

2013

CURATORE FALLIMENTARE:
Ass.ne Prof.le CONCORDIA

IL TECNICO
Ing. Vincenzo SCHIRINZI

CONSULENZA TECNICA

Determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno ubicato in territorio comunale di Castrolibero (CS) di proprietà della fallita società Cosmit Srl.

**IN FEDE
ING. VINCENZO SCHIRINZI**

COSENZA Lì, GIUGNO 2013

COPIA ORIGINALE.

indice

- **1. PREMESSA**
- **2. DESCRIZIONE DEI BENI**
- **3. SITUAZIONI PREGIUDIZIEVOLI**
- **4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO PIU' PROBABILE**
- **5. ALLEGATI:**
 - Allegato N°01:** Lettera incarico
 - Allegato N°02:** Stralcio Planimetria catastale - visure - ortofoto
 - Allegato N°03:** Atto di acquisto
 - Allegato N°04:** Indicazioni PSC N.T.A. Comunali - Delibera di G.C. N°89 del 29/05/2012
 - Allegato N°05:** Documentazione della Conservatoria dei RR.II. di Cosenza
 - Allegato N°06:** Rilievo Fotografico

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Con nota del 20/05/2013 della dott.ssa Stefania Fiertler, in rappresentanza dell'Associazione Professionale Concordia quale Curatore del Fallimento della Società COSMIT S.r.l., sono stato incaricato della redazione di una perizia di stima per beni immobili ubicati nel territorio comunale di Castrolibero (CS)¹.

Nello specifico trattasi di due quozienti di terreno censiti in Catasto al foglio n°13 rispettivamente alle particelle nn°407 e 408 terreno della superficie complessiva di mq. 2.110,00².

Ad evasione dell'incarico conferito ho dato inizio alle attività di consulenza individuando preliminarmente l'esatta ubicazione dei beni nell'ambito del territorio comunale al fine di constatare lo stato di consistenza e mantenimento del fondo, lo stato di urbanizzazione dell'area il tutto per come da rilievo fotografico allegato alla presente³.

L'attività di consulenza è proseguita con l'acquisizione della necessaria documentazione cartografica, ipocatastale e notarile, nonché con una accurata indagine urbanistica condotta presso gli uffici tecnici comunali.

Sulla base dei riscontri effettuati e di tutta la documentazione acquisita è stato, quindi, possibile redigere la presente perizia di stima oltre a fornire, si spera in modo esaustivo, informazioni in merito ad aspetti urbanistici e vincolistici eventualmente pregiudizievoli per una ipotizzabile alienazione per vendita dei predetti beni immobili.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di porzioni di terreno incidenti in località Malvitani del Comune di Castrolibero (CS) catastalmente individuati per come da sottostante tabella:

Tabella 1

Ditta Intestataria	Foglio	Particella	Superficie (mq.)	Qualità	Classe	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
COSMIT S.r.l.	13	407	1.085,00	Sem. Irr. arb.	1	6,44	2,80
COSMIT S.r.l.	13	408	1.025,00	Sem. Irr. arb.	1	6,09	2,65

Detti beni risultano nella titolarità della società attualmente in stato di fallimento per effetto di atto di compravendita del 04/08/2005 - Rep. 66931/21852 - del notaio Carlo Viggiani in Cosenza, giusta nota di trascrizione Conservatoria RR.II. di Cosenza n°30845 R.G. e n°15727 R.P. del 06/08/2005⁴.

Le suddette porzioni di terreno erano, al momento dell'acquisto, inserite all'interno della lottizzazione convenzionata già approvata e per la quale risultava stipulata apposita convenzione con il Comune di Castrolibero, giusto atto del notaio Carlo Viggiani in Cosenza del 26/02/2004 - Rep. 62961/19604 registrato a CS il 2/3/2004 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. in data 3/3/2004 al n°6273 R.G. e n°4757 R.P..

Le aree identificate con le due particelle risultato adiacenti fra loro, situate in prossimità sia della viabilità comunale che intercomunale. Confinano con lotti di terreno in parte già edificati ed identificati in catasto con le particelle nn°409, 406 e 453.

Il suolo presenta un andamento debolmente acclive, tendente al pianeggiante, allo

¹ Si veda Allegato N°1

² Si veda Allegato N°2

³ Si veda Allegato N°6

⁴ Si veda Allegato N°3

stato incolto, privo di recinzione e con presenza di vegetazione radente di tipo cespuglioso.

Dal punto di vista puramente urbanistico il terreno ricade attualmente all'interno del comparto "**APR - Aree Produttive esistenti di Completamento**" del Piano Struttura Comunale (P.S.C.)⁵.

3. SITUAZIONI PREGIUDIZIEVOLI

I beni si presentavano, al momento delle attività peritali, apparentemente liberi da enti o cose fisse e/o mobili, non coltivati ed in stato di abbandono.

Gli stessi non risultano, per quanto a conoscenza del sottoscritto, gravati da vincoli di nessuna natura urbanistica, artistica, storico-paesaggistico né tanto meno da vincoli di inalienabilità e/o indivisibilità.

Non si è a conoscenza di gravami e/o vincoli di tipo comunitari né si è a conoscenza che gli stessi risultino interessato da diritti demaniali o da usi civici.

Per quanto attiene gli aspetti vincolistici di natura ipotecaria si rilevano a carico delle particelle di terreno, da ispezione ipocatastale condotta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, le seguenti formalità⁶:

- 1) Iscrizione per **Convenzione Edilizia**, derivante da Atto notarile del 26/02/2004 Rep. 62961/19604, trascritto al n°6273 del Registro Generale e n°4557 del Registro Particolare, in favore del Comune di Castrolibero (CS), gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro i Sigg. Aiello Raffaele, Michele e Virginia (ognuno per la quota di 1/3).
- 2) Iscrizione per **Compravendita Immobiliare**, derivante da Atto notarile del 04/08/2005 Rep. n°66931/21852, trascritto al n°30854 del Registro Generale e n°15727 del Registro Particolare, in favore della COSMIT S.r.l. con sede in Castrolibero (CS), gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro i Sigg. Aiello Raffaele, Michele e Virginia (ognuno per la quota di 1/3).
- 3) Iscrizione per **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**, derivante da Atto notarile del 06/11/2006 Rep. n°69958, trascritto al n°39267 del Registro Generale e n°26192 del Registro Particolare, in favore del Comune di Castrolibero (CS), gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro la COSMIT S.r.l. con sede in Castrolibero (CS).

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO PIU' PROBABILE

Per "valore commerciale" di un bene immobile deve intendersi ovviamente il "valore di mercato" definito convenzionalmente come il prezzo che lo stesso bene spunterebbe qualora questo fosse posto in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per il suo acquisto.

Visto la peculiarità del suolo, costituente parte integrante di una lottizzazione approvata e dotata di convenzione con il Comune di Castrolibero (CS), si è ritenuto di pervenire alla determinazione del valore dei beni tenendo in conto:

- a) *Delibera di Giunta comunale, la N°89 del 29/05/2012, con la quale il Comune ha determinato il valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini del pagamento dell'IMU 2012;*
- b) *Atto notarile di acquisto con il quale la COSMIT S.r.l. è pervenuta nella proprietà dei beni e, conseguentemente, valore noto di acquisto dei medesimi;*
- c) *Indagine commerciale presso agenzie immobiliari dislocate sul territorio addivenendo ad un intervallo di valori entro il quale si ritiene possa essere compreso il valore ricercato.*

⁵ Si veda documentazione rilasciata dal Comune di Castrolibero - Allegato N°4

⁶ Si veda documentazione acquisita presso Conservatoria RR.II. - Allegato N°5

Prima Stima

Facendo riferimento specifico alla Delibera Comunale N°89 del 29/05/2012 si rileva che per la Zona Urbanistica Fontanesi - Motta - Z2 "APRi - Aree Produttive esistenti in itinere" è stato stimato un valore unitario pari ad € 40,00/mq..

Ne deriva pertanto che il valore complessivo del terreno risulta essere valutabile in:

$$V_{m1} = 2.110,00 \text{ mq.} \times 40,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{€ 80.440,00}$$

Seconda Stima

Dalla lettura del valore riportato in atto di compravendita del Notaio Carlo Viggiani in data 04/08/2005 Rep. n°66931/21852, si rileva un valore di acquisto pari ad € 60.000,00 e, pertanto unitario pari a 28,44 €/mq.

Attualizzando tale importo alla data odierna si determina un valore unitario pari a 33,19 €/mq. pertanto un valore complessivo pari a:

$$V_{m2} = € 2.110,00 \times 33,19 \text{ mq.} = \mathbf{€ 73.349,90}$$

Terza Stima

Dalle risultanze ottenute dalla indagine commerciale condotta presso Agenzie immobiliari presenti sul territorio, effettuata per terreni di caratteristiche ed estensione simile al lotto da valutare, si ritiene che il valore di mercato ipotizzabile possa realisticamente essere compreso tra 45,00-55,00 €/mq. pertanto è stato assunto un valore unitario pari a 50,00 €/mq. da cui ne deriva un valore complessivo pari a:

$$V_{m3} = 2.110,00 \text{ mq.} \times 50,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{€ 105.500,00}$$

Alla luce di tutto quanto sopra affermato si ritiene pertanto che, a parere del sottoscritto, il valore di mercato più probabile per le particelle di terreno censite in Comune di Castrolibero al Foglio n°13 ai nn°407e 408 di estensione superficiale complessiva pari a 2.110,00 mq. possa verosimilmente essere posto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2} + V_{m3})/3 = \frac{€ 80.400,00 + € 73.349,90 + 105.500,00}{3} = \mathbf{€ 86.416,63}$$

e cioè, in cifra tonda, pari a **€ 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento).**

Tanto si doveva

Il Tecnico
Ing. Vincenzo Schirinzi