

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

- SEZIONE FALLIMENTARE -

PROCEDURA FALLIMENTARE R.F. 14/2012

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

UNICO LOTTO

DESCRIZIONE:	TERRENO EDIFICABILE
INDIRIZZO:	Loc. Lo Stretto –Feroletto Antico-
TIPOLOGIA:	DESTINAZIONE PRODUTTIVO MISTO



G.D.: Dott.ssa Alessia Iavazzo

CURATORE: Dott.ssa Chiara Puteri

L'Esperto

Dott. Ing. Giovambattista Puteri

SOMMARIO

PREMESSA	Pag. 8
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 11
QUESITO N. 1.....	Pag. 15
• Identificazione del bene oggetto di stima	
• Coordinate GPS	
• Accesso al terreno	
QUESITO N. 2.....	Pag. 21
• Provenienza dei beni	
• Ricostruzione ventennale passaggi di proprietà	
QUESITO N. 3.....	Pag. 22
• Divisione dei beni	
QUESITO N. 4.....	Pag. 22
• Stato di possesso dei beni	
QUESITO N. 5.....	Pag. 22
• Regime patrimoniale del debitore	
QUESITO N. 6.....	Pag. 22
• Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	
• Ulteriori vincoli	
QUESITO N. 7.....	Pag. 28
• Vincoli e oneri non opponibili all'acquirente	
• Costi di cancellazione formalità estinte	
QUESITO N. 8.....	Pag. 30
• Visure e conformità catastale	
• Corrispondenza tra planimetrie catastali e stato di fatto	
• Regolarità catastale dei beni	
• Ricostruzione ventennale catastale e ipotecaria	
QUESITO N. 9.....	Pag. 31
• Regolarità edilizia ed urbanistica	
• Dichiarazione di agibilità/abitabilità	
• Certificato di destinazione urbanistica	

- Notizie di cui all'art. 46, comma 1 del D.P.R. 6.6.01 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 2 della L. 28.2.85 n. 47 e succ. mod.
- Attestato di prestazione energetica

QUESITO N. 10..... Pag. 36

- Eventuale sanatoria di opere non conformi

QUESITO N. 11..... Pag. 37

- Gravami da censo, livello, uso civico

QUESITO N. 12 –STIMA..... Pag. 37

- Premessa
- Metodo sintetico comparativo: reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette elaborazione e stima
- Considerazioni e stima
- Tabella riepilogativa
- Costi approssimati da sostenere
- Riepilogo Valori

QUESITO N. 13 Pag. 49

- Prospetto riepilogativo lotti di vendita

QUESITO N. 14 Pag. 49

- Documentazione fotografica

ALLEGATI

ALLEGATO 1

- Decreto di autorizzazione alla nomina
- Autorizzazione ad avvalersi di collaboratore

ALLEGATO 2

TITOLO DI PROPRIETÀ

- Contratto definitivo di compravendita del 21/07/2008
- Atto di divisione del 02/05/1974

ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Ricostruzione storica catastale e passaggi proprietà
- Estratto di mappa F30 part 37
- Estratto di mappa F30 part 39
- Visure catastali per soggetto
- Visure storiche catastali per immobile attuali
- Visure storiche catastali per immobile ventennio

ALLEGATO 4

VISURE IPOTECARIE RECENTI E ATTI DA TRASCRIVERE O TRASCRITTI

- Elenco sintetico per soggetto
- Elenco sintetico per immobile (PART. 37)
- Elenco sintetico per immobile (PART. 39)
- Elenco sintetico per immobile (PART. 40)
- Elenco sintetico per immobile (PART. 42)
- ricerca storica sulle particelle originarie
- Elenco sintetico per immobile (PART. 34)
- Elenco sintetico per immobile (PART. 25)
- Elenco sintetico per immobile (PART. 24)
- Nota di trascrizione di costituzione servitù SNAM su particella originaria 24 RP 14889 RG 16327 del 03/09/1973
- Contratto di Costituzione di servitù del 27/08/1973, non a raccolta ma ottenuto da SNAM
- Nota di trascrizione di costituzione servitù SNAM su particella originaria 24 RP 568 RG 592 del 10/01/1981
- Nota Iscrizione Ipoteca RG 6899 RP 1070 del 19/05/2009 con successive annotazioni
- atto di consenso ad iscrizione di ipoteca volontaria Rep 87946 notaio G. Perrella
- Transazione Ipoteca " [REDACTED]

- Nota_R.P. 9200 RG 14013 del 22/08/2008

ALLEGATO 5

VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 6

DESTINAZIONE URBANISTICA E DOCUMENTI AMMINISTRATIVI COMUNALI

1. PRG Vigente - Quadro conoscitivo -
2. Quadro conoscitivo -Aree tutelate - -
3. Quadro conoscitivo Aree percorse dal fuoco, fascia di rispetto elettrodotti e metanodotti -
4. Quadro conoscitivo Aree vincolate dal PAI
5. Quadro conoscitivo Risorse naturali e storico culturali
6. Quadro conoscitivo Aree produttive esistenti con viabilità
7. Infrastrutture varie e dotazioni esistenti
8. Schema scelte pianificatorie ambiti territoriali e viabilità
9. Schema scelte pianificatorie comparti territoriali e viabilità
10. ASP2 SCHEDA01 STRETTO VERALDI VEDI COMPARTO PMES
11. Convenzione urbanistica Rep 12/2008
12. Provvedimento autorizzativo unico
13. Permesso a costruire n. 13 del 25/07/2008
14. Proroga lavori del 17/08/2011
15. Proroga lavori del 30/07/2013
16. Parere prevenzione incendi
17. Comunicazione inizio lavori del 12/09/2008
18. Relazione sistemazione viabilità esterna con stralcio tavola S04

ALLEGATO 7

ISTANZE VARIE E CDU

- Certificato di destinazione urbanistica (Anno 2024) con relativa richiesta
- Certificazione vincoli tutori ed inibitori (Anno 2024) con relativa richiesta
- Richiesta CDU del 02/04/2013 con relativa certificazione
- Istanza archivio notarile di Catanzaro di cui alla documentazione in

(allegato 2 titoli originari) e risposta per atti SNAM

- Istanze SNAM per verifica servitù di metanodotto
- Istanze proroga
- Richiesta Atto Notaio Perrella
- Istanza Sorical
- Risposta SORICAL con planimetria rete idrica
- Richiesta informazioni al comune di Feroletto su convenzione urbanistica
- Risposta del Comune di Feroletto Antico
- Istanza ufficio ragioneria del Comune di Feroletto Antico
- Risposta ufficio ragioneria del 04/12/2024
- Riconciliazione versamenti con dati [REDACTED] forniti dalla curatela

ALLEGATO 8

USI CIVICI

- Richiesta certificazione usi civici al Comune di Feroletto Antico
- Attestazione Usi Civici
- Quadro conoscitivo PSC Usi Civici

ALLEGATO 9

ELABORATI GRAFICI E COMPUTAZIONALI

- a) Estratto di mappa catastale con superfici
- b) Sovrapposizione catastale con foto aerea
- c) Sovrapposizione catastale -foto aerea - rilievo - fasce di rispetto
- d) Sovrapposizione catastale - rilievo - fasce di rispetto
- e) Sovrapposizione catastale - foto aerea - rilievo - servitù
- f) Sovrapposizione catastale - foto aerea - rilievo - progetto centro commerciale
- g) Sovrapposizione catastale fornito da SNAM - rilievo con SNAM - fasce di rispetto

ALLEGATO 10

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 11

***RICERCA COMPRAVENDITE DI TERRENI SIMILI
ACCESSO AGLI ATTI***

1. 022008 planimetria quotata -
2. 10042008 convocazione seconda seduta conferenza dei servizi
3. 17042008 certificazione comune aree d -
4. 15_23042008 verbale prima e seconda seduta conferenza dei servizi
5. 21052008 convocazione terza seduta conferenza dei servizi
6. 05062008 parere positivo provincia allo scarico
7. 21062008 delibera consiglio approvazione variante al prg
8. 11072008 risposta regione a decisione positiva conf dei servizi decisoria
9. 16072008 computo oneri e spese varie
10. 18072008 nota 4549 rilasciabilità permesso comune di feroletto antico
11. 23072008 risposta a nota 4549 ricevute bonifici e polizze
12. 25072008 permesso a costruire n.13

ALLEGATO 12

Stima

1. Ubicazione comparabili rinvenuti e posizione rispetto al terreno oggetto di stima
2. screenshot annunci immobiliari pertinenti
3. Atto del 21/07/2008 (Titolo di provenienza dello stesso terreno)
4. Perizia di stima (allegata al titolo del terreno)
5. Compravendita atto rg 10199 rp 8440 del 22/07/2021
6. Compravendita atto rg 2838 rp 2175 del 03/03/2020
7. Compravendita atto rg 7208 rp 6042 del 13/05/2024
8. Asta pubblica Comune di Maida del 24/04/2024
9. Delibera di giunta Comunale n.85 del 14/12/2023 di determinazione valore economico aree edificabili anno 2024

ALLEGATO 13

Prospetto riepilogativo

PREMESSA

Con provvedimento del G.D. del 9 Gennaio 2023 il sottoscritto Ing. Giovambattista Puteri con Studio in Lamezia Terme, Via Madonna della Spina, 4 iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro al numero 1819 nella qualità di Coadiutore Tecnico, ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti in uso presso il Tribunale di Lamezia Terme per le esecuzioni immobiliari:

1. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'attivo e l'eventuale sussistenza di altre procedure sul medesimo;

2. precisi la provenienza del bene, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

4. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

5. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non

ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

8. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all' esito di accurato controllo incrociato;

9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.u. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.u. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succo mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all' art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

10. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

13. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

14. estrarra reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI FEROLETO ANTICO LOCALITÀ "LO STRETTO"

Il sottoscritto già coadiutore tecnico nella procedura fallimentare RF 14/2012 [REDACTED] srl, in virtù della nomina di Esperto per la stima dei rimanenti cespiti in carico alla ditta:

- già ad aprile 2013, aveva dato inizio alle operazioni di stima del presente cespite, ragion per cui risulta in allegato anche documentazione relativa al suddetto periodo con la situazione urbanistica all'epoca vigente, nel corso delle operazioni tuttavia le attività sono state sospese per problematiche legali della procedura
- In data 02/04/2013, ha richiesto certificato destinazione urbanistica (Allegato 7)
- In data 10/04/2013, previa ricostruzione storica catastale ha effettuato verifiche sul ventennio
- In data 14/05/2013 ha presentato al Comune di Feroleto Antico richiesta di attestazione sugli usi civici, rilasciata in data 22/05/2013 (cfr. Allegato 8)
- Successivamente al rinnovo dell'incarico precedentemente sospeso, in data 05/03/2024, ha richiesto certificato di destinazione urbanistica che è stato rilasciato in data 20/03/2024 tuttavia privo di informazioni in merito ad eventuali vincoli tutori od inibitori
- In data 19/03/2024 si è recato, unitamente al collaboratore nominato, sui luoghi oggetto di stima, al fine di prendere visione dei cespiti individuati al foglio 30 del Comune di Feroleto Antico particelle 37 e 39 del catasto terreni, provvedendo ad un primo rilievo fotografico nonostante le difficoltà connesse alla difficile accessibilità dei luoghi per la presenza di erba alta (cfr. Allegato 5)
- In data 20/03/2024, conseguente ad informazioni desunte sul titolo di proprietà in merito alla presenza di eventuali servitù, ha fatto istanza alla SORICAL al fine di sapere se la rete idrica di competenza passasse nel terreno in oggetto (cfr. Allegato 7)

- Nella stessa data del 20/03/2024 ha fatto istanza alla SNAM al fine di sapere se le particelle 37-39-40 del foglio 30 del Comune di Feroletto Antico (CZ) fossero interessate dal passaggio della rete gas o dalla fascia di rispetto di competenza della SNAM, con indicazione dell'eventuale ubicazione della stessa sulla cartografia (cfr. Allegato 7)
- In data 21/03/2024 ha richiesto copia del titolo di proprietà al notaio Dott. Gianluca Perrella Rep. 86473 al fine di reperire anche gli allegati allo stesso titolo non in atti (cfr. Allegato 7)
- In data 21/03/2024 ha fatto istanza all'archivio notarile di Catanzaro al fine di estrarre copia del titolo di provenienza (divisione) del terreno oggetto della presente, oltre ai due atti di asservimento a SNAM richiamati nel titolo di proprietà di una fascia di terreno (cfr. Allegato 7)
- In data 27/03/2024 riceveva risposta dall'archivio notarile, nella quale si comunicava che i due atti di asservimento non sono a raccolta (Allegato 7)
- In data 04/04/2024, si sono trovati sul posto unitamente allo scrivente Ing. Giovambattista Puteri, l'ausiliario nominato Arch. Domenico Perri nonché l'idraulico del Comune di Feroletto Antico Sig. Scalise Roberto, al fine di verificare eventuali servitù di acquedotto sul terreno oggetto di stima. Accompagnati dal suddetto incaricato ci si è recati fino al più vicino pozzetto di competenza Sorical, ove si è accertato che la suddetta condotta è ubicata al di fuori dei terreni di interesse e che dal suddetto pozzetto si diparte una condotta comunale di allaccio idrico, ora distaccata, richiesta dalla [REDACTED] di esecuzione dei lavori di costruzione della piattaforma CEDI sull'adiacente terreno identificato con il foglio 30 particella 43 del catasto fabbricati. Successivamente si è proceduto ad effettuare ulteriori rilievi sul terreno ed estrarre repertorio fotografico aereo mediante drone. (Allegato 5, 7 e 10)
- In data 08/04/2024 riceveva risposta da parte di So.ri.cal Spa, nella quale si comunicava che non risultano condotte di proprietà della Regione Calabria e gestite da So.Ri.Cal. che interessino le particelle indagate 37-39-40 del foglio 30,

alla predetta risposta veniva allegata planimetria della rete passante nella zona interessata (Allegato 7)

- In data 11/04/2024 inoltrava sollecito alla SNAM di cui alla precedente PEC
- In data 15/04/2024 riceveva risposta del seguente tenore: *“in riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, Vi comunichiamo, che considerata la rilevanza strategica nazionale e regionale delle nostre condotte, necessarie per assicurare la fornitura di gas naturale alle utenze civili e industriali dell'intera Regione ed al fine di evitare una divulgazione non controllabile di informazioni inerenti all'ubicazione delle nostre reti, non riteniamo opportuno divulgare copia dei nostri tracciati. Ad ogni buon fine Vi comunichiamo che l'esatto posizionamento dei nostri gasdotto Vi potrà essere precisato - a seguito Vostra specifica richiesta - esclusivamente da nostro personale qualificato, il quale - previo rilevamento con idonea strumentazione - accerterà ed individuerà in campo l'esatta ubicazione degli stessi. Corre inoltre l'obbligo di ricordare che i nostri gasdotti sono eserciti ad alta pressione, per cui ogni intervento in prossimità degli stessi dovrà essere preventivamente concordato ed effettuato alla continua presenza di tecnici della scrivente Società. Restiamo comunque a completa disposizione per eventuali chiarimenti e per concordare la necessaria assistenza. Vi informiamo infine che, ulteriori dettagli sulla coesistenza tra Vostre eventuali nuove opere ed i nostri impianti in esercizio, sono disciplinate D.M. del 17 aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico.”* (Allegato 7)
- In data 30/04/2024 depositava, contestualmente alla perizia relativa al cespite di Lamezia Terme Via del progresso, istanza di proroga per il deposito della perizia a causa delle problematiche descritte
- In data 14/05/2024 ha richiesto al comune di Feroleto Antico certificazione vincoli tutori ed inibitori relativo alle particelle interessate, successivamente rilasciato in data 05/06/2024 (Allegato 7)
- In data 31/05/2024 si recava presso gli uffici SNAM del Comune di Lamezia Terme per parlare con il responsabile Dott. Faruolo Carlo, e nella stessa data sollecitava il rilascio della planimetria della linea SNAM e/o della fascia di rispetto

prevista, nonché copia degli atti di asservimento non ritrovati all'archivio notarile di Catanzaro

- In data 05/06/2024 alle ore 14:00 sui terreni oggetto di stima facenti parte dei cespiti della procedura fallimentare ubicati in FEROLETO ANTICO località "Stretto Verardo" individuati catastalmente al foglio 30 particelle 37 e 39 del catasto terreni previa istanza alla SNAM di individuazione del gasdotto si sono trovati, oltre allo scrivente l'ausiliario nominato Arch. Domenico Perri ed il signor Falvo Maurizio per conto della SNAM. L'incaricato SNAM ha proceduto ad individuare mediante idonea strumentazione il tubo e ad indicare i punti di passaggio della condotta, che contestualmente sono stati rilevati con strumentazione GPS con la collaborazione dell'ausiliario nominato, del chè è stato redatto verbale (Allegato 5 e 7 e 10)
- In data 05/06/2024 con protocollo n. 3575 veniva emessa certificazione attestante l'esistenza di vincoli tutori ed inibitori
- In data 11/06/2024 successivamente al picchettamento riceveva copia della documentazione richiesta e del verbale di picchettamento redatto da personale SNAM
- In data 18/06/2024, ritenendo la documentazione ricevuta incompleta, inoltrava ulteriore quesito al Dott. Faruolo richiedendo al fine dell'applicazione del DM 17/04/2008 la classificazione della condotta, la categoria di posa, ed ulteriori informazioni in merito alla tipologia di tubo installata
- In data 19/06/2024 riceveva da parte della SNAM risposta ai quesiti posti (Allegato 7)
- In data 27/06/2024 (protocollo N. 4085 del 28/06/2024) ed in data 28/06/2024 (protocollo N. 4131 dell'01/07/2024) inoltrava richiesta al Comune di Feroleto Antico al fine di acquisire informazioni sulla convenzione urbanistica rep. 12/2008 riguardante il complessivo intervento di realizzazione della piattaforma logistica e del centro commerciale (Allegato 7);
- In data 18/10/2024 riceveva risposta da parte del Comune con la quale, l'attuale Responsabile dell'area tecnica comunicava di non poter rispondere in quanto non

era tecnico istruttore della pratica e pertanto invitava il CTU a consultare la documentazione unitamente al personale dell'ufficio tecnico, facendo apposita istanza allo scopo

- In data 27/11/2024 previo appuntamento fissato allo scopo si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Feroletto Antico per prendere visione della documentazione in atti costituita da numerosi faldoni. Da un esame degli stessi venivano rinvenute le ricevute dei pagamenti effettuati fino alla data di stipula della menzionata convenzione, mentre null'altro si rinveniva riguardo alle successive rate di pagamento. Vista l'assenza dell'addetto dell'ufficio di ragioneria, si rinviava a successiva istanza l'acquisizione delle ulteriori informazioni richieste con la nota del 27/06/2024
- In data 29/11/2024 veniva inoltrata ulteriore richiesta all'ufficio ragioneria del Comune al fine di acquisire le informazioni mancanti, la stessa veniva acquisita al protocollo n. 7129 del 02/12/2024
- In data 04/12/2024 riceveva in risposta alla menzionata istanza un estratto conto dei pagamenti da parte di [REDACTED] comune di Feroletto Antico
- In data 4/12/2024, le suddette informazioni venivano verificate sulla base delle risultanze di contabilità della curatela [REDACTED]

QUESITO N. 1

identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'attivo e l'eventuale sussistenza di altre procedure sul medesimo;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

I terreni oggetto di stima sono ubicati in località Lo Stretto del comune di Feroletto Antico più precisamente trattasi di terreni estesi per metri quadri 79.900 facilmente accessibili dallo svincolo di Lamezia Terme Est della SS.280 "strada dei due mari".

Per i suddetti terreni è stato richiesto e autorizzato con permesso di costruire n°13 del 25/07/2008 un intervento riguardante la realizzazione di un centro commerciale, unitamente ad una piattaforma logistica-centro distributivo.



Figura 1 sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto

L'accesso al suddetto terreno è stato previsto in fase progettuale, attraverso un accesso da realizzarsi nei pressi dell'incrocio fra la strada provinciale "sp87" e la complanare sp169/2 come da elaborati grafici (Allegato 9f) ed Allegato 6 (ultima pagina) cui si rimanda e stralcio che segue. Mentre l'accesso attuale utilizzato provvisoriamente per l'esecuzione dei lavori, è stato riservato all'altra struttura cui fa riferimento il suddetto permesso di costruire. Catastalmente il suddetto accesso risulta catastalmente su altra particella, anche se compatibile con il confine di fatto che sembra essere un fosso esistente. In ogni caso la proprietà confina lungo tutto il

lato est con la strada provinciale n.87 per cui è possibile ricavare in alternativa un 'accesso anche in altra posizione come da mappa catastale originaria (Fig. 4)



Figura 2 stralcio sistemazione viaria prevista in progetto ed approvato dalla provincia

Catastalmente il terreno appartiene al foglio 30 del comune di Feroletto Antico particelle 37 e 39

Le superfici, e le classi e qualità dei suddetti terreni sono riassunte nella seguente tabella:

CATASTO TERRENI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario	
1		30	37		agrumeto	1	10145	€ 243,63	€ 73,35	
2		30	39		agrumeto	1	69755	€ 1675,18	€ 504,36	

Suddette particelle, sono entrate nel possesso della società [REDACTED] con atto del 21/07/2008 unitamente alla particella n.40 di 5143 mq poi ceduta al comune con convenzione urbanistica Rep 12/2008 trascritta il 22/08/2008.

Pertanto la superficie complessiva risulta pari a 79.900 mq già al netto della quota ceduta al comune con la convenzione anzidetta.

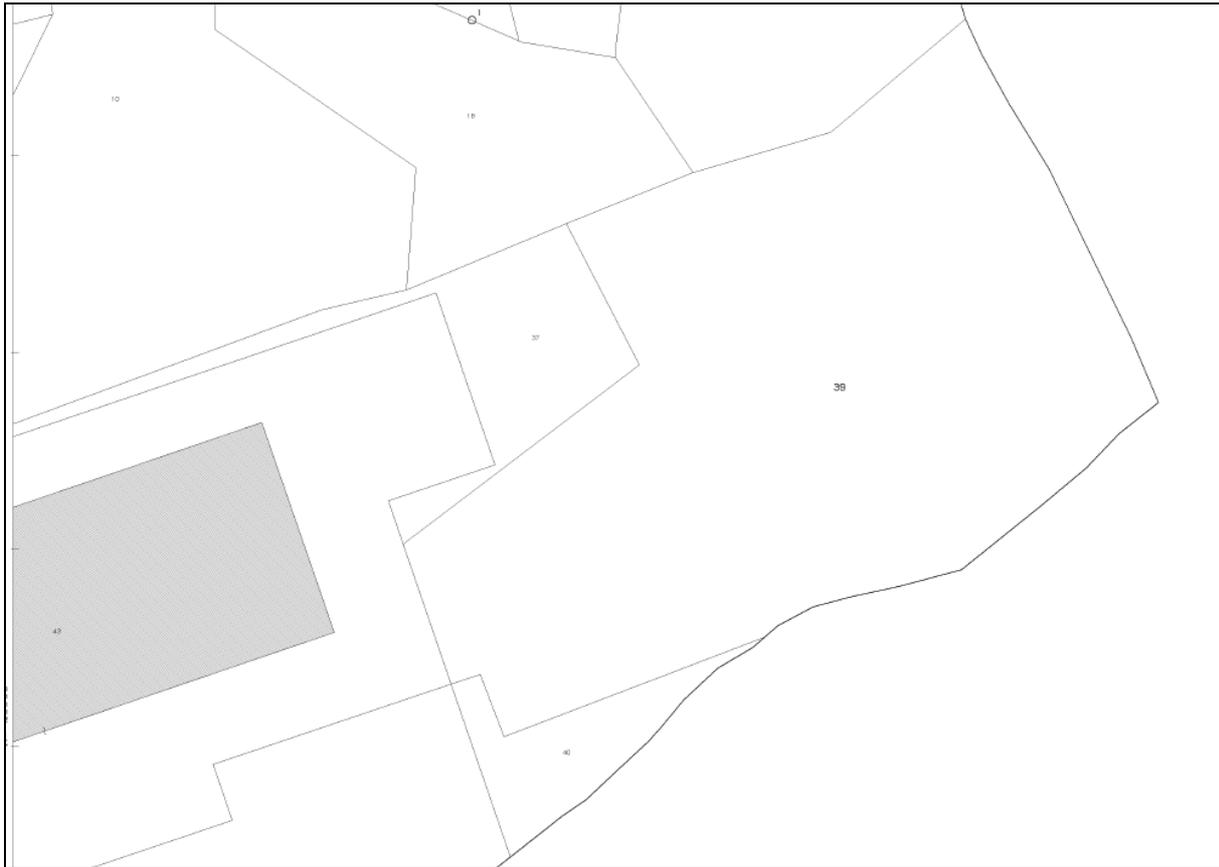


Figura 3 stralcio estratto di mappa catastale

FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE
30	37	10145
30	39 (ex 34/a)	69755
		79900

La particella 37 deriva dall'originaria 25 mentre la particella 39 deriva dalla 34 originariamente 24 per come risultanti all'impianto meccanografico del 09/07/1985 (fig 4)

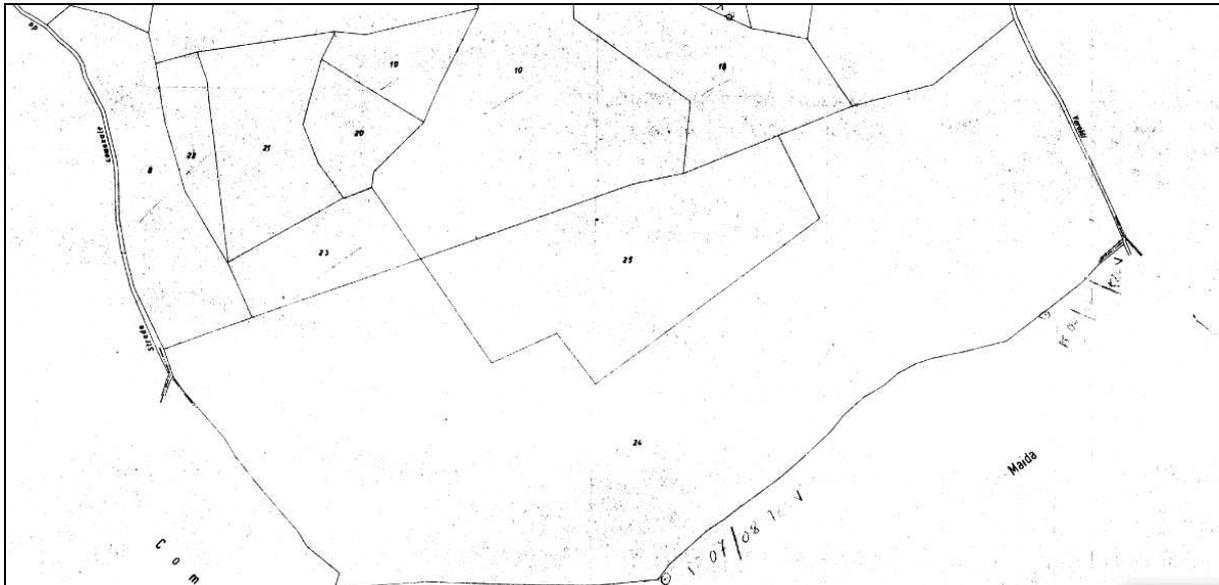


Figura 4 Mappa catastale originaria

Si rimanda all'allegato 3 per il dettaglio delle visure storiche catastali di ogni singola particella, e per gli estratti di mappa.

COORDINATE GPS

Latitudine N 38° 54' 07,96"

Longitudine E 16° 20' 04,29"

ACCESSO AL TERRENO

Sulla base dei titoli di proprietà originari del terreno in oggetto, poichè originariamente era unico fondo, non è chiaramente individuato l'accesso. Tuttavia le risultanze della planimetria catastale d'impianto di cui si riporta di seguito uno stralcio, confermate dagli elaborati progettuali in atti, prevedono l'accesso dalla strada provinciale sul lato Est del terreno, proprio in corrispondenza della strada di accesso all'impianto SNAM confinante.



Figura 5 stralcio tavola 4 allegato 11



Figura 6 stralcio tavola catastale d'impianto

QUESITO N. 2

precisi la provenienza del bene, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono identificati con le due particelle 37 e 39 foglio 30 del catasto fabbricati del Comune di Feroletto Antico.

Il suddetto terreno, risulta catastalmente in testa alla società [REDACTED] in seguito a compravendita assunta al repertorio n. 86473 del Notaio Gianluca Perrella in data 21/07/2008 trascritto a Catanzaro il 05/08/2008 ai nn. 8537 RP ed 13169 RG. con cui il signor [REDACTED] vende alla società [REDACTED] con sede in Lamezia Terme via del Progresso

Detto terreno al momento della vendita, aveva già assunto la connotazione di zona industriale, artigianale, commerciale e direzionale "D5", in seguito a variante urbanistica approvata con delibera C.C. del 21/06/2008, come da certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita.

RICOSTRUZIONE VENTENNALE PASSAGGI DI PROPRIETÀ DELLE PARTICELLE IMMOBILIARI

Precedentemente tale terreno, che rappresenta una frazione delle originarie particelle 24 (part. 39) e 25 (part. 37) oggetto della divisione, era pervenuto a signor [REDACTED] con atto di divisione Rep n. 61205 del 02/05/1974 trascritto a Catanzaro il 24/05/1974 ai numeri 934 RG ed 8592 RP

Pertanto è pienamente verificata la continuità ventennale.

QUESITO N. 3

valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

DIVISIONE DEI BENI

La problematica non sussiste.

QUESITO N. 4

dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del fallimento;

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il terreno si trova nel possesso della società [REDACTED].

QUESITO N. 5

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

La problematica non sussiste trattandosi di ditta.

QUESITO N. 6

*riferisca dell'esistenza di formalità, **vincoli od oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a **carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*

VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Trascrizioni opponibili all'acquirente:

A FAVORE/ CREDITORE	CONTRO/ DEBITORE	PROGR	FORMALITA'	IMMOBILE INTERESSATO
Comune di Feroletto Antico	[REDACTED]	1	trascrizione contro R.P. 9200 Rg 14013 del 22/08/2008 ATTO AMMINISTRATIVO	FOGLIO 30 PART 40 - 42
SNAM SPA	[REDACTED]	2	note di trascrizione di costituzione di servitù, Rp n. 14889 del 3/9/1973 a favore di SNAM S.p.A.,	FOGLIO 30 PART 24
SNAM SPA	[REDACTED]	3	nota Rp 568 RG 592 del 10/01/1981 variata in data 23/05/2009 a favore di SNAM S.p.A	FOGLIO 30 PART 24

La nota n.1 pur non essendo iscritta (erroneamente) sulle particelle 37 e 39, risulta attinente le particelle oggetto di vendita per contro correttamente menzionate nel corpo dell'atto, in quanto è stata richiamata anche successivamente in fase di approvazione del PSC, nel quale si riporta che i suddetti terreni sono assoggettati alle convenzioni esistenti.

Nella sottostante tabella vengono analizzati punto per punto tutti i possibili vincoli e/o oneri:

	DESCRIZIONE VINCOLO	ESITO
A	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Nessuno
B	Vincoli legali di cui alla legge 1089/39 sostituita dalla d.lgs 490/99 (beni ambientali ed architettonici)	Nessuno
C	Vincoli ed oneri di natura condominiale Spese condominiali ordinarie (fisse, di gestione o manutenzione) - Spese	Trattasi di terreno con unico proprietario pertanto la problematica non sussiste

	straordinarie deliberate ma non ancora scadute – Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia - Eventuali cause in corso -	
D	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici	Dalle visure storiche catastali, nonché dai titoli di proprietà, non risulta alcun gravame da censo, livello o uso civico. Risulta inoltre attestazione in atti da parte del Comune di Feroletto Antico sull'inesistenza di vincoli da usi civici. (Allegato 8)
E	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature	Il terreno in oggetto è stato oggetto di un procedimento autorizzativo unico per la realizzazione di un centro distributivo ed un centro commerciale, comprendente oltre alle particelle 37 e 39, anche le particelle 38-40-41-42 per un totale di 202.818 mq. E' assoggettato all'atto amministrativo Rep. 12/2008 trascrizione contro del R.P. 9200 Rg 14013 del 22/08/2008 Tale terreni sono pertanto assoggettati al rispetto della convenzione urbanistica Rep. 12/2008 che ha previsto tra l'altro la cessione del 20% della superficie territoriale, già formalizzata anche con la trascrizione della suddetta convenzione.
F	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Nessuno
G	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione ecc.)	Nei pressi del confine lato sud dei suddetti immobili passa la condotta del gas di competenza SNAM, pertanto pur non essendo i terreni direttamente interessati dalla suddetta condotta, si applicano le limitazioni di cui al DM 17/04/2008, come da specifico elaborato planimetrico in Allegato 9 e da note di trascrizione riportate in Allegato 4 e 6. Si segnalano pertanto le seguenti note di trascrizione di costituzione di servitù, Rp n. 14889 del 3/9/1973 a favore di SNAM S.p.A., e nota Rp 568 RG 592 del 10/01/1981 variata in data 23/05/2009 di cui si riportano in allegato 4 anche i relativi contratti reperiti presso SNAM. Dell'assenza di garanzia per vizi occulti, se ne tiene conto nella stima
H	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	Nessuna
I	Difformità catastali	Per quello che riguarda le particelle oggetto della presente, trattasi di terreni pertanto la problematica non è pertinente
L	Difformità urbanistico-edilizie	Si tratta di terreni

ULTERIORI VINCOLI

Da un esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Feroleto Antico, nonché da certificazione n° 3 del 2024 riguardo l'esistenza di vincoli tutori ed inibitori cui si rimanda (Allegato 7), non risultano limitazioni di rilievo all'edificabilità dell'area vedi anche elaborati di PSC in Allegato 6.

Non vi sono altresì limitazioni o servitù in merito al passaggio della rete idrica SORICAL di cui è stata richiesta planimetria ed effettuato sopralluogo con tecnico incaricato.

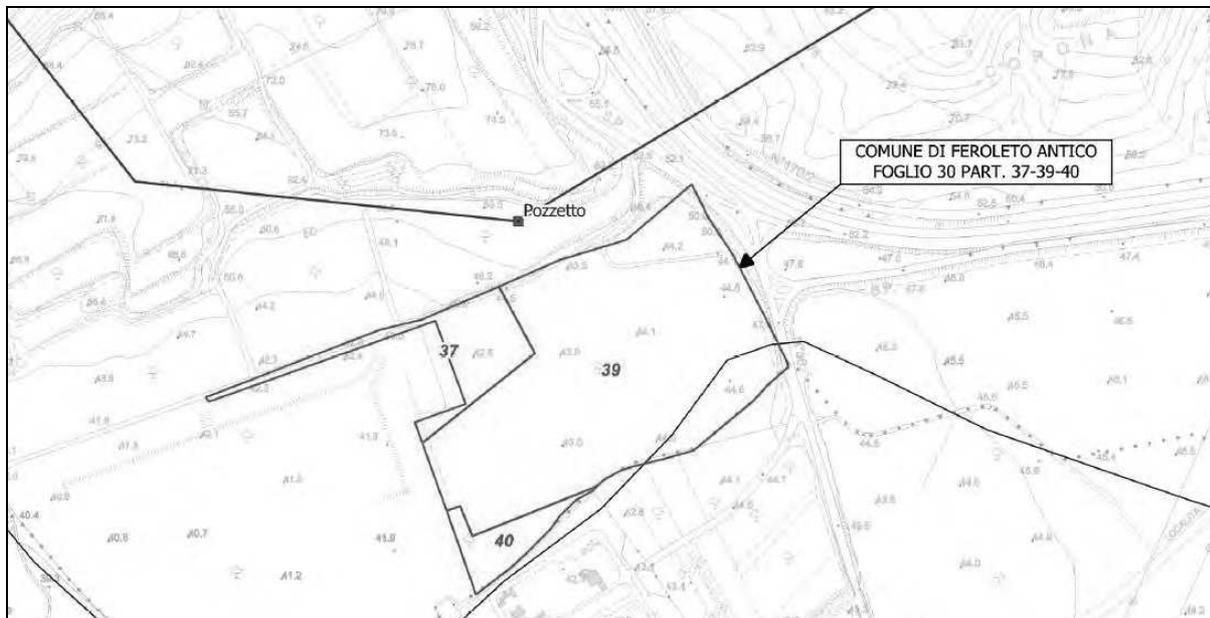


Figura 7 stralcio rete idrica Sorical

Come già accennato il suddetto terreno è assoggettato unitamente alla particella 43, al rispetto della convenzione RP 12/2008, di cui all'allegato 6 punto 11 da ritenersi, unitamente agli allegati, parte integrante della presente relazione.

Fra le clausole in essa presenti si evidenziano alcune obbligazioni che vengono di seguito riassunte:

- 1. pagamento di oneri per il costo di costruzione per un totale di Euro 415.230,04 con le seguenti modalità:**

- acconto di Euro 15.230,04 sulla prima rata già corrisposto al comune con bonifico bancario del 22/07/2008 emesso dal Unicredit Banca S.P.A. di pari importo;
- $\frac{1}{4}$ dell'intera somma residua di Euro 100.000,00 diconsi Euro Centomila/00 entro 6 (sei) mesi dalla data del rilascio della concessione ossia il 25/07/2008
- $\frac{1}{4}$ dell'intera somma residua di Euro 100.000,00 diconsi Euro Centomila/00 entro 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio della concessione;
- $\frac{1}{4}$ dell'intera somma residua di Euro 100.000,00 diconsi Euro Centomila/00 entro 18 (Diciotto) mesi dalla data del rilascio della concessione;
- $\frac{1}{4}$ dell'intera somma residua di Euro 100.000,00 diconsi Euro Centomila/00 entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data del rilascio della concessione;

A garanzia della presente rateizzazione la società ha costituito Atto di Fidejussone n° 107575210708.11 rilasciata dalla MEDIAFIN S.p.A. Compagnia Finanziaria con sede in Roma via Flaminia 53, in data 21/07/2008 di un importo di Euro 415.230.04 (diconsi euro quattrocentoquindicimiladuecentotrenta/04)

2. realizzazione opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognante, rete stradale, rete illuminazione pubblica, impianto di depurazione, pozzo artesiano, impiantistica varia per un totale di 508.000,00 €)

- “art.13 La società costituisce, per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, deposito presso la tesoreria comunale, a mezzo Atto di Fidejussone N° 107577210708.11 rilasciata dalla MEDIAFIN S.p.A. Compagnia Finanziaria con sede in Roma via Flaminia 53, in data 21/07/2008, con scadenza al 21/01/2013 e dell'importo di €. 508.000,00 (diconsi euro cinquecentotomila/00), corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria. Per l'ipotesi d'inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la società autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa, con rinuncia ad ogni opposizione legale, giudiziale o stragiudiziale, a qualunque titolo per i prelievi che il Comune ritenesse di dover fare.
- “art.14 Qualora la società proceda ad alienazione dell'intera area lottizzata potrà trasmettere agli acquirenti del lotto gli oneri di cui alla presente convenzione. In tal caso la società si impegna ad inserire negli atti di trasferimento, tutte le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata. Le clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 e.e. I proprietari delle aree ed i loro successori ed aventi causa nell'esecuzione di dette opere dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione. In caso diverso, o nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la società ed i suoi successori od

aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti del lotto.

- “art. 15 Il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità dei locali degli edifici di cui al presente Intervento Edilizio/urbanistico, se non quando la Società abbia adempiuto al pagamento di tutti gli oneri concessori, e non prima che siano sufficientemente realizzate le sistemazioni esterne.”
- 3. opere di urbanizzazione secondaria** (da eseguirsi dal comune come quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle per allacciare la zona ai pubblici servizi per un totale di 44.417,49 €) già corrisposto al comune con bonifico bancario del 22/07/2008 emesso dal Unicredit Banca S.P.A. di pari importo;
- 4. realizzazione opere di miglioramento della viabilità di accesso ai lotti** (come da progetto esecutivo, per un totale di 176.000,00 € (Allegato 6.18)
- Tali opere andavano realizzate da parte di ██████████ entro i termini di validità del permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento approvato. A garanzia del presente impegno la società ha costituito Atto di Fidejussione n° 107576210708.11 rilasciata dalla MEDIAFIN S.p.A. Compagnia Finanziaria con sede in Roma via Flaminia 53, In data 21/07/2008 di pari importo;

Pertanto si ribadisce e si precisa che tale sistemazione viaria, è una delle obbligazioni nascenti dalla menzionata convenzione, che rimane a carico degli acquirenti e della proprietà del CEDI.



Figura 8 Nuova sistemazione viaria da realizzarsi solidalmente fra le due proprietà

QUESITO N. 7

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno **non opponibili** all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

In più date il sottoscritto, per mezzo della piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ex agenzia del territorio) e presso l'archivio notarile, ha acquisito documentazione ipocatastale, nonché il titolo di proprietà relativo all'immobile di interesse. Le ricerche, sono state fatte per soggetto e per immobile con riferimento a tutti gli identificativi catastali che si sono alternati nell'ultimo ventennio sulla base della ricostruzione storica catastale riportata in risposta al quesito 1, e di tutti i soggetti che ne sono stati proprietari.

Le ricerche (Allegato 4) hanno avuto il seguente esito:

	DESCRIZIONE VINCOLO/ONERE	ESITO
M	Iscrizioni	Positivo
N	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	Negativo

(M) sulla base dei documenti acquisiti, riportati in Allegato 4, risultano le seguenti **iscrizioni** non opponibili all'acquirente, comprensive di quelle comunque cancellate:

A FAVORE/ CREDITORE	CONTRO/ DEBITORE	PROG.	FORMALITA'	IMMOBILE INTERESSATO
BILLA AKTIENG ESELLSC HAFT	[REDACTED]	1	ISCRIZIONE del 19/05/2009 - Registro Particolare 1070 Registro Generale 6899 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 87946/16360 del 30/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI CONSENSO AD ISCRIZIONE IPOTECARIA	FOGLIO 44 PART 1476 SUB 1

BILLA AKTIENG ESELLSC HAFT	■■■■■ ■■■ ■■■■■■■ ■■■■■ ■■■■■■■	≈	SI SEGNALE presenza titolo transattivo (Allegato 4), che dà titolo alla cancellazione della suddetta iscrizione	
-------------------------------------	---	---	---	--

(N) sulla base dei documenti acquisiti, riportati in Allegato 4, risultano le seguenti **trascrizioni contro** non opponibili all'acquirente: nessuna

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITA' ESTINTE:

Con il trasferimento, il G.E. ordina al Dirigente dell'Agenzia delle Entrate- Servizio Pubblicità Immobiliare - di eseguire la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni relative al bene trasferito. I costi delle cancellazioni divisi per tipologia vengono riassunti nella tabella che segue:

TIPOLOGIA FORMALITÀ DA CANCELLARE		TOTALE
Domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca volontaria ISCRIZIONE del 19/05/2009 - Registro Particolare 1070 Registro Generale 6899 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 87946/16360 del 30/04/2009 <u>Progressivo 1</u> <u>Valore iscritto Totale Euro 8.667.000,00 di cui 5.717.000,00 per il terreno in località stretto Verardo Part. 37 e 39</u>	Imposta Ipotecaria proporzionale pari allo 0,5% del totale della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria arrotondata all'unità (per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi e per eccesso se non inferiore), con l'importo minimo pari comunque ad € 200,00. Tassa Ipotecaria € 35,00 Imposta di Bollo € 59,00 + onorario * L'imposta ipotecaria non è dovuta se la formalità originaria usufruiva delle agevolazioni tributarie ex art.15 del D.P.R. n. 601/1973)	<i>Considerato che ai sensi del T.U. 347/1990 l'imposta si applica sull'importo della somma per cui la formalità e' chiesta si otterrà nel caso generico:</i> (0,5%*5.717.000,00€ =15.000,00) totale= € 28.585,00 €+ 35€ + 59€ =28.679,00 € + onorario
* i costi indicati sono riferiti a: imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo, ai quali andrà aggiunto l'onorario di chi compila la nota e provvede a tutti gli adempimenti necessari		

I costi di cui sopra sono riferiti ai soli costi per le specifiche tasse indicate, e sono esclusi eventuali altri costi dovuti a variazione di aliquote, imposte di altra natura o

onorari, e sono altresì calcolati nell'ipotesi di effettiva applicabilità del regime agevolato ove indicato.

Si tiene a precisare altresì, che nelle esecuzioni immobiliari **la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.**

Si giunge a questa conclusione seguendo il seguente ragionamento:

L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."

*L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".*

Pertanto non essendo possibile determinare in questa fase l'esatto prezzo di aggiudicazione, né l'effettiva applicazione di quanto sopra da parte dell'ufficio preposto, l'importo del costo di cancellazione in questa fase deve intendersi come il massimo che chi esegue la cancellazione dovrà pagare.

QUESITO N. 8

acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

VISURE E CONFORMITÀ CATASTALE

Le visure catastali aggiornate acquisite tramite la piattaforma SISTER, sono allegate alla consulenza tecnica (cfr. Allegato 3). Sono state richieste visure storiche degli immobili in modo da verificare l'esistenza o meno di eventuali discrasie e/o irregolarità di trascrizione dei dati riportati dalle visure.

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio dell'ex Agenzia del Territorio di Catanzaro vengono riportati schematicamente i requisiti di conformità catastale relativi all'immobile evidenziando le eventuali discrasie

CATASTO TERRENI DI FEROLETO ANTICO

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario	
1		30	37		agrumeto	1	10145	€ 243,63	€ 73,35	
2		30	39		agrumeto	1	69755	€ 1675,18	€ 504,36	

CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIE CATASTALI E STATO DI FATTO

Trattasi di terreni, pertanto non è prevista la redazione di planimetrie catastali. (allegati 3).

REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

Trattasi di terreni, pertanto non è prevista la redazione di planimetrie catastali.

RICOSTRUZIONE VENTENNALE CATASTALE ED IPOTECARIA

L'immobile in oggetto nel ventennio ha modificato il suo identificativo, pertanto risultano in atti visure catastali ed ipotecarie relative al ventennio (cifr. Allegati 3 e 4). La ricostruzione storica catastale è riportata in allegato 3.

QUESITO N. 9

riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.u. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.u. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succo mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all' art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'ari. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.u. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

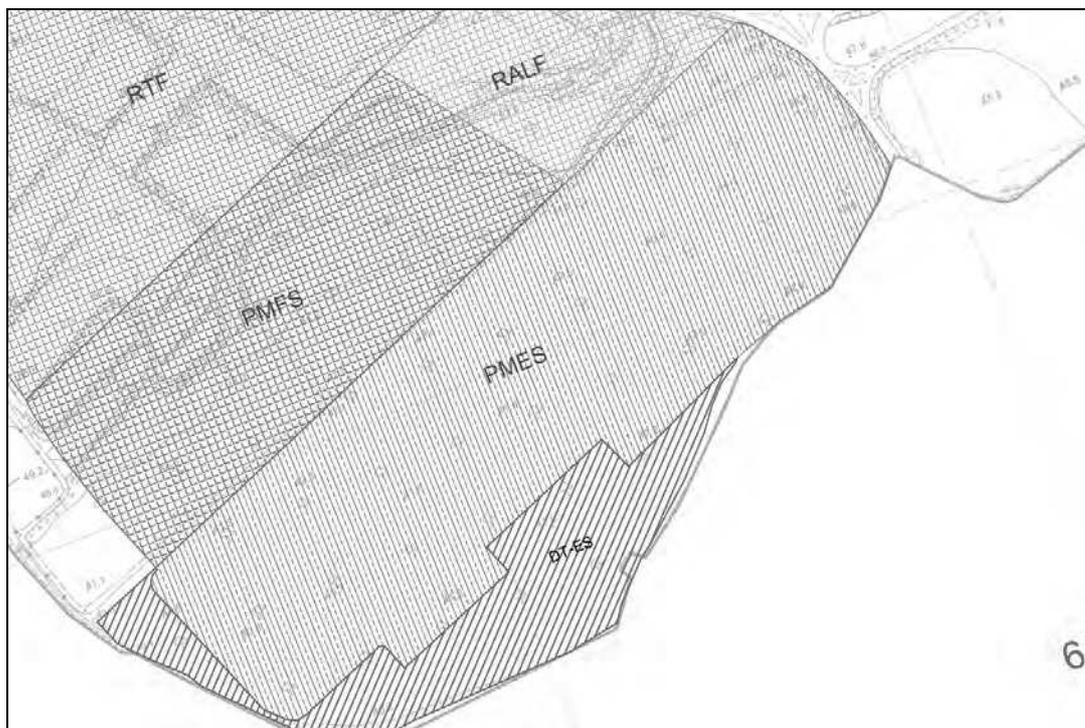
All'esito delle ricerche effettuate negli archivi del Comune di Feroletto Antico, online e dalla curatela la documentazione reperita è la seguente (Allegati 6, 7 e 11):

- 1_ Estratto del PRG vigente all'epoca della presentazione del progetto nonché stralcio tavole relative ai quadri conoscitivi dell'attuale PSC
- 2_ Scheda d'ambito ASP2 (zone edificate o in corso di edificazione sulla base di piani urbanistici attuativi), di cui si riporta uno stralcio

Localizzazione	STRETTO VERALDI	S01
Denominazione ambito	ZONE EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE SULLA BASE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	ASP2



- 3_ scheda comparto PMES (Produttivo Misto Esistente Sovracomunale), di cui si riporta uno stralcio



2) CRITERI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Comparto	PMES: Produttivo Misto Esistente Sovracomunale
Indice di Utilizzazione fondiaria (U.F.) mq/mq	0,65mq/mq
Rapporto di occupazione (Q) (%)	35% della superficie fondiaria
Altezza massima (m)	12,00 m
Distanza sede stradale (m)	12,00 m
Distanza minima tra i fabbricati (m)	18,00 m
Distanza dai Confini	9,00
Dotazione minima parcheggi pertinenziali	vedi D.M. 02/04/1968 n° 1444
Cessione aree per attrezzature e spazi collettivi	vedi D.M. 02/04/1968 n° 1444
Standard	20% della Superficie territoriale
Destinazioni d'uso ammesse	b1, b2, b3, b5, b6, c4, c6, c7, c9, d1, d2, d6, d7, g1, g2, g3, g4, g5, g6 , a1 (al servizio dell'attività produttiva)
Interventi ammessi	MO, MS, RRC, RE, D, NC, AM, RI
Modalità di attuazione	INTERVENTO DIRETTO CON PLANIVOLUMETRICO, se di superficie inferiore a 20.000 mq. Mediante P.O.T. o da P.A.U. Di iniziativa Privata, se superiore. Per le aree approvate in "conferenza di servizio", od in sede di lottizzazione, valgono le norme in esse contenute

4_convenzione urbanistica Rep 12/2008

5_provedimento autorizzativo unico

- 6_permesso di costruire n.13 del 25/07/2008
- 7_proroga permesso di costruire del 17/08/2011
- 8_proroga permesso di costruire del 30/07/2013
- 9_parere prevenzione incendi (centro commerciale di cui al permesso di costruire)
- 10_comunicazione inizio lavori
- 11_relazione sistemazione viabilità esterna con stralcio tavola s04
- 12_certificato di destinazione urbanistica del 20/03/2024
- 13_certificato attestante esistenza vincoli tutori ed inibitori del 05/06/2024
- 14_risposta SORICAL con planimetria rete idrica
- 15_risposte ufficio tecnico ed ufficio ragioneria del Comune di Feroletto Antico
- 16_documentazione XXXXXXXXXX
- 17_attestazione usi civici comune di Feroletto Antico
- 18_planimetria quotata relativa al progetto di realizzazione di un centro commerciale
- 19_CERTIFICAZIONE COMUNE SU AREE D
- 20_Verballi conferenza dei servizi che ha portato all'approvazione del progetto
- 21_delibera di consiglio comunale di approvazione variante al PRG
- 22_computo oneri e spese varie
- 23_permesso a costruire N.13

ACCERTAMENTI EFFETTUATI

Sulla base degli accertamenti effettuati, si evidenzia che l'immobile in oggetto è un terreno, per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire, per la realizzazione con

progetto unitario di un centro commerciale e di un centro distributivo sul terreno adiacente in parte già realizzato.

Il citato permesso di costruire risulta ormai scaduto, pertanto per la realizzazione del centro commerciale dovrà essere presentato un nuovo progetto tenuto conto anche degli adempimenti previsti dalla citata convenzione urbanistica che ha comportato la cessione di alcuni terreni ormai già in testa al Comune di Feroletto Antico e l'impegno a realizzare opere di urbanizzazione oltre che la corresponsione di oneri di urbanizzazione come da documentazione allegata, o all'esecuzione diretta dei suddetti lavori.

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

Si tratta di terreni quindi il quesito non è pertinente, in ogni caso è precisato nella menzionata convenzione che nessuna dichiarazione di agibilità potrà essere rilasciata a lavori ultimati nel caso di mancato rispetto di quanto previsto nella convenzione.

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU (cfr. Allegato 7) certifica:

che l'area in cui ricade il terreno sito in agro del comune di FEROLETO ANTICO, distinta in catasto al Foglio di mappa n° 30 p.lle n. 37 e 39, ha in base all'originario PRG destinazione di cui alla Variante Urbanistica a seguito di conferenza dei servizi e delibera C.C. n° 22 del 21/06/2008.

Secondo il vigente P.S.C.:

Ambito di appartenenza: ASP2: ZONE EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE SULLA BASE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Comparto di appartenenza: PRODUTTIVO MISTO ESISTENTE SOVRACOMUNALE

DESCRIZIONE ZONE PSC:

Indice di Utilizzazione fondiaria (U.F.) mq/mq: 0,65mq/mq

Rapporto di occupazione (Q) (%): 35% della superficie fondiaria

Altezza massima (m): 12,00 m
Distanza sede stradale (m): 12,00 m
Distanza minima tra i fabbricati (m): 18,00 m
Distanza dai Confini: 9,00
Dotazione minima parcheggi pertinenziali: vedi D.M. 02/04/1968 n° 1444
Cessione aree per attrezzature e spazi collettivi: vedi D.M. 02/04/1968 n° 1444
Standard: 20% della Superficie territoriale
Destinazioni d'uso ammesse: b1, b2, b3, b5, b6, c4, c6, c7, c9, d1, d2, d6, d7, g1, g2, g3, g4, g5, 96, a1 (al servizio dell'attività produttiva)
Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE, D, NC, AM, RI
Modalità di attuazione: INTERVENTO DIRETTO CON PLANIVOLUMETRICO, se di superficie inferiore a 20.000 mq. Mediante P.O.T. o da P.A.U. Di iniziativa Privata, se superiore.

Per le aree approvate in "conferenza di servizio", od in sede di lottizzazione, valgono le norme in esse contenute

In merito alla presenza di eventuali vincoli, e ad altre specifiche informazioni si rimanda alle menzionate certificazioni riportate in allegato 7

NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 1 DEL D.P.R. 6.6.01 N. 380. E DI CUI ALL'ART. 40 COMMA 2 DELLA L 28.2.85 N. 47, E SUCC. MOD.

Trattasi di terreno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Non presente, e non necessario in quanto si tratta di terreno

QUESITO N. 10

in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

EVENTUALE SANATORIA DI OPERE NON CONFORMI

La problematica non sussiste trattandosi di terreno

QUESITO N. 11

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

In data 14/05/2013 lo scrivente, ha richiesto al Comune di Feroletto Antico richiesta di attestazione sugli usi civici, alla quale il Comune ha dato riscontro in data 20/05/2013 attestando l'insussistenza della presenza di demani di uso civico nella zona indicata.

L'ulteriore richiesta del 15/05/2024 prot. n°3087 ha confermato quanto sopra (Allegati 7 ed 8)

QUESITO N. 12 – STIMA-

determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

PREMESSA

Il terreno oggetto di stima, ha una vocazione prevalentemente produttiva/commerciale. Già prima dell'approvazione del PSC, suddetta area aveva assunto la connotazione di area D5 artigianale/commerciale sulla base dell'approvazione di un progetto in variante al PRG, progetto che aveva previsto la progettazione unitaria di un centro distributivo per il commercio all'ingrosso e di un centro commerciale sull'area oggetto della presente perizia.



Figura 9 stralcio progetto centro commerciale

Sulla base del progetto approvato a fronte della superficie originaria del lotto di 85.043 mq comprensiva della particella 40 poi ceduta al comune, era stata prevista una superficie edificata di circa 20.300 mq comprensiva dei camminamenti coperti, oltre ai locali tecnici, con conseguente rapporto di copertura risultante di circa 0,24, la superficie commerciale effettiva invece risultava di circa 15.000 mq.

Era prevista altresì una superficie a verde di circa 16.000 mq, una superficie per le strade di circa 31.000 mq e circa 17.000 mq di parcheggi per un totale di 85.043,00 mq comprensivi della particella 40.

La normativa comunale specifica che per le aree approvate in "conferenza di servizio", od in sede di lottizzazione, valgono le norme in esse contenute, pertanto poiché è stato realizzato tra l'altro un progetto unitario con il vicino CEDI, deve

essere considerata una capacità edificatoria dell'area conforme ai suesposti valori, o al massimo quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla convenzione per come meglio verrà precisato più avanti.

A titolo orientativo si riporta di seguito uno stralcio planimetrico del progetto in atti approvato in sede di conferenza dei servizi.

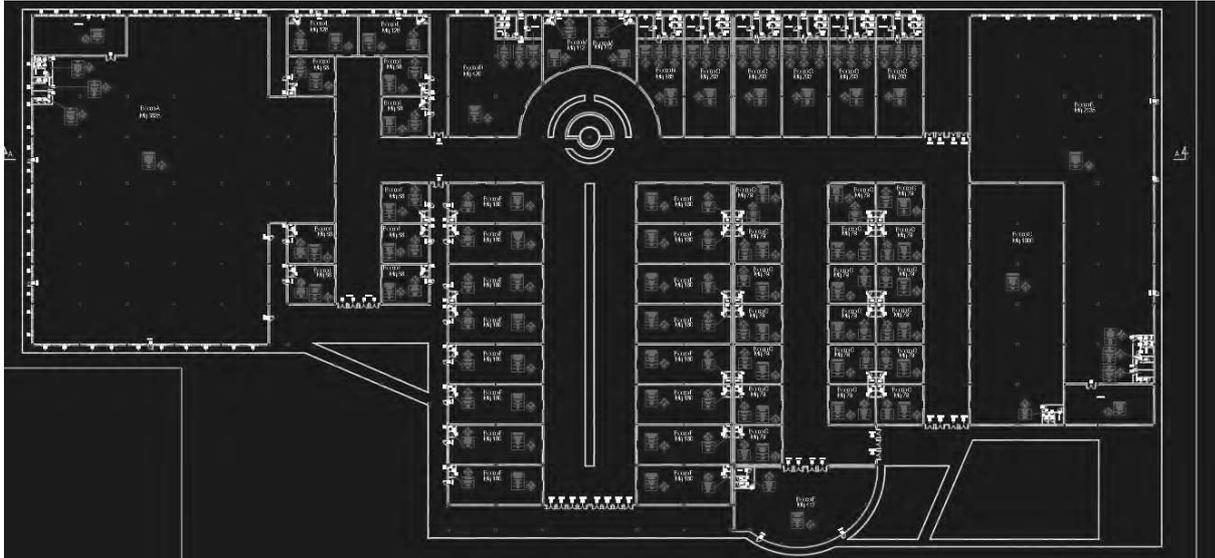


Figura 10 stralcio planimetria di progetto

Sempre in conformità al progetto di cui trattasi, si è visto che sulla base di quanto previsto nella convenzione urbanistica cui risultano assoggettati suddetti terreni, sono stati già ceduti i previsti terreni al comune, inoltre sulla base dell'estratto conto trasmesso dal Comune (Allegato 7). è stato versato un totale di 468.000 € compatibile con i circa 415.000 € per il pagamento degli oneri per costo di costruzione e con i circa 44.000 euro per opere di urbanizzazione secondaria, oltre a diritti di segreteria per 3.994,00 € e spese contrattuali per euro 4.256,00.

Le restanti obbligazioni in relazione alla suddetta convenzione sono le opere di miglioramento della viabilità di accesso ai lotti da realizzarsi a cura della ditta stimati all'epoca in euro 176.000,00 € e le opere di urbanizzazione primaria stimate all'epoca in euro 508.000,00 €.

Le superfici interessate dalla presente stima catastalmente sono:

- la particella 37 pari a 10.145 mq

- la particella 39 pari a 69755 mq

per un totale di 79.900 mq, di questa (vedi Allegato), la superficie di 3545 mq è costituita da strade e pertanto assoggettata a servitù di passaggio nei confronti dei fondi limitrofi ed in minima parte trascurabile sconfinata sulla strada provinciale, un'ulteriore superficie dovrà essere ceduta per la realizzazione della rotatoria prevista in progetto

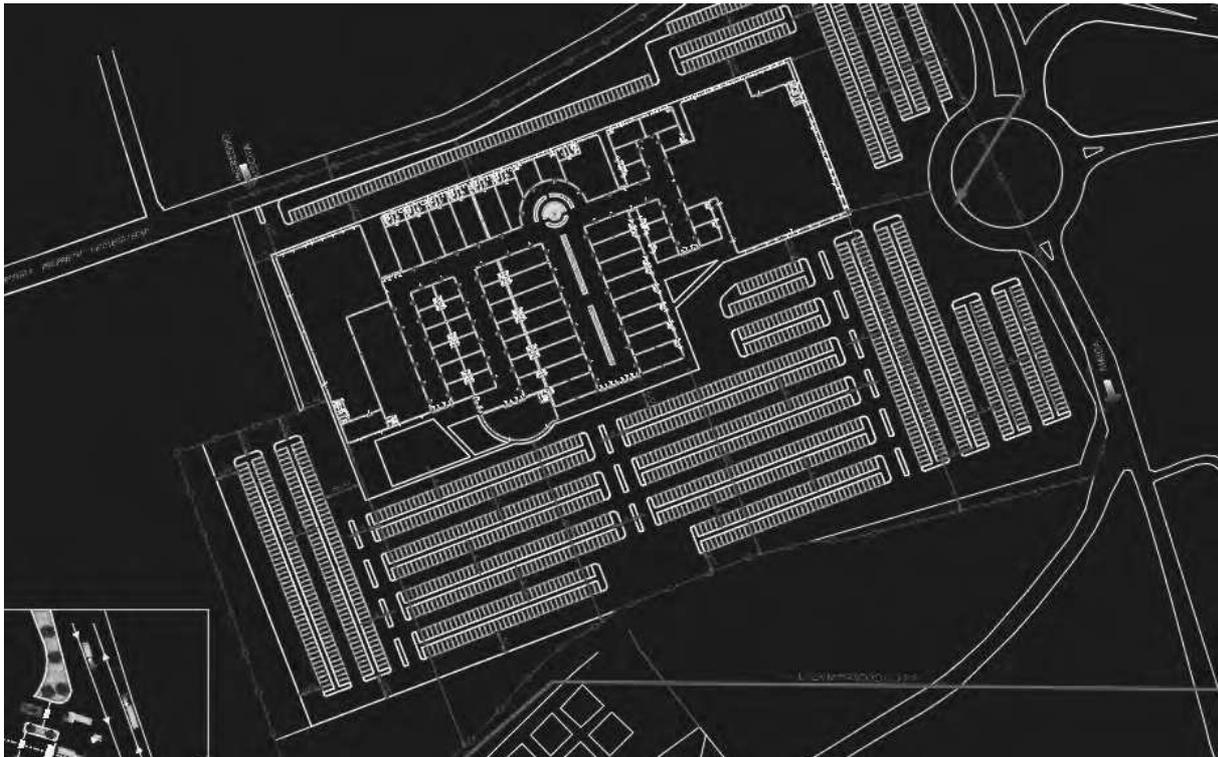


Figura 11 stralcio sistemazione esterna

Da un'analisi della contabilità dei lavori effettivamente realizzati, si ha che gli importi effettivamente spesi per la quota parte delle opere di urbanizzazione realizzate ammontano a circa € 60.000 per la formazione del corpo stradale, € 55.000 per la fognatura acque nere, € 99.000,00 per l'impianto di depurazione, circa 9000,00 per la rete idrica, € 59.000,00 per illuminazione esterna (quota parte strada d'accesso) per un totale di circa 282.000,00 €.

Pertanto rispetto alle opere previste di circa 508.000,00 rimangono da realizzare circa € 226.000,00 di lavori da rivalutare ai prezzi attuali.

Mentre rimangono da realizzare per intero le opere di realizzazione della rotatoria e delle opere stradali connesse stimate all'epoca in euro 176.000 circa

Scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato, al momento attuale, dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

La consistenza del bene pari a 79.900 mq sostanzialmente non si discosta dalle risultanze catastali, anzi alcuni confini di fatto appaiono andare oltre quelli catastali (di ciò non si terrà conto nella stima in mancanza di un titolo o di una recinzione che possa togliere ogni dubbio sull'effettivo confine) e la sua destinazione urbanistica è quella indicata sull'intera area.

Nel valore di stima, rapportato al valore di immobili simili, si dovrà tenere conto dei maggiori oneri relativi ai costi di completamento delle opere di urbanizzazione oltre che dei minori oneri per contributi legati al costo di costruzione già versati.

STIMA MEDIANTE SISTEMA SINTETICO COMPARATIVO

REPERIMENTO DEI DATI RELATIVI ALLE FONTI DIRETTE E INDIRETTE, ELABORAZIONE E STIMA

COMPRAVENDITE

Valori desunti da effettive compravendite immobiliari di terreni simili sul territorio interessato, di cui si indica la data dell'atto, la destinazione urbanistica, il valore effettivamente dichiarato e la consistenza (Allegato 12)

1) Atto del 21/07/2008 (Titolo di provenienza dello stesso terreno)

Data Atto: 21/07/2008

Estremi catastali: Foglio 30 Particella 37-39-40

Venditore: [REDACTED]

Acquirente: [REDACTED]

Superficie: 85043 MQ

Destinazione urbanistica: D5 "zona industriale artigianale"

Valore dichiarato: 809.609,36

Prezzo unitario: 9,52 €/mq

Prezzo attualizzato (novembre 2024 sola inflazione): 11,94 €/mq

Indice di copertura equivalente: 0,36 mq/mq

NOTE: Suddetto terreno è stato oggetto di variante urbanistica, che ne ha modificato la destinazione da agricola ad edificabile. Pur se il suddetto terreno al momento della vendita aveva già assunto la destinazione "D5" si ritiene che tale vendita sia avvenuta sulla base di un pregresso accordo di vendita di un terreno agricolo, pertanto si ritiene poco attendibile suddetto dato

2) Compravendita atto rg 10199 rp 8440 del 22/07/2021

Data Atto: 22/07/2021

Estremi catastali: Foglio 8 Particella 171-172-285-287 comune di Maida

Venditore: [REDACTED]

Acquirente: [REDACTED]

Superficie: 8710 mq

Destinazione urbanistica: D1/D2 "zona Artigianale Industriale Commerciale"

Valore dichiarato: 300.000,00

Prezzo unitario: 34,44 €/mq

Prezzo attualizzato (novembre 2024 sola inflazione): 39,71 €/mq

Indice di copertura: in relazione all'esistente 0,45 mq/mq



Figura 12 ubicazione del comparabile rispetto al terreno oggetto di stima

3) Compravendita atto rg 2838 rp 2175 del 03/03/2020

Data Atto: 07/02/2020

Estremi catastali: Foglio 4 Particella (128-129 originarie) comune di Maida

Venditore: [REDACTED]

Acquirente: MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING

Superficie: 6065 mq

Destinazione urbanistica: D1/D2 "zona Artigianale Industriale Commerciale"

Valore dichiarato: 181.950,00 € OLTRE IVA

Prezzo unitario: 30,00 €/mq

Prezzo attualizzato (novembre 2024 sola inflazione): 35,16 €/mq

Indice di copertura: in relazione all'esistente 0,45 mq/mq



Figura 13 ubicazione comparabile considerato

4) compravendita atto rg 7208 rp 6042 del 13/05/2024

Data Atto: 08/05/2024

Estremi catastali: Foglio 8 Particella 310-312 comune di Maida

Venditore: [REDACTED]

Acquirente: [REDACTED]

Superficie: 12.506 mq

Destinazione urbanistica: D1/D2 "zona Artigianale Industriale Commerciale", ma non lottizzate quindi ad esse viene estesa la destinazione agricola

Valore dichiarato: 230.000,00 €

Prezzo unitario: 18,39 €/mq

Prezzo attualizzato (novembre 2024 sola inflazione): 18,48 €/mq

Indice di copertura: destinazione agricola (nelle more di approvazione del PSC)

NOTE: In virtù della destinazione tale comparabile non può essere considerato



Figura 14 ubicazione comparabile in oggetto

ALTRE FONTI

5) Asta pubblica Comune di Maida

Data Atto: 24/04/2024

Estremi catastali: Foglio 2 Particelle 30-49 comune di Maida

Venditore: Comune di Maida

Acquirente: -----

Superficie: 6755 mq

Destinazione urbanistica: D1/D2 "zona Artigianale Industriale Commerciale", ma non lottizzate quindi ad esse viene estesa la destinazione agricola

Prezzo base asta: 168.875,00 €

Prezzo unitario: 25,00 €/mq

Prezzo attualizzato (novembre 2024 sola inflazione): 25,18 €/mq

Indice di copertura: 0,45 mq/mq

6) Perizia di stima (allegata al titolo di provenienza dello stesso terreno)

Data: 23/06/2008

Estremi catastali: Foglio 30 Particella 37-39-40

Prezzo unitario di stima: 13,00 €/mq

Prezzo attualizzato (novembre 2024 sola inflazione): 16,30 €/mq

- 7) Valore di mercato aree edificabili ai fini ICI come da perizia di stima ufficio tecnico comunale Anno 2024

Zona D-produttiva con PAU = FRA 39,60€/mq e 44€/mq
senza PAU tra 30,69 €/mq e 34,10 €/mq

- 8) Annuncio terreno in vendita destinazione D1/D2 prospiciente strada SS19 che collega Maida con il centro due Mari mq 3800 € 130.000,00
Prezzo 34,21 €/mq
- 9) Annuncio terreno in vendita destinazione D1/D2 nella lottizzazione di località Comuni Condomini di Maida
Prezzo richiesto 45,00 €/mq (da informazioni prese)

CONSIDERAZIONI E STIMA

Si premette che seppur la ricerca di mercato ha consentito di reperire numerosi dati che sono stati comunque riportati a conferma della correttezza dell'operato, verranno considerati ai fini estimativi i dati ritenuti più attendibili, ossia quelli delle effettive compravendite

Il terreno oggetto di stima, sulla base del certificato di destinazione urbanistica allegato alla convenzione urbanistica riporta un rapporto di copertura massimo del 30% della superficie territoriale. Tenuto conto che la superficie territoriale è comprensiva dell'area ceduta pari al 20% della superficie territoriale si avrà che tale indicazione corrisponde ad un indice di copertura (rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria pari a 0,36 da mettere a confronto con gli indici di copertura dei comparabili.

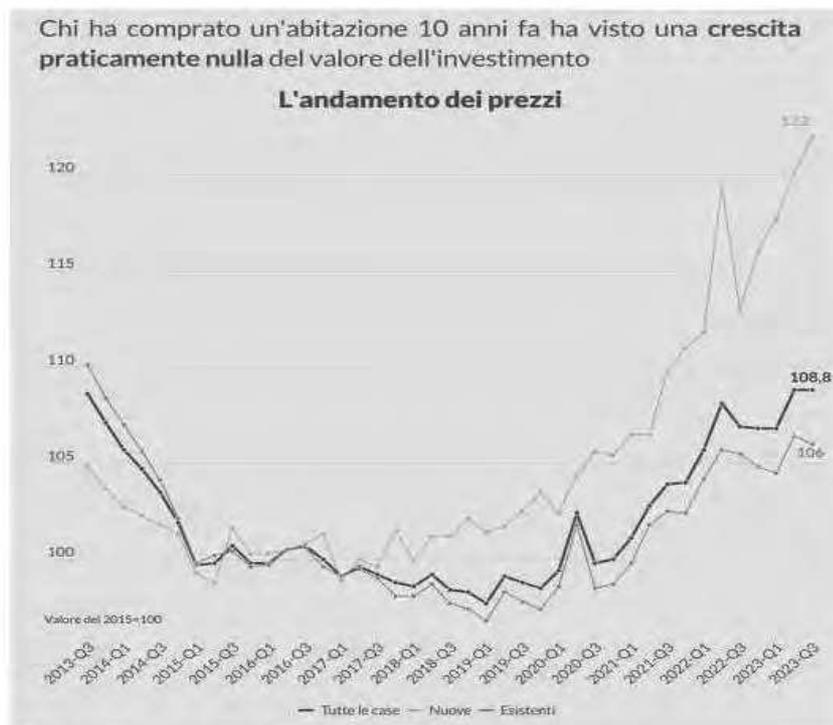
I prezzi di riferimento attualizzati che vengono considerati confrontabili, andranno ulteriormente omogeneizzati in funzione dell'indice di fabbricabilità della zona, e del taglio del lotto di terreno.

Per quanto riguarda l'indice si applica la formula $V=P+P*(I'-I)$ in cui I' è l'indice dell'area di cui si ricerca il valore ed I l'indice del comparabile

TABELLA RIEPILOGATIVA

COMPARABILE	Prezzo €/mq	Prezzo omogeneizzato in base all'indice	Coefficiente di omogeneizzazione di zona *	Coefficiente di omogeneizzazione legato al taglio del lotto di terreno	Prezzo corretto €/mq
1	escluso	escluso	escluso	escluso	escluso
2	39,71	36,14	1,00	0,9	32,53
3	35,16	32,00	1	0,9	28,80
4	escluso	escluso	escluso	escluso	escluso
5	25,18	22,91	1.1	0,90	22,91
6	escluso	escluso	escluso	escluso	escluso
MEDIA					28,08
*1 se nelle immediate vicinanze, o in zona di appetibilità equivalente, inferiore a 1 se in zona di migliore appetibilità					

Il valore ottenuto, tiene conto del fatto che l'andamento del mercato immobiliare in Calabria, come in gran parte dell'Italia, è rimasto stabile nell'ultimo decennio, salvo naturalmente la rivalutazione monetaria legata all'inflazione che è stata calcolata con i coefficienti ISTAT disponibili dalla data dell'atto fino a novembre 2024.



Si è tenuto conto altresì del diverso indice di fabbricabilità degli immobili messi a confronto,

Il valore mediato così ottenuto di 28,08 €/mq, andrà ulteriormente corretto per tenere conto di alcuni aspetti intrinseci del terreno legati alle obbligazioni ad esso connesse ed alla approssimazione dei risultati raggiunti anche con un abbattimento per vizi occulti:

- 1) presenza di vincoli legati alla distanza di rispetto dal gasdotto
- 2) Incertezza sulla possibilità di sostenere per intero o solo per la frazione di competenza dei costi per il completamento delle opere di urbanizzazione
- 3) Incertezza sulla quantificazione di suddetti costi
- 4) Oneri legati al costo di costruzione già versati
- 5) Errori di stima, ripresa dalla progettazione, legati a possibili errati conteggi dei costi per la realizzazione o dell'adeguamento dei prezzi.
- 6) Incertezza sulla possibilità di utilizzare gli importi già versati o portarli a rimborso

Per tenere conto di questi fattori noti alcuni anche in positivo (nel senso di costi in meno che l'acquirente dovrà sostenere), e di quelli non previsti si farà un abbattimento del 5%, al quale si verrà ad aggiungere un ulteriore abbattimento del 5% per incertezze di ogni tipo e garanzia da vizi occulti per cui il valore risulta ulteriormente abbattuto all'importo di 25,27 €/mq

COSTI APPROSSIMATI DA SOSTENERE

Circa € 226.000,00 di lavori per opere di urbanizzazione non ancora eseguiti, da rivalutare ai prezzi attuali

Opere di realizzazione della rotatoria e delle opere stradali connesse stimate all'epoca in euro € 176.000 circa

L'attualizzazione viene calcolata con una rivalutazione monetaria su 402.000,00 che rivalutati corrispondono ad € 524.208,00

A compensazione di quanto sopra, c'è da dire che risultano già versati gli oneri per costo di costruzione (in caso di realizzazione in conformità al progetto esistente) pari ad € 415.230,04 che sono costi in meno che un eventuale acquirente dovrà sostenere.

Tali importi si ritiene comunque che siano dovuti in quota parte in relazione alla consistenza dei due lotti che si sono di fatto venuti a creare in conseguenza del fallimento e degli eventi susseguenti. La progettazione di cui trattasi era unitaria per una consistenza totale di 202.818,00 mq, dopo la cessione del 20% le superfici fondiarie interessate dai due lotti sono: 79.900,00 per il terreno di cui alla presente stima che chiameremo LOTTO 1 ed 82.353 mq per il CEDI che chiameremo LOTTO 2, pertanto dette spese spetterebbero per il 49,2% al lotto 1 e per il 50,8% al lotto 2.

Ai fini estimativi il differenziale fra costi da sostenere ed oneri già versati ai fini estimativi è pari ad € 108.978,00 di cui il 49,2% ammonta ad € 53.617,18 di competenza del lotto 1.

Si tiene a precisare che sulla recuperabilità di detti importi, è stata fatta richiesta ma non è stata ottenuta risposta da parte degli uffici comunali, pertanto non può essere garantita la certezza sui suddetti conteggi ragion per cui verrà considerato un abbattimento per vizi occulti che terrà conto di tutti gli ambiti di incertezza.

RIEPILOGO VALORI

CONSISTENZA LOTTO = 79.900 mq

VALORE= 79.900 mq X 25,27 €/mq = 2.019.073,00

A DETRARRE COSTI = 53.617,00 €

VALORE COMMERCIALE DEI BENI

2.019.073,00 € - 53.617,00 € = 1.965.456,00

I valori devono considerarsi oltre imposte (iva ove applicabile, registro, o altro), tutti gli eventuali oneri di regolarizzazione, catastale, urbanistica, spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'acquirente.

Alla luce delle indagini e dei calcoli svolti, il sottoscritto consulente ritiene che la valutazione dell'unità immobiliare possa essere in cifra tonda così riassunto:

VALORE COMMERCIALE DEI BENI € 1.965.400,00

QUESITO N. 13

corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO DI VENDITA

Sono stati individuati N. 1 LOTTI DI VENDITA, si rimanda all'Allegato 13 per il prospetto riepilogativo del lotto contenente la descrizione sommaria del bene oggetto della procedura esecutiva oltre a tutte le informazioni richieste.

Le indicazioni complete sono riportate invece nei precedenti quesiti.

QUESITO N. 14

estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Una dettagliata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima è riportata nell'Allegato 10 alla relazione unitamente alla relazione peritale in formato PDF, comprensiva di tutti gli elaborati grafici e dei documenti utili appositamente scansionati.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto.

Lamezia Terme, 30/12/2024

IL C.T.U.

Ing. Giovambattista PUTERI