per la quota di 1/1
c		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 303</b>	Qualità: seminativo Classe: 2 Superficie: 14 are 90ca	R.D.€3,85 R.A. € 1,92	Partt. 304-555-558 - stesso foglio - stessa ditta;	
d		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 304</b>	Qualità: seminativo Classe: 2 Superficie: 15 are 80 ca	R.D.€4,08 R.A. € 2,04	Partt. 303-307-555 - stesso foglio - stessa ditta;	
e		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 305</b>	Qualità: seminativo Classe: 2 Superficie: 3 are	R.D.€0,77 R.A. € 0,39	Partt. 304-306-555 - stesso foglio - stessa ditta;	
f		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 306</b>	Qualità: seminativo Classe: 2 Superficie: 22 are 10 ca	R.D.€5,71 R.A. € 2,85	Partt. 305-308-555 - stesso foglio - stessa ditta;	
g		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 307</b>	Qualità: seminativo Classe: 2 Superficie: 65 are 30 ca	R.D.€16,8 6 R.A. € 8,43	Partt. 304-305-309 - stesso foglio - stessa ditta;	
h		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 309</b>	Qualità: seminativo Classe: 3 Superficie: 11 are	R.D.€1,42 R.A. € 0,80	Partt. 307-308 - stesso foglio - stessa ditta; part. 2913 stesso foglio altra ditta	
i		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 555</b>	Qualità: querceto Classe: U Superficie: 1 ha 85 are 20ca	R.D.€23,9 1 R.A. € 5,74	Partt. 304-305-306 - stesso foglio - stessa ditta;	
l		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 556</b>	Qualità: querceto Classe: U Superficie: 36 are 90 ca	R.D.€4,76 R.A. € 1,14	Partt. 557-555 - stesso foglio - stessa ditta; part. 551 stesso foglio altra ditta	
m		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 557</b>	Qualità: querceto Classe: U Superficie: 12 are 80 ca	R.D. €1,65 R.A. € 0,40	Partt. 303-556-558 - stesso foglio - stessa ditta;	
n	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 9 part. 558</b>	Qualità: pascolo Classe: U Superficie: 43 are 80 ca	R.D. €3,39 R.A. €2,04	Partt. 303-557-307 - stesso foglio - stessa ditta;		

N.B. Per mero errore materiale, l'intestato dei beni immobili indicati dalla lettera "b" alla "n" risulta essere [REDACTED], anziché [REDACTED].

### **3.A.3) ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA**

- PARTICELLA N.242. Atto di acquisto a rogito notaio [REDACTED]  
[REDACTED], con cui la signora [REDACTED]  
[REDACTED], coniugata in regime di comunione legale dei beni, acquistava da [REDACTED] e altri  
l'appezzamento di terreno censito al CT del Comune di Joppolo foglio9 part. 242.
- TUTTE LE ALTRE PARTICELLE. Atto di acquisto a rogito notaio [REDACTED]  
[REDACTED], con cui la [REDACTED]  
[REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni, acquistava da [REDACTED]  
[REDACTED] appezzamento di terreno censito al CT del Comune di Joppolo foglio 9 particelle 244-303-304-  
305-306-307-309-555-556-557-558.

### **3.A.4) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI; PRESCRIZIONI DI PIANO**

Come da CDU (*allegato n.8*) tutti i terreni formanti il Lotto A ricadono in zona "E" Agricola semplice (per residenze rurali: indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq; per attività agricolo-produttive: if 0,20mc/mq; per costruzioni accessorie 30mq ogni 3086mq) e non vi sono vincoli o "provvedimenti comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori". Per effetto della L.R. n.19/2002 e smi, l'edificazione deve avvenire secondo gli indici previsti dall'art. 52 che di seguito si riporta:

#### Art. 52

##### Criteria per l'edificazione in zona agricola

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai P.S.C., dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui agli articoli precedenti. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.



Rimandando la descrizione del bene al precedente paragrafo 3.A.1), riporto di seguito le considerazioni e alcuni richiami dottrinali che mi hanno portato a determinarne il valore venale.

Il valore di mercato corrente di un bene è funzione della domanda e dell'offerta che quel bene possiede nel mercato di riferimento al momento corrente della stima ed è, quindi, riferito al tempo attuale. Ho ritenuto, pertanto, opportuno procedere all'espressione del giudizio di stima adoperando il *metodo diretto*, che determina il più probabile valore di mercato mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia, noti, prefissati e assimilabili al caso specifico. La comparazione utilizzata nel metodo diretto è il frutto di una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene effettuata confrontando adeguati parametri, caratteristici ed economici determinati sulla base di buon senso, conoscenza del mercato e adeguata esperienza.

Per ben procedere alla stima dei terreni in oggetto, sono stati prima di tutto identificati mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la presenza di piantagioni e/o fabbricati, ecc.

Sono state poi esaminate le condizioni intrinseche del fondo, e cioè l'esposizione (ONO), la giacitura (in gran parte in declivio), l'estensione, la posizione (panoramica), la fertilità (discreta nella media), l'altitudine (collina litoranea), la presenza di acqua, l'esistenza di elettrodotti o servitù varie.

In ultima analisi sono state considerate le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche (zona C), la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione (SP23), gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo. Tutti gli aspetti appena esposti hanno influenza sul valore del fondo, in particolare sulla produzione da esso ottenibile (beneficio fondiario).

Il *procedimento diretto* o *comparativo* porta alla ricerca delle valutazioni di riferimento che si possono ricondurre ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia tramite la consultazione diretta dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) regionali, opportunamente adattati tramite coefficienti correttivi, che attraverso la tradizionale ricerca indiretta (agenzie immobiliari, indagini di mercato direttamente sul luogo, pubblicazioni aste...). Il parametro di riferimento è il valore di un ettaro di superficie. Dato il momento di stallo del mercato immobiliare in generale e la mancanza nell'ultimo biennio di volumi significativi di compravendita di terreni simili in particolare, si ritiene opportuno utilizzare come valore unitario di riferimento quello desunto dai V.A.M. opportunamente adeguati, alle condizioni e caratteristiche del fondo, attraverso l'uso di coefficienti correttivi.

I V.A.M.-annualità 2010 della Provincia di Vibo Valentia (*allegato n.9*) per la Regione Agraria n.4

(colline litoranee del Poro) riportano, per le colture di interesse, i seguenti valori per ettaro:

*querceto € 5175,51*

*pascolo € 2450,23*

*seminativo € 8189,04*

che attualizzati, applicando il tasso di inflazione del 1,5%, diventano € 5253,14 (*querceto*) € 2486,98 (*pascolo*) € 8311,87 (*seminativo*). A questo punto bisogna determinare il coefficiente correttivo in base alle caratteristiche estrinseche ed estrinseche del bene già descritte:

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
CARATTERISTICHE INTRINSECHE	GIACITURA: parte in forte declivio, parte in piano e leggero declivio	0,90
	FORMA: irregolare	0,98
	ESPOSIZIONE: OvestNordOvest	0,85
	ESTENSIONE: notevole	1,30
	POSIZIONE: panoramica	1,60
	ALTITUDINE: collina litoranea	1,50
	FERTILITA': buona	1,20
	ESISTENZA DI SERVITU': no	1,20
	ACCESSO: carrabile direttamente da SP26	1,50
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	LOCALIZZAZIONE: buona	1,10
	CONDIZIONE CLIMATICA: zona C	1,20
	ASPETTI ECONOMICI E SOCIALI DEL TERRITORIO: discreti	0,90

Determinato il coefficiente  $K= 5$  applichiamo la formula

*Superficie catastale x Coefficiente globale x V.A.M. attualizzato*

COLTURA	SUPERFICIE	VALORE	QUOTA ACQUISITA AL FALLIMENTO
Querceto	23490 mq	€ 61.698,12	1/1
Pascolo	6510 mq	€ 8.095,11	1/1
Seminativo	13210 mq	€ 54.899,90	1/1
	6060mq	€ 25.184,95	½ (comunione legale)
<b>VALORE TOTALE DEL FONDO ARROTONDATO</b>		<b>€ 150.000,00</b>	

Per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, il valore di mercato determinato viene ridotto applicando un deprezzamento del 10%. Si giunge, così, al valore di vendita arrotondato pari a

**€ 135.000,00 (diconsi Euro Centotrentacinquemila/00)**

**3.A.6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE**

Sui beni gravano le seguenti formalità (vedi ispezioni, *allegati n.10-11*):

**TRASCRIZIONI CONTRO**

TRASCRIZIONE CONTRO del

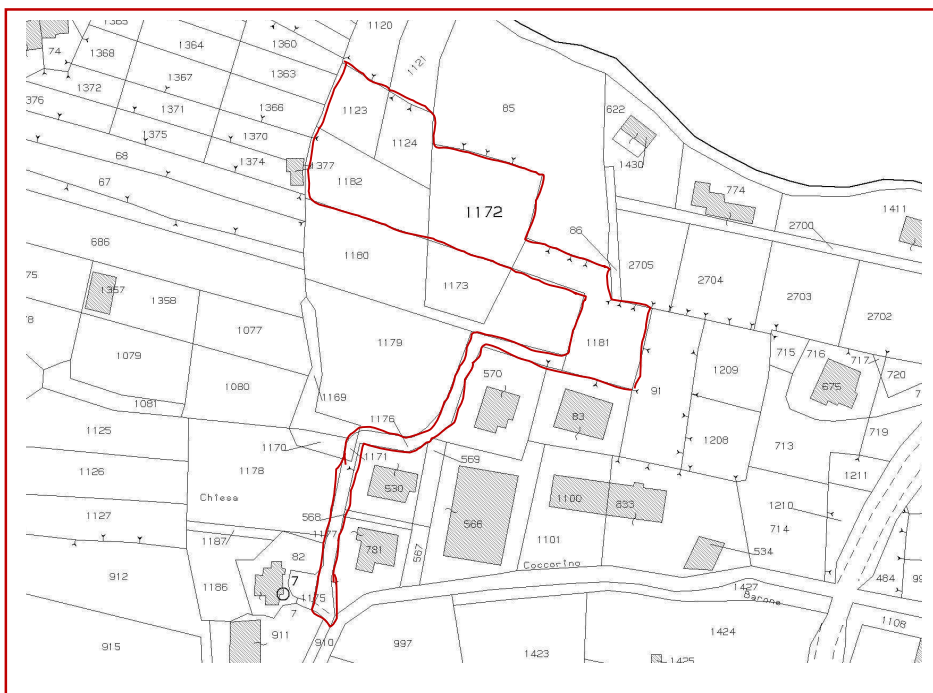
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

contro

### **3.B.1) LOTTO B: DESCRIZIONE**



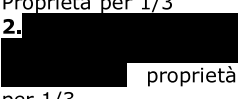
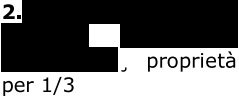

I beni indicati al Lotto B sono situati nel territorio comunale di Joppolo, frazione Coccorino, nella zona agricola appena fuori dal centro abitato. È un appezzamento di circa 4000mq, sito su livelli di quota differenti e formato da sette particelle catastali adiacenti. La giacitura dell'intero lotto è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio, la coltura prevalente è l'ulivo. I confini delle diverse particelle di terreno sono definiti da paletti in cls. Catastalmente i lotti appaiono tutti interclusi, al di fuori della particella n.1176 che, unita alla part. 1171, costituisce una stradina che collega la strada comunale "contrada Pagliaro" con la particella 1181 (edm, *allegato n.12*). A titolo esemplificativo si veda la riduzione dell'edm sottostante.





**3.B.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI**

Come da visure allegate (*allegato n.7*) i riferimenti catastali dei beni immobili sono i seguenti:

LOTTO B						
	Diritti e oneri reali	Dati identificativi	Dati di classamento	Reddito	Confini	Diritti di proprietà, quote, diritti reali acquisiti al fallimento e indicati nella sentenza dichiarativa trascritta il
a		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 4 part. 1172</b>	Qualità: VIGNETO Classe: 1 Superficie: 10 are 30ca	R.D.€7,71 R.A.€6,92	Partt. 1181-1182 – stesso foglio, stessa ditta; part. 85 – stesso foglio, altra ditta	Diritto di proprietà per la quota di 1/1
b	 Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 4 part. 1181</b>	Qualità: seminativo Classe: 1 Superficie: 9 are 00ca	R.D.€4,65 R.A. €1,63	Partt. 1172-1176 –stesso foglio, stessa ditta; part. 1180 – stesso foglio, altra ditta	
c		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 4 part. 1182</b>	Qualità: seminativo Classe: 1 Superficie: 7 are 70ca	R.D.€3,98 R.A. € 1,39	Partt. 1172-1124-1123–stesso foglio, stessa ditta; part. 1180 – stesso foglio, altra ditta	
d	 Proprietà per 1/3	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 4 part. 1123</b>	Qualità: seminativo Classe: 1 Superficie: 4 are 00ca	R.D.€2,07 R.A. € 0,72	Part. 1182- – stesso foglio, stessa ditta; part. 1120-1124- stesso foglio, altra ditta	Diritto di proprietà per la quota di 1/3
e	 Proprietà per 1/3	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 4 part. 1171</b>	Qualità: vigneto Classe: 1 Superficie: 23 ca	R.D.€0,17 R.A. € 0,15	Partt. 1176- stesso foglio, stessa ditta; partt. 1169-1170- stesso foglio, altra ditta	
f	 Proprietà per 1/3	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 4 part. 1176</b>	Qualità: seminativo Classe: 1 Superficie: 5are 95ca	R.D.€3,07 R.A. € 1,08	Partt. 1171-1181stesso foglio, stessa ditta; partt. 1180- stesso foglio, altra ditta	
g	 Proprietà per 1/2	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 4 part. 1124</b>	Qualità: seminativo Classe: 2 Superficie: 3 are	R.D.€0,77 R.A. € 0,39	Part. 1182- – stesso foglio, altra ditta; part. 1120-1124- stesso foglio, altra ditta	

**N.B.** la particella n. 1124 non risulta in testa pro quota alla fallita [REDACTED], bensì ai [REDACTED], in virtù di sentenza di acquisto per usucapione Tribunale di Vibo Valentia, rep [REDACTED] (allegato n.13).

Si sottolinea che la sentenza di usucapione è stata trascritta in data successiva alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

### **3.B.3) ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA**

▪ PARTICELLE NN.1172-1181-1182. Atto di divisione a rogito notaio [REDACTED], con cui si provvedeva alla divisione di quanto ricevuto per successione a [REDACTED], e veniva assegnato alla [REDACTED] la piena proprietà (quota 1/1) dell'appezzamento di terreno censito al CT del Comune di Joppolo foglio 4 particelle 1172-1181-1182.

▪ PARTICELLE NN.1123- 1124-1171-1176. Atto di divisione a rogito notaio [REDACTED] del 22.01.2008, trascritto presso la CRRII di Vibo Valentia il [REDACTED], con cui si provvedeva alla divisione di quanto ricevuto per successione a [REDACTED], e veniva assegnato alla [REDACTED] 1/3 della piena proprietà dell'appezzamento di terreno censito al CT del Comune di Joppolo foglio4 particelle 1123-1124-1171-1176 (*allegato n. 14*).

Nell'atto di divisione citato viene, tra l'altro, indicata "la striscia di terreno alla località Chiesa costituente strada comune catastalmente individuata dalle particelle 1171 e1176 del foglio 4".

I diritti di proprietà, per come indicati nella divisione, venivano confermati in virtù di atto di conferma a rogito notaio [REDACTED]

**3.B.4) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI; PRESCRIZIONI DI PIANO**

Come da CDU (*allegato n.8*) i terreni censiti al foglio 4 particelle 1172-1182-1124-1176 in zona "E" Agricola semplice (per residenze rurali: indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq; per attività agricolo-produttive: if 0,20mc/mq; per costruzioni accessorie 30 mq ogni 3086 mq); la part. 1123 ricade per circa 120 mq in zona di rispetto e la rimanente in zona "B2" di completamento (indice di fabbricabilità fondiaria 1,2 mc/mq); la part. 1181 ricade per circa 100mq in zona "ET" area agricola a vocazione turistica (indice di fabbricabilità 0,20 mc/mq con unità territoriale minima per intervento 5000mq), per circa 100 mq su strada di P.R.G., per circa 70 mq in zona "F" attrezzature e impianti di interesse generale. Non vi sono vincoli o *"provvedimenti comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori"*. Per effetto della L.R. n.19/2002 e smi, l'edificazione in zona agricola deve avvenire secondo i previsti dall'art. 52 che di seguito si riporta:

20

Art. 52

Criteri per l'edificazione in zona agricola

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai P.S.C., dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui agli articoli precedenti. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.



### **3.B.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Rimandando al precedente paragrafo 3.A.5 l'esplicazione delle teorie estimative che mi hanno portato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni, riporto di seguito esclusivamente i valori di riferimento e i coefficienti correttivi per i diversi terreni. Considerato che la reale coltura di buona parte del lotto è ad uliveto, si considerano anche i valori di quest'ultimo.

I V.A.M.-annualità 2010 della Provincia di Vibo Valentia (*allegato n.9*) per la Regione Agraria n.4 (colline litoranee del Poro) riportano, per le colture di interesse, i seguenti valori per ettaro:

*vigneto € 24178,77*

*uliveto € 25338,41*

*seminativo € 8189,04*

che attualizzati, applicando il tasso di inflazione del 1,5%, diventano € 24541,45 (*vigneto*) € 25718,48 (*uliveto*) e € 8311,87 (*seminativo*). A questo punto bisogna determinare il coefficiente correttivo in base alle caratteristiche estrinseche ed estrinseche del bene:

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>		
CARATTERISTICHE INTRINSECHE	GIACITURA: parte in leggero declivio, parte in piano	1,10
	FORMA: irregolare	0,98
	ESTENSIONE: circa 4000mq	1,10
	ALTITUDINE: collina litoranea	1,50
	COLTURE: in parte ulivo e in parte incolto	1,20
	ESISTENZA DI SERVITU': no	1,20
	ACCESSO: tutte particelle intercluse con accesso unico dalla part. 1176 in comproprietà	0,90
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	LOCALIZZAZIONE: vicino al centro abitato	1,10
	CONDIZIONE CLIMATICA: zona C	1,20
	ASPETTI ECONOMICI E SOCIALI DEL TERRITORIO: discreti	0,90

21

Determinato il coefficiente  $K= 2,7$  applichiamo la formula

*Superficie catastale x Coefficiente globale x V.A.M. attualizzato*

Per la peculiarità del lotto, costituito anche da porzioni in comproprietà, si reputa opportuno indicare il valore di ogni singola particella, considerando valore unitario di 69.440 €/ha per i terreni coltivati a uliveto e di 22.442 €/ha per le restanti porzioni.

Quanto detto vale per le porzioni di terreno ricadenti in area agricola "E" ed "ET", mentre le porzioni ricadenti in zona "B2" vengono stimate al valore unitario medio di 14 €/mq, ricavato con il metodo comparativo.

PARTICELLA	COLTURA REALE	SUPERFICIE	VALORE	QUOTA ACQUISITA AL FALLIMENTO
1181	Uliveto	900 mq	€ 6.249,00	1/1
1172	Uliveto	1030 mq	€ 7.152,00	1/1
1182	Seminativo	770 mq	€ 1.728,00	1/1
VALORE TOTALE PORZIONI PIENA PROPRIETÀ			<b>€ 15.129,00</b>	
1176	Seminativo	595 mq	€ 1.323,00	1/3
1171	Seminativo	23 mq	€ 52,00	1/3
1123	Seminativo	400 mq di cui 280mq in zona "B2"	€ 3.920,00	1/3
1124	Seminativo	400 mq	€ 897,00	1/3
VALORE TOTALE PORZIONI IN COMPROPRIETÀ			€ 6.192,00	
VALORE DELLA SINGOLA QUOTA IN TESTA ALLA FALLITA			<b>€ 2.064,00</b>	

Si ricorda che sulla particella n.1124 è stata trascritta sentenza di usucapione successivamente alla trascrizione del fallimento.

Per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, il valore di mercato determinato viene ridotto applicando un deprezzamento del 10%.

Si giunge, così, al valore di vendita arrotondato pari a

**€ 13.600,00** (diconsi Euro Tredicimilaseicento/00) per le porzioni in piena proprietà per la quota di 1/1 e

**€ 950,00** (diconsi Euro Novecentocinquanta/00) per le porzioni in comproprietà per la quota di 1/3

A parere della scrivente sarebbe opportuno procedere con la vendita dei beni sotto forma di lotto unico, in quanto le particelle nn. 1171 e 1176, in comproprietà, formano la strada di accesso ai terreni altrimenti interclusi.

**3.B.6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE**

Sui beni gravano le seguenti formalità (vedi ispezioni, *allegati n.10-11*):

**TRASCRIZIONI CONTRO**

TRASCRIZIONE CONTRO

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "

contro

**3.C.1) LOTTO C: DESCRIZIONE**

I beni indicati al Lotto C sono situati nel territorio comunale di Joppolo, frazione Coccorino, nella zona agricola fuori dal centro abitato. Si tratta di due piccolissime particelle, di 23 mq ciascuna, residue da frazionamenti (edm, allegato n.16). A titolo esemplificativo si veda la riduzione dell'edm sottostante.



**3.C.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI**

Come da visure allegate (allegato n.7) i riferimenti catastali dei beni immobili sono i seguenti:

LOTTO C						
	Diritti e oneri reali	Dati identificativi	Dati di classamento	Reddito	Confini	Diritti di proprietà, quote, diritti reali acquisiti al fallimento e indicati nella sentenza dichiarativa del 14.11.2014
a		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 3 part. 1151</b>	Qualità: seminativo arbor Classe: 1 Superficie: 32ca	R.D.€0,13 R.A.€0,06	Partt. 1150-1159-898 stesso foglio, altra ditta	Diritto di proprietà per la quota di 1/1
b		Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 3 part. 1156</b>	Qualità: seminativo arbor Classe: 1 Superficie: 32 ca	R.D.€0,13 R.A. € 0,06	

### **3.C.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

Atto di divisione a rogito notaio [REDACTED] con cui si provvedeva alla divisione di quanto ricevuto per successione a [REDACTED], e veniva assegnato [REDACTED] la piena proprietà (quota 1/1) delle particelle n.1151 e 1156 (*allegato n. 14*).

I diritti di proprietà, per come indicati nella divisione, venivano confermati in virtù di atto di conferma a rogito notaio [REDACTED] (*allegato n. 15*).

### **3.C.4) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI; PRESCRIZIONI DI PIANO**

Come da CDU (*allegato n.8*) il terreno censito al foglio 3 particella 1151 ricade in zona "E" Agricola semplice (per residenze rurali: indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq; per attività agricole produttive: if 0,20mc/mq; per costruzioni accessorie 30mq ogni 3086mq); la part. 1156 ricade in zona "CT" espansione turistica (if 0,5 mc/mq con superficie minima per lottizzazione di 5000mq). Non vi sono vincoli o "provvedimenti comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori". Per effetto della L.R. n.19/2002 e smi, l'edificazione deve avvenire secondo i previsti dall'art. 52 che di seguito si riporta:

Art. 52  
Criteri per l'edificazione in zona agricola

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;

b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai P.S.C., dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui agli articoli precedenti. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

### **3.C.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

L'estensione delle due particelle è talmente irrisoria che, a parere della scrivente, risultano prive di alcun valore commerciale. Considerato, però, che potrebbero costituire un minimo aumento di superficie dei terreni contigui, si attribuisce comunque un prezzo, lasciando al curatore ogni valutazione in merito all'effettiva vendibilità dei beni, eventualmente a trattativa privata.

Considerato un valore delle aree a espansione turistica di 20 €/mq, già deprezzato per la limitata estensione, si attribuisce un valore totale pari a **€ 500,00** (diconsi Euro Cinquecento/00).

### **3.C.6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE**

Sui beni gravano le seguenti formalità (vedi ispezioni, *allegati n.10-11*):

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

TRASCRIZIONE CONTRO del

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

contro


**3.D.1) LOTTO D: DESCRIZIONE**

I beni indicati al Lotto D, come da certificato di destinazione urbanistica, ricadono su viabilità esistente all'interno del centro abitato di Coccorino, frazione di Joppolo (edm, *allegato n.17*) e, pertanto, non possono essere oggetto di perizia perché di fatto non vendibili.



**3.D.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI**

Come da visure allegate (*allegato n.7*) i riferimenti catastali dei beni immobili sono i seguenti:

LOTTO D						
	Diritti e oneri reali	Dati identificativi	Dati di classament o	Reddito	Confini	Diritti di proprietà, quote, diritti reali acquisiti al fallimento e indicati nella sentenza dichiarativa del 14.11.2014
a	 Proprietà per 1/3	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 5 part. 512</b>	Qualità: seminativo Classe: 1 Superficie: 85 ca	R.D.€0,44 R.A.€0,15	Part. 363-511- 346 stesso foglio - altra ditta;	Diritto di proprietà per la quota di 1/3
b		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 5 part. 513</b>	Qualità: seminativo Classe: 1 Superficie: 73 ca	R.D.€0,38 R.A. € 0,13	Part. 363-510- 249 stesso foglio - altra ditta;	

### **3.D.3) ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA**

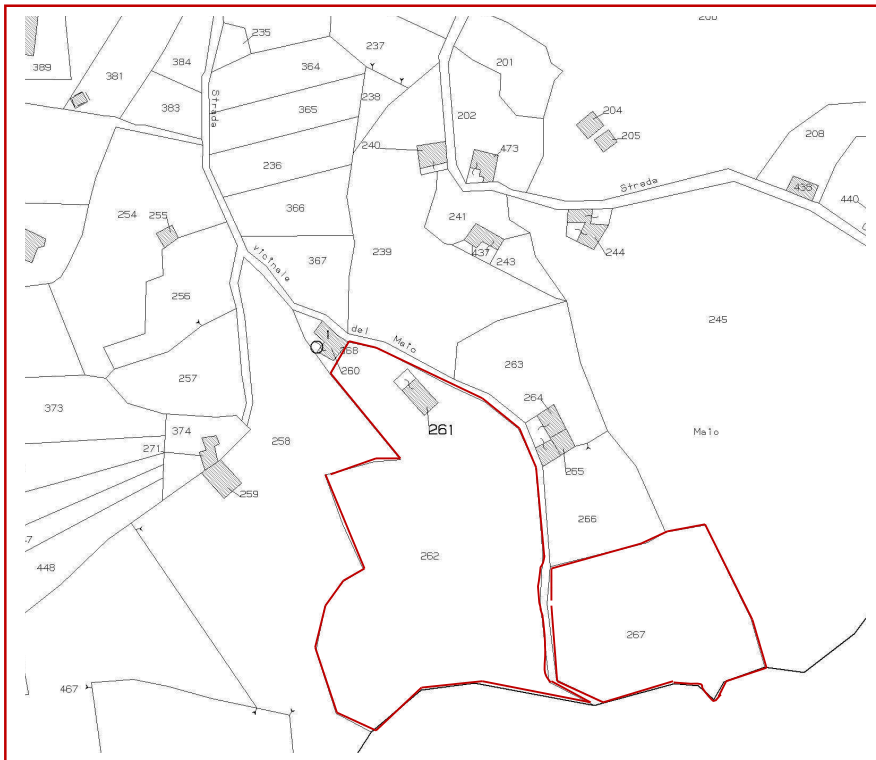
Atto di divisione a rogito notaio [REDACTED]  
[REDACTED], con cui si provvedeva alla divisione di quanto ricevuto per  
successione a [REDACTED], e veniva assegnato [REDACTED] 1/3 della piena  
proprietà delle particelle n.512 e 513 (*allegato n. 14*).

I diritti di proprietà, per come indicati nella divisione, venivano confermati in virtù di atto di conferma a  
rogito [REDACTED]  
[REDACTED] (*allegato n. 15*).



### **3.E.1) LOTTO E: DESCRIZIONE**

I beni indicati al Lotto E sono situati nel territorio comunale di Joppolo, frazione Coccorino, nella zona agricola fuori dal centro abitato. È un vasto appezzamento di circa 9000 mq, coltivato perlopiù a uliveto, sito su livelli di quota differenti con terrazzamenti. Sulla particella n.262 insiste un fabbricato rurale regolarmente censito e ubicato su un terrazzamento chiuso da cancello in ferro. L'accesso al lotto avviene da una strada asfaltata direttamente collegata alla provinciale SP26. A titolo esemplificativo si veda la riduzione dell'edm (*allegato n. 18*) sottostante.







**3.E.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI**

Come da visure allegate (*allegato n.7*) i riferimenti catastali dei beni immobili sono i seguenti:

LOTTO E						
	Diritti e oneri reali	Dati identificativi	Dati di classamento	Reddito	Confini	Diritti di proprietà, quote, diritti reali acquisiti al fallimento e indicati nella sentenza dichiarativa del 14.11.2014
a		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 6 part. 261</b>	FABBRICATO RURALE Superficie: 84 ca	R.D.€0,44 R.A.€0,15	All'interno della part. 262 stesso foglio, stessa ditta	
b	[REDACTED]; Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni	Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 6 part. 262</b>	Porz. AA Qualità: Uliveto Classe U Superficie: 60are 91ca	R.D.€22,02 R.A.€12,58	Part. 258 stesso foglio, altra ditta; strada vicinale	Diritto di proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]
			Porz. AB Qualità: pascolo arb Classe U Superficie: 02 are 19ca	R.D.€0,19 R.A.€0,09		
		Comune di Joppolo Catasto Terreni: <b>foglio 6 part. 267</b>	Porz. AA Qualità: Uliveto Classe U Superficie: 24 are 20 ca	R.D.€8,75 R.A.€5,00	Part. 266-245 stesso foglio, altra ditta; strada vicinale	
			Porz. AB Qualità: pascolo arb Classe U Superficie: 04 are 10 ca	R.D.€0,36 R.A.€0,17		

### **3.E.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

Atto di acquisto a rogito notaio [REDACTED]  
[REDACTED], con cui [REDACTED], coniugato con  
[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, acquistava [REDACTED]  
l'appezzamento di terreno censito al CT del Comune di Joppolo foglio 6 particelle 261-262-267.

### **3.E.4) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI; PRESCRIZIONI DI PIANO**

Come da CDU (*allegato n.8*) i terreni censiti al foglio 6 particelle 261-262-267 ricadono in zona "E" Agricola semplice (per residenze rurali: indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq; per attività agricolo-produttive: if 0,20mc/mq; per costruzioni accessorie 30mq ogni 3086mq). Non vi sono vincoli o "provvedimenti comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori". Per effetto della L.R. n.19/2002 e smi, l'edificazione in zona agricola deve avvenire secondo i previsti dall'art. 52 che di seguito si riporta:

Art. 52  
Criteri per l'edificazione in zona agricola

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai P.S.C., dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui agli articoli precedenti. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.

Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

### **3.E.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Rimandando al precedente paragrafo 3.A.5 l'esplicazione delle teorie estimative che mi hanno portato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni, riporto di seguito esclusivamente i valori di riferimento e i coefficienti correttivi per i diversi terreni.

I V.A.M.-annualità 2010 della Provincia di Vibo Valentia (*allegato n.9*) per la Regione Agraria n.4 (colline litoranee del Poro) riportano, per le colture di interesse, i seguenti valori per ettaro:

*uliveto € 25338,41*

*pascolo arborato € 5996,28*

che attualizzati, applicando il tasso di inflazione del 1,5%, diventano € 25718,48 (uliveto) e € 6086,22 (pascolo arborato). A questo punto bisogna determinare il coefficiente correttivo in base alle caratteristiche estrinseche ed estrinseche del bene:

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
CARATTERISTICHE INTRINSECHE	GIACITURA: terrazzamenti e porzioni in declivio	1,10
	FORMA: irregolare	0,98
	ESTENSIONE: circa 9000 mq	1,10
	ALTITUDINE: collina litoranea	1,50
	COLTURE: gran parte ulivo	1,20
	ACCESSO: diretto	1,20
	ACCESSORI: fabbricato rurale censito	1,10
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	LOCALIZZAZIONE: fuori al centro abitato	1,00
	CONDIZIONE CLIMATICA: zona C	1,20
	ASPETTI ECONOMICI E SOCIALI DEL TERRITORIO: discreti	0,90

Determinato il coefficiente  $K=3$  applichiamo la formula

*Superficie catastale x Coefficiente globale x V.A.M. attualizzato*

33

PARTICELLA	COLTURA	SUPERFICIE	VALORE	QUOTA ACQUISITA AL FALLIMENTO
262	AA Uliveto	6091 mq	€ 46.900,00	1/2
	AB Pascolo arb	219 mq	€ 2.000,00	
261	FR	84 mq		1/2
267	AA Uliveto	2420 mq	€ 18.634,00	1/2
	AB Pascolo arb	410 mq	€ 750,00	
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO</b>			<b>€ 68.284,00</b>	
VALORE DELLA SINGOLA QUOTA ACQUISITA AL FALLIMENTO PARI A 1/2 DELL'INTERO			<u>€ 34.142,00</u>	

Per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, il valore di mercato determinato viene ridotto applicando un deprezzamento del 10%.

Si giunge, così, al valore di vendita dell'intero lotto pari a

€ 64.460,00 (diconsi Euro Sessantaquattromilaquattrocentosessanta/00) di cui

**€ 30.727,00** (diconsi Euro Trentamilasettecentoventisette/00) per la quota di 1/2 acquisita al fallimento.

### **3.E.6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE**

Sui beni gravano le seguenti formalità (vedi ispezioni, *allegati n.10-11*):

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

TRASCRIZIONE CONTRO del

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

contro

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

ISCRIZIONE CONTRO del 19

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA di FINANZIAMENTO –

contro

- , per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  , in qualità di terzo datore di ipoteca
- , per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in qualità di terzo datore di ipoteca
- , per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  SU ALTRI BENI in qualità di terzo datore di ipoteca
- " " in qualità di debitore non datore di ipoteca



### **3.F.1) LOTTO F: DESCRIZIONE**

Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, oltre il seminterrato, sito in Ricadi, frazione S. Nicola, sulla via G. Berto, all'esterno del centro abitato. Il piano terra e il seminterrato, particelle oggetto di sequestro preventivo, ospitano un supermercato. I piani primo e secondo sono in corso di costruzione, allo stato grezzo senza tamponature esterne, né divisioni interne o impianti. Il terzo piano, invece, risulta ultimato e arredato. All'intero immobile si accede da area scoperta di pertinenza con accesso dalla strada, mentre i piani superiori sono serviti da una scala comune posta sotto il porticato della facciata ovest. Il piano primo occupa una superficie di circa 500 mq più 380 mq di terrazzo che corre lungo tutto il perimetro del fabbricato. Al momento del sopralluogo risultavano edificate le strutture portanti, i parapetti del terrazzo e il vano scala ed era presente materiale edile da cantiere. Il secondo piano, circa 400 mq di superficie e 210mq di terrazze, si trovava ad uno stato grezzo più avanzato. Erano, infatti, presenti le divisioni interne e le tamponature esterne seppure ancora parzialmente intonacate al grezzo. L'ultimo piano, infine, è costituito da un piccolo appartamento mansardato di circa 110 mq, cui si accede da scala privata comunicante con il vano comune. Quest'ultima unità immobiliare, ultimata e arredata, dotata di impianti e infissi, è costituita da una cucina soggiorno, due camere da letto e due bagni. Ogni piano è stato opportunamente rilevato e restituito graficamente nelle planimetrie allegatae (*allegato n.19*).

35









### 3.F.2) DATI CATASTALI, CONFINI, DIRITTI

Come da visure allegate (*allegato n.7*) i riferimenti catastali dei beni immobili sono i seguenti:

LOTTO F						
	Diritti e oneri reali	Dati identificativi	Dati di classamento	Reddito	Confini	Diritti di proprietà, quote, diritti reali acquisiti al fallimento e indicati nella sentenza dichiarativa del 14.11.2014
a	[redacted] nata a Joppolo il [redacted]; Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni	Comune di Ricadi Catasto Fabbricati: <b>foglio 12 part. 1132 sub 3</b> Ricadi (VV) Viale Giuseppe Berto,SNC, Piano 1	Cat. F/3		Sub 6, bene comune non censibile - area esterna	Diritto di proprietà per la quota di 1/1
b		Comune di Ricadi Catasto Fabbricati: <b>foglio 12 part. 1132 sub 4</b> Ricadi (VV) Viale Giuseppe Berto,SNC, Piano 2	Cat. F/3		Sub 6, bene comune non censibile - area esterna	
		Comune di Ricadi Catasto Fabbricati: <b>foglio 12 part. 1132 sub 5</b> Ricadi (VV) Viale Giuseppe Berto,SNC, Piano 3	Cat. F/3		Sub 6, bene comune non censibile - area esterna	

Si precisa che nella sentenza dichiarativa di fallimento compaiono anche i subalterni 1 e 2 della particella 1132, ma questi sono oggetto di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. n. [redacted] del 06.03.2013, trascritto il [redacted] RG 1675/RP 1146. Gli immobili, pertanto, non sono stati oggetto di stima.

### 3.F.3) ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA

Atto di acquisto a rogito notaio [redacted] rep. [redacted], trascritto presso la CRRII di Catanzaro il 09.04.2002 RG [redacted] 600, con cui [redacted] in regime di separazione dei beni, acquistava [redacted] l'appezzamento di terreno censito al CT del Comune di Ricadi foglio 12 particelle 169-170-171. Sul suolo acquistato, la [redacted] edificava il fabbricato di cui fanno parte le particelle oggetto di stima.

### 3.F.4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

In base alla documentazione rilasciatami dal Comune di Ricadi il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è stato edificato per i piani seminterrato, terra e primo giusta Concessione

Edilizia n. 38/1997 del 06.03.1997, rilasciata dal Comune di Ricadi [REDACTED] per la "costruzione di un fabbricato da destinare ad attività commerciale" di due piani fuori terra (*allegato n.20*). I piani secondo e terzo risultano, pertanto, edificati in assenza di titolo abilitativo e l'abuso non è sanabile, in quanto l'immobile si trova oggi "in zona "E" agricola".

**3.F.5) EVENTUALI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI; PRESCRIZIONI DI PIANO**

La particella 1132 ricade in zona DR Area mista artigianale residenziale, ma come attestato nel CDU (*allegato n.21*) "successivamente all'adozione dei PSC/PSA si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art.60 le previsioni di piano per la particella 1132 del foglio 12 sono decadute, pertanto a tali aree si applica la disciplina del della zona "E" agricola".

Inoltre, nella CE viene sancito l'obbligo di cessione al Comune di Ricadi, da parte della concessionaria [REDACTED], di una superficie del lotto pari a 422mq.

**3.F.6) DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI**

Al piano primo è stata rilevata una superficie di circa 200 mq in più rispetto al progetto allegato alla CE n.38/1997. Non avendo potuto rilevare i piani sottostanti, non è stato possibile verificare se tale aumento di superficie può rientrare nel computo del massimo volume edificabile dell'intero lotto e rendere, pertanto, sanabile l'abuso. Dal punto di vista catastale, gli elaborati planimetrici risultano rispondenti allo stato di fatto (*allegato n. 22*). Non esiste ancora la planimetria catastale perché trattasi di immobile in corso di costruzione, categoria F/3.

I piani secondo e terzo risultano edificati in assenza di titolo e l'abuso non è sanabile.

### **3.F.7) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Viene determinato il valore di stima della sola unità immobiliare ubicata al piano primo e censita al subalterno 3. Gli altri due piani, a parere della scrivente, non sono vendibili.

Anche per l'immobile in oggetto, ho reputato opportuno procedere all'espressione del giudizio di stima adoperando il *metodo diretto*, che determina il più probabile valore di mercato mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia, noti, prefissati e assimilabili al caso specifico. Per il computo della superficie commerciale si è considerata la somma delle superfici coperte calpestabili e i terrazzi sono stati computati 1/3 della superficie reale.

Ovviamente anche lo stato di finitura del bene influenza la stima del suo valore di mercato e, secondo la prassi estimativa, si adotta un coefficiente di riduzione pari a 0,40.

Avendo così determinato la *superficie commerciale* e il *coefficiente globale*, ho messo questi in relazione con il *valore unitario medio*. Alla luce dell'esperienza professionale del sottoscritto CTU, considerata la tipologia, le particolari caratteristiche e lo stato conservativo dell'immobile, la localizzazione e l'immediato contesto, nonché la condizione il periodo di particolare crisi del mercato immobiliare, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai valori delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI (1° semestre 2015) che, nella zona specifica e riferiti alla tipologia uffici, presentano un valore minimo di 480 €/mq e un valore massimo di 630 €/mq (*allegato n.21*). Valutato la condizione peculiare dell'immobile, le previsioni di piano decadute e le caratteristiche intrinseche, si assume come *valore unitario medio* il prezzo minimo di **480 €/mq**

La superficie commerciale complessiva è data da:

Consistenza	Superficie coperta	mq 520,00	mq 520,00 comm.li
	Terrazze	mq 380,00	mq 126,6 comm.li
<b>Superficie commerciale dell'unità</b>			<b>mq 646,60</b>

Il coefficiente globale è dato dalla media dei singoli coefficienti come riportato nella seguente tabella:

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>		
UNITA' IMMOBILIARE	PIANO: primo	1,00
	STATO CONSERVATIVO: grezzo	0,40
	AFFACCIO: su quattro lati	1,00
	ESPOSIZIONE: bene assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: superiore media	1,10
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: libero	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA: non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO: due piani ultimati e due al grezzo	0,98
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: buona	1,00

Fatte le anzidette considerazioni e utilizzando la formula

*Superficie commerciale parametrata x Coefficiente globale x Valore unitario medio*

giungiamo al più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare:

$$646,60 * 0,43 * 480 = € 133.458,24$$

Data l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e il declassamento dell'area a zona agricola, considerata la situazione di irregolarità edilizia e urbanistica dei due piani superiori, nonché l'incognita della sanabilità dell'aumento di superficie dell'immobile stesso, si reputa opportuno applicare un deprezzamento del 30% che tenga anche conto dei possibili rischi derivanti da una mancata regolarizzazione e/o da una eventuale demolizione imposta.

**€ 93.400,00**

***(diconsi Euro Novantatremilaquattrocento/00)***

**3.F.8) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE**

Sui beni gravano le seguenti formalità (vedi ispezioni, *allegati n.10-11*):

**TRASCRIZIONI CONTRO**

TRASCRIZIONE CONTRO del 04.11.2014 - Registro Particolare

Pubblico ufficiale TRIBUNALE -

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

contro