

RELAZIONE DI STIMA

DEI VALORI DI ALCUNI TERRENI
SITI NELLA Z.I. DI PIANOLAGO DI MANGONE (CS) DI PROPRIETA'
DELLA [REDACTED]

SOMMARIO

1. Premessa	2
2. Dati censuari relativi ai terreni di proprietà della [REDACTED]	2
3. Identificazione dei terreni.....	4
4. Provenienza e peculiarità dei terreni oggetto di stima.....	4
5. Esistenza di formalità. Vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	6
6. Destinazione urbanistica dei terreni.....	6
7. Scopo della stima	7
8. Criterio di stima adottato.....	7
9. Valutazione dei terreni	9
10. Conclusioni.....	10

1 - Premessa

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un lotto di terreno di natura edificabile ubicato nell'agglomerato industriale di località **Pianolago** del Comune di Mangone (CS).

Il sottoscritto ing. Leonardo PETRONE, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°2106, con studio professionale in Aprigliano (CS) alla via Domenico Piro Panto n°8, si è recato sul posto al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e di quanto altro necessario per formulare una corretta valutazione.

L'incarico di perito estimatore è stato conferito al sottoscritto dal Dott. Roberto CIACCO, in qualità di Liquidatore giudiziale della Procedura N.16/2023 del Tribunale di Cosenza in riferimento alla società [REDACTED] (cfr. **Al. N°1**).

2 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà della [REDACTED]

I dati catastali dei terreni di proprietà della [REDACTED], interessati dalla presente perizia di stima, sono esposti nella seguente **Tabella dati catastali**:

N.C.T. – COMUNE di MANGONE (cfr. Al. N°2)								
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUP. (HA)		R.D. (€)	R.A. (€)	
3	383	semin. arborato	1	17	15	6,64	2,66	
3	1335	castagneto	1	00	65	0,17	0,06	
3	1337	semin. arborato	1	06	90	2,67	1,07	
3	1340	semin. arborato	1	03	50	1,36	0,54	

I dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza

Di seguito si riportano le seguenti individuazioni grafiche dei terreni identificati

2.1 - Identificazione dei terreni

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Strutturale Associato del Comune di Mangone è stato possibile stabilire la superficie dei terreni su-identificati ricadenti in area edificabile.

Nel dettaglio tali superfici sono riportate nella **Tabella superfici ricadenti in Ambito per la localizzazione di nuovi insediamenti (ANI) – P.S.A. vigente:**

FOGLIO	PARTICELLE	SUPERFICIE TOTALE (mq)	SUPERFICIE RICADENTE IN AMBITO ANI (mq)	SUPERFICIE RICADENTE SU VIABILITÀ PROGRAMMATA (mq)
3	383	1715	1715	0.00
3	1335	65	65	0.00
3	1337	690	690	0.00
3	1340	350	350	0.00
SOMMANO		2.820	2.820	0.00

NOTA: la superficie delle particelle n°383-1335-1337-1347 ricadente in Ambito ANI, da considerare ai fini della stima, è pari a mq 2820, in virtù dei diritti di proprietà, pari all'unità, vantato dalla [REDACTED]. Tanto risulta dall'atto di compravendita a rogito del [REDACTED] N° [REDACTED]

2.2 - Provenienza e peculiarità dei terreni oggetto di stima

I terreni oggetto di stima di cui al paragrafo 2, sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto tecnico estimatore non ha svolto alcuna indagine circa atti di provenienza, confini et altre informazioni, ma ha basato il suo rapporto di valutazione delle consultazioni catastali svolte autonomamente.

Detti terreni, (particelle 383, 1335, 1337 e 1340) fra loro contermini, sono ubicati nell'agglomerato industriale di Pianolago di Mangone; le particelle di terreno

in epigrafe possono considerarsi, di fatto, un unico vasto appezzamento di terreno ubicato nella zona industriale di Pianolago e risultano confinanti con la strada (part. 799) pertinente alla zona industriale.

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione regolare (pseudo rettangolare) e si presenta con una orografia pianeggiante.

L'accesso ai suddetti terreni è garantito dalla presenza di un accesso a raso posto sulla viabilità di pertinenza dell'area industriale di Pianolago, a fondo asfaltato e accessibile anche con i mezzi pesanti; l'accesso a raso risulta conterminare alla particella 799.

Nel complesso le quattro particelle costituiscono un lotto di forma pseudo-rettangolare ed andamento pianeggiante che confina ad est con la particella 940 (Ente urbano) e la 488 (CORAP), a nord con la particella 1336 (CORAP), ad ovest con la particella 852 (Ente urbano) e le particelle 1338 e 1341 (CORAP) ed a sud con strada dell'area industriale prima descritta.

Come riportato nella nota in calce alla precedente tabella, [REDACTED]
[REDACTED] vanta diritti di piena proprietà sulle particelle n°383-1335-1337 e 1340.

Il terreno, nel suo complesso, costituisce un lotto industriale, ovvero un'area edificabile inserita nell'agglomerato industriale di Pianolago, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di vecchia e nuova costruzione.

La presenza della strada provinciale S.P. N°241 (già S.S. 19 delle Calabrie) assicura collegamenti viari sia con il capoluogo di provincia che con lo svincolo autostradale dell'A2 (Rogliano), che con gli altri paesi il cui territorio confina con quello del Comune di Mangone.

Inoltre è stato accertato che il comprensorio all'interno del quale ricade il lotto industriale prima individuato è già dotato di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete fognante, illuminazione

pubblica, ecc.).

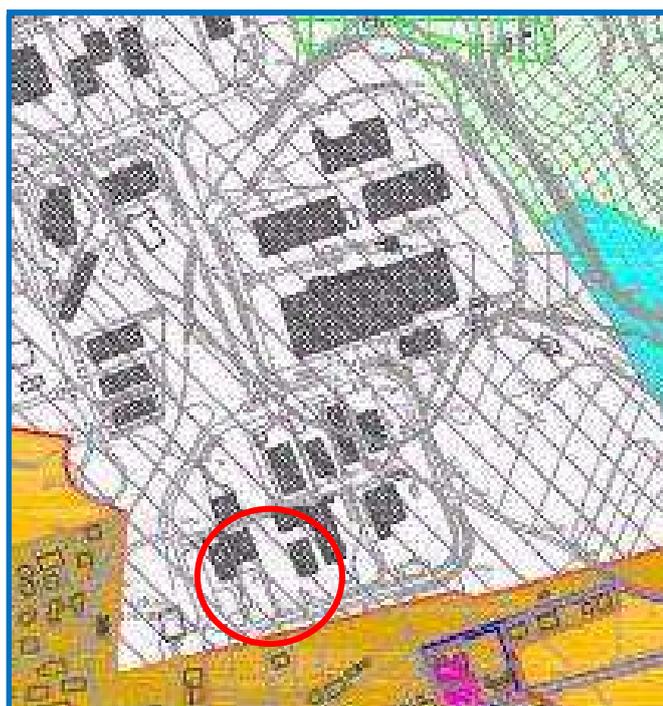
In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni completamente liberi da vincoli e con le peculiarità sopra enunciate, utilizzabili a fini edilizi per come previsto dalla sua destinazione secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Mangone e le prescrizioni contenute nel Regolamento del CORAP afferente alla Zona Industriale di Pianolago.

2.3 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Il sottoscritto, dalle verifiche effettuate, ha accertato che non esiste alcuna formalità pregiudizievole a carico dei terreni oggetto del presente rapporto di valutazione (cfr. **All. N°3**).

2.4 - Destinazione urbanistica dei terreni

I terreni oggetto di stima ricadono in area edificabile afferente all'**Ambito ANI – Ambito per la localizzazione di nuovi insediamenti** (Art. 148 – REU), per come definita dal vigente Piano Strutturale Associato del Comune di Mangone:



l'edificazione, in tale zona, è prevista con intervento diretto, per cui il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto della natura edificatoria dei terreni oggetto di valutazione (cfr. **All. N°4**).

3 – Scopo della stima

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è quello di determinare i valori venali, così come previsto dalla normativa vigente, di alcuni terreni siti nell'agglomerato industriale di Pianolago di Mangone (CS) e di proprietà della [REDACTED]

Per la determinazione di detti valori si è tenuto conto di:

1. Sopralluogo in sito per rilevare la tipologia dei terreni, l'orografia, l'ubicazione e l'accesso ai terreni;
2. Analisi dei valori di compravendita di terreni, aventi caratteristiche simili per destinazione d'uso a quelli interessati dalla presente relazione di stima, rilevati da siti web specializzati.

3.1 - Criterio di stima adottato

Qualunque stima di beni immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero i terreni se immessi sul mercato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Tenuto conto di quanto prima asserito, nella presente valutazione è stato fatto esclusivo riferimento a valori di mercato di terreni similari, anche di altri comuni, considerato la scarsità di comparabili ricadenti nel comune di Mangone.

La ricerca degli annunci di agenzie immobiliari per compravendita di terreni in

aree industriali con caratteristiche similari ha dato seguito ai seguenti risultati (cfr. **AII. N°6**):

COMUNE	SUPERFICIE (mq)	TIPOLOGIA	AGENZIA	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)
Mangone	3.300	Terreno edificabile	Gallo case	33.000	10,00
Mangone	1.700	Terreno edificabile	Gallo case	-	30,00
Mangone	6.150	Terreno edificabile	ISFIN	190.000	30,00
Mangone	4.000+1.160	Terreno edificabile+ASI	Gallo case	97.000	15,00

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo* che conduce ad un valore unitario al metro quadrato.

Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano il bene immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

3.2 – Valutazione dei terreni

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a **Euro 30,00**.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (parag. 2.2), le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente inferiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine, in particolare per la marginalità dell'ubicazione rispetto alla S.P. 241.

Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi.

In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i$$

dove, V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 30,00

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Pertanto il **valore di mercato al metro quadrato** dei terreni edificabili di proprietà della [REDACTED], alla data di stesura della presente, ubicati nel Comune di Mangone alla località

Si precisa, altresì, che fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- **Allegato N°1** – Affidamento incarico
- **Allegato N°2** – Visure catastali all'attualità e storiche
- **Allegato N°3** – Ispezione ipotecari [REDACTED]
- **Allegato N°4** – Estratto dello strumento urbanistico vigente (P.S.A.)
- **Allegato N°5** – Documentazione fotografica
- **Allegato N°6** - Beni comparabili

Aprigliano, 13.06.2024

IL TECNICO INCARICATO

(ing. Leonardo PETRONE)