



L'accesso, raggiungibile attraverso un viale carrabile, è posto a nord ed è possibile grazie a due cancelli metallici installati simmetricamente rispetto al centro del lotto. Il bene è delimitato per tutto il perimetro, a meno del lato confinante ad est, da un muretto alto circa cm 60, sul quale è installata una rete. Internamente, sempre sulla parte perimetrale, sui fronti nord e sud, insiste una siepe sempreverde che, con un'altezza di circa cm 200, impedisce la visuale verso l'interno del terreno; il confine sul lato est è delimitato sempre da un muretto, realizzato con altezza maggiore e sul quale non è stata posata alcuna rete. Il bene, per come già specificato, è un appezzamento di terreno sul quale al momento non insiste alcuna

edificazione, bensì qualche albero da frutto e del verde spontaneo. Le foto riportate sono a supporto di quanto appena descritto.



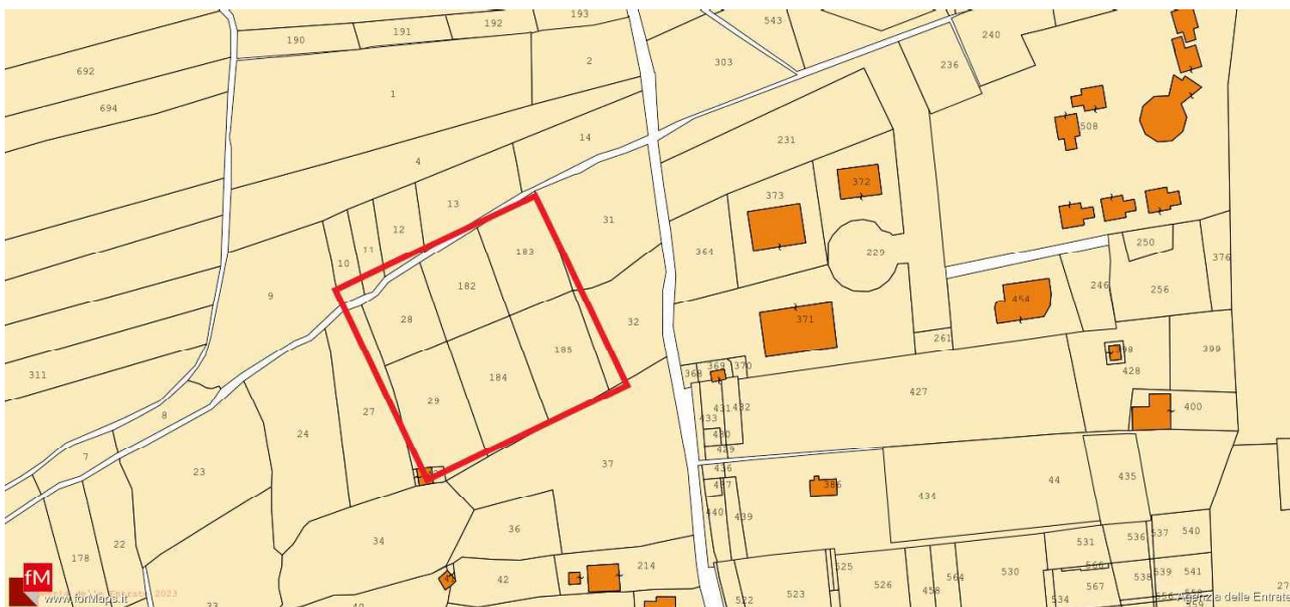
Bene B – Comune di San Sostene

Il sopracitato bene si presenta come unico appezzamento di terreno mentre è catastalmente diviso in lotti assimilati allo stesso foglio di mappa con particelle diverse. Infatti è riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 10 del Comune di San Sostene, con le particelle e gli identificativi catastali di cui in elenco a seguire:

- *particella n° 28*, Classamento seminativo irriguo, Classe 02, Consistenza 380,00 mq, con una rendita dominicale di € 1,90 e una rendita agraria di € 0,79;

- *particella n° 29*, Classamento vigneto, Classe 03, Consistenza 650,00 mq, con una rendita dominicale di € 2,52 e una rendita agraria di € 2,35;
- *particella n° 182*, Classamento seminativo irriguo, Classe 02, Consistenza 450,00 mq, con una rendita dominicale di € 2,44 e una rendita agraria di € 0,93;
- *particella n° 183*, Classamento seminativo irriguo, Classe 02, Consistenza 520,00 mq, con una rendita dominicale di € 2,61 e una rendita agraria di € 1,07;
- *particella n° 184*, Classamento vigneto, Classe 03, Consistenza 600,00 mq, con una rendita dominicale di € 2,32 e una rendita agraria di € 2,17;
- *particella n° 185*, Classamento vigneto, Classe 03, Consistenza 570,00 mq, con una rendita dominicale di € 2,21 e una rendita agraria di € 2,06.

A seguire l'immagine dell'appezzamento di terreno con l'individuazione delle particelle di cui sopra.



Il bene è sito su via delle Magnolie a San Sostene Marina, essendo il paese geograficamente diviso in una parte marina e in una montana. A poche centinaia di metri dalla zona di nostro interesse c'è il lungomare sul quale insistono stabilimenti balneari e villaggi turistici; proprio ad est del bene si trovano un residence e un villaggio, entrambe strutture turistiche.



Come si evince dall'immagine riportata sopra, il bene confina con altri terreni destinati a coltivazione di piantagioni, principalmente da frutto; ad ovest invece confina con un edificio residenziale di proprietà altrui; a fare angolo all'appezzamento di terreno in descrizione, sul fronte sud-est, c'è un fabbricato rurale che è oggetto anche questi della presente perizia, il 'bene C', che sarà meglio identificato ed esposto nei paragrafi successivi. Ad oggi non insiste alcuna edificazione sui lotti, tanto meno coltivazioni di alcun genere, se non qualche sporadico albero da frutto.

Per poter accedere ai lotti sopra descritti è necessario percorrere una stradina cieca, posta a sud, sterrata e privata, chiusa da una catena sul fronte est, da dove si entra. Il primo tratto, di detta stradina, risulta catastalmente associata alla particella su cui insiste l'edificio residenziale confinante e quindi non oggetto di perizia; il resto del percorso è stato ricavato dalle porzioni delle particelle di nostro interesse (185, 184 e 29). I confini a sud, ad ovest ed a est sono delimitati da un cordolo sormontato da una recinzione, pressoché in rovina in alcuni tratti; a nord, uno scannafosso, scavato per raccogliere e convogliare le acque di scolo, segna il limite del nostro 'bene B'. A seguire delle foto a supporto di quanto sopra riportato.



Bene C – Comune di San Sostene

Il sopracitato bene è riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 10 del Comune di San Sostene, Particella n° 442, Subalterno 1, Classamento Categoria F/2.

Come già accennato il bene C confina con il bene B, tanto è, che per raggiungerlo bisogna percorrere la stessa stradina sterrata che serve quest'ultimo e che è meglio descritta nei paragrafi precedenti. Il fabbricato, appartenente alla categoria catastale F/2, è una costruzione collabente, quindi non abitabile e non agibili, di fatto non utilizzabile, a causa di dissesti statici, insussistenza di elementi

strutturali e impiantistici. L'unità, sopraggiunto il degrado, non è più in grado di produrre rendita, ma resta comunque individuabili ed identificabile catastalmente. Si rimanda alle foto riportate di seguito.



2. TITOLO DI PROPPRIETA' DEL BENE:

Dalla visura catastale si evince che gli immobili in oggetto, per come identificati al punto precedente, sono di proprietà per la quota dell'intero, della s

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche del sopralluogo ai beni immobili in oggetto, si può affermare che di fatto non si tratta di abitazione principale dell'impresa fallita in quanto sono degli appezzamenti di terreno e l'unico fabbricato pervenuto è fatiscente, per come ampiamente descritto.

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

Per stimare il valore reale di un terreno dobbiamo parlare di fattori estrinseci ed intrinseci come la posizione del terreno e la sua estensione, il suo essere o meno vincolato da norme paesaggistiche o magari archeologiche o essere ubicato in una zona di prestigio. È, soprattutto, necessario comprendere la natura del bene che si distingue principalmente in:

- **Terreno con costruzione:** cioè dotato di costruzioni di vario genere come case, appartamenti o locali.
- **Edificabile:** su cui si può costruire.
- **Agricolo:** su cui si può svolgere solo un'attività agricola, come la coltivazione, la selvicoltura, l'allevamento di animali.
- **Terreno attrezzato:** dotato di collegamenti fognari, acqua, luce, gas.
- **Terreno servito:** dotato di più strade d'accesso.

Per conoscere la tipologia del terreno è necessario fare riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune in cui è ubicato il lotto, rivolgendosi al suo ufficio tecnico-urbanistico che, a mezzo del Certificato di Destinazione Urbanistica, specificherà la destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno.

4.1 CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, i Certificati di Destinazione Urbanistica dei diversi lotti oggetto di perizia. Dalla lettura dei Certificati si evince che detti appezzamenti di terreno hanno principalmente destinazione edificabile e agricola.

METODO VALUTAZIONE TERRENO EDIFICABILE

Il terreno edificabile, per definizione, un'area all'interno della quale è possibile fabbricare. Per poter procedere alla valutazione del bene è necessario considerare un fattore importante che è senz'altro il cosiddetto Indice di Fabbricabilità che permette di sapere con certezza quanto è possibile costruire su un determinato lotto di terreno: è espresso in mc/mq, infatti rappresenta il rapporto tra la cubatura edificabile di un terreno e la sua superficie totale. Allo stesso modo, è rilevante il valore che specifica la superficie minima edificabile; se il lotto a disposizione non ha una superficie sufficientemente ampia non può essere edificata.

Ciò specificato, la valutazione di un terreno edificabile definisce bene il potenziale dello stesso terreno sul lungo termine, in vista di una fabbricazione. I fattori da tenere in considerazione per la valutazione sono:

- **SL** superficie del nostro terreno.
- **IF** indice di fabbricabilità di cui abbiamo detto prima.
- **VE_{mq}** valore di mercato a mq del fabbricato da realizzare, stimato dal tecnico.
- **VE_{tot}** valore totale del fabbricato da realizzare;
questo dato si ottiene moltiplicando **IF x SL x VE_{mq}**.
- **LA** incidenza percentuale sul VE_{tot} che definisce il valore del terreno;
di solito dal 10 al 30% del VE_{tot}, a seconda delle caratteristiche più o meno apprezzabili del terreno stesso.
- **VL** valore del nostro terreno ottenuto moltiplicando **VE_{tot} x LA**.

METODO VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO

Con il termine terreno agricolo si fa riferimento a uno spazio prestabilito che si utilizza per la coltivazione di piante o che viene adibito all'allevamento di animali.

Per avere un'idea del valore del terreno agricolo bisogna ricavare il valore catastale, in modo da avere già una valutazione che si basa principalmente sulla rendita dello stesso terreno; successivamente, questo valore ottenuto andrà implementato sulla base di molti altri fattori ottenendo così il valore di mercato del terreno. Parte dei fattori che incidono nella determinazione del valore di mercato sono la zona di ubicazione, la presenza o meno di una coltura (un uliveto, un vigneto, una piantagione boschiva), se si tratta di un terreno seminativo, la presenza di un centro abitato nelle vicinanze, la presenza di corsi d'acqua. Queste varianti non si possono inserire in una formula, bensì possono essere determinate grazie all'esperienza e alla conoscenza dell'esperto estimatore. Tuttavia l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblica le quotazioni di beni immobili per ogni Comune, offrendo un range di prezzi per metro quadro. Ovviamente questi valori possono essere un riferimento ma restano puramente indicativi, in quanto ogni terreno ha caratteristiche particolare tali da far decrescere o crescere il prezzo, il valore di mercato.

Come già accennato, il primo passaggio è quello di calcolare il valore catastale dei terreni avendo a disposizione i fattori seguenti:

- **RD** reddito dominicale che è riportato sulla visura catastale (*è costituito dalla parte del reddito medio ordinario ritraibile dall'esercizio delle attività agricole, che spetta al*

proprietario del terreno. È correlato alla qualità del terreno e alla sua produttività media ordinaria);

- **CR** coefficiente di rivalutazione che è un coefficiente fisso e pari al 25%;
- **T** moltiplicatore catastale che per i terreni è pari a 90.

Quindi la formula per ottenere il valore catastale è la successiva:

$$VC = [RD + (25\% \text{ di } RD)] \times T$$

4.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Avendo prontezza della destinazione d'uso dei lotti oggetto della presente procedura, e dei metodi di stima, a seguire riporto la valutazione degli stessi, mantenendone l'identificazione utilizzata nei punti precedenti (*Bene A - Bene B - Bene C*).

Bene A – Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio

L'appezzamento di terreno identificato nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio al Foglio 23 Particella 66, ha la sotto indicata destinazione urbanistica:

- 94,66% **CT2 – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE TURISTICA;**
- 5,34 % **DT1 – ZONA TURISTICO - ALBERGHIERA ESISTENTE.**

Descrizione: **ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE TURISTICA - CT2**

Indice di Fabbricabilità Fondiaria mc/mq: 1,00 mc/mq

Altezza Massima Edificabile ml: 7,50

Numero dei Piani: 2

Descrizione: **ZONA TURISTICO – ALBERGHIERA ESISTENTE - DT1**

Non sono ammessi aumenti di volume rispetto alle strutture ricettive esistenti, tranne quanto previsto per gli edifici esistenti nelle norme generali di zona, a cui si rimanda. L'intervento è diretto attraverso il rilascio della concessione edilizia.

Procedendo nel valutare la particella di nostro interesse, è da rimarcare che la superficie del lotto, non è edificabile per la sua interezza, bensì una percentuale della stessa (94,66% CT2 - Residenziale turistica). L'area edificabile sarà quindi il 94,66% di 1.000,00 mq, per quanto fin qui esplicitato.

Le caratteristiche del resto della superficie, dedicata a zona turistico-alberghiera, incideranno nella determinazione del valore percentuale LA.

- Superficie lotto = 1.000,00 mq
- Superficie edificabile SL = 946,60 mq
- Indice di Fabbricabilità IF = 1,00 mc/mq
- Prezzo stimato al mq dell'immobile da costruire VEmq = 700,00 €
- Incidenza caratteristiche terreno LA = 15%

Proseguo calcolando il valore totale del fabbricato VEtot:

$$VE_{tot} = IF \times SL \times VEmq = 1.00 \text{ mc/mq} \times 946,60 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €} = 662.620,00 \text{ €}$$

Avendo, ora, il probabile valore totale del fabbricato edificabile sul lotto di interesse, posso calcolare il valore del terreno:

$$VL = VE_{tot} \times LA = 662.620,00 \text{ €} \times 0,15 = \text{€ } 99.393,00$$

Il più probabile valore di mercato del terreno, in cifra tonda ad € **99.000,00** (diconsi euro novantanovemila/00).

Il sottoscritto ritiene però di modificare il valore appena ottenuto attraverso il calcolo esposto, in considerazione della posizione dell'appezzamento di terreno, il potenziale dello stesso ed il mercato attuale. Per cui, per determinare il valore più conforme allo stato dei luoghi, sarà considerato l'80% di quanto ricavato dal calcolo. Per cui avremo:

Valore stimato è pari 99.000,00 €

Valore reale: 70% di 99.000, 00 € = € **69.300,00**

Ad oggi quindi, il più probabile e reale valore di mercato del terreno, è pari, arrotondato ed in cifra tonda ad **69.000,00 €** (diconsi euro sessantanovemila/00).

Bene B – Comune di San Sostene

Anche per il 'Bene B', che si compone da più particelle, per come ampiamente descritto, è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica per capirne la natura dei terreni. L'elenco delle destinazioni d'uso dei lotti è riportato a seguire.

Descrizione: **RESIDENZIALE TURISTICA - CT2**

Indice di Fabbricabilità Territoriale mc/mq: 0,60 mc/mq

Altezza Massima Edificabile ml: 7,50 per residenza p,50 per turistico ricettiva

Distanza Minima Edifici ml: 10

Distanza Minima da Strade ml: preesistente 5 - 7,5 - 12

Distanza Minima da Confini ml: 5

Lotto Minimo Edificabile mq: 5000

Lotto Massimo Edificabile mq: 0

Descrizione: **AGRICOLA NORMALE – E2**

Indice di Fabbricabilità Fondiaria mc/mq: 0,10 mc/mq 0,03 residenziali

Altezza Massima Edificabile ml: 7,50

Distanza Minima Edifici ml: 10

Distanza Minima da Strade ml: preesistente 20 – 30 – 40 - 60

Distanza Minima da Confini ml: 5

Lotto Minimo Edificabile mq: 0

Lotto Massimo Edificabile mq: 0

Descrizione: **VERDE PRIVATO - VPR**

Indice di Fabbricabilità Fondiaria mc/mq: 0,10 mc/mq

Altezza Massima Edificabile ml: 4,50

Distanza Minima Edifici ml: 10

Distanza Minima da Strade ml: preesistente 5 - 7,5 - 12

Distanza Minima da Confini ml: 5

Lotto Minimo Edificabile mq: 2500

Lotto Massimo Edificabile mq: 0

Descrizione: **VERDE DI RISPETTO STRADALE - VR**

Lotto Minimo Edificabile mq: 0

Lotto Massimo Edificabile mq: 0

Descrizione: **RETE VIARIA DI PROGETTO - VP**

Struttura: NON ESISTENTE

La tabella, rappresentata nella pagina a seguire, sintetizza nello specifico le destinazioni d'uso assegnate ai lotti che compongono il **Bene B**.

e d i f i c a b i l e	Particella n. 29 - mq 650					
	destinazione d'uso	E2	VR	VPR	VP	CT2
	%	38	0	9	0	53
	mq	247	0	58,5	0	344,5
	Particella n. 184 - mq 600					
	destinazione d'uso	E2	VR	VPR	VP	CT2
	%	0	0	9	0	91
	mq	0	0	54	0	546
	Particella n. 185 - mq 570					
	destinazione d'uso	E2	VR	VPR	VP	CT2
	%	0	0	3	0	93
	mq	0	0	17,1	0	530,1
a g r i c o l o	Particella n. 28 - mq 380					
	destinazione d'uso	E2	VR	VPR	VP	CT2
	%	7	16	7	70	0
	mq	26,6	60,8	26,6	266	0
	Particella n. 182 - mq 450					
	destinazione d'uso	E2	VR	VPR	VP	CT2
	%	0	18	14	68	0
	mq	0	81	63	306	0
	Particella n. 183 - mq 520					
	destinazione d'uso	E2	VR	VPR	VP	CT2
	%	0	14	23	63	0
	mq	0	72,8	119,6	327,6	0

È chiaro, quindi, che parte dei lotti hanno natura edificabile, mentre altri, agricola. I procedimenti di valutazione per l'uno e per l'altro differiscono, per come descritto al punto 4.1, per cui procederò valutando prima le particelle edificabili e poi quelle con destinazione agricola.

VALUTAZIONE PARTICELLE EDIFICABILI

Anche in questo caso, come per il 'Bene A', la superficie dei lotti, non è edificabile per la sua interezza, bensì una percentuale della stessa (CT2 – Residenziale turistica), per come riportato nella tabella di cui sopra. Il resto di superficie dedicata a verde privato, verde di rispetto stradale o rete viaria di progetto, inciderà sulla determinazione del valore percentuale LA.

Il metodo di valutazione sarà uguale a quello utilizzato per valutare il 'Bene A', per cui terrò in considerazione gli stessi fattori (superficie edificabile, indice di fabbricabilità etc.).

La valutazione sarà fatta su ogni singola particella nonostante, per come già descritto, i lotti si presentano come unico appezzamento di terreno.

Particella n. 29

- Superficie edificabile SL = 345 mq
- Indice di Fabbricabilità IF = 0,60 mc/mq
- Prezzo stimato al mq dell'immobile da costruire VEmq = 700,00 €
- Incidenza caratteristiche terreno LA = 15%

Proseguo calcolando il valore totale del fabbricato VEtot:

$$VE_{tot} = IF \times SL \times VEmq = 0.60 \text{ mc/mq} \times 345 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €} = 144.900,00 \text{ €}$$

Avendo, ora, il probabile valore totale del fabbricato edificabile sul lotto di interesse, posso calcolare il valore del terreno:

$$VL = VE_{tot} \times LA = 144.900,00 \text{ €} \times 0,15 = \text{€ } 21.735,00$$

Il più probabile valore di mercato del terreno, identificato con la particella n. 29 è pari, in cifra tonda a **21.500,00 €** (*diconsi euro ventunomilacinquecento/00*).

Particella n. 184

- Superficie edificabile SL = 546 mq
- Indice di Fabbricabilità IF = 0,60 mc/mq
- Prezzo stimato al mq dell'immobile da costruire VEmq = 700,00 €
- Incidenza caratteristiche terreno LA = 15%

Proseguo calcolando il valore totale del fabbricato VE_{tot}:

$$VE_{tot} = IF \times SL \times VEmq = 0.60 \text{ mc/mq} \times 546 \text{ mq} \times 600 \text{ €} = 229.320,00 \text{ €}$$

Avendo, ora, il probabile valore totale del fabbricato edificabile sul lotto di interesse, posso calcolare il valore del terreno:

$$VL = VE_{tot} \times LA = 229.320,00 \text{ €} \times 0,15 = \text{€ } 34.398,00$$

Il più probabile valore di mercato del terreno, identificato con la particella n. 184 è pari, in cifra tonda a **34.000,00 €** (*diconsi euro trentaquattromila/00*).

Particella n. 185

- Superficie edificabile SL = 530 mq
- Indice di Fabbricabilità IF = 0,60 mc/mq
- Prezzo stimato al mq dell'immobile da costruire VEmq = 700,00 €
- Incidenza caratteristiche terreno LA = 15%

Proseguo calcolando il valore totale del fabbricato VE_{tot}:

$$VE_{tot} = IF \times SL \times VEmq = 0.60 \text{ mc/mq} \times 530 \text{ mq} \times 700 \text{ €} = 222.600,00 \text{ €}$$

Avendo, ora, il probabile valore totale del fabbricato edificabile sul lotto di interesse, posso calcolare il valore del terreno:

$$VL = VE_{tot} \times LA = 222.600,00 \text{ €} \times 0,15 = \text{€ } 33.390,00$$

Il più probabile valore di mercato del terreno, identificato con la particella n. 185 è pari, in cifra tonda a **33.000,00 €** (*diconsi euro trentatremila/00*).

Valutati gli appezzamenti di terreno vi è una considerazione incisiva. Per come già anticipato, il valore che specifica la superficie minima edificabile, è determinante. Nel nostro caso, per la destinazione d'uso residenziale turistica, il lotto minimo edificabile deve avere una superficie non inferiore a 5.000,00 mq. Ciò detto, i tre lotti valutati, identificati rispettivamente con le particelle n. 29, 184 e 185, non hanno una superficie sufficientemente ampia per essere edificata. Di conseguenza, a parere dello scrivente, i valori stimati dovranno subire un deprezzamento.

Il qualsivoglia futuro acquirente, nell'eventualità dell'acquisto di una sola delle particelle, non potrà edificarvi sopra, dacché, nonostante la destinazione lo permetta, la superficie non è sufficiente. La soluzione sarebbe quella di comprare diversi altri lotti, più particelle, che accorpati raggiungano la superficie minima edificabile. Si specifica che, volendo vendere i tre lotti edificabili, accorpandoli, gli stessi non sarebbero comunque sufficienti perché la somma delle tre consistenze è inferiore a

5.000,00 mq. Ciò detto, considerando anche la posizione degli appezzamenti di terreno, il loro potenziale irrilevante e il mercato attuale, i valori prima stimati saranno considerati al 65%, determinandone il valore più conforme allo stato dei luoghi. Per cui avremo:

Particella n. 29

Valore stimato è pari 21.500,00 €

Valore reale: 65% di 21.500, 00 € = € **13.975,00**

Ad oggi, il più probabile e reale valore di mercato del terreno, identificato con la particella n. 29 è pari, in cifra tonda a € **14.000,00** (*diconsi euro quattordicimila/00*).

Particella n. 184

Valore stimato è pari 34.000,00 €

Valore reale: 65% di 34.000, 00 € = € **22.100,00**

Ad oggi, il più probabile e reale valore di mercato del terreno, identificato con la particella n. 184 è pari, in cifra tonda a € **22.000,00** (*diconsi euro ventiduemila/00*).

Particella n. 185

Valore stimato è pari 33.000,00 €

Valore reale: 65% di 33.000, 00 € = € **21.450,00**

Ad oggi, il più probabile e reale valore di mercato del terreno, identificato con la particella n. 185 è pari, in cifra tonda a € **21.500,00** (*diconsi euro ventunomilacinquecento/00*).

VALUTAZIONE PARTICELLE AGRICOLE

La valutazione sarà fatta su ogni singola particella nonostante, mi ripeto, per come già descritto, i lotti si presentano come unico appezzamento di terreno.

Particella n. 28

- Reddito Dominicale RD = 1,90 €
- Coefficiente di Rivalutazione CR = 25 % di RD
- Moltiplicatore Catastale T = 90

VC = [RD + (25% di RD)] x T = [1,90 € + (25% di 1,90 €)] x 90 = [1,90 € + 0,47] x 90 = 2,37 x 90 = € **213,30**

Particella n. 182

- Reddito Dominicale RD = 2,44 €
- Coefficiente di Rivalutazione CR = 25 % di RD
- Moltiplicatore Catastale T = 90

VC = [RD + (25% di RD)] x T = [2,44 € + (25% di 2,44 €)] x 90 = [2,44 € + 0,61] x 90 = 3,05 x 90 = € **274,50**

Particella n. 183

- Reddito Dominicale RD = 2,61 €
- Coefficiente di Rivalutazione CR = 25 % di RD
- Moltiplicatore Catastale T = 90

VC = [RD + (25% di RD)] x T = [2,61 € + (25% di 2,61 €)] x 90 = [2,61 € + 0,65] x 90 = 3,26 x 90 = € **293,40**

Dai calcoli ho ottenuto valori che non posso considerare come buoni indicatori del costo di mercato del terreno. La parentesi dovuta infatti è che le tariffe d'estimo, dalle quali sono stati ricavati i redditi dominicali, attualmente sono ferme al valore definito nel *Decreto Ministeriale del 20 gennaio del*

1990 che rappresenta l'ultima revisione generale effettuata; per cui il valore catastale, seppur corretto con il coefficiente di rivalutazione, non risponde a quello che potrebbe essere un valore reale dei beni. Per tanto, non si può fare a meno di ulteriori aggiustamenti, per arrivare al reale valore, prendendo in considerazione tutte le caratteristiche che influenzano positivamente o negativamente i beni, per come già anticipato.

Ciò detto, considerando quindi anche tutti gli altri fattori che caratterizzano gli appezzamenti di terreno in oggetto (*posizione degli appezzamenti di terreno, la qualità della zona ambientale in cui si trova la campagna, la possibilità di sfruttare il terreno per coltivazioni o altro, la presenza o meno di piantagioni, la tipologia pregiata o meno pregiata di piantagioni, la presenza di costruzioni, la presenza di corsi d'acqua o pozzi, la presenza di strade, la lontananza con il centro abitato, la presenza di vincoli o servitù passive*) e che non possono essere inseriti in una formula, i valori prima stimati saranno rivalutati, in base alla mia esperienza e conoscenza, determinandone il valore più conforme allo stato dei luoghi.

Inoltre prenderò come riferimento puramente indicativo le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Sottolineo che anche questo sarà un riferimento solo indicativo in quanto, l'ultima quotazione utile della regione Calabria sulla Provincia di Catanzaro, risale all'anno 2013. Mi sembra, quindi, invano riportare detti valori, ma, giusto dichiarare di averli presi in considerazione.

Ultima specifica riguarda il valore che stabilisce la superficie minima edificabile, anche nel caso delle particelle con destinazione agricola. Le Norme Tecniche di Attuazione, riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica, stabiliscono che, per la destinazione d'uso 'agricola normale', il lotto minimo edificabile deve avere una superficie minima pari a 0 mq. Essendo a conoscenza della normativa vigente e per tanto, sentito il Tecnico del Comune di San Sostene che ha redatto il Certificato di Destinazione Urbanistica, posso affermare che le sopracitate Norme Tecniche di Attuazione, relative al suolo agricolo, sono superate (*ai sensi dell'Art. 65 (Termini di approvazione dei Piani Strutturali Comunali e disposizioni transitorie) della Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria ino all'approvazione dello strumento urbanistico PSC (in fase di redazione), si applicano le seguenti disposizioni transitorie: i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali.*)

Ciò specificato, il comma 2, dell'art. 50 della L.R. n. 19 del 16 aprile 2002, stabilisce che il lotto minimo non può essere inferiore a mq 10.000,00. Anche in questo caso, nell'eventualità dell'acquisto di una sola delle particelle, non si potrà edificare, dacché, nonostante la destinazione lo permetta, la superficie non è sufficientemente ampia.

Altra valutazione che lo scrivente intende esplicitare riguarda la posizione degli appezzamenti di terreno. Difatti, la vicinanza al mare, lascia presagire che in futuro, nell'ottica di sviluppo turistico che sta interessando l'intera zona già da qualche anno, l'amministrazione comunale dovrebbe variare gli standard urbanistici e conseguentemente cambiarne la destinazione per favorire la creazione di nuovi insediamenti turistico/residenziali.

Per tutto quanto fin qui riportato, a mio parere, i valori stimati non corrispondono alla realtà e dovranno subire una rivisitazione, specie per "rimediare" ai dati base che sono oltremodo obsoleti (*le tariffe di stima sono ferme a 33 anni addietro ed i parametri OMI sono invece riferiti a 10 prima della presente stima*). È plausibile quindi modellare il dato ottenuto dal calcolo, incrementando lo stesso di un valore pari al 10% annuo (*con incremento strutturato*), maggiorandolo ulteriormente in funzione della posizione di un 20%. In definitiva si avrà:

Particella n. 28

Valore stimato è pari 213,30 €

Valore reale ammodernato = € 5.449,32 ➡ Aumento posizione € 6.539,18

Ad oggi, il più probabile e reale valore di mercato del terreno, identificato con la particella n. 28 è pari, in cifra tonda a **6.500,00 €** (*diconsi euro seimilacinquecento/00*).

Particella n. 182

Valore stimato è pari 274,30 €

Valore reale ammodernato = € 7.007,73 ➡ Aumento posizione € 8.409,27

Ad oggi, il più probabile e reale valore di mercato del terreno, identificato con la particella n. 182 è pari, in cifra tonda a **8.500,00 €** (*diconsi euro ottomilacinquecento/00*).

Particella n. 183

Valore stimato è pari 293,40 €

Valore reale ammodernato = € 7.495,69 ➡ Aumento posizione € 8.994,82

Ad oggi, il più probabile e reale valore di mercato del terreno, identificato con la particella n. 183 è pari, in cifra tonda a **9.000,00 €** (*diconsi euro novemila/00*).

Bene C – Comune di San Sostene

La destinazione d'uso del terreno su cui insiste il 'Bene C' è la seguente:

- 40 % CT2 – ZONA RESIDENZIALE TURISTICA;
- 60 % E2 – AGRICOLA NORMALE.

Descrizione: **RESIDENZIALE TURISTICA - CT2**

Indice di Fabbricabilità Territoriale mc/mq: 0,60 mc/mq

Altezza Massima Edificabile ml: 7,50 per residenza p,50 per turistico ricettiva

Distanza Minima Edifici ml: 10

Distanza Minima da Strade ml: preesistente 5 - 7,5 - 12

Distanza Minima da Confini ml: 5

Lotto Minimo Edificabile mq: 5000

Lotto Massimo Edificabile mq: 0

Descrizione: **AGRICOLA NORMALE – E2**

Indice di Fabbricabilità Fondiaria mc/mq: 0,10 mc/mq 0,03 residenziali

Altezza Massima Edificabile ml: 7,50

Distanza Minima Edifici ml: 10

Distanza Minima da Strade ml: preesistente 20 – 30 – 40 - 60

Distanza Minima da Confini ml: 5

Lotto Minimo Edificabile mq: 0

Lotto Massimo Edificabile mq: 0

L'appezzamento di terreno ha una superficie di circa 90 mq. Di questi il 40% sono edificabili e il 60% hanno destinazione agricola. Per come ampiamente esplicitato, sullo stesso insiste un rudere. Non potendo procedere ad una stima analitica che mia dia una valutazione consona allo stato dei luoghi, ritengo di dover stimare il terreno valutando la porzione edificabile. Successivamente aggiusterò la stima, basandomi sulle caratteristiche incisive (*posizione degli appezzamenti di terreno, la qualità della zona ambientale in cui si trova la campagna, la possibilità di sfruttare il terreno per coltivazioni o altro, la presenza o meno di piantagioni, la tipologia pregiata o meno pregiata di piantagioni, la presenza di costruzioni, la presenza di corsi d'acqua o pozzi, la presenza di strade, la lontananza con il centro abitato, la presenza di vincoli o servitù passive*) e sulla mia esperienza conoscitiva.

VALUTAZIONE PORZIONE EDIFICABILE

- Superficie edificabile SL = 40% di 90 mq = 36 mq
- Indice di Fabbricabilità IF = 0,60 mc/mq
- Prezzo stimato al mq dell'immobile da costruire VEmq = 700,00 €
- Incidenza caratteristiche terreno LA = 15%

Proseguo calcolando il valore totale del fabbricato VEtot:

$$VE_{tot} = IF \times SL \times VEmq = 0.60 \text{ mc/mq} \times 36 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €} = \text{€ } 15.120,00$$

Avendo, ora, il probabile valore totale del fabbricato edificabile sul lotto di interesse, posso calcolare il valore del terreno:

$$VL = VEtot \times LA = 15.120,00 \text{ €} \times 0,15 = \text{€ } 2.268,00$$

Il più probabile valore di mercato della porzione di terreno edificabile è pari, in cifra tonda a € **2.250,00** (*diconsi euro duemiladuecentocinquanta/00*).

Come accennato, il valore prima stimato sarà rivalutato determinandone il valore più conforme allo stato dei luoghi, aumentandolo del 50% per la sua posizione. Per cui avremo:

Valore stimato è pari 2.200,00 €

$$\text{Valore reale: } 2.200,00 \times 50\% = \text{€ } 3.300,00$$

Ad oggi, il più probabile e reale valore di mercato del terreno, identificato con la particella n. 442 è pari, arrotondato e in cifra tonda, a **3.300,00 €** (*diconsi euro tremilatrecento/00*).

Il valore appena stimato sarà ulteriormente aggiustato in quanto anche se fatiscente, insiste sul terreno il rudere di cui ai paragrafi precedenti. Il valore di quest'ultimo è pari ad € **2.000,00**. Detto valore non è stato stimato utilizzando una formula o un metodo di valutazione immobiliare dacché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato non possono essere racchiuse in una formula; allo stesso tempo, le stesse caratteristiche, non sono tali da essere inserite in un sistema di valutazione immobiliare. Ciò specificato, il valore è stato desunto basandomi sulla mia esperienza e conoscenza.

Per tanto, il più probabile e reale valore di mercato del terreno comprensivo di fabbricato esistente, identificato con la particella n. 442 è pari, in cifra tonda, a **5.000,00 €** (*diconsi euro cinquemila/00*).

5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

Bene A – Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio

Il bene in oggetto, per come ampiamente descritto, è un appezzamento di terreno di circa mq 1.000,00. Cercando di individuare una possibile divisione del bene in lotti separati, la scelta più ragionevole è quella di dividere il lotto, di cui all'oggetto, in due parti uguali al fine di formare una porzione a ovest e un'altra a sud, entrambe già servite dagli esistenti cancelli. Così facendo le P.lle avranno identico valore ma, attuare una divisione, probabilmente non porterà ad aumento di valore per effetto delle limitate dimensioni.

Bene B – Comune di San Sostene

Il sopracitato bene, per come già anticipato, si presenta come unico appezzamento di terreno, ma essendo già catastalmente diviso in lotti assimilati allo stesso foglio di mappa, aventi particelle distinte, è possibile individuare lotti separati semplicemente attenendosi a quella che è la realtà catastale, ma includendo alcune particelle che se divise dalle altre, non avrebbero accesso. Per cui, considerando di lasciare una fascia da utilizzare come strada (*evincibile dalla seconda figura riportata a pag. 4*), avremo tre lotti rispettivamente costituiti da 2 particelle ciascuno, così distinti:

- Lotto 1 – P.lle 28 e 29;
- Lotto 2 – P.lle 182 e 184;
- Lotto 3 – P.lle 183 e 185.

Tuttavia, a parere dello scrivente frazionare i terreni in più lotti non porterà ad un vantaggio economico perché resterebbero tre singoli lotti non funzionali, è consigliabile quindi procedere all'incanto come singolo bene.

Bene C – Comune di San Sostene

Il sopracitato bene è un fabbricato fatiscente che insiste su una superficie non sufficientemente ampia per garantire la divisione in lotti separati e pur dividendola in due porzioni, non si avrebbe alcuna vantaggiosità nella vendita.

6. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, IN CASO DI COMPROPRIETA':

Non esistendo comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura dei beni oggetto della presente perizia.

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:

Sul bene identificato nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio, vige il solo Vincolo di Rispetto della linea di battaglia.

Mentre non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori, oltre che per il bene posto nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio, anche per quelli identificati nel Comune di San Sostene.

Sui beni oggetto della presente relazione, risultano delle formalità pregiudizievoli; gli stessi sono stati acquisiti al patrimonio fallimentare per effetto dell'accoglimento dell'azione revocatoria ordinaria dell'atto di compravendita immobiliare tra la Società fallita [REDACTED] e la Società [REDACTED], con cui la prima, aveva venduto in favore della seconda gli appezzamenti di terreno in oggetto.

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

Si è verificato che i beni oggetto della presente perizia non sono gravati da usi civici.

La proprietà del bene, per la quota dell'intero, è attribuita alla [REDACTED]

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Sui beni oggetto di procedura, non si riscontrano difformità nel confronto tra stato di fatto e i documenti agli catastali per quanto riguarda i Beni A e B.

Il Bene C, può ritenersi un'immobile legittimo in quanto, oramai rudere, è stato realizzato prima del 1° settembre del 1967 (*giorno di entrata in vigore della legge Urbanistica 765/1967*); dell'esecuzione dello stesso non è possibile fornire documentazione probante. Ciò detto, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica. Resta comunque il fatto che il bene è un rudere non sfruttabile nelle condizioni in cui vige, tanto meno recuperabile con una ristrutturazione. Per cui la strada percorribile sarebbe quella della

demolizione. A seguito di demolizione però, l'organismo edilizio dovrà essere ricostruito, in tutto, uguale al precedente.

Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, i Certificati di Destinazione Urbanistica, ai Comuni di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio e a quello di San Sostene, che sono stati rilasciati rispettivamente in data 21/03/2023 e in data 16/03/2023.

Il terreno oggetto di perizia, identificato nel **Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio**, per come già trattato al punto 4, ha la seguente destinazione:

- 94,66% CT2 – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE TURISTICA;
- 5,34 % DT1 – ZONA TURISTICO - ALBERGHIERA ESISTENTE.

Si rimanda al Certificato allegato alla presente relazione (*Allegato I*) per visionarne il contenuto integrale.

I terreni oggetto di perizia, identificati nel **Comune di San Sostene**, per come già trattato al punto 4 e che riporto per chiarezza, hanno la seguente destinazione:

- CT2 - RESIDENZIALE TURISTICA
- E2 - AGRICOLA NORMALE
- VPR - VERDE PRIVATO
- VR - VERDE DI RISPETTO STRADALE
- VP - RETE VIARIA DI PROGETTO

Si rimanda al Certificato allegato alla presente relazione (*Allegato II*) per visionarne il contenuto integrale.

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Non essendoci opere abusive non vi è la necessità di sanatorie.

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

Lo scrivente ritiene di non poter dar seguito alla risposta, relativa al quesito numero undici, in quanto i beni immobili in oggetto sono degli appezzamenti di terreno e un fabbricato collabente. Al momento non si possono individuare consumi annui ed eventuali miglioramenti per efficientare dal punto di vista energetico.

12. CONCLUSIONI:

1. **Identificazione del bene;** i beni oggetto della presente sono identificati come di seguito:

- **Bene A Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio**

Foglio 23, particella 66 – appezzamento di terreno superficie mq 1000.

- **Bene B Comune di San Sostene**

Foglio 10, particella 28 – appezzamento di terreno superficie mq 380;

Foglio 10, particella 29 – appezzamento di terreno superficie mq 650;

Foglio 10, particella 182 – appezzamento di terreno superficie mq 450;

Foglio 10, particella 183 – appezzamento di terreno superficie mq 520;

Foglio 10, particella 184 – appezzamento di terreno superficie mq 600;

Foglio 10, particella 185 – appezzamento di terreno superficie mq 570;

- **Bene C Comune di San Sostene**

Foglio 10, particella 442 – fabbricato rurale;

2. **Titolo di proprietà del bene;** dalla visura catastale si evince che gli immobili in oggetto, per come identificati al punto precedente, sono di proprietà per la quota dell'intero, della società a



3. **Stato di possesso del bene;** Allo stato attuale, i beni oggetto di esecuzione sono in possesso del



4. **Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** per la stima dei beni oggetto dell'incarico, ho adottato due criteri di stima vista la diversa natura dei terreni (*edificabili e agricoli*); con entrambe i procedimenti ho ottenuto dei valori ricavati da rispettive formule; gli stessi valori sono stati corretti, basandomi sulle caratteristiche dei beni. Sulla scorta di quanto detto, il bene sono stati così valutati:

- **Bene A Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio** (valore totale stimato € 69.000,00)

Foglio 23, particella 66 – appezzamento di terreno superficie mq 1.000,00
€ 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00) in cifra tonda.

- **Bene B Comune di San Sostene** (valore totale stimato € 76.000,00)

Foglio 10, particella 28 – appezzamento di terreno superficie mq 380,00;
€ 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00) in cifra tonda.

Foglio 10, particella 29 – appezzamento di terreno superficie mq 650,00;
€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00) in cifra tonda.

Foglio 10, particella 182 – appezzamento di terreno superficie mq 450,00;
€ 8.500,00 (Euro ottomilacinquecento/00) in cifra tonda.

Foglio 10, particella 183 – appezzamento di terreno superficie mq 520,00;
€ 9.000,00 (Euro novemila/00) in cifra tonda.

Foglio 10, particella 184 – appezzamento di terreno superficie mq 600,00;
€ 22.000,00 (Euro ventiduemila/00) in cifra tonda.

Foglio 10, particella 185 – appezzamento di terreno superficie mq 570,00;
€ 16.000,00 (Euro sedicimila/00) in cifra tonda.

- **Bene C Comune di San Sostene** (valore totale stimato € 5.000,00)

Foglio 10, particella 442 – fabbricato rurale;
€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00) in cifra tonda.

VALORE TOTALE DELLA STIMA:

BENE "A" (€ 69.000,00) + BENE "B" (€ 76.000,00) + BENE "C" (€ 5.000,00) = € 150.000,00

5. **Individuazione di lotti separati;**

Bene A – Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio. La scelta più ragionevole è quella di dividere il lotto, di cui all'oggetto, in due parti uguali al fine di formare una porzione a ovest e un'altra a sud, entrambe già servite dagli esistenti cancelli. Tuttavia si consiglia di lasciare inalterato il lotto per una maggiore commercializzazione dello stesso.

Bene B – Comune di San Sostene. Il sopracitato bene, per come già anticipato, si presenta come unico appezzamento di terreno, ma essendo già catastalmente diviso in lotti assimilati allo stesso foglio di mappa, aventi particelle distinte, è possibile individuare lotti separati semplicemente attenendosi a quella che è la realtà catastale ma accorpando due Particelle per lotto. Per cui avremo tre lotti rispettivamente costituiti dalle particelle (28 e 29); (182 e 184); (183 e 185). È comunque consigliabile non prendere in considerazione la formazione di lotti separati perché farlo, non porterà alcun vantaggio.

Bene C – Comune di San Sostene. Considerando che non si avrebbe una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni dalla suddivisione in lotti separati, si ritiene che non sia opportuna, la formazione di lotti.

6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** Non esistendo comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura dei beni oggetto della presente perizia.
7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto della perizia per quanto concerne i beni identificati nel Comune di San Sostene; Sul bene identificato nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio, vige il solo Vincolo di Rispetto della linea di battaglia. Sui beni oggetto della presente relazione, risultano delle formalità pregiudizievoli; gli stessi sono stati acquisiti al patrimonio fallimentare per effetto dell'accoglimento dell'azione revocatoria ordinaria dell'atto di compravendita immobiliare tra la Società fallita [REDACTED]
8. **Diritto sul bene del debitore;** Si è verificato che i beni oggetto della presente perizia non sono gravati da usi civici. La proprietà del bene, per la quota dell'intero, è attribuita alla società a [REDACTED]
9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** allo stato attuale, non si riscontrano difformità.
10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** Non essendoci opere abusive non vi è la necessità di sanatorie.
11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** i beni immobili in oggetto sono degli appezzamenti di terreno e un fabbricato collabente. Al momento non si possono individuare consumi annui ed eventuali miglioramenti per efficientare dal punto di vista energetico.

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, all'incarico conferito.

Catanzaro, 11 aprile 2023



IL TECNICO

GEOM. ERRICO GAGLIANESE