

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED]-
N° 26/2011 RG FALL.-

Al Curatore Fallimentare Dott.ssa Laura Caccavari.-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED]
N° 26/2011 RG FALL.-

Al Curatore Fallimentare Dott.ssa Laura Caccavari.-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.

Il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Gallo con Studio tecnico in Crotona, via Terranova, 20 tel./fax 096228831, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Crotona col n° 112, in data 06.02.2012 è stato nominato dal Curatore in qualità di esperto per la perizia di stima dei beni immobili facenti parte della procedura concorsuale in specie, con il seguente incarico che si riporta fedelmente:

- A) *Il Perito effettui una ricerca Nazionale ed individui i luoghi di ubicazione degli immobili di proprietà del fallito;*
- B) *Il Perito effettui, entro 5 giorni dal ricevimento della copia conforme da parte del Curatore, la trascrizione della sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori;*

Proceda quindi con la stima degli immobili individuati attenendosi alle seguenti disposizioni:

- 1. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile assoggettato alla procedura, redigendo la sua relazione sulla base della traccia allegata integrata, ove necessario, con le indicazioni di cui ai punti seguenti;*

- 2- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 3- proceda alla materializzazione dei vertici dei confini dei beni individuati al fine di potere, eventualmente, effettuare una apposita recinzione;
- 4- dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del curatore) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 5- dica, solo nel caso in cui l'immobile sia di competenza della procedura solo prop-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli conproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo ncompiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;

- 6- *indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 7- *alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 8- *alleggi alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Sulla base dei quesiti posti e dello schema di relazione richiesto (per quanto possibile e congruenti), si riportano le risultanze delle operazioni di perizia e, in particolare:

Punto A):-

Con riferimento al punto A) dell'incarico, il sottoscritto ha fatto eseguire da agenzia specializzata, un accertamento patrimoniale per [REDACTED]

su territorio Nazionale (all. n°1) dal quale risulta un unico immobile di proprietà costituito dal terreno individuato in agro di Scandale (kr), località Santa Domenica, foglio 18, particella 122 di are 29,09 per la piena ed intera proprietà.- Su tale immobile è stata effettuata trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento in data 28/12/2011 ai numeri 5760 di R.P. e 7368 di R.G.-

Punto B):-

La sentenza di fallimento, come detto, risulta essere stata trascritta il 28/12/2011;

Punto 1):-

1.a-

L'unico immobile in interesse è costituito, quindi, da un appezzamento di terreno esteso, catastalmente, mq. 2.909,00 ed identificato con la particella n°122 del foglio n°18 del Comune di Scandale, a seguito di Tipo di Frazionamento – tra le altre, della particella originaria n°36 - , prot. 86242 a firma del geom. Mittico Giuseppe Gabriele (all. n°2).- Detta estensione è ubicata in contrada Santa Domenica di Scandale (kr) ed è inserita, come si vedrà, nell'area industriale di espansione del Comune.

La quota di possesso, per come riportato catastalmente e dalle risultanze delle visure ipotecarie è pari all'intero, 1000/1000.-

L'immobile è costituito da un unico appezzamento di terreno a giacitura suborizzontale e di forma triangolare imperfetta, generalmente senza colture specifiche ma catastalmente individuato quale "Seminativo 1". L'appezzamento risulta intercluso con altre proprietà e da queste non chiaramente differenziato, in particolare per la parte ad Est ove confina con altra proprietà arborata (uliveto ed altri) senza delimitazione alcuna, e ad Ovest, ove il lato è intersecato da una

recinzione metallica (all. n° 3) all'esterno della quale corre una stradina sterrata per l'accesso alle costruzioni vicine esistenti con le cui corti confina a Nord. Il lato Sud, quasi un vertice, è posto in corrispondenza dell'esistente viabilità locale pavimentata che attualmente viene utilizzata per raggiungere, da Crotone e dalla zona di espansione industriale, l'abitato di Scandale. Quanto sommariamente descritto trova riscontro nella allegata planimetria di rilievo (all. n°4).

La superficie è individuata, quindi, alla particella n°122 del Foglio n°18 del Comune di Scandale.-

1.b-

La zona ove è ubicato l'appezzamento di terreno in oggetto è destinata dallo strumento urbanistico vigente quale area di espansione industriale. In effetti, la particella è inserita in un contesto che accoglie attualmente, una centrale turbogas per la produzione di energia elettrica ed una piccola industria di produzione agroalimentare.

Il terreno confina giusto con un bivio di viabilità secondaria che porta, da una parte verso la frazione Papanice di Crotone, e dall'altra, verso l'abitato di Scandale. A poche centinaia di metri vi è l'innesto con la strada provinciale principale Crotone-Scandale.

A circa 3 Chilometri dall'area in esame sorge la vasta zona industriale di Crotone ed il bivio "Passovecchio", ove sorgono le principali attività piccolo e medio industriale della zona, e numerosissimi insediamenti commerciali, della grande distribuzione, e del terziario diffuso. Al bivio Passovecchio convergono i principali e più importanti assi viari della parte orientale della Regione Calabria ed in particolare la ex S.S. 106 Ionica, e la S.G.C. ex S.S. 107 "silana- Crotonese"

che collega la zona costiera con la montagna della Sila, Cosenza, ed il versante costiero occidentale della regione.

Non si rilevano, nella zona in interesse, particolari o specifici servizi organizzati.

1.c-

L'immobile all'atto dei primi sopralluoghi effettuati non risultava essere coltivato né si è mai rilevata la presenza di alcuno. Nel sopralluogo del 02.05.2012, di contro, in occasione del posizionamento dei picchetti di delimitazione dell'area, si è notata una piccola superficie di circa 500 mq. oggetto di lavorazione e piantumazione di orticole e presenza di tubazioni per l'irrigazione (v. riprese fotografiche all. n°5). Non vi era, comunque, presenza di alcuno. Tanto veniva riportato sul verbale di sopralluogo. (all. n°6).- E' da rilevare, comunque, che l'appezzamento non è materialmente separato dalle proprietà contermini, anzi è intercluso in queste che, inoltre, risultano recintate (all. n°3). L'accesso alla particella, infatti, è stato, ed è attualmente possibile solo attraverso un varco esistente nella predetta recinzione della proprietà limitrofa.

1.d-

La situazione dei luoghi rilevabile all'attualità risulta diversa dalla rappresentazione catastale e, generalmente, più in linea con le previsioni di una "Variante Lottizzazione per l' insediamento di Attività Produttive in Località Santa Domenica" di cui si è avuta copia di uno stralcio Catastale (all. n°7) in cui l'attuale sterrato di accesso ai luoghi, ed in particolare ai fabbricati vicini esistenti, sembra essere l'attuazione delle previsioni di detta variante.

Vi è che catastalmente, sin dall'origine (Impianto meccanografico del Catasto, anno 1985), risulta indicata graficamente, a cavallo della linea di confine ad ovest,

una doppia linea tratteggiata di larghezza complessiva circa sei metri (tre metri per ciascun lato di confine) indicante, con ogni probabilità, una esistente servitù di passaggio originariamente a servizio dei contermini fabbricati esistenti (all. n° 4). Di tale servitù non si ha notizia documentale, non sapendo se, con quale atto, in quale epoca ed a favore di chi, sia stata eventualmente formata. V'è di certo, però, che tale individuazione continua a persistere catastalmente e di tanto si è tenuto conto avendo effettuato il riconfinamento anche della stradina di servitù (all. n°8) e, naturalmente, si terrà comunque conto nelle valutazioni richieste.-

Le-

La proprietà risulta correttamente riportata in catasto quanto a dati identificativi e classamento.

L.f-

Come può rilevarsi dalla certificazione rilasciata dal Comune di Scandale (all. n° 9), non si hanno notizie circa utilizzazioni dell'area tali da comportare l'iscrizione al catasto dei siti contaminati o che vi siano sull'area vincoli di tale natura.

L.g-

Proprietario attuale dell'immobile fogliop 18 particella 122 del Comune di Scandale risulta la [REDACTED] per la piena ed intera proprietà pervenuta per atto di acquisto per Notar Riccardo Proto da Crotona del 11.04.2003 prot. 116712, da [REDACTED] nato a Scandale il 13.03.1955 per la nuda proprietà, e da [REDACTED] nata a Scandale il 16.10.1924 per l'usufrutto.

L.h-

Per pervenire alla determinazione del valore effettivo di un bene, è possibile utilizzare numerose tecniche e metodologie tanto diverse l'una dall'altra per ciò

che riguarda le procedure e le calcolazioni a volte molto complesse, quanto sostanzialmente coincidenti nel risultato finale. La moderna scuola estimativa italiana ha definitivamente dimostrato che i diversi procedimenti utilizzabili per le valutazioni, infatti, costituiscono, in sostanza, un unico e solo metodo di valutazione, fondato essenzialmente sul confronto.-

L'oggettività del confronto da istituire va anzitutto perseguita nella scelta delle caratteristiche che, in maggior misura, possono influire sullo scopo della valutazione stessa; così, per pervenire al valore presente di un immobile, dovranno opportunamente analizzarsi tutte le caratteristiche estrinseche che intervengono, sia pure in misura diversa, a formare il valore di ciascuno dei beni presi a base del confronto, e quello stesso bene oggetto di valutazione. Alla base della comparazione, viene posta una serie di parametri che, comuni a tutti i beni comparati, presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e, nel contempo, consentano di qualificare in misura sufficiente ciascuno dei beni della serie relativamente allo scopo della valutazione e generalmente distinti nelle tre classi:

- a- parametri di natura fisica e geometrica
- b- parametri di natura merceologica o tecnologica;
- c- parametri di natura economica e produttiva.

La scelta di uno o più dei suddetti parametri dipende dalla specifica attitudine che ciascuno di essi presenta nel consentire l'indispensabile classificazione del complesso dei beni.

Nel caso in esame, trattandosi di terreno nudo urbanisticamente destinato ad insediamenti produttivi, e connesso a realtà economiche vicine che caratterizzano

In maniera assolutamente soddisfacente beni omogenei e con qualità e peculiarità totalmente comparabili, potrà calcolarsi il valore di mercato, desunto dal costo medio di cessione delle aree nell'ambito della zona industriale di Crotona distante solo qualche chilometro dal sito in questione. A tale costo unitario generalmente praticato, sarà applicata una stringa di parametri correttivi fortemente caratterizzanti il bene in esame e che terranno conto, in particolare dei seguenti fattori:

localizzazione, accessibilità, appetibilità (che tiene conto delle situazioni del mercato e delle probabili tendenze), connessione con centri di interesse, capacità edificatoria, stato delle urbanizzazioni, oneri fiscali sull'acquisto, spese notarili, situazione del mercato specifico e possibili tendenze a medio termine.

Tale criterio, con riferimento alle peculiarità dell'immobile, alla sua destinazione urbanistica e funzionale, alla sua ubicazione nel contesto di riferimento, per lo più agricolo con solo pochi episodi di strutture produttive nell'area specifica, risulta perfettamente applicabile.

Il terreno in questione, come risulta dalla certificazione rilasciata dal Comune di Scandale (all. n° 9), ricade nella Zona industriale di espansione D2 in cui lo strumento urbanistico comunale prevede interventi edilizi per manufatti destinati ad attività industriali, attività artigianali ed attività terziarie, con un indice di utilizzazione territoriale di 4.500 mq./Ha (o, se si vuole, 0,45 mq./mq.), ed un indice di utilizzazione fondiaria di 0,75 mq./mq. ed indici di copertura che variano da 0,50 mq./mq per manufatti industriali, a 0,70 mq./mq. per quelli destinati a terziario o ad attività artigianali.

Sulla base di tutti i dati descrittivi del terreno in questione, può quindi stimarsi il valore:

Il prezzo medio di acquisizione, nell'area del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Crotone, per terreno nudo comunque ubicato, è di circa 20,00 €/ m² ed in particolare, 17,00 €/ m² se a destinazione produttiva; 20,00 €/ m² se destinato a servizi alla produzione, ed €/ m² 25,00 se a destinazione commerciale.

Prendendo a misura la destinazione "servizi alla produzione" che sembra quella più coerente con le dimensioni dell'appezzamento in esame, al suddetto costo dovranno applicarsi i seguenti parametri correttivi:

p _a : - correttivo per distanza dai centri di interesse:	0,90
p _b : - correttivo per appetibilità e sviluppo del mercato:	0,70
p _c : - correttivo per oneri fiscali, notarili etc.):	1,15
p _d : - correttivo per accessibilità:	0,85
p _e : - correttivo per localizzazione:	0,80
p _f : - correttivo per capacità edificatoria:	1,10

per cui: 20,00 €/ m² x 0,90 x 0,70 x 1,15 x 0,85 x 0,80 x 1,10 = 10,83 €/ m²

e poiché l'estensione dell'area è di mq. 2.909,00, si avrà:

$$V_{1a} = 2.909,00 \text{ m}^2 \times 10,80 \text{ €/ m}^2 = \text{€. 31.417,20}$$

Punto 2):-

Si è dianzi detto che non si sono ravvisate difformità catastali per la particella in oggetto.

Punto 3):-

Sono stati materializzati i vertici dei confini ed altri punti intermedi secondo l'elaborato di riconfinamento redatto sulla base del frazionamento agli atti di catasto, n°86242/1994 (all. n° 10); come riportato in posto (all. n° 5), sulla planimetria di picchettamento (all. n°4), e sul verbale di sopralluogo del 02.05.2012 (all. n°6);

Punto 4):-

Sulla base delle dimensioni del terreno, della sua collocazione rispetto ad altre proprietà ed alle viabilità esistenti, tenuto conto della capacità edificatoria di piano e delle finalità d'uso, non ritiene il sottoscritto di poter utilmente suddividere il bene in più lotti in quanto, già sulla semplice base di considerazioni circa le urbanizzazioni necessarie, le distanze di norma tra i possibili edifici realizzabili, si evidenzia un forte decremento delle qualità sia intrinseche che estrinseche del bene che, pertanto, perderebbe gran parte del valore.

Punto 5):-

L'immobile è di competenza della procedura fallimentare per intero come risulta dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 28.12.2011.

Punto 6):-

Come risulta dalla certificazione rilasciata dal Comune di Scandale del 09.03.2012 (all. n° 9), sulla particella non vi sono vincoli di alcuna natura.

Punto 7):-

Viene allegata alla presente relazione, documentazione fotografica del sito (all. n° 3), nonché del picchettamento dei confini (all. n° 5) .

Punto 8):-

Si allegano alla presente relazione: - la planimetria del bene con indicazioni e individuazione dei picchetti posizionati (all. n° 4); - la visura catastale attuale (all. n° 11); - la planimetria catastale (all. n° 12).-

Il Consulente:

(Ing. Filippo)

