

Relazione Tecnica
Perizia di Stima
Curatela Fallimento ██████████

Il sottoscritto dott. ing. Sandro Scalise con studio in Catanzaro alla via Mario Greco,77, ha ricevuto incarico dal sig. Giudice sez. Fallimentare di procedere alla nuova stima del valore immobiliare dei beni retrocessi alla soc. ██████████, procedendo all'aggiornamento delle stime da lui stesso effettuate negli anni 2011- 2013, 2014 e 2017 sulla base della definitiva risoluzione di aggiornamento degli atti catastali indicati in sentenza,

Il sottoscritto aveva già ricevuto ed espletato i seguenti incarichi

- Al fine di poter effettuare la prima perizia di stima, depositata nei primi mesi del 2014 il sottoscritto dovette ricostruire l'intero compendio immobiliare che ha comportato un complesso lavoro di ricerca negli atti precedenti e per raffronto di tutti i piani di frazionamento particellari, succedutisi dal 1993 in poi, dopo ben 20 mesi di continue ricerche ed istanze all'Ufficio del Territorio di Catanzaro, al fine di riallineare gli identificativi delle particelle contenute negli atti annullati, indicati in maniera parziale e riportanti una numerazione provvisoria, con quelle risultanti dalle visure, ma non riportate in mappa, anche attraverso esplicite richieste e diffide effettuate dall'allora Giudice della sez. fallimentare, in tale maniera per ogni particella si potette risalire allo storico delle provenienze, e si procedette alla determinazione dell'elenco di cui all'allegato b)
- Contemporaneamente si rese evidente la necessità di recuperare e riunire al compendio una particella di notevole estensione (e valore) che nelle more del fallimento fu indebitamente sottratta da una errata valutazione da parte del tribunale Penale del Lazio, venendo assegnata al demanio del Comune : per essa si reperirono gli estremi di tali atti, con i quali la Curatela fallimentare potette procedere in rivalsa e ottenere una liberatoria da parte dell'avvocatura dello Stato, al fine di procedere alla modifica in recupero degli intestazione catastali a favore della soc. ██████████.
- L'analisi del territorio, e del PRG allora vigente e di una convenzione Comune – società lottizzante, che permetteva ancora nel 2012 e fino al 2014 la creazione di edifici con volumetrie immutate, comportò una prima valutazione dell'area edificabile, la creazione di più lotti per il prospetto di vendita all'incanto.

Successe però che lo sviluppo territoriale nella macro zona costiera - jonica, nei territori dei comuni limitrofi comportò la nascita di grossi parchi commerciali (vedi Centro Le Vele in Montepaone e Centro Le Fontane in Catanzaro) tali da rendere poco appetibile la struttura della

convenzione allora stipulata che prevedeva l'insediamento di un grosso centro commerciale nell'introno del quale gravitavano alti fabbricati a destinazione abitativa e uffici.

I tentativi di vendita per i valori stimati furono disertati più volte tanto da richiederne una nuova stima anche in ragione del fatto che il comune si dotava di un piano Particolare per l'area riferibile alla ex convenzione ed il Piano Regolatore ricalcando le previsioni Plano-volumetriche inseriva direttamente le aree di sedime dei previsti fabbricati in categoria C1, mentre la restante area veniva categorizzata C2

Tali ZTO, avendo però diversi indici rispetto a quelli in convenzione, da un lato svincolavano le proprietà dei terreni dal riunirsi al fine di eseguire il piano di lottizzazione, ma riduceva notevolmente le volumetrie edificabili, venendo a mancare il "valore aggiunto" del parco commerciale ma permettendo una edificabilità diffusa al di fuori delle rigide determinazioni di Piano, consentendo così di poter giustificare la determinazione di sub aree contigue e connesse, per le quali sarebbe stato necessario un'unica convenzione per la cessione e la realizzazione dei soli assi viari di accesso.

In questa ottica fu ricalcolato il valore delle aree da inquadrare in più lotti per la vendita del compendio, per come fu raccolta la risultanza di tale stima nella Perizia redatta dal sottoscritto nel 2017.

Successivamente alla redazione di tale stima si prese atto che il Piano Regolatore così come redatto basava la sua efficacia dalla reiterazione da parte della Regione Calabria mediante decreto di proroga all'adeguamento dello stesso ai dettami del Piano Regolatore Generale Regionale, in ordine alla necessità da parte del comune di affidare un incarico per la redazione di un PSC piano strutturale comunale. Venendo a mancare la proroga dal 2020 il giudice di allora sollecitato dalla curatela convenne di riaffidare al sottoscritto l'incarico di procedere a nuova stima, ricostruendo le reali potenzialità edificatorie attuali del compendio immobiliare sulla base degli strumenti edilizi vigenti.

Accadeva però che con il periodo di epidemia protrattosi per tutto il 2021, unitamente al commissariamento del Comune di Satriano, l'inerzia dell'amministrazione comunale unitamente alla mancanza di una direttiva Regionale per la riqualificazione delle aree decadute provvisoriamente dalla caratteristica di edificabilità per convenzione nelle aree ZTO C impediva ogni valutazione per come fino ad ora fondato su una chiara e logica definizione da parte dello strumento urbanistico

Per tali motivi il sottoscritto, più volte interpellato durante l'iter procedurale di vendita, ha di nuovo compiuto per conto della Curatela fallimentare diverse verifiche sulla possibilità di procedere alla

vendita per lotto unico, dopo aver fatto una esaustiva ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti (e tenendo conto della permanente assenza di novazioni derivanti dalle leggi regionali apportanti modifiche, ultima legge regionale n. 28 del 4 agosto 2016).

Nel corso degli ultimi due anni inoltre la Curatela, ha dovuto intervenire a tutela della società fallita, recuperando nel compendio immobiliare ulteriori aree per le quali ha reperito nella documentazione scritture private per le quali ne ha ufficializzato attraverso stipula notarile la proprietà, nonché ha resistito e definito la proprietà di aree limitrofe per asserita occupazione , sine titolo da parte di soggetti terzi.

Completato l'excurus di quanto avvenuto a partire dal 2012 fino ad oggi, delle notevoli difficoltà tecniche e procedurali, nonché della definizione delle modificazioni di tutto quanto posto in essere dalle azioni legali della curatela, sulla base di quanto già espletato nel corso della redazione delle precedenti tre perizie si definisce quanto segue:

1. COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare in proprietà della ██████████ è composto dalle particelle indicate nella Visura Catastale di cui all'allegato 1) e compiutamente descritte per provenienza e correlazione con gli identificativi indicati negli atti annullati, con retrocessione alla ██████████ ██████████, per come raccolto nell'elaborato di cui all'allegato 2), ed in mappa indicati con la lettera K in giallo nell'allegato 3)

2. DETERMINAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene necessario, per rendere appetibile la vendita, **alla definizione di un lotto unico comprendente l'intera superficie in proprietà ██████████**, inoltre, come si dirà appresso, si valuterà il costo dell'incidenza di tali opere quale aliquota del valore di mercato trovato.

3. EDIFICABILITÀ

Considerando che l'impasse, derivato dalla mancanza di uniformazione al piano Regionale all'attualità l'intera area è retrocessa ad area bianca in attesa della determinazione del Comune al fine di armonizzare l'attuale piano Regolatore alla normativa regionale mediante la redazione di un Piano Strutturale Comunale l'unico modo per agire all'attualità è proporre un piano di iniziativa privata particolareggiato, realizzando quindi una Ristrutturazione Urbanistica, realizzando anche le opere normalmente a carico del comune per il completamento di tutte le infrastrutture e gli edifici pubblici necessari

4. CRITERIO DI STIMA

Si ritiene che l'unico criterio applicabile sia quello già usato nelle precedenti stime cioè quello per trasformazione, utilizzando lo schema già usato per la stima effettuata nel 2017, mediando il valore unitario sull'intera superficie del comparto individuato in PRG e rapportandolo alla superficie complessiva di proprietà ██████████

In allegato 4) è riportato il calcolo dei costi e ricavi della trasformazione urbanistica estesa all'intero comparto.

5. DETERMINAZIONE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE DERIVANTI DA PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Si ritiene che il costo della realizzazione delle opere accessorie di Urbanizzazione primaria, normalmente a carico del comune, possano compendiarsi in una decurtazione percentuale notevole, che graverà sul proponente, ed al quale deve essere considerato ulteriore carico quello derivante dal minore utile ricavabile, considerando che i tempi di realizzazione e di vendita dovrà anche tener conto del particolare periodo gravato da inflazione crescente e recessione.

Rispetto al calcolo unitario spalmato sulla superficie posta in vendita, si ritiene che tale decurtazione possa incidere per il 45% del valore calcolato

6. VALORE A MQ DEI TERRENI NELLA VENDITA PER LOTTO UNICO

Il valore risultante per mq. È quindi pari a € 46,83 /mq. Considerando quindi che la superficie del compendio è pari a mq. 66.369 Il valore del lotto da porre in vendita è pari a **€/mq 46,83 x mq. 66.369= € 3.108.060 in c.t.** (tremilionicentoottomilasessanta/00 euro).

Catanzaro 15.01.2023

Il CTU

dott. Ing. Sandro Scalise