



PERIZIA DI STIMA

VALUTAZIONE DI TERRENI RICADENTI IN ZONA INDUSTRIALE DEL
COMUNE DI SAN FLORO (CZ)

TECNICO INCARICATO

ARCH. GIUSEPPE LOMBARDO

Via Carrera, 19 – 89048, Siderno RC)

PEC: giolombardo@oappc-rc.it

cell. (+39) 349 4672511



1. PREMESSA:

In data 29/08/2022 il G.D. dott.ssa Martina Castaldo su richiesta inoltrata dal curatore dott. Domenico Del Vecchio, in data 24/08/2022, ha autorizzato la nomina dello scrivente arch. Giuseppe Lombardo quale coadiutore del curatore, con l'incarico di valutare i terreni, ubicati nel Comune di San Floro, acquisiti all'attivo fallimentare, nella procedura n. 2/202 R.F. - CONCRETE S.r.l. in liquidazione.

Accettato l'incarico, il curatore forniva alcuni documenti in suo possesso riguardanti:

- Visura catastale attuale per soggetto aggiornata al 04/04/2022; (All.1)
- Verbale di Assemblea Rep. N. 2422, Racc. N 1543 del 15/12/2016; (All.2)
- Certificato di Destinazione Urbanistica n° 8/22; (All.3)
- Ispezione ipotecaria del 12/04/2022; (All.4)

Sono state altresì svolte indagini documentali e sopralluogo al fine di giungere ai risultati di seguito esposti, precisando che, la società [REDACTED], a seguito del verbale di assemblea Rep. N. 2422, Racc. N 1543 del 15/12/2016 Notaio Paderni, registrato a Locri il 20/12/2016, al N 4065 Serie 1T, **ha modificato la propria denominazione e sede**, pertanto, i beni oggetto di perizia, prima intestati alla citata società [REDACTED], oggi risultano della società [REDACTED] con sede in [REDACTED].
Maggiori dettagli possono essere dedotti dal citato verbale (All.2);

Si evidenzia inoltre che nella visura catastale (All.1) aggiornata al 04/04/2022, i beni risultano intestati alla [REDACTED] con sede a [REDACTED].

2. SOPRALLUOGO:

In data 17/09/2022 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili situati nella zona industriale del Comune di San Floro (CZ), al fine di accertare lo stato attuale e la conformazione degli stessi. Nell'occasione è stata eseguita ricognizione visiva e rilievo fotografico dei luoghi. (All.5)

3. BENI OGGETTO DI STIMA:

La società [REDACTED] con sede in [REDACTED], [REDACTED] detiene il diritto di superficie novantanovenne per gli immobili ubicati nel Comune di San Floro (CZ) località Girello" e precisamente:

- appezzamento di terreno, ricadente in area Industriale, zona P.I.P., corrispondente al LOTTO 6 (sei), della superficie complessiva di circa mq. 3.000 (metri quadrati tremila):

4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Dalla visura catastale (All.1) sui terreni e fabbricati siti nel Comune di San Floro (CZ) per i suoli oggetto di perizia, si ricavano i seguenti dati:

- Foglio 6, particella 185, superficie 290 mq., qualità seminativo di classe 1, reddito dominicale € 1,35, reddito agrario € 0,60;
- Foglio 6, particella 203, superficie 2710 mq., qualità seminativo di classe 1, reddito dominicale € 12,60, reddito agrario € 5,60;

Intestazione:

1. COMUNE DI SAN FLORO (CF 80001780792) Diritto di proprietà 1000/1000 derivante dall'atto del 19/06/2008 (All.5), Notaio Sebastiano Panzarella sede Catanzaro, Rep. 5570 – CESSIONE DEI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Nota Mod. Unico n.6595.1/2008 Rep. PI di Catanzaro in atti del 27/06/2008;

2. [REDACTED] Diritto di superficie 1/1 derivante dall'atto del 06/10/2008, (All.6) Notaio Sebastiano Panzarella sede Catanzaro, Rep. 6014 – COMPRAVENDITA. Nota Mod. Unico n.10867.1/2008 Rep. PI di Catanzaro in atti del 09/10/2008;

5. CONFINI CATASTALI:

Dall'ortofoto, nell'intero, i terreni (part 185 e 203) come sopra individuati, confinano con le seguenti particelle:

- nord part. 123 (fascia di rispetto CASMEZ).
- est part. 204 e part. 167.
- sud strada di lottizzazione e part. 232.
- ovest part. 202 (canale di scolo).

FIG.1 Di colore rosso, la delimitazione delle due particelle di terreno oggetto di stima.



6. PROVENIENZA:

È stato richiesto dallo scrivente consulente, tramite pec del 20/09/2022, al Notaio Sebastiano Panzarella, copia degli atti indicati al precedente punto 4. In particolare con le stipule in seguito meglio specificate, la STEMAG S.R.L. ha ottenuto il diritto di superficie per la quota 1/1 sui terreni oggetto di consulenza.

Dai documenti digitali trasmessi dal notaio tramite pec del 22/09/2022 si ricava:

1. ATTO DI CESSIONE A TITOLO ONEROSO IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREA COMPRESA IN ZONE P.I.P., stipulato in data 19 giugno 2008 - Sebastiano Panzarella Notaio in Catanzaro. Repertorio n. 5570, Raccolta n. 3386. Registrato in Catanzaro in data 27/06/2008 al n. 5037 Serie 1T; Trascritto in Catanzaro in data 27/06/2008 al n. 10594 R.G. al n. 6595 R.P. (All.5)

Con detto atto, il Comune di San Floro, in ossequio alla delibera di assegnazione n. 35 del 25 marzo 2004, ed in esecuzione del contratto preliminare, vende e trasferisce alla società "██████████" la quota di 98/100 dell'intero, alla "██████████" la quota di 1/100 dell'intero e alla società "██████████" che accetta per la quota di 1/100 dell'intero il **diritto di superficie novantanovennale con diritto di reciproco accrescimento tra i titolari** sul seguente immobile sito in San Floro, località Girello" e, precisamente: appezzamento di terreno, ricadente in area Industriale, zona P.I.P., corrispondente al LOTTO 6, della superficie complessiva di circa mq. 3.000, censito nel C.T. del Comune di San Floro, al foglio di mappa 6, particelle:

- 185 (ex 69/z), seminativo, cl. 1, are 2.90, rd. euro 1,35 e ra. euro 0,60;
- 203 (ex 44/b), seminativo, cl. 1, are 27.10, rd. euro 12,60 e ra. euro 5,60

2. ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 06 ottobre 2008 - Sebastiano Panzarella Notaio in Catanzaro. Repertorio n. 6014, Raccolta n. 3682. Registrato in Catanzaro in data 09/10/2008 al n. 7654 Serie 1T. Trascritto in Catanzaro in data 09/10/2008 al n. 16432 R.G. al n. 10867 R.P. (All.6)

Con detto atto, le società "██████████" e "██████████" vendono per la quota di 1/100 (un centesimo) dell'intero ciascuno alla società "██████████" che accetta ed acquista per la quota di 2/100 (due centesimi) dell'intero, il diritto di superficie novantanovennale sul seguente immobile sito in San Floro, località Girello" e, precisamente: appezzamento di terreno, ricadente in area Industriale, zona P.I.P., corrispondente al LOTTO 6, della superficie complessiva di circa mq. 3.000, censito nel C.T. del Comune di San Floro, al foglio di mappa 6, particelle:

- 185 (ex 69/z), seminativo, cl. 1, are 2.90, rd. euro 1,35 e ra. euro 0,60;
- 203 (ex 44/b), seminativo, cl. 1, are 27.10, rd. euro 12,60 e ra. euro 5,60.

7. DESCRIZIONE IMMOBILI:

Gli immobili oggetto di consulenza corrispondono a due appezzamenti di suolo adiacenti, situati in località Girello, area industriale, del Comune di San Floro. Zona posta a valle rispetto al centro cittadino, distante circa 6 km e collegata tramite la SP 46 e per un tratto anche dalla SP 47. FIG. 2)

La zona industriale presenta alcuni lotti edificati con capannoni ed è servita anche dalla SP 47 e da altre importanti vie di comunicazione.

Nelle vicinanze, a pochi chilometri, oltre allo svincolo per la SS 106 e per l'autostrada A3, i sono varie attività industriali e commerciali.

Di rilievo, tra l'altro a circa 4 km la presenza del polo universitario catanzarese "Magna Grecia" con il Policlinico Mater Domini e la Cittadella Regionale.

Dal sopralluogo effettuato in data 17/09/2022, i terreni risultano non edificati, incolti, con presenza di vegetazione spontanea, qualche sporadico cespuglio e con un visibile declivio naturale verso la SP 47 nord-ovest (All.11- foto 6).

L'accesso avviene dalla via provinciale SP 46 che conduce nella strada di lottizzazione (All.11- foto 3) e da qui si entra nei terreni in perizia, risultanti parzialmente delimitati dalle recinzioni poste a chiusura delle particelle 204 e 167 sul lato est e particella 232 sul lato sud.

Sul lato ovest, verosimilmente in corrispondenza del limite con la part 202 vi sono alcuni alberi ad alto fusto a margine di un fosso di scolo naturale per la raccolta delle acque meteoriche (All.11- foto 5).

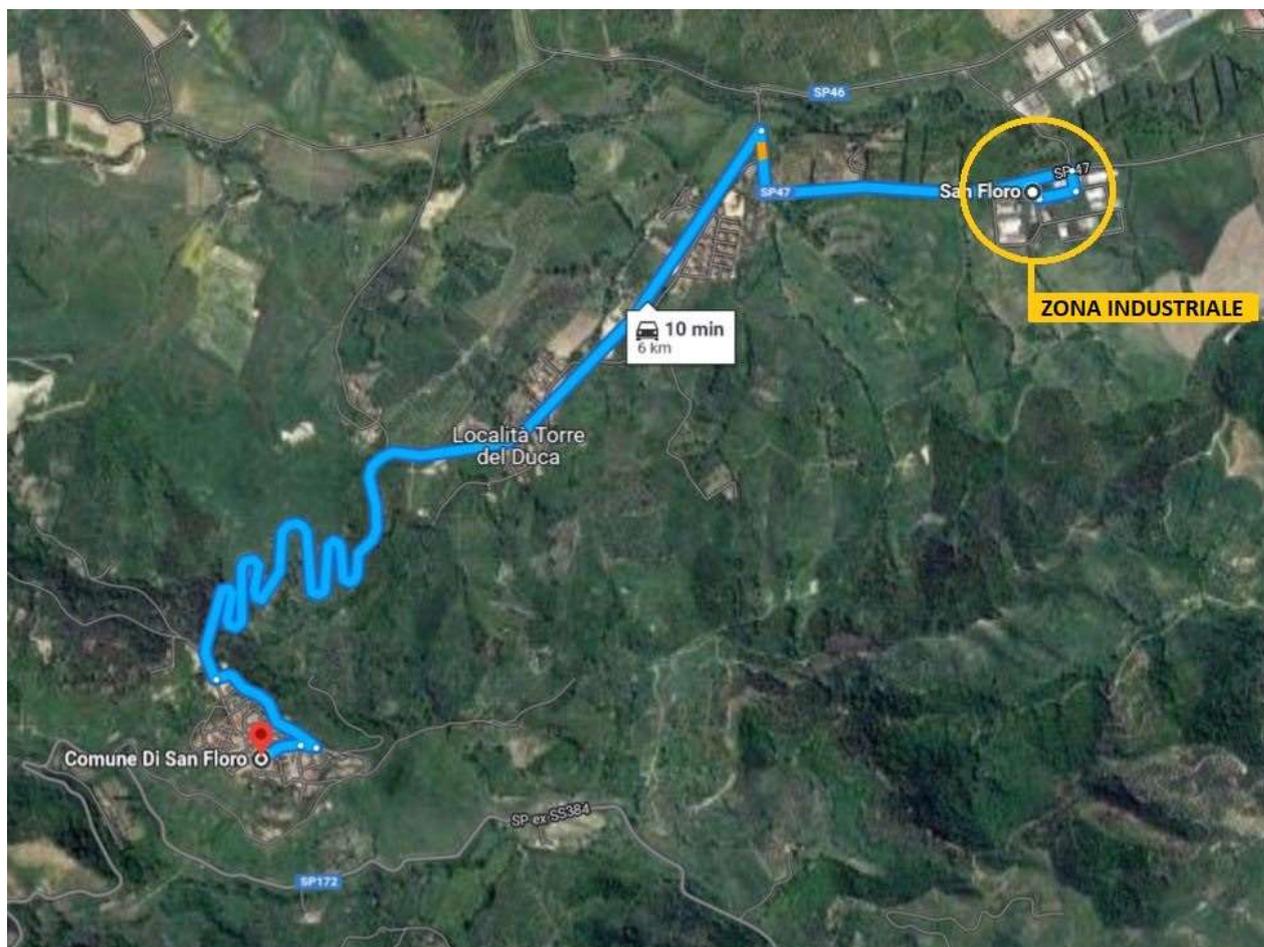


FIG.2 In evidenza le strade provinciali (SP 46 e SP 47) di collegamento tra il centro cittadino di San Floro e la zona industriale.

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

Tra i dati consultati vi è il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 8/22 richiesto dal Curatore dott. Domenico Del Vecchio in data 17/05/2022 prot. n.1069.

Dal documento (All.3) si ottiene che i terreni ricadono in zona D - ZONA INDUSTRIALE con i seguenti parametri urbanistici:

Sm – 7500 mq.

Ic – 40%

N – 2

H – 8,50 mt (salvo comprovate esigenze tecnico-costruttive degli impianti)

Dc – 6,00 ml.

Df – 12 - 1/2 H ml.

Ds – Art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444 e D.P.R. 26/4/93

St. standards – 20 sup. Intervento (15% parcheggio)

Ip – 1/200 mc.

It – 2,00 mc/mq

H serre ind. – 8,00 mt.

Si evidenzia che i terreni sono sottoposti a vicolo idrogeologico – forestale, imposto ai sensi del R.D. 30/12/23 n. 3267;

Inoltre nel vigente PSA definitivo adottato con D. C.C. n° 32/ le particelle 185 e 203 del fg. 6 ricadono in "Ambiti urbanizzati TU_BI" (art. 69 e 89 del REU);

In data 28/09/2022 è stata inoltrata PEC al tecnico comunale per richiedere documentazione afferente all'Area P.I.P. (All.7)

In data 06/10/2022 veniva trasmessa dall'ufficio tecnico comunale, con PEC documentazione tecnica afferente alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente (All.8); Stralcio Progetto Esecutivo Area P.I.P. (All.9); Norme Contrattuali Area P.I.P. (All.10)

9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

È stato fornito dal Curatore dott. Domenico Del Vecchio documentazione afferente ad Ispezione ipotecaria del 12/04/2022 che si riporta sommariamente e a cui si rimanda per una più approfondita consultazione (All.4)

Dati relativi al titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Data 20/12/2019 Numero di repertorio 4238/9419, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE C.F. 137 568 81002 Sede ROMA.

IMMOBILI:

Immobilie n. 1 Comune H846 - SAN FLORO (CZ) Catasto TERRENI Foglio 6 Particella 185 Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 90 centiare;

Immobilie n. 2 omune H846 - SAN FLORO (CZ) Catasto TERRENI Foglio 6 Particella 203 - Natura T - TERRENO Consistenza 27 are 10 centiare;

NOTA DI ISCRIZIONE Registro generale n. 17399, Registro particolare n. 1755 Present. n. 95 del 24/12/2019;

- A FAVORE: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM)** Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA DEMETRIO TRIPEPI 92 – REGGIO CALABRIA

- CONTRO: [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Si evidenziano alla sezione D – Ulteriori e maggiori informazioni di comunicazione preventiva e avviso di accertamento esecutivo.

10. STIMA IMMOBILI:

Il quesito estimale riguarda la determinazione del valore del diritto di superficie per le due particelle di suolo, sopra meglio identificate, per le quali la società in liquidazione detiene il diritto di superficie per un periodo novantanovenale.

Nell' art. 4 dell'atto di cessione a titolo oneroso in diritto di superficie (All.5), stipulato in Catanzaro il 19 giugno 2008, è stato stabilito il prezzo della cessione per € 46.470,0

Eseguendo la rivalutazione monetaria del suddetto importo, secondo gli indici ISTAT odierni, si procederà all'attualizzazione dell'intera somma pagata.

Successivamente, si procederà a suddividere l'importo ottenuto per gli anni di durata del diritto di superficie (99 al fine di ottenere la singola annualità che poi verrà riprodotta per il numero di anni conteggiati da oggi, fino al termine del contratto.

CALCOLO ANNI

2008 + 99 anni = 2107 (termine diritto di superficie)
2107 - 2022 = 85 (anni residui diritto di superficie)

Dalla stipula dell'atto (giugno 2008) fino ad oggi (dati ISTAT disponibili fino ad agosto 2022), rimangono allo scadere del diritto di superficie **85 anni**.

Dal sito web dell'Istituto Nazionale di Statistica è stato adoperato uno strumento per il calcolo della rivalutazione monetaria in base all'indice dei prezzi al consumo.

Ne deriva, secondo i dati ISTAT odierni (agosto 2022) un valore di € 57.390, (FIG.3), corrispondenti ad un canone annuo pari a € 579,7015 (= € 57.390,45 / 99 anni).

FIG.3 Foglio di calcolo delle rivalutazioni monetarie estratto dal sito web www.istat.it.

Giugno 2008 - Agosto 2022		
Coefficiente	Euro	Lire
1,235	57.390,45	111.123.407

CALCOLO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Pertanto, considerando gli anni rimanenti del diritto di superficie (85) si ha un valore pari ad € 49.274,6275 ottenuti dal prodotto di € 579,7015 x 85 anni.

La stima del diritto di superficie per i terreni riportati in catasto al foglio 6, part. 185 e 203, ricadente in area industriale del Comune di San Floro (CZ) della superficie complessiva di circa mq. 3.000, alla data odierna risulta in C.T. pari ad € 49.275,00. (diconsi euro quarantanovemiladuecentosettantacinque)

Tanto si doveva ad espletazione dell'incarico conferito.

Allegati: 1) Visura catastale; 2) Verbale di Assemblea; 3) Certificato di Destinazione Urb.; 4) Isp. ipotecaria; 5) Copia Digitale Rep. 5570; 6) Copia Digitale Rep 6014; 7) Richiesta documentazione al comune; 8) Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente; 9) Stralcio Progetto Esecutivo Area P.I.P.; 10) Norme Contrattuali Area P.I.P.; 11) Rilievo fotografico del 17/09/2022;

Siderno li 12/10/2022

arch. Giuseppe Lombardo