

**TRIBUNALE DI PALMI
UFFICIO FALLIMENTARE**

Proc. N. 1/2019

Concordato preventivo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**VERIFICA DELLA CONGRUITÀ
DELLE PERIZIE DEPOSITATE DALLA PROPONENTE**

Gioia Tauro, li 16 dicembre 2019

Il C.T.U.

Ing.



PARTE 2^a: BENI IMMOBILI – TERRENI

2.1- DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

Per approfondire, ai fini dell'incarico, la conoscenza dei beni immobili terreni inseriti nella relazione di stima allegata alla procedura di concordato preventivo proposta dalla società richiedente, sono stati visionati ed analizzati una serie di documenti che di seguito si elencano e che solo in parte si allegano alla presente relazione:

- ✓ Copia dell'atto stipulato dal notaio il giorno 28/10/1993, repertorio n. 60754, raccolta n. 16201, e registrato a Palmi il 3/11/1993 al n. 2357; *(allegato n. 12)*
- ✓ Copia dell'atto stipulato dal notaio il giorno 6/3/2017, repertorio n. 1050;
- ✓ Estratto del foglio di mappa n. 53 del Comune di Taurianova (RC) con individuazione delle particelle n. 123 e 127; *(allegato n. 13)*
- ✓ Visura Catastale delle part. n. 123 e 127, del foglio di mappa n. 53 della zona censuaria del Comune di Taurianova (RC); *(allegato n. 14)*
- ✓ Estratto della determinazione dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Reggio Calabria – ultima pubblicazione anno 2017; *(allegato n. 15)*

2.2 - SOMMARIA DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.

Nella procedura di concordato preventivo la società richiedente ha inserito un unico bene immobile appartenente alla tipologia terreni.

Trattasi di un appezzamento prevalentemente piantumato ad uliveto di estensione pari a 9.040 mq, sito in contrada Querce del Comune di Taurianova (RC), sulla Strada Provinciale 4 (ex strada Statale n. 536) da cui si accede.

Ha giacitura pianeggiante, forma regolare e rettangolare con un fronte strada di circa 119÷120 m ed una profondità di circa 75÷76 m.



2.2 - INQUADRAMENTO CATASTALE

Al catasto terreni del Comune di Taurianova (RC) l'intero appezzamento è censito al foglio di mappa n. 53, particelle n. 123 di estensione pari a 6.660 mq e n. 127 di estensione pari a 2.380 mq.

2.3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come si evince dalla relazione di parte, l'appezzamento di terreno è inquadrato urbanisticamente all'interno della zona omogenea E del vigente P.R.G. Comunale.

2.4 - ANALISI DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

Con atto del notaio , repertorio n. 60754 del 28/10/1993, i terreni sopradescritti sono stati acquistati dal signor (), nella qualità di amministratore e legale rappresentante della società "", partita Iva n. .

Successivamente con atto di fusione di società, stipulato dal notaio , repertorio

n. 1050, del 6/3/2017, la società "" è stata accorpata alla società

"", partita Iva n. , che è, quindi, oggi proprietaria degli immobili sopradetti.

2.5 - ANALISI DELLA CONGRUITÀ DELLA STIMA DI PARTE PROPONENTE

Il valore di stima proposto dalla società "" è quello derivato dalla perizia dell'arch. , che, nello specifico, per l'intero appezzamento di terreno indica un valore di **226.000,00 €**.

Tale valore lo ha derivato dalla considerazione che l'intero terreno possa godere nel prossimo futuro dell'interesse comunale a trasformare la destinazione urbanistica, oggi



agricola, in industriale/commerciale, vista la prossimità dell'area oggetto di stima con l'area urbanistica a destinazione industriale/commerciale.

Più precisamente, il perito di parte determina tale valore attribuendo all'intera estensione un valore unitario di riferimento pari a:

$$V_{\text{rif}} = 25,00 \text{ €/mq}$$

Rispetto a tale valutazione, pur considerando che la prossimità dei terreni ad un'area urbanistica con destinazione industriale/commerciale sia un valore da tenere in conto, così come pure l'accessibilità dalla strada provinciale, già dotata di servizi di urbanizzazione primaria, si ritiene opportuno osservare quanto segue:

OSS. 1 → il generalizzato valore di un suolo a destinazione agricola è, ordinariamente, posto pari al Valore Agricolo Medio (VAM). Si tratta di un Valore determinato dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. Gli ultimi dati pubblicati sui bollettini regionali sono quelli dell'anno 2017 (*vedi allegato 15*), che per la coltura uliveto nel comune di Taurianova (RC) determina un valore pari a 30.000,00 €/ha = **3,00 €/mq**. Di molto inferiore a V_{rif} , anche se dovesse rivalutarsi alla data odierna sulla base degli indici Istat dei prezzi al consumo.

OSS. 2 → la stessa società proponente il concordato preventivo ebbe ad acquistare tali suoli, con l'allora destinazione agricola come l'attuale, con atto del notaio , repertorio n. 60754 del 28/10/1993, per il prezzo convenuto a corpo di Lire 60.000.000 = Euro 30.987,00, ovvero per il prezzo unitario di 3,42 €/mq, essendo la loro estensione complessiva pari a 9.040 mq.



La rivalutazione all'attualità sulla base degli indici Istat dei prezzi al consumo del valore unitario riferito all'atto del 1993, condurrebbe ad ottenere la cifra pari a circa **5,6 €/mq**, che comunque sarebbe di molto inferiore al V_{rif} attribuito ai suoli da parte proponente.

OSS. 3 → membri della stessa società proponente il concordato preventivo ebbero ad acquistare, con l'atto del notaio , repertorio n. 68985 del 9/7/1996, i suoli su cui fu edificato l'odierno "*Centro Commerciale* ", di natura urbanistica diversa da quella agricola e con destinazione "residenziale di espansione", ovvero "zona C2" del previgente PRG.

Da tale atto si evince che la porzione ricadente nella zona urbanistica con destinazione C2, diversa e di maggior pregio rispetto a quella con destinazione agricola, veniva acquistata per il convenuto prezzo di Lire 301.120.000 = Euro 155.515,00, ovvero per il prezzo unitario di 16,53 €/mq, essendo l'estensione complessiva della relativa porzione acquistata pari a 9.410 mq.

La rivalutazione all'attualità sulla base degli indici Istat dei prezzi al consumo di tale valore unitario condurrebbe ad ottenere la cifra pari a circa **24,00 €/mq**, quasi uguale al V_{rif} attribuito ai suoli da parte proponente.

Le osservazioni appena espresse, conducono alla considerazione che un terreno con destinazione urbanistica agricola, non può, per un mero requisito di "*prossimità*", avere lo stesso valore che avrebbe se avesse destinazione urbanistica di tipo "espansione residenziale".

Inoltre, consentono di esprimere l'opinione secondo la quale, seppure si volesse attribuire ai terreni in esame un valore superiore a quello agricolo, come sicuramente corretto vista la loro prossimità all'area urbanistica con destinazione industriale/commerciale e vista



l'accessibilità dalla strada provinciale, già dotata di servizi di urbanizzazione primaria, tale valore dovrebbe scaturire dalla media tra il più probabile valore di mercato di un terreno a destinazione industriale/commerciale/residenziale ed il più probabile valore di mercato di un terreno a destinazione agricola.

Ed inoltre che, se così fosse, tali più probabili valori non potrebbero discostarsi troppo dai valori attualizzati che hanno definito le compravendite enunciate nelle osservazioni 2 e 3 sopradette.

Pertanto, a parere del sottoscritto il valore unitario più probabile dei suoli in esame non dovrebbe scostarsi troppo dal seguente:

$$V_u = 0,5 \times (5,6 + 24) \text{ €/mq} = \mathbf{14,80 \text{ €/mq}}$$

e conseguentemente il valore complessivo dei suoli esaminati non dovrebbe discostarsi troppo da:

$$V_{\text{Terreni}} = 9.040 \text{ mq} \times 14,80 \text{ €/mq} \cong \mathbf{134.000,00 \text{ Euro}}$$

