

3.3 Dati catastali dei beni siti in Simeri Crichi

Come risultante dalla documentazione in atti (atto di pignoramento, istanza di vendita e certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale) i beni oggetto di pignoramento e siti nel comune di Simeri Crichi (CZ), con riferimento al foglio di mappa n.20 riportato in **Figura 66**, vengono catastalmente individuati nel modo seguente:

- BENE S1 - Foglio 20 particelle 918-920-921-922-923 – terreno
 - ✚ Foglio 20, **particella 918**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 850,00 mq
 - ✚ Foglio 20, **particella 920**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 130,00 mq
 - ✚ Foglio 20, **particella 921**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 678,00 mq
 - ✚ Foglio 20, **particella 922**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 175,00 mq
 - ✚ Foglio 20, **particella 923**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 35,00 mq

Come ravvisabile dalla sezione "INTESTATI" della visura storica, le suddette particelle risultano tutte intestate ai seguenti soggetti (sono sottolineati in rosso i debitori esegutati), per ½ ciascuno in comunione legale dei beni:

- 
- 

- BENE S2 - Foglio 20 particella 1480-1481 – terreno
 - ✚ Foglio 20, **particella 1480**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.395,00 mq
 - ✚ Foglio 20, **particella 1481**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.395,00 mq

Come ravvisabile dalla sezione "INTESTATI" della visura storica, la particella risulta intestata ai seguenti soggetti (sono sottolineati in rosso i debitori esegutati), per ½ ciascuno:

- 
- 



Figura 66 - Individuazione particelle terreni del foglio 20 del Comune di Simeri Crichi

Le coerenze del BEBNE S1, considerato nel suo complesso, sono le seguenti:

- a NORD con altra proprietà (particella 691)
- a SUD con strada comunale
- a EST con altra proprietà (particella 591)
- a OVEST con altre proprietà (particelle 838 e 1114)

Le coerenze del BEBNE S2, sono le seguenti:

- a NORD con altre proprietà (particelle 328-308-1440)
- a SUD con fosso di scolo e a sua volta con strada di competenza provinciale per come riferito in sede di sopralluogo;
- a EST con altra proprietà (particella 826)
- a OVEST con altra proprietà (particella 1277)

3.4 Descrizione dei beni siti in Simeri Crichi

Centro rivierasco, classificato “*comune sparso*”, Simeri Crichi è di origini medievali, ha un'economia basata sull'agricoltura, sull'industria e sul turismo, che ne ha fatto un'apprezzata stazione balneare.

I cricari, che presentano un indice di vecchiaia inferiore alla media, sono concentrati per la maggior parte nel capoluogo comunale, Crichi, situato sul pendio di un'altura; il resto della popolazione si distribuisce tra numerose case sparse e le località: Apostolello, Marindi, Simeri, Simeri Mare e Roccani.

Il territorio, classificato collinare, ha un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate. L'abitato ha un andamento plano-altimetrico vario ed è interessato da una forte crescita edilizia, benché il numero delle stanze non occupate sia piuttosto elevato, tanto in valore assoluto, quanto in rapporto alla popolazione.

Attraversata dal fiume Simeri, si estende a nord-est della provincia, sulla costa ionica, nella fascia collinare presilana, alla sinistra della fiumara Alli, tra Catanzaro, Sellia, Soveria Simeri e Sellia Marina. A 46 km dal casello di Lamezia Terme-Catanzaro, che immette sull'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, può essere raggiunta anche percorrendo le strade statali n. 109 della Piccola Sila e n. 106 Jonica, i cui tracciati si snodano rispettivamente a 12 e a 14 km. La linea ferroviaria Taranto-Reggio di Calabria ha uno scalo sul posto, situato a 14 km. Il collegamento con la rete del traffico aereo è assicurato dall'aeroporto che dista 46 km; l'aeroporto di Napoli/Capodichino è a 421 km. Il porto mercantile e turistico si trova a 59 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) a 168 km e a 156 km. Inserita in circuiti commerciali, ha in Catanzaro il principale polo di gravitazione per i servizi e le strutture non presenti sul posto.

È sede di Pro Loco e di stazione dei carabinieri. L'agricoltura, basata sulla produzione di cereali, frumento, foraggi, ortaggi, olivo, uva, agrumi e altra frutta, è integrata dall'allevamento di ovini, caprini, suini e avicoli. L'industria è costituita da piccole aziende che operano nei comparti: alimentare (tra cui quello della conservazione di frutta e ortaggi), edile, metallurgico, tessile, dell'abbigliamento e della fabbricazione di prodotti petroliferi raffinati.

Anche se non sono forniti servizi più qualificati, come quello bancario, una discreta rete distributiva si aggiunge ai vari servizi che costituiscono il panorama del terziario.

Non si registra la presenza di strutture sociali, sportive e per il tempo libero di un certo rilievo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; manca una biblioteca per l'arricchimento culturale. Le strutture ricettive offrono possibilità sia di ristorazione che di soggiorno. A livello sanitario è assicurato il servizio farmaceutico.

Il compendio in oggetto risulta ubicato nella località “*Apostolello*” di Simeri Crichi (la località è evidenziata nell'ortofoto con tratteggio rosso - **Figura 69**); il BENE S1 risulta direttamente raggiungibile dalla strada comunale denominata contrada Lacuni, mentre il BENE S2 è raggiungibile da strada interna (di competenza provinciale per come riferito in sede di sopralluogo dall'esecutato); entrambe le strade si diramano direttamente dalla SP16.



Figura 67 - Raggiungibilità BENE S1 - Contrada Lacuni



Figura 68 – Raggiungibilità BENE S2

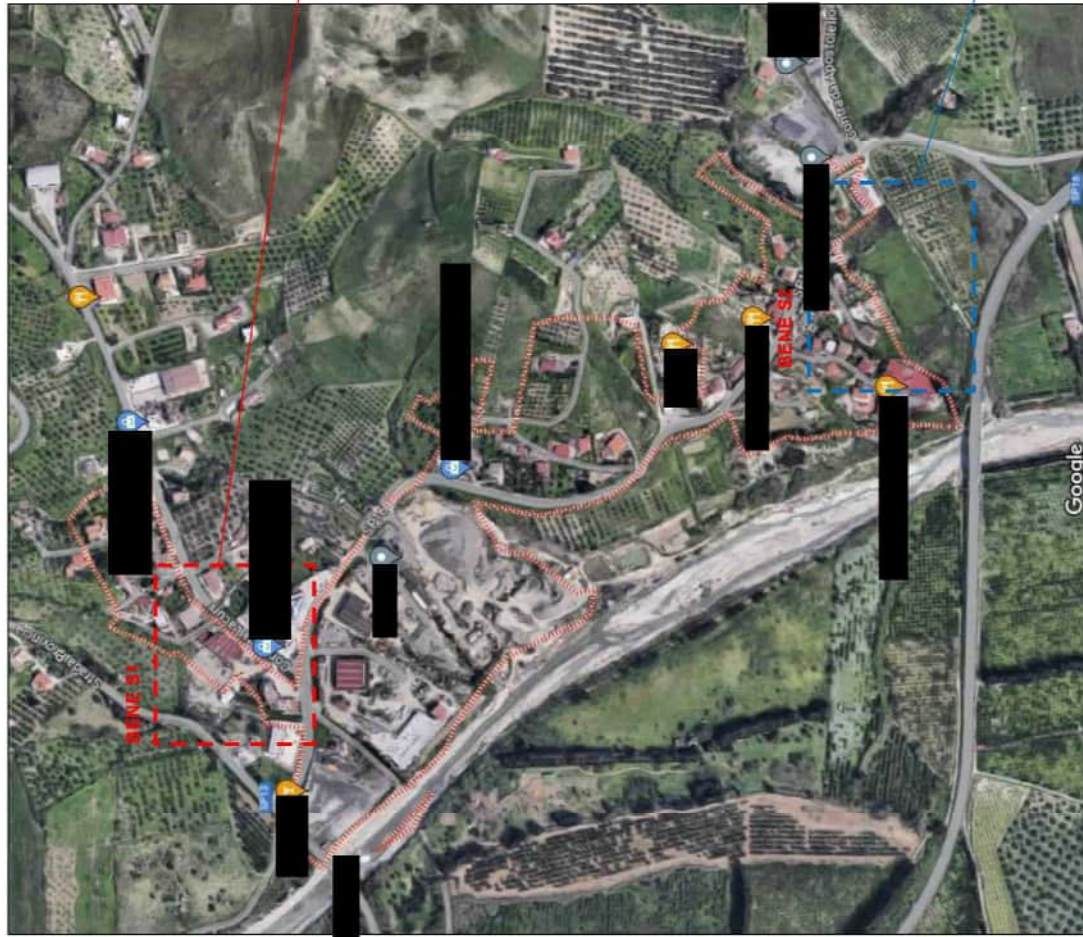


Figura 69 – Localizzazione compendio terreni dislocati nella località "Apostolella" di Simeri Crichi

BENE S1

- ✚ Foglio 20, **particella 918**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 850,00 mq
- ✚ Foglio 20, **particella 920**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 130,00 mq
- ✚ Foglio 20, **particella 921**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 678,00 mq
- ✚ Foglio 20, **particella 922**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 175,00 mq
- ✚ Foglio 20, **particella 923**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 35,00 mq

Una porzione dell'area, precisamente le particelle 922 e 918, risulta attualmente delimitata da recinzione in parte costituita da muretto e soprastanti grate metalliche (lati SUD ed OVEST), in parte mediante pannelli metallici (lato NORD), in parte mediante paletti in ferro e rete (lato EST).



Figura 70 - Recinzione BENE S1

La suddetta area risulta dotata di un accesso carrabile ed uno pedonale, direttamente da contrada Lacuni, con chiusura automatica attualmente dismessa e sostituita da lucchetti.



Figura 71 - Accesso carrabile al BENE S1



Figura 72 - Accesso pedonale al BENE S1

La particella 923, posta al difuori della suddetta recinzione, risulta attualmente occupata da una betoniera e da materiale vario afferenti all'attività presente nell'adiacente proprietà di terzi costituita dalla particella 591 [REDACTED]



Figura 73 - Comune di Simeri Crichi – Foglio 20 - Particella 923 del BENE S1

La particella 920, posta al difuori della suddetta recinzione, risulta attualmente occupata dal canale di scolo adiacente alla strada.



Figura 74 - Comune di Simeri Crichi – Foglio 20 - Particella 918 del BENE S1

La particella 921, posta al difuori della suddetta recinzione, risulta attualmente facente parte della limitrofa strada (contrada Lacuni).

L'attuale conformazione delle particelle 920 e 921 è ravvisabile dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto riportata in **Figura 75** (cfr, Topoprogram).



Figura 75 - Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto – BENE S1 - fonte Topoprogram

All'interno dell'area, in prossimità dell'accesso pedonale, è presente un punto di approvvigionamento idrico attualmente dismesso.



Figura 76 – Punto di approvvigionamento idrico attualmente dismesso – BENE S1

All'interno dell'area e precisamente sul confine SUD della particella 918, insiste un palo della corrente elettrica.



Figura 77 – Palo della corrente elettrica insistente sulla particella 918 – BENE S1

L'area recintata si presenta interamente cementata. Di seguito è riportata idonea documentazione fotografica descrittiva del bene.

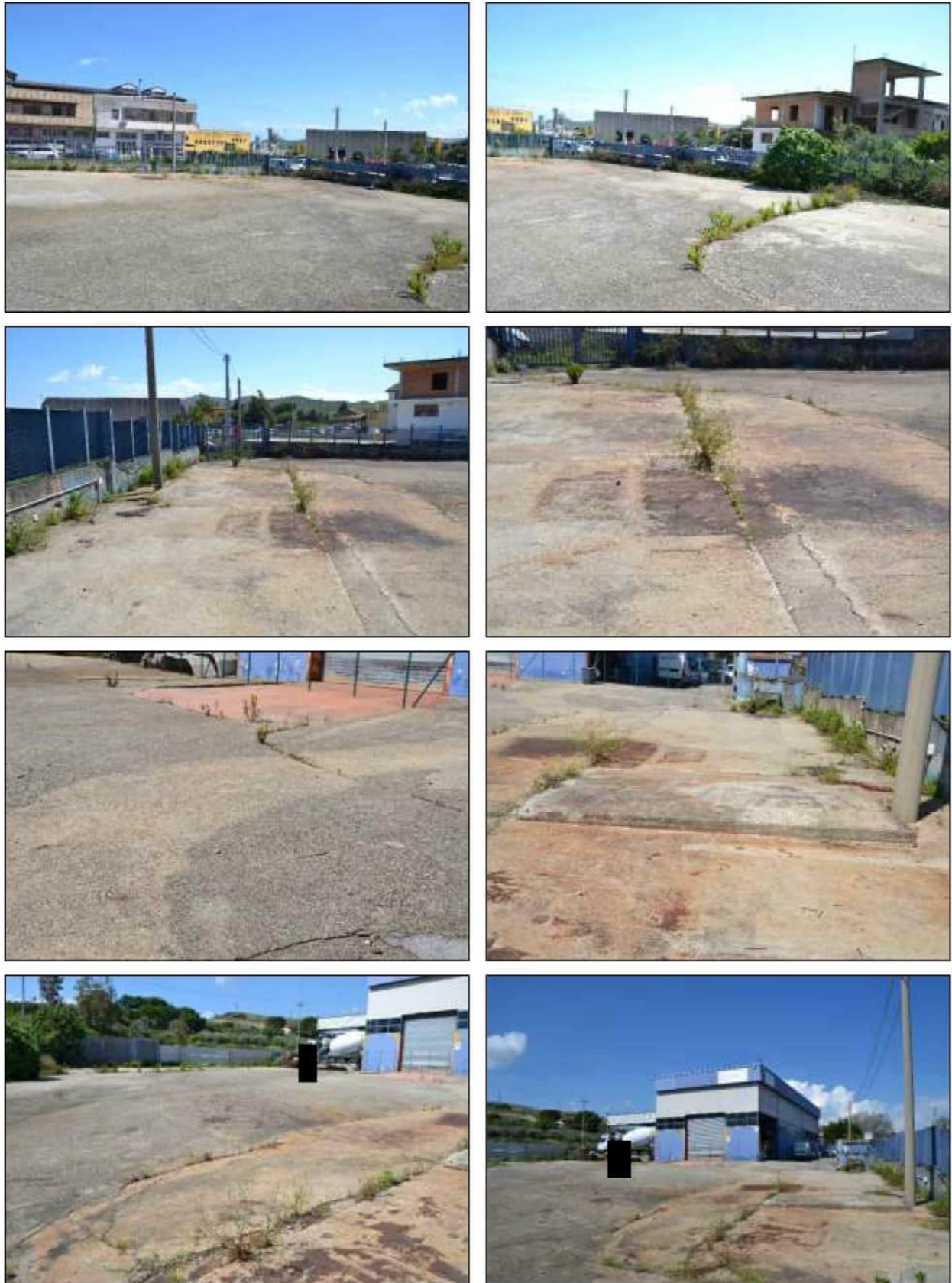


Figura 78 - Area cementata – BENE S1

Sul lato EST dell'area è presente un accesso (serranda avvolgibile) al fabbricato di proprietà di terzi identificato dalla succitata particella 591.



Figura 79 – Comune di Simeri Crichi – Foglio 20 - Accesso al fabbricato individuato dalla particella 591

BENE S2

- ✚ Foglio 20, **particella 1480**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.395,00 mq
- ✚ Foglio 20, **particella 1481**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.395,00 mq

L'area nel suo complesso risulta attualmente delimitata da recinzione in parte costituita da muretto e soprastanti paletti in ferro e rete metallica (lato SUD), in parte da paletti in ferro e rete metallica (i restanti lati). All'area si accede mediante passerella in c.a. sul fosso di bonifica (che si sviluppa lungo tutto il lato SUD dell'area) che conduce ad un cancello carrabile automatizzato.



Figura 80 - Cannello automatizzato di accesso all'area – BENE S2



Figura 81 – Recinzione dell'area – BENE S2

In sede di sopralluogo il comproprietario dell'area (soggetto non eseguito) ha riferito che il canale di bonifica interessa parzialmente (sul lato SUD) le particelle 1480 e 1481.



Figura 82 - Canale di bonifica posto sul lato SUD del BENE S2

Il suddetto comproprietario ha prodotto un elaborato di rilievo, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 83**, dal quale risulta il posizionamento del canale rispetto all'area in oggetto e consente di appurare che la porzione dell'area interessata dal canale è pari a 300 mq.

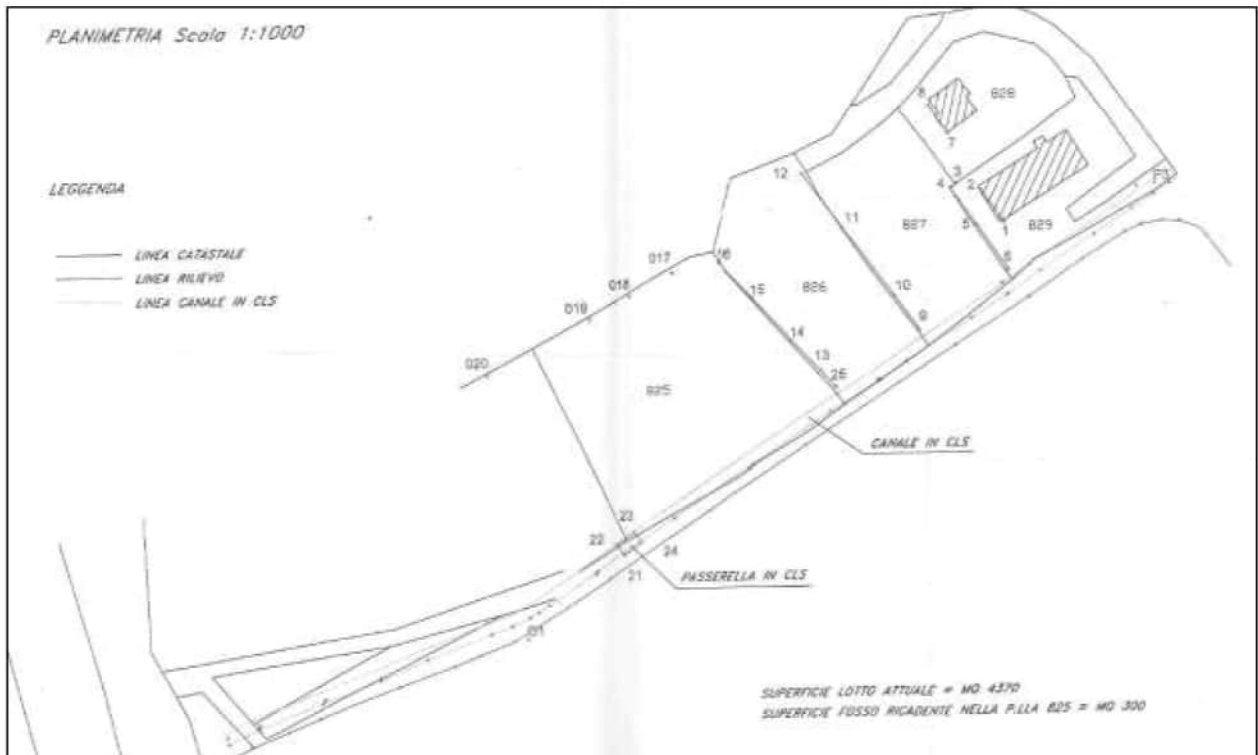


Figura 83 - Elaborato di rilievo con posizionamento del canale – BENE S2

L'attuale conformazione delle particelle 1480 e 1481 è ravvisabile dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto riportata in **Figura 84** (cfr, Topoprogram).



Figura 84 - Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto – BENE S2 - fonte Topoprogram

L'area risulta dotata di impianto di video sorveglianza.



Figura 85 – Impianto videosorveglianza – BENE S2

È presente un punto di approvvigionamento idrico (pozzo), ricadente nella particella 1481, non autorizzato per come dichiarato in sede di sopralluogo dal comproprietario del bene.



Figura 86 – Approvvigionamento idrico (pozzo) – BENE S2

Sul lato EST della particella 1480 insiste un piccolo manufatto (stabile) non censito catastalmente e realizzato abusivamente per come dichiarato in sede di sopralluogo dal comproprietario del bene.

Di seguito è riportata idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

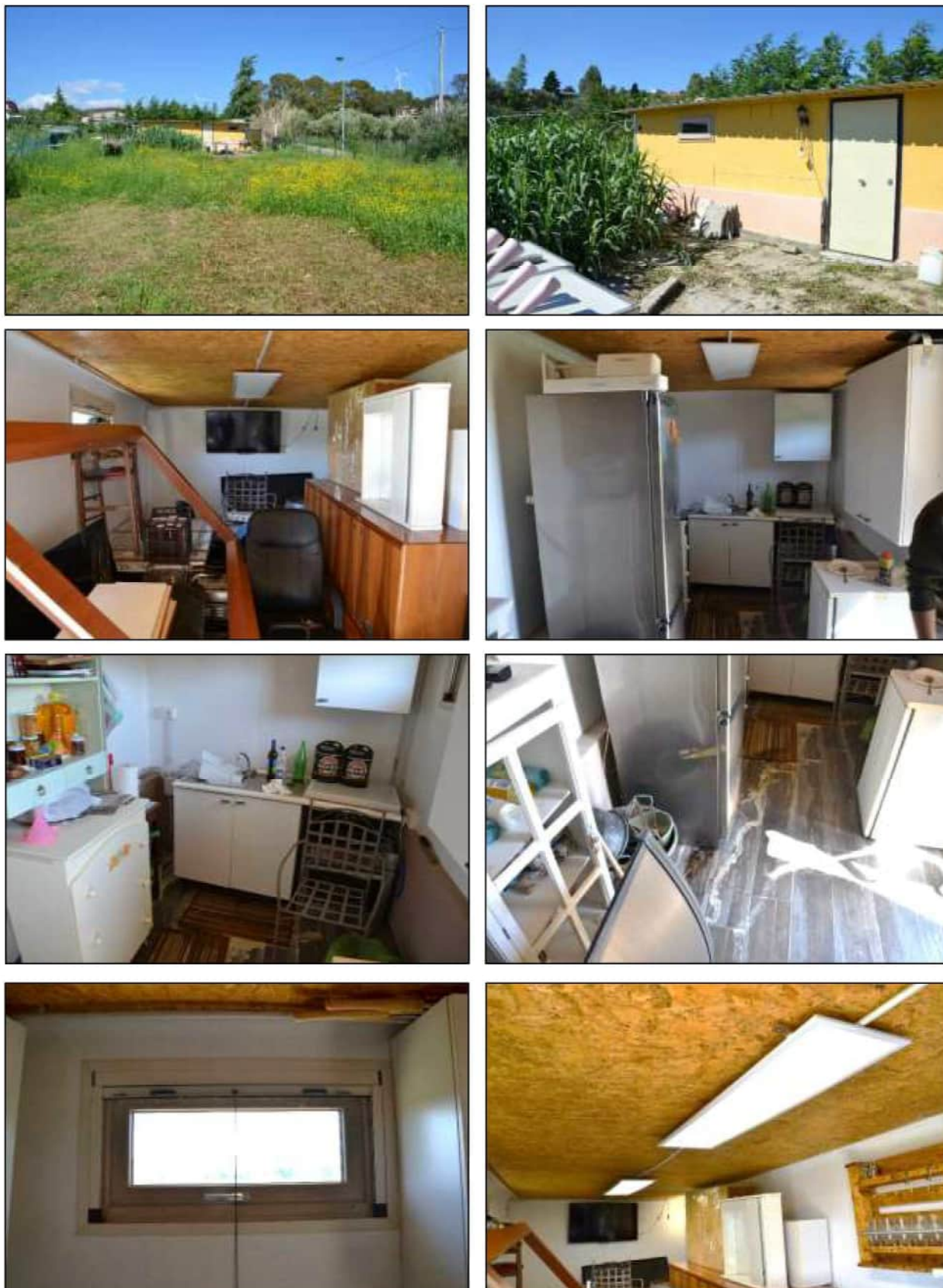


Figura 87 - Comune di Simeri Crichi – Manufatto insistente sulla particella 1480 – BENE S2

Di seguito è riportata la planimetria del manufatto come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo.



Figura 88 – Comune di Simeri Crichi – Foglio 20 - Manufatto insistente sulla particella 1480 - Planimetria da rilievo

Sull'area insistono baracche, container e strutture provvisorie per deposito materiale e attrezzature a servizio dell'attività del comproprietario dei beni (non esecutato). L'area risulta in parte destinata ad orto ed in parte risulta incolta con presenza di sporadica alberatura e canneti.

Di seguito è riportata idonea documentazione fotografica descrittiva del bene.

Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 7)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 8*):

- ❖ TAVOLA 14 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE 2
- ❖ TAVOLA 15 - RILIEVO MANUFATTO ABUSIVO



Figura 89 - BENE S2

10.3 Destinazione urbanistica dei beni siti in Simeri Crichi

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal *Comune di Simeri Crichi* in data 20/06/2023 (*Allegato 3*), risulta che l'area interessata dai beni oggetto di esecuzione (foglio n.20, particelle n.918, 920, 921, 922, 923, 1480, 1481), nello Strumento Urbanistico Comunale vigente (P.R.G.), ha la seguente destinazione: "*DM*" artigianale di completamento".

Nella suddetta zona l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche: sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali-artigianali per attività non nocive, miste ad attività produttive di trasformazione, conservazione e distribuzione dei prodotti e delle merci;
- b) edifici o capannoni per il ricovero degli automezzi che effettuano trasporti di merci e prodotti, con relative officine;
- c) uffici direzionali e amministrativi connessi con le attività produttive;
- d) servizi di interesse pubblico o connessi con le attività insediate;
- e) edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti al settore artigianato;
- f) civili abitazioni per ciascun impianto, con superficie utile massima di mq. 130.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto o per Piano Consortile tra privati e la relativa Concessione è subordinata alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale fra Amministrazione Comunale e proprietà. Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice fondiario = 3,00 mc./mq.
- Altezza massima = 12,00 m.
- Numero piani = 2 (due)
- Aree per standards = 20 mq./abitante

Per effetto della Legge regionale n.28/2016, del 05/08/2016 art. n.16 e s.m.i. che modifica l'art. n.65 della Legge regionale n° 19 del 16/04/2002, per le aree suddette, la previsione del P.R.G. viene sospesa e alla stesse aree, per effetto dell'art. n°65, comma 2, viene estesa la destinazione in zona agricola, nella quale l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni (che relativamente agli indici urbanistici, per effetto della legge Regionale 16 aprile 2002 n.19, pubblicata sul B.U.R. n.7 del 23 aprile 2002, e s.m.i. si intendono modificati come segue):

- indice fondiario = 0,013 mq /mq per le sole abitazioni
- indice fondiario = 0,10 mq/mq per le attrezzature
- destinazione d'uso = attrezzature agricole con abitazioni
- numero dei piani = 2 (due)
- altezza massima = m 8,00

Dal certificato risulta altresì:

- ❖ Che l'area cui fa parte il terreno distinto al foglio 20, con le particelle 1480 e 1481, ricade in parte, nell'ambito del Decreto del Segretario Generale n.540 del 13/10/2020, dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Meridionale, ad oggetto: "*Adozione Misure di Salvaguardia relative alle aree soggette a modifica di perimetrazione e/o classificazione della pericolosità e rischio del Piani di assetto idrogeologico configurante nei progetti di variante di aggiornamento dei PAI alla nuove mappe del PGRA da approvarsi ai sensi dell'art. 68 comma 4-ter del D.lgs del 3 aprile 2006,*

integrato dall'art.54 della legge 120 dell'11 settembre 2020" (Misure Urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale);

- ❖ Che sussiste vincolo tutorio di cui al D.Lgs. 42/04 per la sola particella 1481 del foglio n. 20;
- ❖ Che non sussistono Vincoli inibitori previsti dalla Direttiva Comunitaria n.92/43 CEE, siti d'importanza Comunitari (SIC);
- ❖ Che non sussiste il vincolo previsto dalla Legge n 353/00 art. 3 comma 1 bis (Incendi boschivi) in quanto le particelle non ricadono nelle aree interessate da incendi;
- ❖ Che tenuto conto della relazione sui Demani del Comune di Simeri Crichi, redatta dal Perito Demaniale Geom. Salvatore Pisano il 31/05/1940, le aree di che trattasi non appaiono comprese fra quelle gravate per usi civici, fermo restando che, per l'esautiva certificazione si suggerisce di effettuare accesso alla documentazione in possesso del Commissario per gli usi civici.

11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive

“In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

BENI SITI NEL COMUNE DI SIMERI CRICHI

BENE S1:

- ✚ Foglio 20, **particella 918**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 850,00 mq
- ✚ Foglio 20, **particella 920**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 130,00 mq
- ✚ Foglio 20, **particella 921**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 678,00 mq
- ✚ Foglio 20, **particella 922**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 175,00 mq
- ✚ Foglio 20, **particella 923**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 35,00 mq

119

Trattasi di terreni per i quali a seguito dei sopralluoghi effettuati, non sono rinvenibili opere abusive.

BENE S2:

- ✚ Foglio 20, **particella 1480**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.395,00 mq
- ✚ Foglio 20, **particella 1481**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.395,00 mq

Come già riferito in precedenza (cfr. *paragrafo 3.4*), sul lato EST della particella 1480 insiste un piccolo manufatto (stabile) non censito catastalmente e realizzato abusivamente per come dichiarato in sede di sopralluogo dal comproprietario del bene, che necessita di essere rimosso.

Per la rimozione del suddetto manufatto, con riferimento al Prezzario dei Lavori Pubblici della Calabria anno 2023, è possibile stimare un costo pari a € 3.000,00 oltre IVA come per legge.

Per tali lavori non è necessario predisporre titolo edilizio.

Costo pratica edilizia

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi comunali: € 64,20
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 2.564,20 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva relativa alla rimozione del manufatto abusivamente realizzato, è dunque pari a € 5.564,20 arrotondabile a € 5.600,00 oltre IVA e cassa come per legge.

13.2 Il criterio di stima dei terreni agricoli

L'estimo agrario è una branca specifica dell'estimo generale che si occupa di fornire gli elementi metodologici idonei, atti ad attribuire un giudizio di valore, monetario o non sul bene da stimare; nella pratica si occupa di stima dei fondi rustici, delle scorte, dei frutti pendenti, delle acque, dei frutteti, dei miglioramenti fondiari, di piccoli appezzamenti, di foreste. A tale disciplina si farà riferimento per l'individuazione del criterio di stima da applicare ai beni in oggetto.

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano. Nel caso in oggetto, si tratta di determinare il valore di mercato di appezzamenti di terreno di natura agricola.

Il valore dei beni immobili dipende dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci. I primi concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame. Per i beni rurali i principali caratteri sono:

Fattori estrinseci

- i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
- i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

144

Fattori intrinseci

- la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- la superficie;
- la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- presenza di acqua nel sottosuolo
- sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale;
- presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale)
- presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- indirizzo produttivo e ordinamento colturale;
- presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

Nel caso in oggetto, stante la natura dei terreni in oggetto, si rende necessario illustrare il procedimento metodologico ed operativo per la stima di piccoli appezzamenti di terreni agricoli, non costituenti un'azienda agricola ordinaria.

È da escludere l'applicazione di un criterio di stima analitico, in generale, in relazione all'attuale periodo di congiuntura che interessa il settore produttivo agricolo che comporta benefici fondiari trascurabili. Verrà utilizzato il seguente criterio estimativo del valore di mercato:

- ✓ metodo "**sintetico comparativo**" per il terreno nudo (valido in genere per ogni tipologia di terreni).

Il valore di mercato determinato con il criterio "*sintetico comparativo*" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- ✓ da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla coltura considerata (determinazione del valore medio zonale);
- ✓ da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno e del microintorno, il tecnico individua il valore da adottare mediante la metodologia per punti di merito.

Il valore unitario medio sarà in definitiva ricercato, all'interno di tale intervallo, considerando le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per l'individuazione dei beni di raffronto, oggetto di recenti contrattazioni sono state sviluppate le seguenti indagini presso operatori immobiliari e strutture pubbliche e private che si interessano di gestione e valutazione di beni immobili con riferimento al comune di Simeri Crichi.

Sono state esaminate le attuali offerte di vendita di terreni simili a quelli oggetto di stima.

145

Sono stati ricercati gli atti pubblici relativi a contrattazioni che hanno interessato i terreni in oggetto, o quelli limitrofi.

Sono stati ricercati i valori agricoli medi (V.A.M.), le cui pubblicazioni dovrebbero essere effettuate annualmente dalle varie Commissioni Provinciali Espropri. Le pubblicazioni, come facilmente verificabile presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, risultano non aggiornato per la Regione Calabria.

Inoltre il V.A.M. è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, 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.

Nel caso di interesse l'ultima pubblicazione reperibile per la provincia di Catanzaro, risale al 2013 e pertanto le rilevazioni si riferiscono all'anno 2012.

Tale situazione riflette chiaramente, nell'ambito dei terreni agricoli, l'esigenza di disporre di informazioni organizzate sui valori che è esplosa prepotentemente per effetto della sentenza n. 181 del 30 giugno 2011 che ha dichiarato incostituzionale il criterio indennizzatorio per l'esproprio, per pubblico interesse, delle aree di natura agricola ancorato ai valori agricoli medi di cui alla legge n. 865/71 e s.m..

Il criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione contemplato dalla normativa ora abrogata prevedeva che, per i suoli agricoli e per quelli non edificabili, l'indennità di esproprio fosse commisurata al valore agricolo medio del terreno, secondo la disciplina dettata dall'articolo 16 della legge n. 865 del 1971 e successive modificazioni. Tale valore era determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie, dalle apposite commissioni provinciali. Il valore tabellare così calcolato prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti

specifici del bene. Restano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno, che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione, la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso. Il criterio ora incostituzionale aveva un carattere inevitabilmente astratto che eludeva il "*ragionevole legame*" con il valore di mercato, "*prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il serio ristoro richiesto dalla giurisprudenza consolidata di questa Corte*" (sentenza n. 348 del 2007). Questo criterio, dal giorno successivo alla pubblicazione della sentenza 181/2011, è ormai archiviato.

Con la citata sentenza, anche per tutte le aree agricole (o in generale non edificabili) l'indennizzo è pari al loro reale valore di mercato e tiene conto delle effettive caratteristiche dei terreni.

Dopo la pubblicazione della sentenza della Consulta sono eliminate tutte le norme italiane che prevedono un indennizzo per le aree agricole, che prescindano dal loro valore venale. Ne consegue che il parametro oggi utilizzato in Italia, dei cosiddetti V.A.M. è illegittimo e non potrà più essere applicato dalle amministrazioni, né costituire valore di riferimento per le sentenze. Anche le aree agricole (coltivate o meno ma, comunque, non edificabili) saranno indennizzate per il loro valore effettivo. Senza entrare ulteriormente nel merito, appare evidente che i V.A.M., per le procedure espropriative di terreni agricoli, appaiono non adeguati come criterio valutativo del valore di indennizzo, tanto più appaiono non adeguati alla stima del valore di mercato, essi possono pertanto considerarsi quali valori minimi al di sotto dei quali non è possibile riferirsi.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore e nello specifico presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli costituito dalla casa editrice EXEO³, quale strumento di monitoraggio dell'andamento dei valori di beni immobili. I valori OVA di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, di uso comune in ambito professionale, istituzionale e giudiziale.

146

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Il valore che si andrà a ricercare, per l'Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola). L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale. Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n.107) ed in alcuni casi obsolete. Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate

³ Nel 2011 la casa editrice EXEO (www.exeo.it), specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche (www.espropionline.it, www.urbiumit.it, www.patrimoniopubblico.it, www.territorio.it) rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti, ha costituito l'Osservatorio dei Valori Agricoli (in acronimo OVA), il cui ambizioso progetto è stato presentato in occasione del convegno nazionale del 27 settembre 2011 «La nuova indennità di esproprio per le aree agricole e inedificabili: cosa succede dopo la dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi», organizzato dalla rivista scientifica Espropionline, specializzata nell'espropriazione per pubblica utilità.

nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m), che risultano in numero più ridotto e più vicine all'attuale realtà agricola.

Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "*natura scientifica*". I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa. Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Un'ulteriore particolarità dei valori esposti nell'Osservatorio, sempre nell'ottica di consentirne una sua migliore utilizzabilità e di potere acquisire ogni informazione economica disponibile in tema di trasferimenti di terreni agricoli (ovviamente opportunamente resa omogenea al contesto), concerne il fatto che i valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. La disciplina dell'estimo detta le modalità operative per armonizzare le due tipologie di valori onde consentire l'uso dei valori dell'Osservatorio, previ adattamenti, per ogni fine di stima.

Per quanto concerne i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi). A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi che individuano i tre cicli principali in cui può presentarsi il soprassuolo: periodo di piena maturità della pianta (cui corrisponde la massima produttività), prossimo all'impianto (con produttività massima differita nel tempo, ma in itinere), prossimo all'estirpazione (ancora alcuni anni di produttività ridotta). Per i boschi si fa riferimento, invece, in relazione alla loro età attuale, alla data in cui si può eseguire il taglio.

Altre problematiche concernono la corretta conduzione dei fondi in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti. Oltre quelle sopra segnalate possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, servitù, ecc.). In questi casi, l'Osservatorio non può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà, prescindendo da queste.

Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

Con riferimento alla coltura riscontrata (seminativo), si riporta di seguito un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app	0,90

Figura 122 Tabelle esplicative delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura: Seminativo

Fertilità - È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

- Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;
- Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;
- Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;
- Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura - Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- Pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.
- Acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.
- Mediocre - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).
- Molto acclive - livello qualitativo in genere ricorrente solo per boschi, pascoli, incolti sterili in presenza di pendenze superiori al 60%.

Ubicazione - È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- Eccellente - quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;
- Normale - quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
- Cattiva - quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso - È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

- Buono - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

- Sufficiente - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/ frane).
- Insufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma - È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

- Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);
- Normale - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);
- Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione

Ampiezza - È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

- Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella media della zona;
- Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona;
- Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

13.4 Stima del valore di mercato dei beni sito in Simeri Crichi

Stima BENE S2 – Simeri Crichi

✦ Foglio 20, **particella 1480**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.395,00 mq

✦ Foglio 20, **particella 1481**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.395,00 mq

Il fondo agricolo oggetto di stima presenta, una superficie complessiva pari a 4.790,00 mq.

Le fonti utilizzate per la stima del valore di mercato medio unitario sono le seguenti.

Fonte n.1 – Atti di passaggio di proprietà

Sono stati ricercati gli atti pubblici relativi a contrattazioni che hanno interessato i terreni in oggetto, o quelli limitrofi. La ricerca non ha avuto esito positivo.

Fonte n.2 – V.A.M.

Con riferimento agli anni 2005-2013 reperibili presso il portale dell’Agenzia delle Entrate ed alla regione agraria n.8, all’interno della quale ricade il comune di Simeri Crichi con riferimento altresì alla coltura “seminativo” presente nei terreni in oggetto, si hanno i seguenti valori:

ANNO	V.A.M. [€/mq]
2005	1,0432
2006	1,0619
2007	1,0884
2008	1,1167
2009	1,1334
2010	1,1549
2011	1,1872
2012	1,1872
2013	1,2003

Tabella 21 – V.A.M. comune di Simeri Crichi

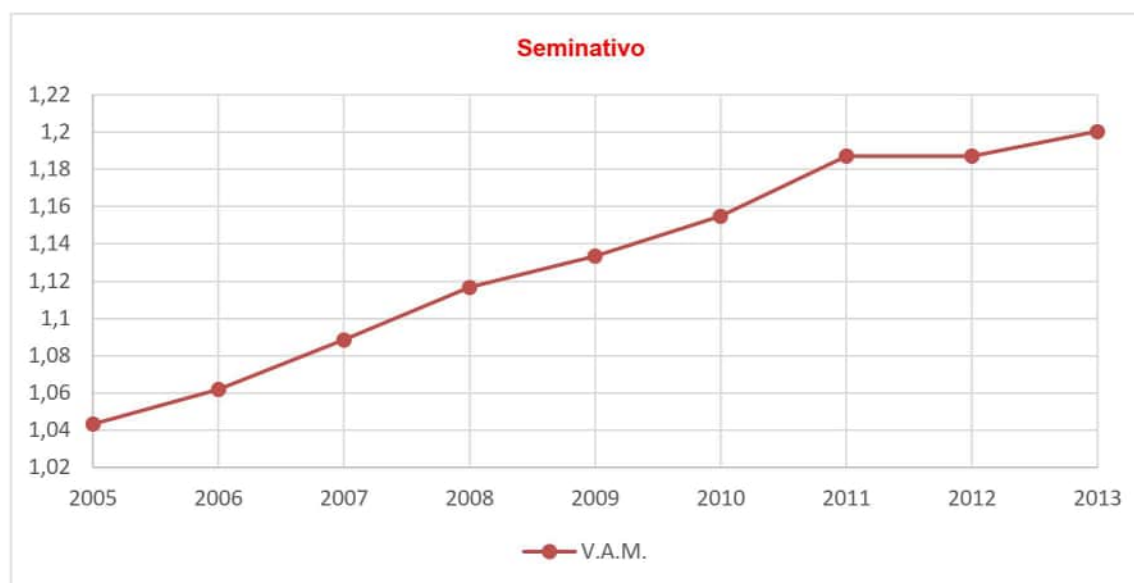


Figura 134 – Diagramma andamento valori V.A.M. comune di Simeri Crichi

Fonte n.3 – Osservatorio dei valori agricoli (OVA – EXEO)

Si è proceduto con la valutazione della condizione di produzione agricola nella provincia di Catanzaro e nel dettaglio nel comune di Simeri Crichi. Con riferimento agli anni 2012-2022 si hanno i seguenti valori:

Anno rilevazione	VALORI UNITARI [€/mq]		
	Seminativo		
	min	max	med
2012	0,60	1,25	0,93
2013	0,60	1,25	0,93
2014	0,60	1,70	1,15
2015	0,60	1,70	1,15
2016	0,80	1,70	1,25
2017	0,80	1,70	1,25
2018	0,80	1,70	1,25
2019	0,80	1,70	1,25
2020	0,80	1,70	1,25
2021	0,80	1,70	1,25
2022	1,00	2,10	1,55

Tabella 22 - OVA – EXEO comune di Simeri Crichi

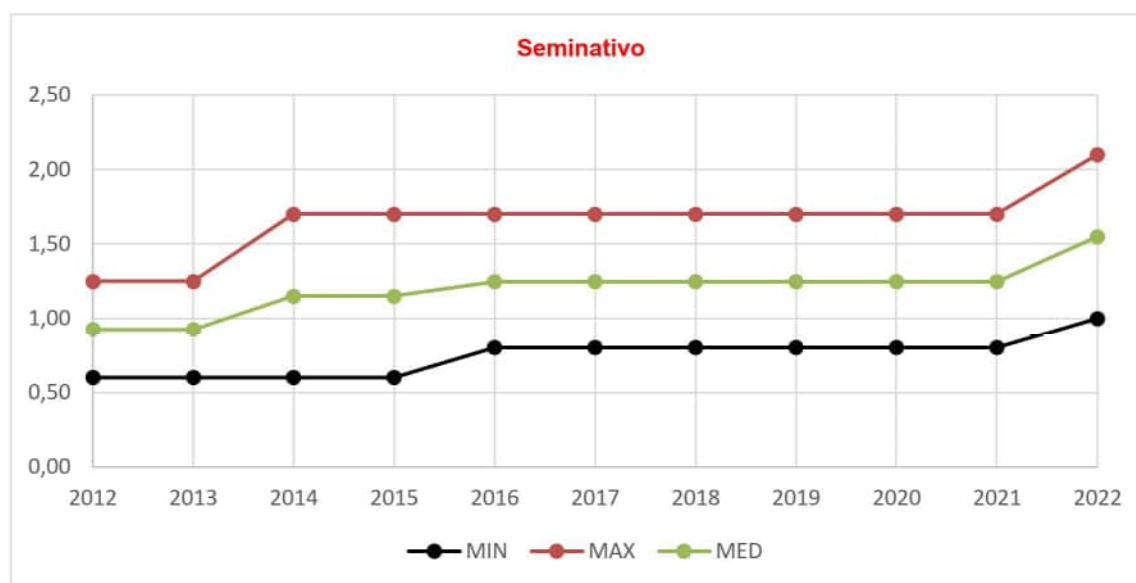


Figura 135 - Diagramma andamento valori OVA – EXEO comune di Simeri Crichi

Fonte n.4 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di terreni agricoli, siti in Simeri Crichi – www.immobiliare.it, prendendo in considerazione un raggio di oltre 1,0 km dalla località "Apostolello" ove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'Allegato 9. Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari schematizzate nella **Tabella 23**, individuano un intervallo di valori sensibilmente più ampio di quello riscontrabile dalle fonti precedenti, dovuto alla presenza di colture specializzate (uliveto) e fabbricati. Risulta significativa, invece la quotazione n.5 che afferisce ad un terreno simile a quello in oggetto e presenta un valore perfettamente allineato con le quotazioni EXEO.

N.	SITO WEB	AGENZIA IMMOBILIARE	VIA/LOCALITA'	PREZZO [€]	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]
1	immobiliare.it	BUONFIGLIOIMMOBILIARE	Santa Domenica	79.000,00	13.000,00	6,08
2	immobiliare.it	CONSIMM	Petrara	75.000,00	16.500,00	4,55
3	immobiliare.it	UTENTE PREVATO	Apostolello	710.000,00	100.000,00	7,10
4	immobiliare.it	CONSIMM	Gelsitello	56.000,00	5.800,00	9,66
5	immobiliare.it	GALLO&PISANI	Savuco	65.000,00	30.000,00	2,17
6	immobiliare.it	CONSIMM	Roccani	40.000,00	4.513,00	8,86

Tabella 23 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - Comune di Simeri Crichi – Terreni agricoli

Con riferimento all'intervallo individuato dalle quotazioni EXEO, al valore minimo individuabile dai V.A.M. ed alle offerte di vendite, è possibile adottare un valore di mercato unitario pari a 2,10 €/mq.

Tale valore deve essere opportunamente rapportato alle effettive qualità del terreno in relazione alle caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, mediante l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

Nel caso specifico, i parametri cui fare riferimento per la coltura seminativo arborato, sono riportati nella

Tabella 24.

Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app	0,90

171

Tabella 24 - Parametri delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura seminativo arborato

Sono riscontrabili i seguenti livelli di qualità:

- Fertilità: ottima – 1,00
- Giacitura: pianeggiante – 1,00
- Accesso: buono – 1,00
- Forma: regolare – 1,00
- Ubicazione: eccellente – 1,00
- Ampiezza: medio – 1,00

Si ottiene dunque un coefficiente correttivo ininfluenza pari ad 1,00 ($1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$).

Con riferimento al valore unitario ed al coefficiente correttivo determinato, è possibile procedere alla stima del terreno.

Superficie = 4.790,00 mq

Terreno con qualità rilevata seminativo → valore unitario 2,10 €/mq

Caratteristiche del terreno → coefficiente 1,00

Valore unitario corretto 2,10 €/mq x 1,00 = 2,10 €/mq

Valore di stima = 4.790,00 mq x 2,10 €/mq = € 10.059,00 ≈ € 10.000,00

Il valore di mercato dei terreni foglio 20 del comune di Simeri Crichi particelle 1480-1481 (BENE S2), viene stimato complessivamente in € 10.000,00.

Stima BENE S1 – Simeri Crichi

✚ Foglio 20, **particella 918**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 850,00 mq

✚ Foglio 20, **particella 920**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 130,00 mq

✚ Foglio 20, **particella 921**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 678,00 mq

✚ Foglio 20, **particella 922**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 175,00 mq

✚ Foglio 20, **particella 923**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 35,00 mq

Il fondo oggetto di stima presenta, una superficie complessiva pari a 1.868,00 mq.

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Simeri Crichi (cfr. *paragrafo 10.3*), i suddetti terreni ricadono in **zona "DM" artigianale di completamento**.

Tuttavia si evidenzia che per effetto della Legge regionale n.28/2016, del 05/08/2016 art. n.16 e s.m.i. che modifica l'art. n.65 della Legge regionale n.19 del 16/04/2002, per le aree suddette, la previsione del P.R.G. viene sospesa e alle stesse aree, per effetto dell'art. n.65, comma 2, viene estesa la destinazione in **zona agricola**.

In relazione al valore di mercato dei beni, occorre precisare che in sede di sopralluogo è stato appurato quanto segue (cfr. *paragrafo 3.4*):

- La particella 920, risulta attualmente occupata dal canale di scolo adiacente alla strada;
- La particella 921 risulta attualmente facente parte della limitrofa strada (contrada Lacuni);
- Le particelle 918, 922 e 923 si presentano interamente cementate ed indipendentemente dall'attuale destinazione urbanistica, costituiscono area esterna idonea alla sosta di automezzi. Si precisa che originariamente l'area costituiva pertinenza del limitrofo capannone.

Ai fini della stima del valore di mercato occorre pertanto considerare l'area quale area per deposito merci o sosta mezzi, di pertinenza di un capannone tipico o di un magazzino (percentuale di ponderazione pari al 10%).

172

Con riferimento alle quotazioni per la **Zona E5 – Suburbana/LOCALITÀ APOSTOLELLO – S. FRANCESCO** (nella quale ricade l'area in oggetto), per i magazzini si hanno i seguenti valori di locazione:

- OMI – 300,00 €/mq – 350,00 €/mq x
- BORSINO IMMOBILIARE – 191,00 €/mq – 306,00 €/mq

Tenuto conto della conformazione dell'area, si ritiene corretto fare riferimento al valore minimo del borsino ed applicando la percentuale di cui sopra, si ottiene una quotazione pari a:

$$191,00 \text{ €/mq} * 10\% = 19,10 \text{ €/mq} \approx 19,00 \text{ €/mq}$$

Alla luce della conformazione delle particelle di cui si è detto sopra si ritiene corretto far riferimento esclusivamente alle superfici delle particelle 918 (580,00 mq), 922 (175,00 mq) e 923 (35,00 mq), per una superficie totale pari a 1.060,00 mq.

In considerazione dello stato attuale dell'area (con particolare riferimento allo stato manutentivo della recinzione, degli accessi, della pavimentazione e degli impianti asserviti, si ritiene opportuno applicare una percentuale di deprezzamento pari al 20%.

Si ottiene pertanto un valore di mercato pari a:

$$0,80 * 19,00 \text{ €/mq} * 1.060,00 \text{ mq} = 16.112,00 \text{ €} \approx 16.000,00 \text{ €}$$

Il valore di mercato dei terreni foglio 20 del comune di Simeri Crichi particelle 918-920-921-922-923 (BENE S1), viene stimato complessivamente in € 16.000,00.

LOTTO DI VENDITA 7

BENE S1 – Simeri Crichi

- ✦ Foglio 20, **particella 918**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 850,00 mq
- ✦ Foglio 20, **particella 920**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 130,00 mq
- ✦ Foglio 20, **particella 921**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 678,00 mq
- ✦ Foglio 20, **particella 922**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 175,00 mq
- ✦ Foglio 20, **particella 923**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 35,00 mq

Valore complessivo del lotto stimato in € 16.000,00.

LOTTO DI VENDITA 8

BENE S2 – Simeri Crichi

- ✦ Foglio 20, **particella 1480**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.395,00 mq
- ✦ Foglio 20, **particella 1481**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.395,00 mq

Valore complessivo del lotto stimato in € 10.000,00.

Sono necessarie spese di demolizione per un importo complessivo pari ad € 5.600,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Ringrazia pertanto della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 21 settembre 2023

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO

175