

STUDIO DI INGEGNERIA MAURO

Via G. Aracri, 17 – 88100 Catanzaro – Tel. 0961 761583

Dott. Ing. Maurizio Mauro

Dott. Ing. Marco Mauro

Dott. Ing. Francesca Mauro

Dott. Matteo Mauro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento Simeri s.r.l. n. 498/1989 sent. n. 1/1989

*Stima terreno Villaggio Eucaliptus
foglio 26 part. 1368*

Il C.T.U.

ING. MAURIZIO MAURO

INDICE

Premessa.....	2
Capitolo 2 – Indagini e sopralluoghi.....	2
Capitolo 3 – Descrizione del terreno oggetto di valutazione.....	3
Capitolo 4 – Aspetti urbanistici del terreno	4
Capitolo 5 – Stima del valore venale del terreno	8

ALLEGATI

- Allegato 1 – Mail del 14/01/2020, Trasmissione del 31/01/2020, Autorizzazione ad adempiere del 14/04/2020.
- Allegato 2 – Foto satellitare e Documentazione fotografica
- Allegato 3 – Visure e stralcio catastale
- Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 5 – Stralcio PRG e PSC Comune di Simeri Crichi
- Allegato 6 – Annunci di vendita terreni edificabili Simeri Mare

TRIBUNALE DI CATANZARO

Fallimento Simeri s.r.l. n. 498/1989 sent. n. 1/1989

G.D. dott.ssa Ranieli

Premessa

La presente stima si riferisce al terreno di proprietà del Fallimento Simeri s.r.l. n. 498/1989 sent. n.1/1989 pendente presso il Tribunale di Catanzaro, sito all'interno del Villaggio Eucaliptus, identificato catastalmente nel Comune di Simeri Crichi al foglio mappa n. 26, part. 1368.

Allo scopo di porre in vendita il suddetto terreno il G.D. dott.ssa Ranieli, su istanza depositata dal Curatore fallimentare avv. Alessandro Palasciano, in data 14/04/2020 autorizzava gli adempimenti necessari alla messa in vendita in essa indicata compresa la stima all'attualità del valore di mercato.

Pertanto, accettato l'incarico, espletate tutte le indagini del caso, rilette le stime già effettuate e depositate nel 2006 e nel 2013, nelle quali si era già proceduto alla valutazione di tutti i terreni del fallimento, il sottoscritto ha tratto gli elementi sufficienti per stilare la seguente relazione tecnica al fine di espletare l'incarico peritale commesso.

Capitolo 2 – Indagini e sopralluoghi

Facendo seguito alle indagini già espletate, inerenti l'attestazione di destinazione urbanistica del terreno in oggetto (cfr. mail del 14/01/2020 – attestazione di destinazione urbanistica del 31/01/2020 – all. 1), per come autorizzato dal G.D. il 14/04/2020 (cfr. all. 1), trascorso il periodo di sospensione Covid-19, in data 03/06/2020 il sottoscritto trasmetteva al Comune di Simeri Crichi richiesta per il

rilascio del certificato di destinazione urbanistica, allegando stralcio catastale aggiornato, estratto dall’Agenzia del Territorio (cfr. all. 4).

In data 18/06/2020 il Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Simeri Crichi, trasmetteva la richiesta certificazione (cfr. all. 4).

Reso edotto dell’attuale destinazione urbanistica del terreno da stimare, venuto a conoscenza che il Comune di Simeri Crichi aveva avviato, già da tempo, procedura per un nuovo PSC, si contattavano i tecnici incaricati per verificare lo stato della pratica.

Gli stessi, dopo ampia spiegazione circa l’iter procedurale in corso, ancora in fase embrionale, inviavano al sottoscritto copia stralcio dell’area interessata, confermando che allo stato, mancando la ratifica dell’art. 13 (Legge n. 64 del 02/02/1974) da parte della Regione Calabria, il PSC non era stato ancora adottato dal Comune di Simeri Crichi ipotizzando tempi abbastanza lunghi (cfr. all. 5).

Ciò premesso, si susseguivano indagini di mercato nelle aree limitrofe (cfr. all. 6), nonché verifiche dello stato dei luoghi del terreno oggetto di stima, di cui l’ultima eseguita in data 23/10/2020 nella quale venivano redatte le foto prodotte in allegato (cfr. all. 2).

Capitolo 3 – Descrizione del terreno oggetto di valutazione

Il terreno oggetto di valutazione, sito nel comune di Simeri Crichi, in località “Marincoli”, catastalmente è individuato nel medesimo comune al foglio 26, particella 1368 e così censito (cfr. all. 3).

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO					
FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA’	CLASSE	SUPERFICIE (mq)		
					ha	are	ca
26	1368	AA	Semin irrig	U	1	70	73
		AB	Uliveto	2		04	13
		AC	seminativo	2		30	71

Sulla base dell'individuazione catastale, si è proceduto nel corso del sopralluogo alla verifica puntuale individuandone tutte le caratteristiche.

Il terreno è sito in posizione direttamente accessibile dalla strada esistente di accesso al villaggio Eucaliptus 1 e 2, anch'essa di proprietà del fallimento (cfr. fotto satellitare e documentazione fotografica all. 2).

Esso si estende per una superficie complessiva di mq 20.557 ed è delimitato a nord e ad est con la suddetta strada mentre sui restanti lati confina con altre proprietà (cfr. stralcio catastale all. 3).

Alla data del sopralluogo i confini del terreno con le particelle adiacenti e con la strada comunale erano delineati con una recinzione costituita da pali in legno e rete metallica. Inoltre, il terreno era completamente infestato da vegetazione spontanea (cfr. documentazione fotografica all. 2).

Capitolo 4 – Aspetti urbanistici del terreno

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Simeri Crichi, il terreno oggetto di stima, individuato catastalmente al foglio 26 con la particella 1368, ricade in zona B STAN “da ristrutturare”, in quanto l'intera località “Marincoli” è caratterizzata da un notevole disordine urbanistico.

In detta area l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti indici e prescrizioni urbanistiche (cfr. certificato di destinazione urbanistica all. 4):

- *Indice fondiario = 0,3 mc/mq;*
- *Numero di piani = 2;*
- *Altezza massima = m. 8,00;*

- *Destinazione d'uso: residenza, attrezzature pubbliche e private, eventuali alberghi e pensioni, commercio, ristoranti, bar, locali destinati allo svago e al tempo libero;*
- *Il piano si attua per intervento indiretto, a seguito quantificazione preliminare dell'effettiva area disponibile con sottrazione delle superfici libere da quelle asservite ai volumi già edificati, successivamente le aree risultanti saranno sottoposte a piani attuativi particolareggiati di iniziativa comunale da consorzi tra privati e l'Amministrazione Comunale;*
- *Detti piani dovranno tassativamente curare, oltre a quella residenziale, la progettazione degli standard (previsti in sede di PRG con una dotazione di 24 mq/ab), emanando normative valide per la riqualificazione del contesto urbano, fissando le volumetrie complessive, gli altri parametri e le distanze dai cigli delle strade e dai confini.*
- *Si precisa che, l'area ricade nell'ambito del PDL "Marincoli Villaggio Eucaliptus" di cui alla Convenzione approvata con Delibera n. 33 del 15 settembre 1979, registrata in Catanzaro in data 02.01.1980 al n. 17 serie I[^].*

Inoltre, dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che il terreno in oggetto non ricade nelle aree di cui alla Legge n. 353/00 per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti.

Deve rilevarsi che, il Comune di Simeri Crichi, già da tempo, ha in corso la redazione di un nuovo strumento urbanistico (Piano Strutturale Comunale), il quale è ancora in fase iniziale e non ancora adottato (cfr. all. 5).

Detto piano, nelle proprie linee guida, individua gran parte dell'area in oggetto nell'ambito della zona omogenea AST.2 "Ambiti Specializzati Turistico Ricettivi di Completamento" (cfr. art. 39) e in piccola parte nell'ambito della zona omogenea AUC.1 "Ambiti Urbani Consolidati - Saturi" (cfr. art. 12).

Le aree AST.2 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali, in particolare case unifamiliari singole o associate con tipologia prevalente a schiera, adibite per la maggior parte a case per il mare.

All'interno di tale area, sono state realizzate negli anni delle lottizzazioni, alcune delle quali incomplete (EDIL Nord, E.R.T. s.a.s., Rizzo); molti altri interventi sono sorti come nuclei spontanei, privi di un'organica progettazione urbanistica e perciò carenti delle necessarie aree per servizi ed attrezzature pubbliche, poiché in fase di realizzazione non sono state lasciate le quantità minime inderogabili di aree a standard urbanistici previsti dal D.M. 1444 del 2/4/1964.

Trattandosi di aree prive di standard urbanistici, pur essendo la zona parzialmente urbanizzata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria, quali rete fognante, idrica, illuminazione, l'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PAU) esteso ad un intero comparto definito dal POT (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC), con progetto esecutivo e realizzazione diretta di impianti, servizi e dotazioni territoriali, spazi pubblici, piazze, impianti sportivi, attrezzature ricreative, culturali e per il tempo libero, da concordare preliminarmente con l'Amministrazione Comunale.

Nella fase attuativa sono consentite lievi modifiche funzionali alla viabilità esistente e agli standard in virtù dell'intervento in progetto, purché sia garantita l'accessibilità al mare.

Nelle aree AST.2 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- U.1 Residenza (a carattere premiale in misura non superiore al 30% del singolo intervento);*
- U.2 Attività ricettive;*
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato;*
- U.7 Pubblici esercizi;*

- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti;
- U.10 Locali per lo spettacolo;
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali;
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune;
- U.21 Attrezzature sportive.

Nelle aree AST.2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF - Superficie fondiaria
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: 0,25 mq/mq. - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC o comunque aumentata del 20% per l'utilizzo di tecnologie costruttive che prevedano il contenimento dei consumi energetici con aumento di almeno due classi energetiche, rispetto alla precedente, come definite dalla normativa in vigore e comunque non inferiore al 30% degli indicatori prestazionali di efficienza energetica preesistente.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	Cfr. Art. .(17) REU vol 1
SP	Superficie permeabile	=	Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione: 35% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	≤ a m. 11,5
D1	Distanza confini di proprietà	=	Cfr. Art. .(16) REU vol 1
D2	Distanza confini urbanistici	=	non inferiore a mt 5,00
D3	Distanza tra edifici	=	non inferiore a mt 10,00 se tra pareti finestrate
D4	Distanza dalle strade	=	Cfr. Art. .(16 e 65) REU vol 1 o comunque preesistente

Negli interventi programmati in quota destinata a residenza non deve superare la quota del 30% dell'intervento di trasformazione previsto, sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale secondo quanto previsto per l'ambito.

La quota destinata a residenza potrà essere realizzata contestualmente alle attività turistico ricettive o subordinatamente ad esse.

Nelle aree AUC.1 “non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione,

risanamento conservativo, ampliamento e ricostruzione sono ammessi a parità di volume preesistente, anche con incremento della SC. È ammesso un incremento una tantum del 10% della SC per interventi di adeguamento finalizzati all'adeguamento funzionale e igienico – sanitario”.

Capitolo 5 – Stima del valore venale del terreno

Per la stima di un immobile in una determinata zona, generalmente, sia esso terreno o fabbricato, si utilizzano i seguenti criteri:

- metodo analitico;
- metodo della capitalizzazione del reddito;
- metodo sintetico comparativo.

Queste tre diverse metodologie di comune conoscenza, in generale, determinano una forbice di valori che nella media aritmetica individuano un valore commerciale medio che tiene conto di molteplici fattori insiti negli agglomerati urbani di piccola, media e alta rilevanza dove il mercato immobiliare sia in termini di acquisti che di vendite e sia in termini di locazioni è stabile.

Inoltre, deve necessariamente rilevarsi che da diversi anni, non solo nel sud, ma in generale in tutta Italia la crisi immobiliare ha determinato un abbattimento dei valori unitari di vendita di circa il 30 – 40 %. Crisi immobiliare che nel nord sta con difficoltà diradandosi a seconda delle aree di influenza mentre nel sud, dove l'unico motore di sviluppo occupazionale è l'edilizia, è ancora in atto.

Pertanto, il sottoscritto, nella consapevolezza di dover determinare l'attuale valore venale medio di mercato del terreno oggetto della presente, quando possibile, ritiene doveroso rifarsi soltanto al metodo tradizionale per eccellenza e cioè quello sintetico comparativo, metodo che in questi casi, con buona approssimazione, determina il più probabile prezzo di mercato attualmente praticato.

Prima di procedere alla valutazione attuale del terreno, di seguito si riportano le valutazioni già effettuate nel 2006 e nel 2013 in termini di valore medio di mercato al mq.

- Anno 2006 €/mq 30,00;
- Anno 2013 €/mq 34,20.

Detta particella, per quanto rilevato nelle relazioni di stima precedenti, *“è da considerarsi terreno edificabile anche se con basso indice di fabbricazione secondo il vigente PRG, in quanto terreno non asservito. Pertanto, considerando da una parte l’elevata metratura che determina un abbassamento del valore unitario e dall’altra la propria vocazione urbanistica che viceversa l’aumenta, si ritiene equo considerare mediamente un prezzo unitario pari a €/mq 30,00.”*

Inoltre, nella relazione di stima redatta nel 2013, in merito ai terreni già valutati nel 2006, tra i quali rientra quello in oggetto, si rilevava che, nonostante il lungo tempo trascorso, *“non hanno subito alcuna variazione nei parametri posti a base della stima già effettuata, quindi sono tutt’ora da ritenersi assoggettabili e comparabili alle valutazioni già espresse nel 2006 alle quali bisogna soltanto aggiungere una rivalutazione monetaria che tenga conto del minor potere d’acquisto dell’euro per il tempo trascorso”*.

Pertanto, in base ai dati ISTAT di rivalutazione, nel periodo che va dal 31 maggio 2006 al 31 dicembre 2012, si stabiliva una percentuale da applicare pari al 14%.

Quindi, detto terreno nel 2013 veniva valutato dal sottoscritto a €/mq 34,20.

Dal 2013 ad oggi, come è ben noto agli operatori del settore, il comparto edilizio in generale ha subito una profonda crisi che ha, prima, paralizzato le costruzioni determinando un blocco nelle nuove realizzazioni e, contestualmente, si è

registrato un notevole abbassamento dei prezzi di mercato sia in termini di vendita che di acquisto per effetto della crisi del comparto.

In sintesi è possibile, con facilità, rilevare che, anche in termini di valore immobiliare dei terreni a vocazione edificatoria, tale crisi ha contratto in modo abbastanza importante i prezzi di mercato con oscillazioni in negativo fino al 40%.

A conforto di quanto rilevato, le indagini di mercato effettuate attraverso gli operatori del settore, hanno evidenziato detto trend che tutt'ora è ancora in corso, con valori di mercato per terreni di pari metratura a vocazione edificatoria espansiva che si aggirano con prezzi intorno a 20,00 €/mq per poi salire a valori più alti di oltre il doppio per piccola metratura (cfr. all. 6).

In definitiva, vista la dimensione del lotto di terreno da valutare, viste le stime effettuate nel 2006 e nel 2013, confrontate tali stime con gli attuali valori di mercato e con la crisi del comparto edilizio tutt'ora esistente, vista la posizione che occupa codesto terreno nell'ambito della localizzazione territoriale dove, oltre alle costruzioni esistenti è in corso una forte espansione edilizia nei terreni limitrofi (variante Galasso), rilevato altresì che il futuro PSC aumenta la capacità edificatoria già esistente, si ritiene ragionevole considerare un valore unitario medio di mercato di €/mq 25,00.

Pertanto, il lotto di terreno oggetto di stima, all'attualità, presenta un valore medio di mercato pari a:

mq 20.557 x €/mq 25,00 = € 513.925,00 (in cifra tonda € 514.000,00)

^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Si trasmette al Curatore avv. A. Palasciano la presente stima a conclusione del mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catanzaro lì, 29/10/2020

Il C.T.U.
Ing. Maurizio Mauro