

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE II FALLIMENTARE

R.G. 545/2021

FALLIMENTO SIDER FOREST & LEGNAMI S.R.L.

G.D. DOTT.SSA CATERINA MACCHI

CURATORE FALLIMENTARE – DOTT. SALVATORE BUSCEMI



1

RELAZIONE PERITO ESTIMATORE

ING. DANILO ISABELLO, NOMINATO DAL SIG. GIUDICE

Perito Estimatore
Dott. Ing. Daniilo ISABELLO



Isabello Daniilo
Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Catanzaro
Ingegnere
09.03.2022 14:22:22
GMT+00:00

1. Premessa	3
SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”	
2. L’identificazione e la descrizione dei beni	6
2.1 Localizzazione	6
2.2 Individuazione catastale	8
2.3 Individuazione urbanistica	10
2.4 Descrizione dei terreni	16
SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”	
3. Il criterio di stima	20
3.1 Il criterio di stima dei terreni agricoli	22
3.2 Il criterio di stima dei terreni edificabili	28
4. Stima del valore di mercato dei terreni	31
4.1 Stima del valore di mercato dei terreni agricoli	31
4.2 Stima del valore di mercato delle aree edificabili	34
5. Conclusioni	42

SEZIONE 3 – ALLEGATI

- Allegato 1 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro
Allegato 2 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio
Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare
Allegato 4 - Estratti notarili
Allegato 5 - Quotazioni immobiliari
Allegato 6 - Dossier fotografico

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. SBLDNL77R21C352A e P.IVA 03094940792, riceve in data 26/01/2022 dal Dott. Salvatore BUSCEMI, nomina quale perito estimatore, giusta autorizzazione del 24/01/2022 del Giudice Dott.ssa Caterina MACCHI.

In particolare viene richiesto allo scrivente di procedere alla “**stima dei terreni di proprietà della fallita siti nel comune di Catanzaro – catastalmente identificati al foglio 83, particelle 710 e 712**”.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione della documentazione fornita dal curatore fallimentare ed in seguito recandosi presso i terreni in oggetto, al fine di effettuare una ricognizione dei luoghi ed effettuare idoneo report fotografico.

Sono stati effettuati i seguenti accessi agli uffici preposti, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi on line disponibili, per il ritiro e la verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito.

✓ Comune di Catanzaro

In data 27/01/2022, è stata inoltrata a mezzo portale SUE richiesta certificato di destinazione urbanistica (Codice Univoco SUE n.3376, protocollo n.39147/2022). In data 01/03/2022 viene inoltrato sollecito. Il certificato viene rilasciato in data 08/03/2022.

La documentazione estratta presso il *Comune di Catanzaro* è riportata nell'*Allegato 1*.

✓ Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali

In data 27/01/2022 e 16/02/2022, lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER¹, al fine di estrarre documentazione catastale.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali* è riportata nell'*Allegato 2*.

✓ Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare

In data 04/03/2022, lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER², al fine di estrarre documentazione ipotecaria.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* è riportata nell'*Allegato 3*.

✓ Estratti notarili

❖ In data 27/01/2022, lo scrivente ha effettuato richiesta copia atti presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro, relativamente al notaio Iadvida PALANGE. In data 07/02/2022 lo scrivente si reca presso l'ufficio per il ritiro degli atti.

¹ SISTER (Sistema Territorio) è il portale web con il quale l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) eroga servizi telematici a cittadini, professionisti, aziende ed enti, e consente la consultazione delle banche dati catastale e ipotecaria.

² SISTER (Sistema Territorio) è il portale web con il quale l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) eroga servizi telematici a cittadini, professionisti, aziende ed enti, e consente la consultazione delle banche dati catastale e ipotecaria.

❖ In data 27/01/2022, lo scrivente ha effettuato richiesta copia atti presso lo studio del Notaio Rocco GUGLIELMO. In data 08/02/2022 lo scrivente si reca presso lo studio notarile per il ritiro degli atti. La documentazione estratta presso l'*Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro* e presso il *Notaio Rocco GUGLIELMO* è riportata nell'*Allegato 4*.

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”

5

2. L'identificazione e la descrizione dei beni

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della consultazione delle planimetrie catastali e della Carta Tecnica Regionale, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione del compendio immobiliare.

2.1 Localizzazione

Antica città collinare, Catanzaro è sede del governo regionale e di importanti funzioni direzionali, ha un'economia basata sul terziario, sull'industria e, in minor misura, sulle attività rurali.

Il suo territorio si stende dalle pendici della Presila alla costa ionica (da 664 metri di quota fino al livello del mare). L'abitato ha un andamento plano-altimetrico collinare.

Catanzaro ha un territorio molto esteso che si può accorpate in cinque macro aree a loro volta suddivise in quartieri:

- ✓ Catanzaro Centro: dalla zona dell'Ospedale e dello Stadio fino a Bellavista;
- ✓ Catanzaro Nord: che comprende il territorio dei quartieri di Pontepiccolo, Uccelluzzo, Pontegrande, Piterà, Visconte, Sant'Elia;
- ✓ Catanzaro Sud: con i quartieri di Catanzaro Sala, Santa Maria, Corvo, Aranceto, fino alla Marina di Catanzaro;
- ✓ Catanzaro Est: con i territori di Siano, Janò, Alli, Cava, Santo Janni, Signorello, Campagnella, Barone, fino a Bellino;
- ✓ Catanzaro Ovest: che comprende Viale De Filippis, i quartieri Materdomini, Lenza, Gagliano, e la zona di Germaneto.

Crocevia tra le strade statali n. 19 delle Calabrie, 109 bis della Piccola Sila, 280 dei Due Mari e 19 quater delle Calabrie, ha un casello autostradale (Lamezia Terme-Catanzaro) sulla A3 Salerno-Reggio Calabria, distante 33 km. La sua stazione ferroviaria è sulla linea Lamezia Terme-Catanzaro Lido; l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme (33 km dal centro cittadino, collegato con ferrovia, navette e raccordo autostradale) garantisce collegamenti giornalieri con Roma e Milano nonché collegamenti settimanali con Paesi europei; quello di Napoli/Capodichino dista 411 chilometri. Il porto mercantile è a 66 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 158 e 146 km.

Sede di Usl, di distretto scolastico e di Apt, dispone di scuole di ogni ordine e grado, di farmacie, ospedali, cliniche e poliambulatori e di un buon numero di biblioteche, musei e pinacoteche. È inoltre sede dell'Università statale "Magna Grecia" con le sue tre facoltà principali di medicina, farmacia e giurisprudenza, dell'Isef, dell'Accademia di Belle Arti, della Corte d'Appello, dell'Ufficio scolastico regionale, dei principali uffici statali, di stazioni televisive interregionali, delle sedi regionali di Ansa e Agi.

Il compendio in oggetto è ubicato nell'area Sud e precisamente nel quartiere Santa Maria ed è posto tra le località "Barone" (a Sud) e "Guglia" (a Nord), come si evince dalle ortofoto riportate in **Figura 1**.

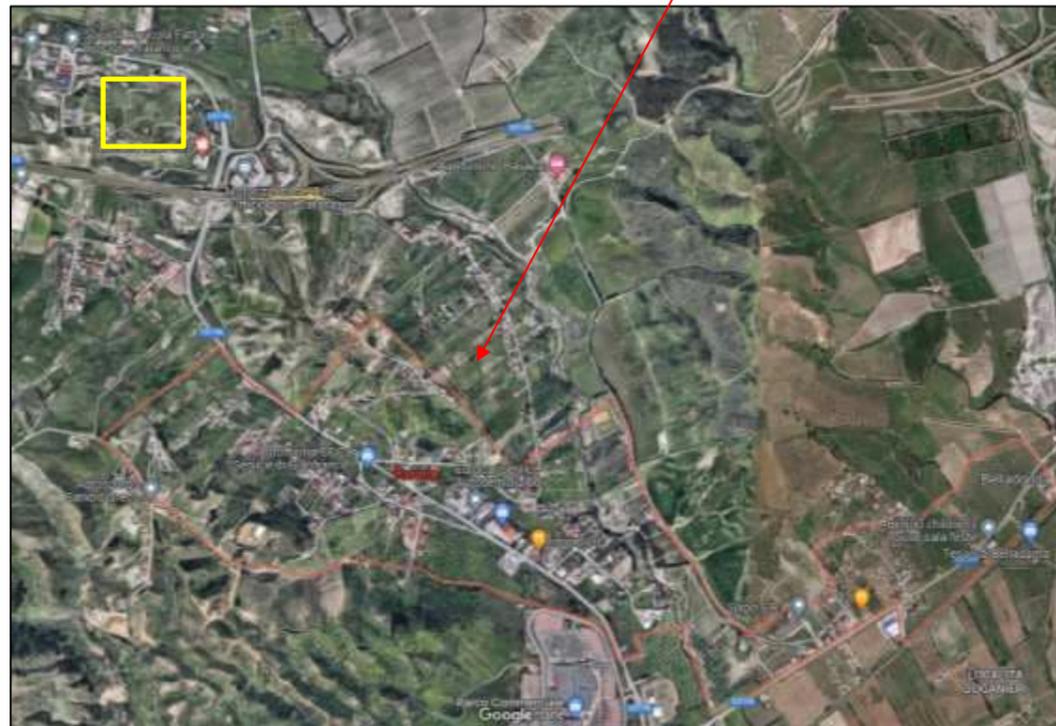
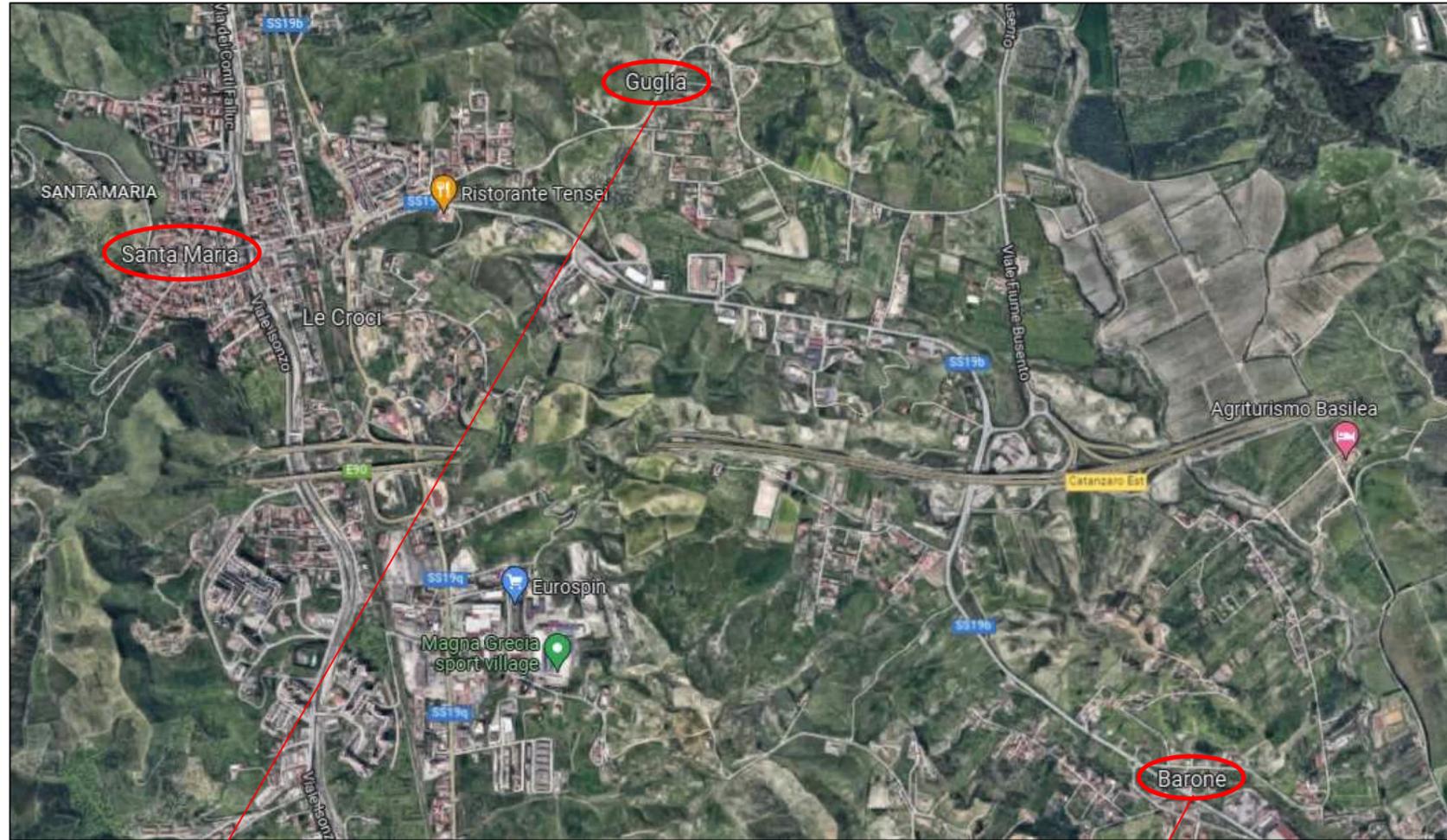


Figura 1 – Localizzazione del lotto (tratto giallo) sito nella frazione Santa Maria in relazione alle località “Barone” (a Sud) e “Guglia” (a Nord).

2.2 Individuazione catastale

Beni costituiti da terreni siti nel Comune di Catanzaro, come di seguito catastalmente identificati, con riferimento allo stralcio di mappa catastale del foglio 83 di detto comune (**Figura 2**).

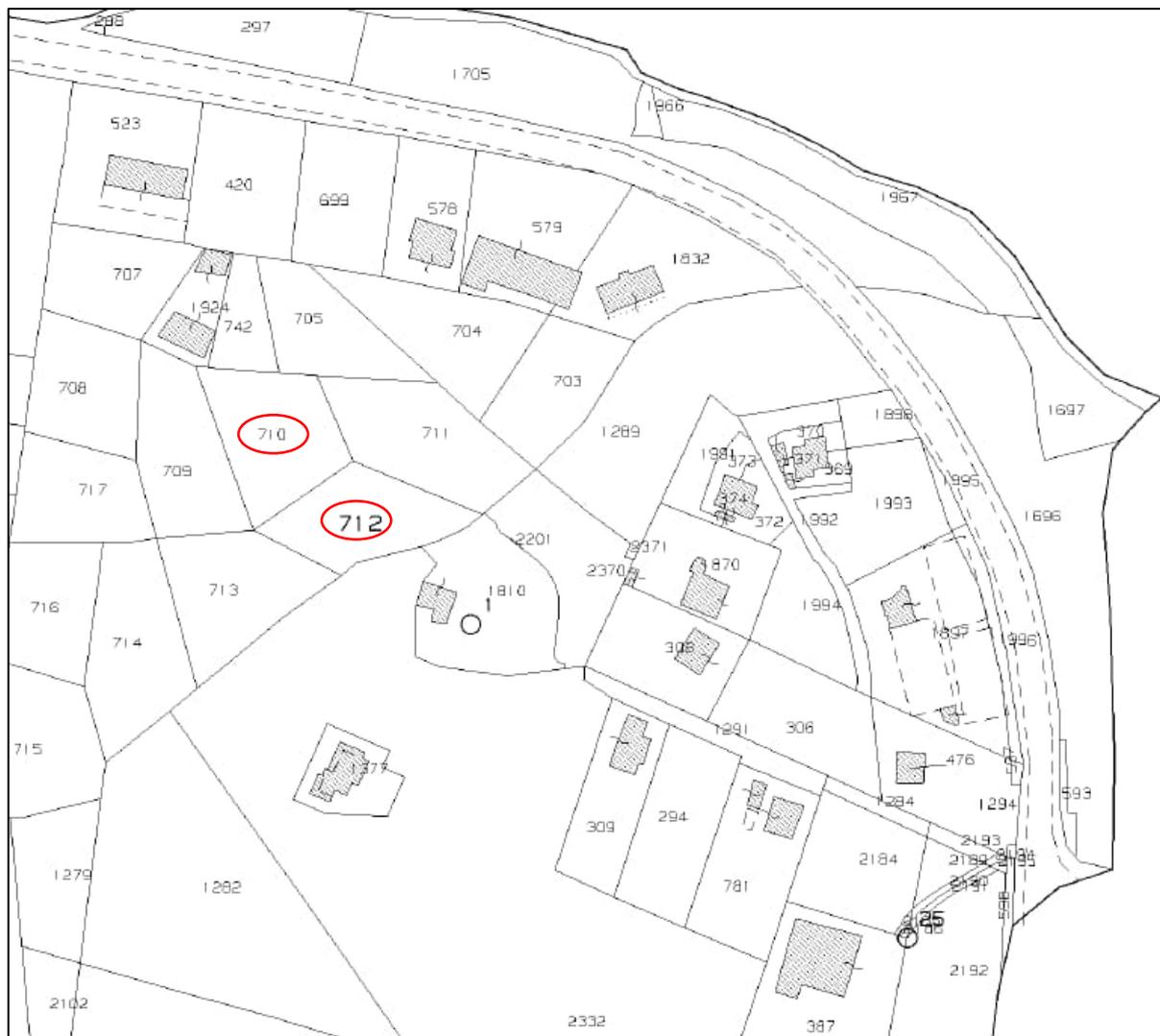


Figura 2 - Stralcio mappa catastale foglio 83 del comune di Catanzaro – Individuazione dei beni oggetto di stima

I terreni sono individuati dalle particelle 710 e 712. Di seguito si riportano in dettaglio i riferimenti catastali:

- ❖ **Foglio 83, particella 710, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.575,00 mq, reddito dominicale € 6,65 - reddito agrario € 2,66.**
- ❖ **Foglio 83, particella 712, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.280,00 mq, reddito dominicale € 5,89 - reddito agrario € 2,36.**

Come ravvisabile dalla sezione “*INTESTATI*” della visura storica tutte le particelle oggetto di stima risultano intestate a FOREST PELLETT S.R.L. con sede in Delianuova (RC) - C.F. 02726330802 - proprietà per 1/1. I beni sono pervenuti alla FOREST PELLETT S.R.L. dalla CAL.ME.CALCE MERIDIONALE S.P.A (sede in Catanzaro – C.F. 00295760797), giusto *Datio in Solutum* repertorio n. 154186 del 10/07/2012 per Notaio Rocco GUGLIELMO (*Allegato 4*).

I terreni sono scaturiti dall'originario fondo individuato dalla particella 420 avente superficie pari a 50.450,00 mq, giusto FRAZIONAMENTO del 06/10/1992 in atti dal 06/10/1992 VOLT.3908/74 (n. 4638.1/1992).

Con riferimento all'estratto di mappa catastale riportato in **Figura 2**, di seguito si riportano le coerenze di ciascuna particella.

Coerenze **particella 710**, a partire dal NORD in senso orario:

- ✚ particella 1924 – proprietà [REDACTED]
- ✚ particella 742 – proprietà [REDACTED]
- ✚ particella 705 – proprietà [REDACTED]
- ✚ particella 711 – proprietà [REDACTED]
- ✚ particella 712 – proprietà [REDACTED] SRL
- ✚ particella 709 – proprietà [REDACTED]

Coerenze **particella 712**, a partire dal NORD in senso orario:

- ✚ particella 710 – proprietà [REDACTED]
- ✚ particella 711 – proprietà [REDACTED]
- ✚ particella 1810 – proprietà [REDACTED]
- ✚ particella 2332 – proprietà [REDACTED]
- ✚ particella 713 – proprietà [REDACTED]

2.3 Individuazione urbanistica

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica n.79 rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 08/03/2022 (*Allegato 1*), è possibile appurare quanto segue.

Strumento urbanistico vigente: P.R.G. approvato con Decreto Regionale n.14350 del 08/11/2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n.21 del 16/11/2002.

I terreni in oggetto (foglio 83 particelle 710 e 712) sono classificati in parte in **Zona Territoriale Omogenea D1 – Attività produttiva esistente** ed in parte in **Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad uso Agricolo ordinario**.

In merito alle differenti destinazioni urbanistiche all'interno della stessa particella, come individuate nel Certificato di Destinazione Urbanistica, occorre precisare che esse risultano distinte in termini di superfici all'interno dell'atto con il quale i terreni sono divenuti di proprietà della FOREST PELLETT SRL (cfr. *Datio in Solutum* repertorio n. 154186 del 10/07/2015 – riportato nell'*Allegato 4*); all'art.1 del suddetto atto risulta infatti:

“Le parti precisano che, giusta le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui appresso:

- ❖ *la particella 710 ricade per metri quadrati 840 (ottocentoquaranta) in Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad Uso Agricolo Ordinario e per metri quadrati 1.435 (millequattrocentotrentacinque) in Zona Territoriale Omogenea D1 – Attività Produttive Esistenti;*
- ❖ *la particella 712 ricade per metri quadrati 460 (quattrocentosessanta) in Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad Uso Agricolo Ordinario e per metri quadrati 1.820 (milleottocentoventi) in Zona Territoriale Omogenea D1 – Attività Produttive Esistenti.”*

10

Considerando le particelle 710 e 712 quale unico fondo avente superficie complessiva pari a 2.575,00 + 2.280,00 = 4.855,00 mq, è possibile individuare le seguenti destinazioni urbanistiche complessive:

- Z.T.O. E2 per una superficie pari a 840,00 + 460,00 = 1.300,00 mq
- Z.T.O. D1 per una superficie pari a 1.435,00 + 1.820,00 = 3.255,00 mq

La **Z.T.O. D1** è regolamentata dall'art.49 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito N.T.A.).

In tale zona gli interventi urbanistici ed edilizi (indiretti e diretti) si attuano mediante:

- Piani Particolareggiati e attuativi d'iniziativa pubblica e/o privata;
- Concessione edilizia.

Gli interventi ammessi nella Z.T.O. D1 si distinguono in tre casi:

- A. Per interventi in aree già urbanizzate, funzionali all'ampliamento aziendale delle attività già insediate in Z.T.O. D1, su lotti aventi una superficie coperta superiore al 50% della superficie fondiaria:
Nuova edificazione mediante Concessione Edilizia.
- B. Per interventi in aree già urbanizzate su lotti liberi (o con una superficie coperta degli impianti esistenti non superiore al 50% del lotto di pertinenza) in Z.T.O. D1, aventi una superficie libera d'intervento non superiore a 20.000 mq:
Nuova edificazione mediante Concessione Edilizia.
- C. Per interventi in aree già urbanizzate su lotti liberi (o con una superficie coperta degli impianti esistenti non superiore al 50% del lotto di pertinenza) in Z.T.O. D1, aventi una superficie libera d'intervento superiore a 20.000 mq:

Nuova edificazione previa redazione di Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione) di iniziativa privata da convenzionare con l'Amministrazione Comunale.

I parametri urbanistici ed edilizi con riferimento al caso B, cui appartiene il fondo costituito dai terreni oggetto di stima, sono i seguenti:

1. Lotto minimo d'intervento: mq. 2.000 di superficie fondiaria.
2. Limiti di densità edilizia: Rapporto massimo di copertura pari al 50% della superficie fondiaria. E' ammesso il coacervo di aree e/o il trasferimento di cubatura a favore di lotti anche non contigui solamente dei lotti che non raggiungono la dimensione minima prevista al punto 1..
3. Limiti di altezza degli edifici: altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt. 11,50 per edifici produttivi, complementari e funzionali, fatta eccezione per manufatti speciali (impianti tecnici, camini, silos e assimilabili). Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4..
4. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale: mt. 6,00. E', comunque, consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico
5. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale: mt. 6,00.
6. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale: mt. 12,00. Tale limite può essere ridotto a zero mt. nel caso di edificazione tra pareti cieche. Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4. .
7. Piani fuori terra: nel limite dell'altezza massima consentita inclusa la parte fuori terra dell'eventuale piano seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70 per edifici produttivi, complementari e funzionali; indefiniti per impianti tecnici, camini, silos e assimilabili.
8. Parcheggi privati: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato.
9. Indice di piantumazione: 2 piante di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq. di verde a raso ogni 100 mc. di volume realizzato.
10. Indice di permeabilità: maggiore/uguale al 30% della superficie fondiaria.
11. Recinzioni sul fronte stradale: distaccate di almeno mt. 5,00 dal filo stradale; l'onere della manutenzione e del mantenimento decoroso della superficie risultante da tali distacchi resta a carico dei proprietari e deve essere destinata a percorsi pedonali e ciclabili o a parcheggi.

Con riferimento alla superficie del fondo avente destinazione D1, essa rispetta le dimensioni del lotto minimo di intervento.

Le **Z.T.O. E2** sono regolamentate dall'art.53 delle N.T.A. e sono parti del territorio destinate e/o da destinare all'esercizio delle attività agricole e ad attività produttive con esse compatibili. In tale Z.T.O. il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti con rilascio di concessione edilizia, autorizzazione e denuncia inizio attività. Gli interventi ammessi nella Z.T.O. E2 sono:

- Nuova edificazione
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione e ricostruzione
- Attrezzature essenziali non costituenti volumi, necessarie per la gestione dell'attività agricola (vasche, concimaie, ecc.)
- Cave

Gli interventi ammessi nella Z.T.O. E2 si distinguono in cinque casi, a ciascuno dei quali corrispondono determinati parametri urbanistici ed edilizi, tra i quali si indica il lotto minimo di intervento:

- **ABITAZIONI RURALI PER IL PROPRIETARIO E/O CONDUTTORE DEL FONDO E PER GLI ADDETTI ALL'AZIENDA**

Lotto minimo d'intervento: la dimensione minima del fondo rurale per consentire la realizzazione di manufatti edilizi deve essere pari ad almeno mq. 10.000.

- **FABBRICATI DI SERVIZIO**

Lotto minimo d'intervento: la dimensione minima dell'azienda o del corpo aziendale sul quale si colloca l'intervento edilizio necessario all'esercizio dell'attività agricola (nel caso di azienda composta da uno o più fondi) deve essere pari a mq. 10.000. La realizzazione di nuovi manufatti edilizi deve essere giustificata da un Piano di Sviluppo Aziendale.

- **FABBRICATI PER ALLEVAMENTI AZIENDALI**

Lotto minimo d'intervento: La dimensione minima dell'azienda o del corpo aziendale sul quale si colloca l'intervento edilizio necessario all'esercizio dell'attività agricola (nel caso di azienda composta da uno o più fondi) deve essere pari a mq. 10.000 per ogni categoria appartenente ai parametri urbanistici ed edilizi precedentemente elencati di cui ai punti A., B., C., D. ed E. La realizzazione di nuovi manufatti edilizi deve essere giustificata da un Piano di Sviluppo Aziendale.

- **FABBRICATI PER LAVORAZIONE PRODOTTI AZIENDALI**

Lotto minimo d'intervento: mq. 50.000

- **FABBRICATI PER L'ESERCIZIO DELL'AGRITURISMO**

Lotto minimo d'intervento: la dimensione minima dell'azienda o del corpo aziendale nel quale si colloca l'intervento edilizio necessario all'agriturismo (nel caso di azienda composta da uno o più fondi) deve essere pari a mq. 20.000.

Con riferimento alla superficie del fondo avente destinazione E2, essa non rispetta le dimensioni del lotto minimo di intervento per nessuna delle tipologie di intervento ammesse.

12

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risultano altresì i seguenti vincoli.

- ✚ **Vincolo 1** - i terreni sono compresi nella perimetrazione di un'area soggetta al *vincolo Idrogeologico*, di cui al Regio Decreto 30/12/1923 n.3267 e s.m.i..

- ✚ **Vincolo 2** - secondo le limitazioni e prescrizioni di cui al parere del Settore geologico Regionale n.110/03 – Servizio 84 – ai sensi dell'Articolo 13 della legge 02/02/1974 n.64, i terreni risultano compresi nella perimetrazione di un'area a *Stabilità Limitata*, nella quale l'attività edilizia è regolamentata dall'art.27 delle N.T.A del vigente P.R.G.

Il succitato articolo 27, tra le altre circostanza alle quali si rimanda, "*prescrive per le aree definite Aree a stabilità limitata [...], che qualsiasi insediamento o intervento resti subordinato al buon esito di appropriate indagini (geognostiche, geotecniche, idrogeologiche, ecc.) ed alla redazione di apposito studio (geologico, geologico -tecnico di dettaglio, idrogeologico, di geomorfologica marina, di dinamica dei litorali, ecc.) che lo giustifichi e ne dimostri l'idoneità dei siti, specificando caso per caso le modalità di utilizzazione del suolo e delle opere specialistiche necessarie per eliminare definitivamente i rischi derivanti dalle situazioni di dissesto e di pericolo presenti. I suddetti studi ed indagini dovranno essere allegati ai progetti esecutivi nelle zone ad intervento diretto od esibiti in sede di redazione di piani attuativi nelle zone soggette a tale obbligo, e le necessarie opere di sistemazione, bonifica, difesa, salvaguardia, ecc. dovranno essere sempre realizzate con priorità".*

- ✚ **Vincolo 3** - i terreni risultano compresi nel *Cono Visivo* individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo e Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla Conservazione Dinamica ai fini di

eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (Q.T.R.P.), adottato dal Consiglio Regionale con Delibera n.134 del 03/08/2016.

✚ **Vincolo 4** - i terreni non sono compresi nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n.1776 (Usi Civici).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che “sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato”.

Si è fatto riferimento altresì alla Carta Tecnica Regionale (Elemento n.575122 – Contrada Bellino), di cui uno stralcio è riportato in **Figura 3**, con la sovrapposizione del foglio di mappa catastale n.83 che consente di individuare (tratto in rosso) i terreni in oggetto (particelle 710-712).

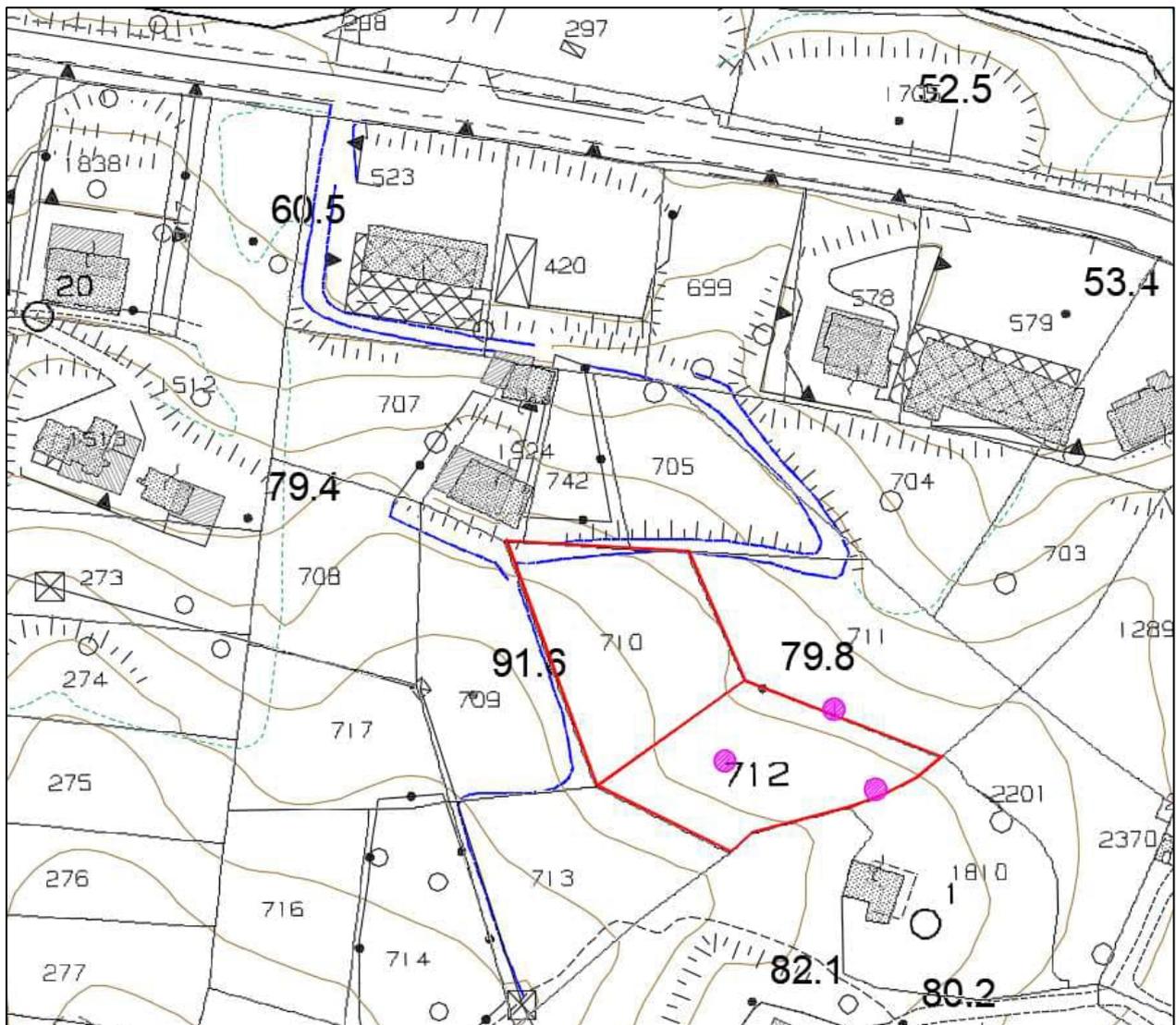


Figura 3 – Sovrapposizione Carta Tecnica Regionale (Elemento n.575122 – Contrada Bellino) e foglio di mappa catastale n.83 del Comune di Catanzaro – Individuazione terreni oggetto di stima

Dalla suddetta sovrapposizione è possibile appurare la presenza di un sentiero definito nella nomenclatura della Carta Tecnica Regionale “facile” (tratteggio blu in **Figura 3**) che interessa parzialmente la particella 710. Il sentiero che consente l'accesso dalla via Emilia ai diversi fondi, risulta in parte cementato (nel tratto

iniziale) ed in parte sterrato, presenta una larghezza variabile ed una pendenza non eccessiva delimitata da modeste scarpate, come si evince dalle quote riportate nella Carta Tecnica Regionale e dalle immagini di seguito riportate.

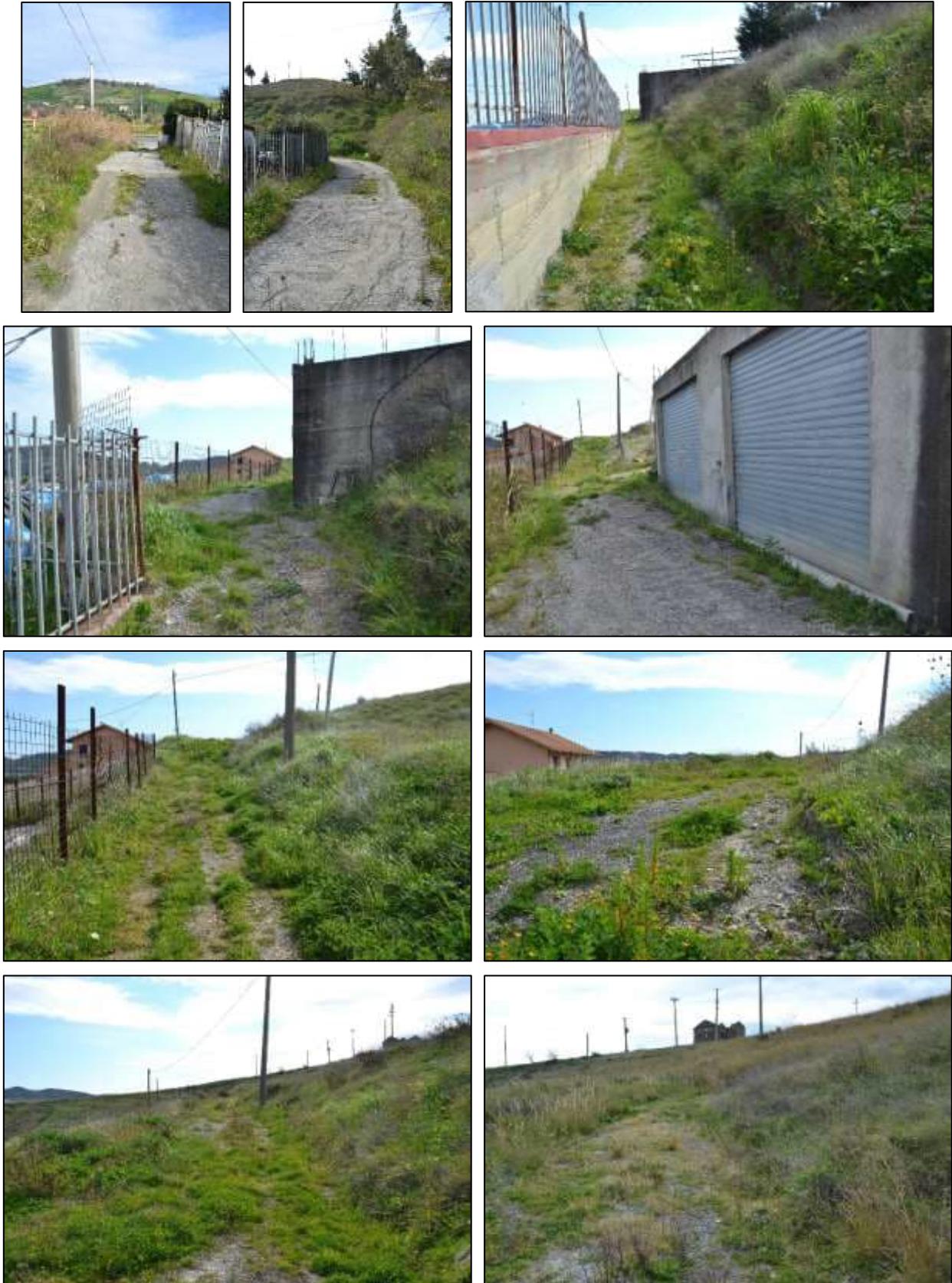


Figura 4 – Sentiero di accesso al fondo

Dalla suddetta sovrapposizione è altresì possibile appurare la presenza di n.2 pali elettrici (tratteggio magenta in **Figura 3**) posti sul confine della particella 712 e n.1 palo elettrico posto al suo interno.



Figura 5 - Pali elettrici presenti nella particella 712

Si è proceduto all'effettuazione di ispezione ipotecaria sulle particelle (*Allegato 3*), al fine di appurare l'esistenza di eventuali vincoli e/o servitù di natura contrattuale gravanti sui beni; l'ispezione ha avuto esito negativo.

Si è proceduto altresì all'estrazione degli atti notarili (*Allegato 4*) che hanno interessato a ritroso i terreni in oggetto, al fine di appurare l'esistenza di eventuali vincoli e/o servitù di natura privata gravanti sui beni; nulla è risultato dagli atti.

2.4 Descrizione dei terreni

I terreni in oggetto come riferito al paragrafo precedente sono raggiungibili mediante strada interpoderale che si dirama direttamente dal viale Emilia, come ravvisabile dall'ortofoto riportata in **Figura 6**.



Figura 6 - Raggiungibilità del fondo



Figura 7 - Strada interna al fondo che si dirama dal viale Emilia

Le particelle risultano confinanti e possono considerarsi come fondo unico; presentano i confini non materializzati, fatti salvi alcuni tratti ove è riscontrabile la presenza di recinzione costituita da paletti in legno e filo spinato (**Figura 8**).



Figura 8 - Recinzione

Con riferimento alla **Figura 3**, dove è stata sovrapposta la mappa catastale alla Carta Tecnica Regionale, è possibile appurare che le particelle presentano una lieve pendenza in direzione **NORD-EST**, come ravvisabile anche dalla vista 3D reperita da *Google Earth* (**Figura 9**).



Figura 9 - Vista 3D del fondo - Fonte Google Earth

Le particelle presentano coltura coincidente con quella catastale ovvero seminativo (**Figura 10**).
Per maggiori dettagli si rimanda al Dossier Fotografico (*Allegato 6*).



Figura 10 - Particella 710 e 712 del foglio 83 - Comune di Catanzaro

SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”

3. Il criterio di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- ❖ **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- ❖ **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- ❖ **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*³ rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ La metodologia diretta, basata sulla *comparazione*, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- ✓ Le metodologie indirette, attuate attraverso *procedimenti analitici*, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

³ Valore di mercato (tratto dal sito dell'agenzia del territorio). Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards: "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- ✚ il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- ✚ il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- ✚ il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso di specie, alla luce della destinazione urbanistica dei terreni di cui si è detto al *paragrafo 2.3*, verrà utilizzato il criterio di stima dei terreni, come di seguito dettagliato, per terreni agricoli ed aree edificabili.

3.1 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.

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 poderale;
- 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 diversa 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 Catanzaro.

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

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 aggiornate 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 EXEO⁴, 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.

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 nelle tabelle dei valori

⁴ Nel 2011 la casa editrice EXEO (www.exeo.it), specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche (www.espropionline.it, www.urbiunit.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.

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 all'unica coltura riscontrata, 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.

Tabella C352A – Seminativo, orto, asciutti ed irrigui, vivaio, colture in serra – Tutti i Comuni		
Fertilità	Giacitura	Accesso
ottima 1,00 buona 0,90 discreta 0,80	pianeggiante 1,00 acclive 0,95 mediocre 0,90	buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma	Ubicazione	Ampiezza
Regolare 1,00 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90	Medio app 1,00 Piccolo app 0,95 Grande app 0,90

Figura 11 - Tabelle esplicative delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura

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).

26

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.

27

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 sufficiente 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.

3.2 Il criterio di stima delle aree edificabili

I valori delle aree edificabili sono quelli venali in comune commercio. Tali valori, si determinano per zone omogenee e secondo i seguenti criteri di stima analitica e comparativa, che tengono conto:

- della zona territoriale di ubicazione e della destinazione d'uso consentita;
- delle caratteristiche di ubicazione (posizione e distanze del suolo rispetto al centro, rispetto a luoghi di particolare interesse, genere della zona);
- della destinazione dei terreni confinanti e delle opere di urbanizzazione esistenti;
- delle caratteristiche del terreno, del rapporto tra superficie copribile e superficie totale, dell'indice di fabbricabilità della zona, di eventuali vincoli architettonici, dell'altezza consentita ed altro;
- delle rilevazioni di carattere economico (redditi lordi unitari detraibili dalle varie parti dell'edificio ad erigere, costo medio unitario di edificazione, prezzi di acquisto di terreni simili);
- degli eventuali oneri per lavori di adattamento del terreno, necessari alla costruzione, e dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Al fine di pervenire alla determinazione del valore venale del terreno di seguito si schematizza il processo adottato per il calcolo:

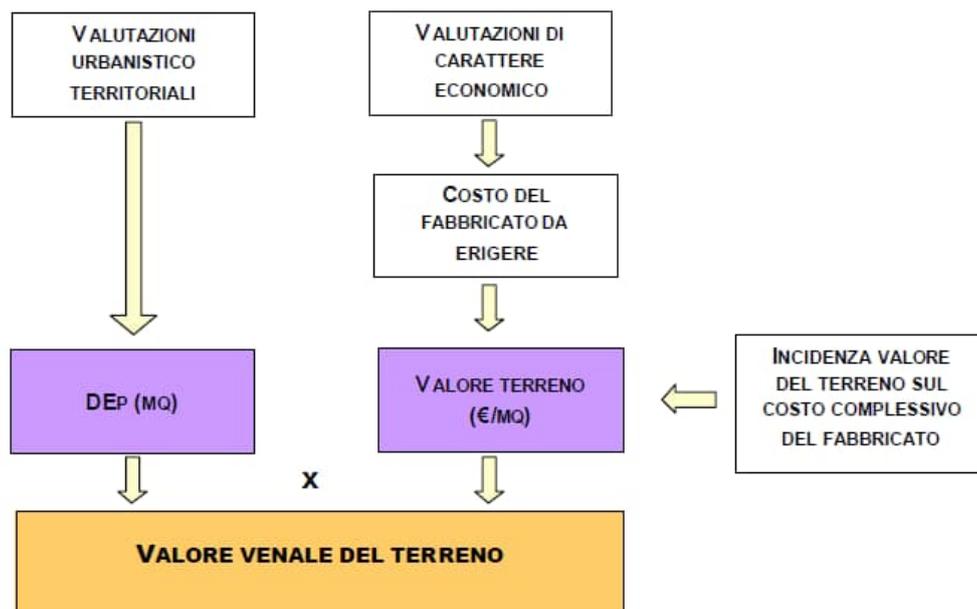


Figura 12 - Schematizzazione processo di calcolo per la determinazione del valore venale del terreno

Le valutazioni territoriali-urbanistiche definite dal P.R.G. vigente, consentono di caratterizzare il valore degli immobili in funzione dei seguenti parametri:

- posizione territoriale (Ambiti di Equivalenza, dove con tale termine si intende l'insieme dei suoli cui si attribuisce lo stesso "valore", rappresentato da un indice di edificabilità);
- possibilità edificatoria (superficie lorda di solaio edificabile in ragione del suolo posseduto);
- destinazione d'uso (aree per l'edificazione privata e per pubblici servizi, destinazioni di zona).

Tali aspetti sono formalmente contemplati nel concetto di Diritto Edificatorio proprio (DEp) che il piano attribuisce agli immobili inclusi nei comparti edificatori e che si esplica nel processo di calcolo di seguito schematizzato:



Figura 13 - Schematizzazione processo di calcolo per la determinazione del diritto edificatorio proprio

Alla luce di quanto espresso nel precedente *paragrafo 3*, circa la scelta della metodologia di stima, verrà utilizzata la *stima analitica in base al valore di trasformazione*, all'interno della quale la determinazione del costo di costruzione, verrà effettuato con il metodo parametrico degli indici ISTAT.

Nel caso di beni immobili "particolari", quali i terreni, la determinazione di tale valore, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto, ecc., non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che i sedimi stessi possiedono, relazionando, quindi, il valore di detti beni non tanto alle condizioni fisiche in essere (area nuda), quanto alla possibile o meno, loro mutazione in senso edificatorio (area costruita). A parità di tutti gli altri elementi, difatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti i sedimi, si basa essenzialmente, sulla quantità di volumetria che il bene terra consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Eguagliando, in fine, anche detta capacità edificatoria (volumetria ammissibile sul lotto) la destinazione d'uso del futuro fabbricato costruibile viene ad essere l'unico elemento discriminante nell'assunzione di un qualsiasi tipo di ipotesi valutativa. Questo in quanto il valore di mercato di beni quali le "aree edificabili" risulta direttamente correlato al positivo bilancio economico della trasformazione dei beni stessi (terreni) in beni economici differenti (terreni + edifici), in funzione del saldo attivo della differenza tra i ricavi ed i costi generati dall'operazione immobiliare. Ricavi e costi che risultano appartenere a differenti sotto-mercati in relazione, appunto, alla destinazione d'uso dei futuri edifici e, conseguentemente, alla differente loro natura e conformazione fisica.

Ad esempio a parità di ogni altra condizione (ubicazione, consistenza, vincoli, proprietà e capacità volumetrica) un terreno su cui è ammessa la produzione di un fabbricato a destinazione residenziale, risulterà possedere un valore di mercato differente da un altro sedime su cui, diversamente, è ammessa la produzione di un fabbricato a destinazione produttiva o terziaria, essendo, per i casi citati, non similari e non direttamente comparabili i ricavi ed i costi relativi alle diverse trasformazioni ipotizzate (disuguaglianza

dei ricavi: sotto-mercati residenziale, terziario e produttivo, con differenti valori di mercato; disuguaglianza dei costi: tipologia costruttiva, tempi, ecc., con differenti valori di costo).

Risultano in genere maggiore, in regime di libera contrattazione ed a meno di particolari fenomeni di disturbo, il valore di mercato di aree a destinazione residenziale rispetto a quello di terreni aventi, al contrario, destinazione produttiva o terziaria, ecc.

Condizione necessaria, per l'applicazione del suddetto criterio estimativo, è che, prescindendo dalla specifica destinazione economica rilevata sull'area, prevalga la suscettibilità di utilizzo edificatorio della stessa. Il metodo presuppone, infatti, di assumere un indice volumetrico di edificazione fondiaria o territoriale. Tali indici sono individuati in rapporto alla volumetria riscontrata dalla destinazione urbanistica, con riferimento allo strumento urbanistico vigente, alla situazione delle zone circostanti valutando ponderatamente gli indici delle zone omogenee limitrofe, lo sviluppo edilizio concretamente rilevabile e lo stato di urbanizzazione della zona. Gli indici assunti consentono la quantificazione volumetrica dell'edificabilità dell'area, riportando all'attualità l'aspettativa edilizia desunta dalla concreta programmazione urbanistica vigente.

Assunta, quindi, l'edificabilità di fatto dell'area in questione si pone il problema, puramente estimativo, di valutarne il più probabile valore venale in regime di libero mercato.

Rilevato quanto sopra si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'area in questione, sia prevalentemente espressione della cosiddetta “rendita di anticipazione” che il bene stesso avrebbe potuto fornire in conseguenza di una sua alienazione, in regime di libero mercato.

Tale “valore di attesa”, può essere compiutamente apprezzato attraverso l'utilizzo di un procedimento di stima comparativo indiretto quale il “valore di trasformazione”, in considerazione, però, di un ridotto numero di anni cui legare il previsto fattore di anticipazione ($1/q^n$). In tal modo si viene meglio a contemplare il complessivo rischio imprenditoriale dell'ipotizzato intervento di trasformazione, fortemente influenzato dalla tempistica cui si lega l'operazione immobiliare stessa.

Il procedimento estimativo sopra richiamato riguarda, essenzialmente, il bilancio dell'operazione di trasformazione edilizia ipotizzabile su di un bene, nel presente caso un'area da edificare, attraverso un'analisi sintetica dell'ipotetico flusso di cassa, ricavi attesi e costi previsti, esprimibile con la risoluzione della seguente espressione:

$$V_m = \frac{(R_t - K_p)}{q^n}$$

con il significato dei simboli qui illustrato:

- V_m** valore di mercato del bene nello stato di fatto
- R_t** ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia
- K_p** costi di produzione, al netto del fattore produttivo “terra”
- 1/qⁿ** fattore di anticipazione

4. Stima del valore di mercato dei terreni

Sulla scorta della descrizione dei beni, con particolare riferimento alla loro destinazione urbanistica e conformazione, si ritiene opportuno considerare le due particelle quale fondo unico avente le seguenti destinazioni urbanistiche:

- ✓ Superficie pari a 1.300,00 mq (Z.T.O. E2) avente destinazione agricola per la quale, nel caso in oggetto, non è consentita l'edificazione;
- ✓ Superficie pari a 3.255,00 mq (Z.T.O. D1) avente destinazione attività produttiva per la quale, nel caso in oggetto, è consentita l'edificazione;

Ai fini della stima si ritiene, dunque, opportuno procedere ad una stima separata in relazione alla differente destinazione urbanistica riscontrata, secondo i criteri illustrati al *paragrafo 3*.

4.1 Stima del valore di mercato dei terreni agricoli

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

Fonte n.1 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di terreni siti in Catanzaro e nella zona di interesse – www.immobiliare.it. Le relative schede sono riportate nell' *Allegato 5*.

❖ **Offerta di vendita n.1**

SANTA MARIA - VIA ZARAPOTI. Vendesi terreno agricolo in parte uliveto e seminativo di 117.000,00 mq. a ridosso della strada. Si valuta possibilità di vendita frazionata.

Prezzo di vendita € 200.000,00 → Prezzo unitario **1,71 €/mq**

31

Fonte n.2 – Atti di passaggio di proprietà

Sono stati ricercati gli atti pubblici relativi a contrattazioni che hanno interessato i terreni in oggetto, o quelli limitrofi. Sono stati reperiti gli atti, tutti del Notaio Rocco GUGLIELMO (*Allegato 4*), che hanno interessato i terreni in oggetto negli ultimi 10 anni, dai quali è possibile reperire le seguenti quotazioni:

- ✓ *Compravendita* repertorio n. 143528 del 21/01/2011

Superficie 1.300,00 mq

Prezzo di vendita € 10.000,00

Prezzo unitario **7,69 €/mq**

- ✓ *Datio in solutum* repertorio n. 154186 del 10/07/2015

Superficie 1.300,00 mq

Prezzo di vendita € 3.000,00

Prezzo unitario **2,30 €/mq**

Le suddette quotazioni (anche a distanza di pochi anni tra gli atti) risultano estremamente divergenti e pertanto non significative.

Essendo risultata priva di risultati anche la ricerca relativa ai terreni limitrofi, tale fonte non potrà essere utilizzata.

Fonte n.3 – V.A.M.

Con riferimento all'anno 2013 ed alla regione agraria n.8 (*Allegato 5*), all'interno della quale ricade il comune di Catanzaro, con riferimento altresì all'unica coltura presente nei terreni in oggetto, si ha il seguente valore:

- ✓ Seminativo 8.848,00 €/Ha = 0,88 €/mq

Fonte n.4 – Osservatorio dei valori agricoli (OVA – EXEO)

Si procede con la valutazione della condizione di produzione agricola nella provincia di Catanzaro e nel dettaglio nel comune di Catanzaro.

Il territorio di Catanzaro è prevalentemente montuoso e l'unica parte pianeggiante è costituita dalla piana di Sant'Eufemia. I principali fiumi sono rappresentati dal Simeri, dal Corace, dall'Amato e dal Crocchio. Appartiene alla provincia anche una parte del lago Ampollino. La parte centrale è costituita dal cosiddetto istmo di Catanzaro, stretta valle allungata di 30 Km circa che unisce le due coste dal golfo di Squillace al golfo di Sant'Eufemia e che è il punto più stretto dell'intera penisola italiana. Nel territorio sono prodotti i seguenti vini di qualità: DOC Bivongi, DOC Lamezia, DOC Savuto, DOC Scavigna. Viene inoltre prodotta la IGP Calabria e la IGP Val d'Amato. Nei territori di Curinga, Filadelfia (in parte), Lamezia Terme (ex Nicastro, Sambiase, S. Eufemia), Maida, San Pietro a Maida, Gizzeria, Feroleto Antico e Pianopoli viene prodotto l'olio Lamezia DOP. Nel 2016 l'intero territorio amministrativo della regione Calabria ha ottenuto, per le produzioni oleicole, il marchio IGP "Olio di Calabria", ciò a conferma dell'alta vocazionalità alla coltivazione dell'olivo.

Nell'istogramma riportato in **Figura 14**, sono evidenziate le variabilità dei valori delle sei qualità di coltura monitorate, i valori sono espressi in €/ha.

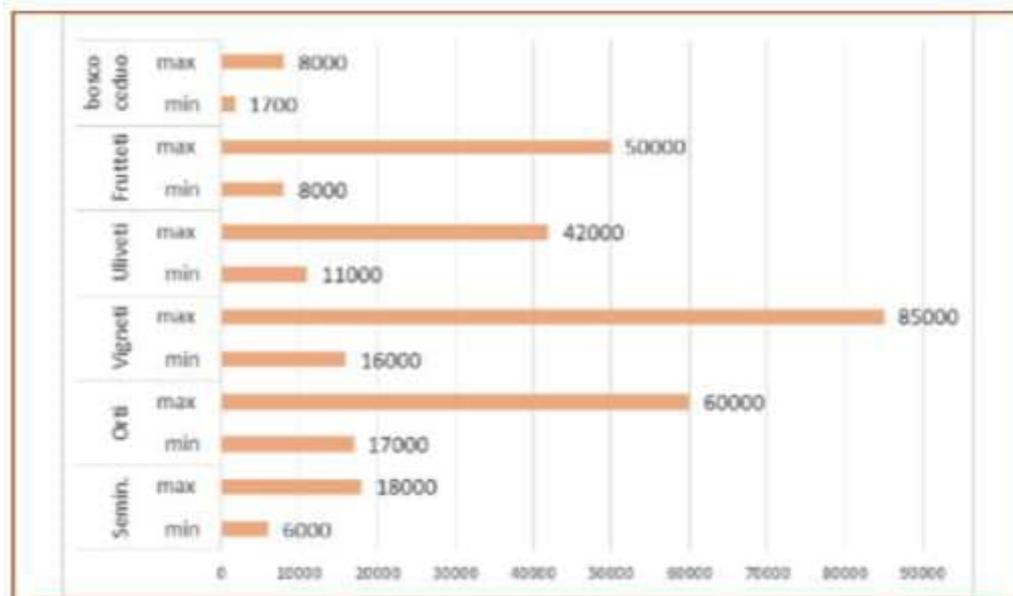


Figura 14 – Andamento dei valori delle colture nella provincia di Catanzaro – Fonte EXEO

Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 85.000,00, riguarda i migliori vigneti DOGC del comune di Lamezia Terme. Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 1.700,00, riguarda i peggiori boschi cedui dei comuni di Andali, Belcastro, Botricello, Catanzaro, Cropani, Marcedusa, Sellia, Sellia Marina, Simeri Crichi, Soveria Simeri. In questa elaborazione i criteri di raggruppamento dei valori sono i seguenti: seminativi

(asciutti), orti irrigui (in assenza sono presi in esame gli orti asciutti), vigneti (in presenza anche di vigneti DOC-IGP o DCOG il valore max è quello più alto in assoluto), uliveti, frutteti, boschi cedui.

Con riferimento al comune di Catanzaro i valori unitari, minimo e massimo, delle colture monitorate sono riportate nella **Tabella 1**, dalla quale per l'unica coltura riscontrabile nel caso in oggetto è rilevabile il seguente intervallo:

- ✓ Seminativo 0,80 €/mq – 1,70 €/mq

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	C352A	8.000	17.000
Seminativo irriguo	C352A	17.000	35.000
Orto irriguo	C352A	26.000	55.000
Frutteto	C352C	16.000	38.000
Vigneto	C352B	21.000	45.000
Uliveto	C352H	17.000	37.000
Pascolo	C352G	2.000	4.000
Bosco alto fusto	C352D	3.900	10.000
Bosco ceduo	C352I	1.700	5.000
Castagneto da frutto	C352D	6.000	15.000
Agrumeto	C352L	32.000	80.000
Incolto sterile	C352E	700	1.300
Ficheto	C352H	7.000	15.000

Tabella 1 - Valori unitari, minimo e massimo, delle colture monitorate nel comune di Badolato – Fonte EXEO

In relazione all'ubicazione, alla consistenza ed ai caratteri pedologici dei terreni in oggetto (con particolare riferimento alla giacitura, all'accesso ed alla percorribilità), avuto riguardo alle offerte di vendita rilevate, nonché alla rosa di valori minimi costituiti dai V.A.M., si può attribuire il seguente valore determinato come valori max OVA:

- ✓ Seminativo 1,70 €/mq

Alla luce del criterio di stima descritto nel *paragrafo 3.1*, ed alle caratteristiche dei beni costituenti il compendio in oggetto, si procede alla loro stima, considerando di ciascun bene la porzione di natura agricola.

Foglio 83 – particella 710 (porzione) e particella 712 (porzione)

Superficie particella 710 = 840,00 mq

Superficie particella 712 = 460,00 mq

Superficie complessiva = 1.300,00 mq

Terreno con qualità rilevata seminativo → valore unitario 1,70 €/mq

Terreno di natura agricola; libero da edificazioni; di modeste dimensioni.

Caratteristiche del terreno → nessun deprezzamento applicabile → valore unitario del terreno 1,70 €/mq

Valore di stima = 1.300,00 mq x 1,70 €/mq = € 2.210,00

Il valore della porzione di terreno catastalmente individuata al foglio 83 del comune di Catanzaro - particelle 710 e 712 avente destinazione agricola, viene stimato in € 2.210,00.

4.2 Stima del valore di mercato delle aree edificabili

Con riferimento alla destinazione urbanistica di cui si è detto al *paragrafo 2.3* la porzione di terreno individuato al foglio 83 del comune di Catanzaro con le particelle 710 e 712, che nello strumento urbanistico vigente rientra in zona D1 (zona di attività produttive esistenti) e pertanto è qualificabile come terreno edificabile, ha una superficie complessiva pari a 3.255,00 mq (maggiore del lotto minimo di intervento). Per la suddetta porzione di terreno, si procederà alla stima analitica in base al valore di trasformazione, di cui si è detto al *paragrafo 3.2*.

Determinazione della superficie lorda vendibile (SLV)

Per la tipologia di intervento B ammessa nelle zone D1 con riferimento ai relativi parametri urbanistici ed edilizi ed in modo particolare alle aree da destinare a parcheggi e a verde, è possibile fare riferimento alla superficie lorda commerciale vendibile (SLV) a destinazione produttiva pari a 1.000,00 mq cui corrisponde una cubatura massima (considerando l'altezza massima di 11,50 m) pari a 11.500,00 mc.

La superficie lorda commerciale vendibile (SLV) è pari a 1.000,00 mq cui corrisponde una cubatura massima pari a 11.500,00 mc.

Determinazione del valore di mercato medio unitario

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Il territorio di Catanzaro, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 5 zone (B-C-D-E-R), ciascuna delle quali è suddivisa in sotto zone:

- B1 - VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO
- B2 - VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V.
- B3 - VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI
- B4 - VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA
- B5 - VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRÌ, VIA PAPARO, VIA EROI 1799
- B6 - VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI
- B7 - ZONA GRECIA
- C1 - VIA CARLO V
- C2 - VIALE PIO X, PONTEPICCOLO
- C3 - VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO
- C4 - VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA
- C5 - VIA LUCREZIA DELLA VALLE DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE
- D1 - PIANO CASA, CATANZARO SALA
- D2 - CAVA, CAMPAGNELLA
- D3 - SIANO
- D4 - PONTEGRANDE, PITERA
- D5 - PISTOIA
- D6 - S. MARIA CENTRO
- D7 - CORVO
- D8 - CZ LIDO FASCIA LITOR. P.ZZA GARIBALDI LUNGOMARE P.ZZA DOGANA
- D9 - CATANZARO LIDO ZONA A MONTE DELLA STALE - PASSO DI SALTO
- D10 - GIOVINO, BELLINO
- D11 - GAGLIANO

- D12 - SANT ELIA
- D 13 - SOVERITO, VISCONTE, CUTICCHIETTO
- E3 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, VIALE EUROPA, UNIVERSITA'
- R1 - ZONA RURALE EST
- R2 - ZONA RURALE TRA BARONE E S. MARIA
- R3 - ZONA RURALE OVEST

Il compendio oggetto di causa, rientra nella zona D6/Periferica/S.MARIA CENTRO (Figura 15).

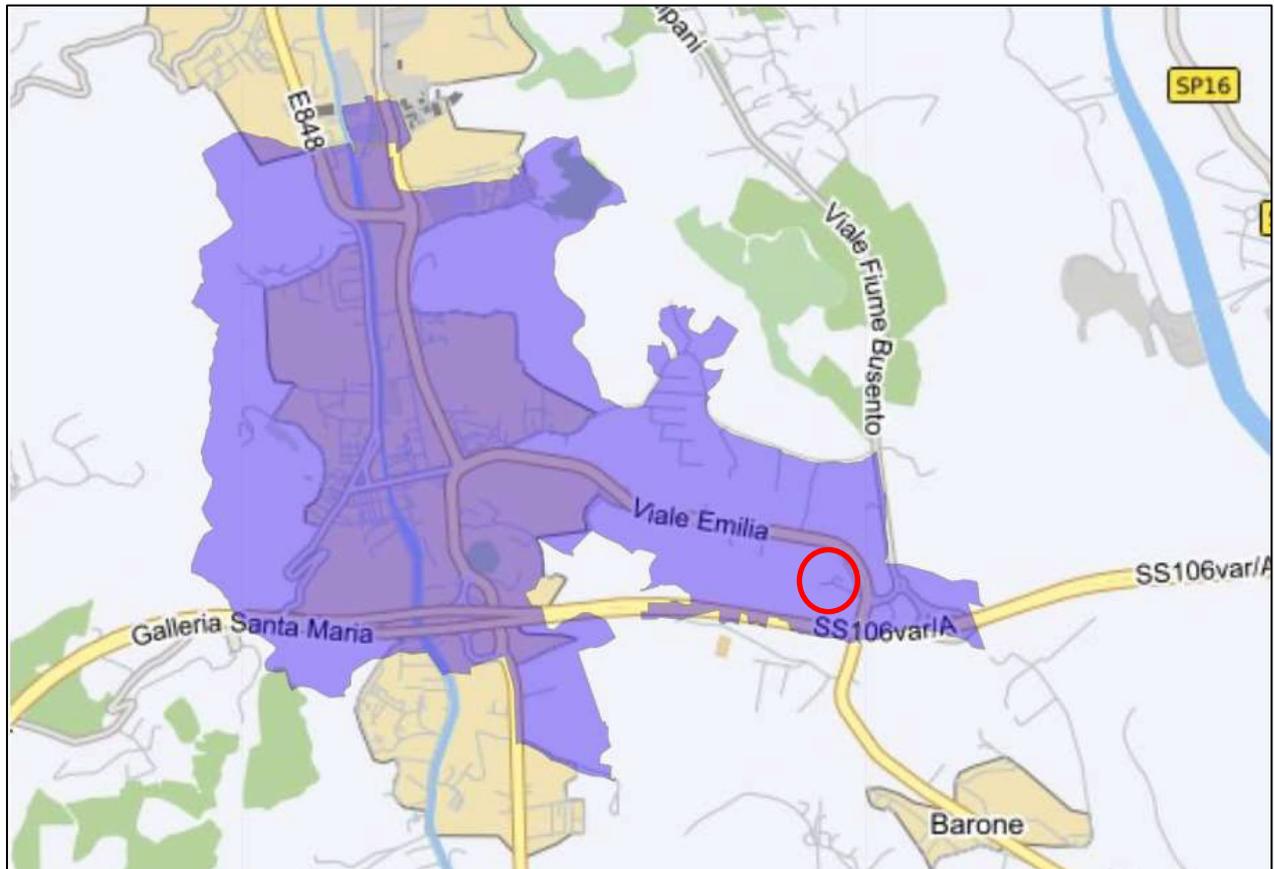


Figura 15 - Individuazione zona D6/Periferica/S.MARIA CENTRO

Per la stima del valore di mercato medio unitario si è fatto riferimento alla seguente fonte.

Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al metro quadro, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Fascia/zona di riferimento per il caso in oggetto: Periferica/S.MARIA CENTRO (Codice di zona: D6; Microzona catastale: n.5).

La tipologia prevalente è abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente).

Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2006 all'anno 2021 (*Allegato 5*), per la destinazione produttiva (capannoni tipici) e per il secondo semestre, ad eccezione dell'anno 2021, per il quale le quotazioni del secondo semestre non sono ancora disponibili (**Tabella 2**).

ANNO	Semestre	Valori Mercato (€/mq)	
		Min	Max
2006	2	450,00	550,00
2007	2	500,00	600,00
2008	2	500,00	600,00
2009	2	600,00	800,00
2010	2	600,00	800,00
2011	2	600,00	800,00
2012	2	580,00	780,00
2013	2	580,00	780,00
2014	2	570,00	760,00
2015	2	570,00	760,00
2016	2	570,00	760,00
2017	2	570,00	760,00
2018	2	570,00	760,00
2019	2	570,00	760,00
2020	2	570,00	760,00
2021	1	570,00	760,00

Tabella 2 – Risultato interrogazioni Zona OMI D6 – Destinazione capannoni tipici – Comune Catanzaro

Di seguito è riportato in opportuno diagramma l'andamento nel tempo dei valori di mercato. Dall'analisi del diagramma è facilmente visibile, come il mercato dal 2006 al 2009 abbia avuto una crescita, per poi assestarsi fino al 2011 su valori costanti. I valori di mercato dal 2012 hanno avuto una lieve diminuzione sino a valori che dal 2014 si sono mantenuti costanti fino all'attualità.

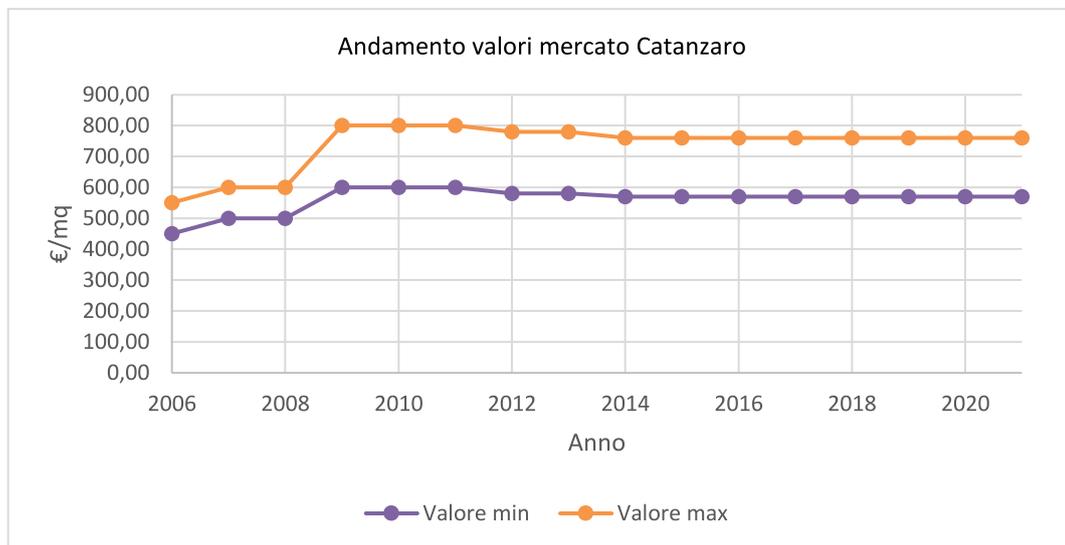


Figura 16 – Diagramma valori mercato Zona OMI D6 – Destinazione capannoni tipici – Comune Catanzaro

Tali circostanze sono sintomatiche di un mercato non particolarmente attivo ed è strettamente correlata alla zona di riferimento.

Stanti l'andamento del mercato nella zona in esame, nonché la conformazione del fondo, si ritiene congruo attestarsi ai valori medi delle quotazioni OMI.

Il valore di mercato medio unitario da adottare nella presente stima è pari a €/mq 665,00.

Determinazione dei costi di produzione (Kp)

Il costo della trasformazione, è il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili comprendente:
 - K_{tc} - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
 - O_p - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - O_c - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI (Associazione Bancaria Italiana);
- profitto lordo (P_l) di un ordinario imprenditore.

➤ **K_{tc} – Costo tecnico di costruzione** – È riferito alla superficie complessiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. In relazione alla tipologia edilizia prevista il costo tecnico ordinario di costruzione per l'intervento in esame (attività produttiva), può essere desunto dalle indicazioni del D.M. LL.PP. 20/06/1990 opportunamente adeguate con gli indici ISTAT.

Ogni anno il *Comune di Catanzaro – Settore Edilizia Privata e SUE*, pubblica il coefficiente di adeguamento ISTAT per gli oneri di urbanizzazione; per l'anno 2022 risulta un coefficiente pari a 2,088 (vedi pubblicazione *Allegato 6*), pertanto si ottiene:

- Costo di costruzione D.M. LL.PP. 20/06/1990, pari a 192,636 €/mq, determinato dalla seguente tabella, per nuove costruzioni categoria B2.

37

COSTO DI COSTRUZIONE AL METRO QUADRO PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E/mq DA ADEGUARE SECONDO GLI AUMEN- TI ISTAT DAL 20.06.90	
A) <u>ATTREZZATURE TURISTICHE</u>	
1) Alberghi, pensioni e ristoranti	296,364
B) <u>ATTREZZATURE COMMERCIALI</u>	
1) Supermercati, mostre, fiere	274,136
2) Depositi commerciali per magazzini e vendita delle merci all'ingrosso	192,636
3) Negozi, bar, pizzerie, tavole calde	296,364
C) <u>ATTREZZATURE PER SPETTACOLO</u>	
1) Cinema, sale da ballo, discoteche	296,364
D) <u>ATTREZZATURE RICREATIVE DI USO PRIVATO</u>	
1) Culturali, sindacali, politiche ecc (esclusi gli spazi destinati eventualmente a cinema, bar ecc)	192,636
2) Sportive e simili	259,318
3) Campi, sportivi, piscine scoperte	51,864
E) <u>IMPIANTI CONNESSI AL TRAFFICO E VIABILITA'</u>	
1) Distributori carburanti, spazi di deposito di rottami, spazi di deposito o per campeggio di roulotte, tende ecc.	
- Per le costruzioni di servizio	229,682
- Per il piazzale	37,045
- Cabine balneari	148,182
F) <u>ATTREZZATURE DIREZIONALI</u>	
1) Uffici, sedi di società, banche ed istituti di credito	296,364

Figura 17 - Estratto TABELLA costi di costruzione

- Coefficiente adeguamento ISTAT 2022: 2,088
- Costo di costruzione= $192,636 \times 2,088 = 402,22 \text{ €/mq}$

Il costo tecnico di costruzione da adottare nella presente stima è pari a 402,22 €/mq

- **Op – Oneri professionali** - Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 10% del costo tecnico di costruzione (K_{tc}).

Gli oneri professionali da adottare nella presente stima sono pari al 10% del costo tecnico di costruzione (K_{tc})

- **Oc - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** - Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. È tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito con provvedimento della Regione Calabria.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

In relazione alla tipologia edilizia prevista ed alla zona territoriale omogenea (come da P.R.G.) in cui ricade, gli oneri di urbanizzazione per l'intervento in esame, possono essere desunti dai valori della TABELLA B (attività produttive), adottata dal Comune di Catanzaro opportunamente adeguati con gli indici ISTAT. Ogni anno il *Comune di Catanzaro – Settore Edilizia Privata e SUE*, pubblica il coefficiente di adeguamento ISTAT per i costi di urbanizzazione e le percentuali di incidenza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie; per l'anno 2022 risulta un coefficiente pari a 1,853 (vedi pubblicazione *Allegato 5*); pertanto si ottiene:

- Oneri di urbanizzazione, pari a 1,196 €/mq, determinato dalla tabella B, assumendo la categoria altre industrie.
- Coefficiente adeguamento ISTAT 2022: 1,853
- Oneri di urbanizzazione= $1,196 \times 1,853 = 2,22 \text{ €/mc}$

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da adottare nella presente stima sono pari a €/mc 2,22.

TABELLA B - ATTIVITA' PRODUTTIVE E/mq LOTTO EDIFICATORIO DA ADEGUARE SECONDO GLI AUMENTI ISTAT DAL 20.6.90

TIPI DI ATTIVITA'	AMPLI AMEN TI	NUOVI INSE DIA MENTI	N. I. ZONE MISTE INALI	N. I. ZONE ARTIA INALI	N. I. P. I. P.
TESSILE-CARTA-CAR					
TOTECNICA-ALIMEN	10,747	1,345	1,345	1,345	1,196
TARI-LEGNAMI					
CHIMICI	1,464	1,464	1,464	1,464	1,345
METALLICI	1,046	1,196	1,196	1,046	1,046
ARTIGIANATO	0,448	0,897	0,826	0,747	0,673
ESTRATTIVI	0,448	0,747	0,747	0,747	0,598
SERVIZI	0,598	1,196	1,122	1,345	1,046
ALTRE INDUSTRIE	0,598	1,196	1,122	1,311	0,919

Figura 18 - Estratto TABELLA B oneri di urbanizzazione

- **P_i – Profitto di un ordinario imprenditore** - Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Il profitto da adottare nella presente stima è pari al 20%.

- **I_p – Interessi passivi** - Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Gli oneri interessi passivi da adottare nella presente stima sono pari a 7%.

Determinazione del fattore di anticipazione ($1/q^n$)

[q=1+r] – r è il saggio netto di investimenti nel settore edilizio Il saggio di remunerazione atteso da parte del promotore viene qui determinato in ragione del 15%, sulla base di un confronto con operazioni immobiliari similari.

[n] – Tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito. Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari ad 1 anno, in considerazione di un ridotto iter concessorio ma anche della quantità di volumetria ipotizzata.

Il fattore di anticipazione da adottare nella presente stima è pari al 1,15.

Determinazione del valore di mercato (V_m)

Dopo aver indagato le singole componenti interessate dal procedimento del valore di trasformazione, si perviene alla seguente stima del valore di mercato dell'area in questione in considerazione della sua "rendita di anticipazione" relativa ad una destinazione a carattere produttivo. Lo schema del calcolo è riportato nella **Tabella 3**.

	Quantità	u.m.	Valore di mercato unitario	Valore di mercato
S.l.v.	1.000,00	mq	€ 665,00	€ 665.000,00
				€ 665.000,00
COSTI DI PRODUZIONE				
	Quantità/%	u.m.	Importo	Costo
Ktc	1.000,00	mq	€ 402,22	€ 402.220,00
Op	10%		€ 402.220,00	€ 40.222,00
Oc	11.500,00	mc	€ 2,22	€ 25.486,16
TOTALE (Ktc+Op+Oc)				€ 467.928,16
	%	u.m.	Importo	Costo
PI	20%		€ 467.928,16	€ 93.585,63
TOTALE (Ktc+Op+Oc+PI)				€ 561.513,79
lp	7%		€ 561.513,79	€ 39.305,97
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE - Kp (Ktc+Op+Oc+PI+lp)				€ 600.819,76
FATTORE DI ANTICIPAZIONE				
r	15%			
n	1			
q ⁿ	(1+r) ⁿ			1,15
VALORE DI MERCATO DEL SEDIME - Vm				€ 55.808,90
VALORE DI MERCATO DEL SEDIME ARROTONDATO - Vm				€ 55.809,00

Tabella 3 - Determinazione valore di mercato dell'area edificabile

Il valore appena determinato, rapportato alla superficie del lotto, fornisce un valore unitario pari a:

$$55.808,90 \text{ €} / 3.255,00 \text{ mq} = 17,15 \text{ €/mq}$$

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di terreni edificabili, situati in Catanzaro e nelle zone limitrofe a quella in oggetto – www.immobiliare.it. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 5*.

❖ **Offerta di vendita n.1**

Terreno sito in Catanzaro in viale Magna Grecia, categoria D1 (industriale) di mq 7.500, dunque con la medesima destinazione urbanistica del terreno in oggetto.

Prezzo € 140.000,00 → Prezzo unitario **18,67 €/mq**

Il valore reperito dalla suddetta offerta di vendita è pressoché identico al valore ricavato dalla stima effettuata, a riprova che quest'ultima è stata effettuata correttamente.

Ulteriore conferma sulla bontà della stima è reperibile dall'atto di Compravendita repertorio n. 143528 del 21/01/2011, di cui si è detto in precedenza, dal quale è possibile reperire la seguente quotazione:

Superficie 3.255,00 mq

Prezzo di vendita € 60.000,00

Prezzo unitario **18,43 €/mq**

Il valore ricavabile dall'atto del 2011, lievemente superiore rispetto a quello stimato dallo scrivente all'attualità (17,15 €/mq), è perfettamente coerente con l'andamento del valore di mercato dei valori OMI di

cui si è detto in precedenza, ove è stato appurato che i valori di mercato dal 2012 hanno avuto una lieve diminuzione sino a valori che dal 2014 si sono mantenuti costanti fino all'attualità.

Sono state altresì reperite ulteriori offerte di vendita relative tuttavia a terreni edificabili a vocazione residenziale (le relative schede sono riportate nell'*Allegato 5*), che hanno fornito un intervallo di quotazioni compreso tra 42,00 €/mq e 57,00 €/mq e che confermano ulteriormente il valore stimato per il terreno edificabile a vocazione attività produttiva.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e dei valori unitari individuati, è possibile attribuire un valore unitario del terreno pari a 18,00 €/mq, determinato come media (18,08 €/mq) arrotondata dei suddetti valori unitari.

Valore di stima = 3.255,00 mq x 18,00 €/mq = € 58.590,00

Il valore della porzione di terreno catastalmente individuata al foglio 83 del comune di Catanzaro - particelle 710 e 712 avente destinazione produttiva, viene stimato in € 58.590,00.

5. Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidatomi, è possibile affermare che il valore dei beni in oggetto, costituenti fondo unico e catastalmente individuati al foglio 83 del comune di Catanzaro - particelle 710 e 712, viene stimato complessivamente in € 60.800,00.

Ringrazio della fiducia accordata e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 9 marzo 2022

Il Perito Estimatore
Dott. Ingr. Danilo ISABELLO

SEZIONE 3 – ALLEGATI