

*Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale Civile e Penale di Castrovillari*

PROC. N° 104/2015 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Elvezia Antonella CORDASCO

PROCEDENTE: **B.C.C. Gestione Crediti S.P.A.** con sede in ROMA alla Piazza Beata Vergine del Carmelo n. 4/5- rappresentata e difesa con delega dall'Avv.to **Francesco PERRI del Foro di Castrovillari**, con domicilio eletto in Corigliano Calabro (CS) Via Nazionale 172.

E

EQUITALIA Servizi di Riscossione S.p.a.- con sede in Roma Viale Giuseppe Grezar 14, domiciliata per il provvedimento c/o la Direzione Regionale di Cosenza Via Paul Harris 28.

Contro

ESECUTATI: **..OMISSIS..**

OGGETTO: RELAZIONE

L'Esperto

Geom. Ottavio LEONE

BENI PIGNORATI

(Come da Atto di Pignoramento Immobiliare)

Con Atto notificato in data 24 Marzo 2015, la precedente **BANCA B.C.C. Gestione Crediti S.P.A.** con sede in ROMA alla Piazza Beata Vergine del Carmelo n. 4/5, sottopose a pignoramento, a carico di OMISSIS i seguenti immobili:

Sull'intera consistenza ed in proprietà per ½ ciascuno degli Esecutati:

- A.** **Locale Magazzino** di mq. 50, ubicato alla Contrada XXXXXXXXX e situato al Piano Terra di un Fabbricato di maggiore consistenza; risulta distinto nel N.C.E.U. del Comune di Cassano alla Ionio (CS) al **Foglio di Mappa N° 41 P.11a 45 Sub. 1**
- B.** **Unità Immobiliare adibita** a civile abitazione ubicata alla Contrada XXXXXXXXXe situata al Piano Terra di un Fabbricato di maggiore consistenza; risulta distinta nel N.C.E.U. del Comune di Cassano allo Ionio (CS) al **Foglio di Mappa N° 41 P.11a 45 Sub. 2**
- C.** **Unità Immobiliare adibita** a civile abitazione ubicata alla Contrada XXXXXXXXX e situata al Piano Primo di un Fabbricato di maggiore consistenza; risulta distinta nel N.C.E.U. del Comune di Cassano allo Ionio (CS) al **Foglio di Mappa N° 41 P.11a 45 Sub. 3**
- D.** **Unità Immobiliare adibita** a Lastrico Solare ubicata alla Contrada XXXXXXXXX e situata al Piano Secondo di un Fabbricato di maggiore consistenza; risulta distinta nel N.C.E.U. del Comune di Cassano allo Ionio (CS) al **Foglio di Mappa N° 41 P.11a 45 Sub. 4**
- E.** **Terreno di Natura Agricola** ubicato in agro del Comune di Cassano allo Ionio alla Contrada XXXXXXXX esteso Ettari 1 are 58 e ca. 34 riportato nel N.C.T. al **Foglio di Mappa N° 41 P.11a 189**. Detto terreno risulta frazionato in Porzioni per Variazione Colturale eseguita ai sensi della Legge 286/2006 e s.m. (Vedi Visura Catastale)
- F.** **Terreno di Natura Agricola** ubicato in agro del Comune di Cassano allo Ionio alla Contrada XXXXXXXX esteso Ettari 2 are 45 e ca. 15 riportato nel N.C.T. al **Foglio di Mappa N° 40 P.11a 297**.
- G.** **Terreno di Natura Agricola** ubicato in agro del Comune di Cassano allo Ionio alla Contrada XXXXXXXX esteso Ettari 3 are 33 e ca. 30 riportato nel N.C.T. al **Foglio di Mappa N° 53 P.11a 131**.

PERIZIA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto Geom. Ottavio Leone, con Studio in Mormanno alla Via S. Anna 13 iscritto al N° 1960 dell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Cosenza, premesso che:

- in data 14/01/2017 è stato nominato esperto nella esecuzione in oggetto;
- in data 18/01/2017 ha regolarmente accettato l'incarico ricevuto prestando il giuramento di rito;
- in data 07/04/2017, previo avviso alle parti interessate, sono state effettuate le operazioni sopraluogo (Come da allegato Verbale)

ciò premesso in ossequio all'incarico ricevuto rassegna la seguente relazione.

ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA

In base alle ispezioni eseguite dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio- di Cosenza, al N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) e N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Cassano allo Ionio, nonché dalla documentazione agli atti ed in particolare dalla Relazione Notarile ultima della Dott.ssa Anna CALVELLI Notaio in Rende si è accertato, per ciò che riguarda la provenienza, che nel Ventennio si sono succeduti i seguenti Atti di Trasferimento:

- 1.** I suddetti immobili pignorati, sono pervenuti in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai Sigg.ri: OMISSIS , in parte: **a)** Giusta Successione in Morte di OMISSIS . Dichiarazione di Successione Trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Cosenza il OMISSIS - **b)** Giusta Successione in Morte di OMISSISI. Dichiarazione di Successione Trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Cosenza il OMISSIS.
- 2.** Pervennero a OMISSIS, in parte da: **a)** OMISSIS giusto atto di Compravendita rogato dal Notaio R. SCORNAJENGHI OMISSIS., **b)** OMISSIS, giusto Atto di Compravendita rogato dal Notaio PLACCO del OMISSIS... di formalità.
- 3.** Pervennero al sopra generalizzato OMISSIS per Atto di Donazione OMISSIS.

CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;

- la rispondenza dei beni tra: identificazione catastale e quelli descritti nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. in atti.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della certificazione storica della conservatoria dei RR.II. visionata dal sottoscritto e comunque **coincidente** con quella prodotta nella relazione notarile a firma della Dott.ssa Anna CALVELLI Notaio in Rende, i beni in esame risultano essere liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il OMISSIS, ipoteca per euro 120.000,00 a garanzia di euro 80.000,00 contro OMISSIS, a favore di BANCA CARIME S.p.a. con sede in Cosenza C.F.: 133365900156, gravante sugli immobili in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il OMISSIS, con atto Notarile Pubblico per Notar Emilia LAURITO del OMISSIS, ipoteca per euro 140.000,00 a garanzia di euro 70.000,00 contro OMISSIS, a favore di BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Terranova da Sibari (CS) C.F.: 02574630782, gravante sugli immobili in oggetto.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono dunque formati da N° 3 appezzamenti di terreni agricoli e da Un intero Fabbricato suddiviso in N° 4 Unità Immobiliari Urbane di cui tre a carattere abitativo ed una a destinazione "Lastrico Solare", quest'ultima però probabilmente aveva anche funzione di copertura piana e quindi all'epoca della Denuncia in Catasto del Fabbricato (Anno 1979) fu censita come Lastrico Solare. Attualmente **non è più esistente** in quanto è stato realizzato un vero e proprio tetto di copertura a due falde inclinate che ha sostituito il Lastrico Solare (Come da All. B -Doc. Fotografica).

Le suddette UU.II. costituiscono un fabbricato a due piani fuori terra e copertura con accesso unico dall'esterno e scala interna comune.

Detto fabbricato ricade altresì all'interno del Terreno di cui alla lettera "**E.**" sopra descritto (Fog. 41 P.lla 189).

Si precisa inoltre che, come può evincersi dalla Documentazione Fotografica, insistono sui lati del Fabbricato in questione due corpi di fabbrica i quali risultano privi di titoli abilitativi, tra l'altro a detta degli Esecutati il corpo presente sul lato Nord è stato di recente realizzato senza Autorizzazione. Per quanto sopra il sottoscritto **ha ignorato** ai fini della presente Perizia i suddetti corpi di fabbrica.

Tenuto conto che gli immobili interessati alla stima e che costituiscono l'intera massa pignorata sono: descrivibili, individuabili nonché vendibili in modo **autonomo**, a parere del sottoscritto: vista la modestissima mole dell'intero fabbricato che ricade all'interno del terreno di cui alla lettera **E.**, lo stesso si può identificare come un immobile proporzionato a servizio del fondo. **E' quindi preferibile** raggruppare il tutto in un **unico Lotto distinto col N° 1** al quale sarà attribuito un valore determinato comunque sulla base di ogni singolo elemento.

I restanti Terreni e cioè quelli di cui alle lettere "**F e G**", avendo ciascuno una propria ed autonoma collocazione, costituiranno due singoli lotti rispettivamente **distinti coi NN. 2 e 3** ai quali verrà attribuito a ciascuno un proprio Valore e tale da poter essere venduti anche singolarmente. Per i beni oggetto di stima è stato dunque scelto il criterio della suddivisione in Lotti secondo il sotto indicato schema che si articola in:

- a) una prima tabella descrive e identifica Catastalmente il bene costituente il lotto;
- b) segue la descrizione della documentazione sulla Regolarità Urbanistica, lo Stato Occupativo nonché l'Identificazione aggiornata per la vendita;
- c) segue poi una Relazione Tecnica che: descrive l'immobile, il suo grado di commerciabilità, il criterio adottato per la stima del bene, quest'ultimo riepilogato numericamente in una seconda tabella con il valore di mercato (espresso in Euro) attribuito all'immobile costituente il lotto.

IL LOTTO << 1 >> identificato e ricadente nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), è costituito dall'intero fabbricato e terreno, ed è riassunto secondo la tabella che segue:

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA MQ/VANI	RENDITA CATASTALE IN EURO
1	41	45	1	C/2	3	50,00	129,11
	41	45	2	A/3	2	3	142,54
	41	45	3	A/3	2	6,5	382,69
	41	45	4	Lastrico Solare			
LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFCIE IN Ettari	R.D.
1	41	189	AA	AGRUMETO	1	1.42.04	271,42
	41	189	AB	PASCOLO	2	0.07.56	0,74
	41	189	AC	PASC.ARB.		0.08.74	0,86

Le Unità Immobiliari di cui alla suddetta tabella costituiscono un fabbricato formato da due piani e precisamente: un piano terra totalmente occupato dalle Unità Immobiliari distinte con i **subalterni 1 e 2**, un primo piano interamente occupato dalla Unità Immobiliare distinta col **subalterno 3**. Il **subalterno 4**, per come sopra già citato, non è più esistente pertanto può essere soppresso.

L'intero Lotto "1" risulta ubicato alla Contrada XXXXX del Comune di Cassano allo Jonio ricadente in **Zona "E" (Agricola)** secondo il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) adottato dal Comune. Quanto alla regolarità dell'intero Stabile, dopo le svariate ricerche presso gli Uffici Comunali e senza aver ottenuto nessun risultato in quanto non è emersa traccia di Autorizzazioni o Concessioni (Vedi All. D), l'unica tesi più attendibile è che il fabbricato è stato probabilmente costruito antecedentemente all'anno 1967 e per la forma geometrica con la quale è rappresentato: precisamente tipica di "Fabbricato Rurale", potrebbe essere stato realizzato con il contributo finanziario di cui all'art.10 della legge 2 giugno 1961, n. 454, (Piano quinquennale per lo sviluppo dell'agricoltura), il quale art. 10 prevedeva "Contributi per le case di coltivatori diretti" eautorizzava la spesa di lire 30 miliardi, in ragione di lire 6 miliardi per ciascun esercizio finanziario dal 1960-61 al 1964-65, per la concessione a piccoli proprietari e piccoli enfiteuti coltivatori diretti di sussidi, a norma dell'art. 43 del regio decreto 13 febbraio 1933, n. 215

Neanche gli stessi Esecutati ricordano o possono ricordare, vista la loro Età Anagrafica.

STATO OCCUPATIVO DEI BENI

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare lo stato occupativo dei beni facenti parte del Lotto oggetto di perizia, ed

è risultato che: il fabbricato **è interamente utilizzato** dai Fratelli OMISSIS precisamente per abitazione e magazzino ed il terreno è tenuto in coltura dagli stessi, essendo quest'ultimi titolari di una Azienda Agricola.

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano allo Ionio, **il fabbricato** facente parte del **Lotto 1** in descrizione, risulta perfettamente identificato come può evincersi sia dall'allegata Visura Catastale che dalle Planimetrie Urbane depositate in Catasto le quali corrispondono esattamente alla situazione attuale. Nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Ionio, **il terreno** facente parte dello stesso **Lotto 1**, risulta anch'esso perfettamente identificato così per come può evincersi dalla allegata Visura e Mappa Catastale, esso si presenta a forma quasi rettangolare con confini ben materializzati, tra l'altro confina con la strada pubblica.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'Unità Immobiliare Urbana distinta col numero di particella **45 sub. 1**, risulta adibita a Magazzino-Deposito, è distribuita su porzione dell'intero Piano Terra del Fabbricato e si estende su una superficie calpestabile di circa mq 50,00. Sul prospetto Est insiste un ampio accesso carrabile dotato di porta; risulta molto scarsa dal punto di vista della luminosità.

L'Unità Immobiliare Urbana distinta col numero di particella **45 sub. 2**, risulta adibita ad Abitazione formata da due vani con ingresso comune, essa è distribuita sulla restante porzione del Piano Terra del Fabbricato e si estende su una superficie calpestabile di circa mq 41,00. Risulta distribuita in modo molto caotico in effetti a parere del sottoscritto non può costituire una Unità Immobiliare, (anche se risulta Censita come Unità Immobiliare a sé), ma per un corretto utilizzo deve per forza far parte del piano superiore.

L'Unità Immobiliare Urbana distinta col numero di particella **45 sub. 3**, risulta adibita ad Abitazione formata da più vani con ingresso comune al Piano Terra e scale, essa è distribuita sull'intera superficie del Piano Primo del Fabbricato e si estende su una superficie calpestabile di circa mq 103,00. La distribuzione dei singoli vani è abbastanza corretta con presenza di disimpegni e comunque con tipiche caratteristiche di abitazione rurale.

Le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato sono rappresentate da struttura portante mista: Muratura e cemento armato (*pilastrini, travi*); le finiture esterne sono di tipo scarso anzi in alcune parti addirittura mancanti, mentre quelle interne (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo medio.

Ai fini di una equa valutazione del bene è da considerarsi lo stato di manutenzione del bene stesso, infatti il fabbricato, vetusto di oltre cinquanta anni, mostra comunque una struttura efficiente ed in buono stato di conservazione, si presenta con qualche segno generalizzato di deterioramento negli intonaci esterni; le finiture interne sono invece ben curate, ma questo dovuto soprattutto all'utilizzo giornaliero ed alla manutenzione che viene fatta puntualmente dagli utilizzatori.

Il Terreno che fa parte del Lotto in descrizione ha una forma quasi rettangolare, porzione dello stesso è stato occupato dal fabbricato con antistante corte. Esso risulta in piano pertanto di facile coltivazione, nonché raggiungibile direttamente dalla strada pubblica. Inizialmente all'acquisto da parte dei Dante Causa degli Esecutati il terreno risultava Agrumeto per l'intera superficie. Attualmente, per come confermato dagli Esecutati e per come visibile dall'All. B, gli stessi hanno abbattuto duecento piante di Agrumeto le quali occupavano una superficie di circa mq. 3.500,00 utilizzandola per Seminativi. Entrambe le colture del terreno risultano di buona qualità, ciò dovuto essenzialmente alla natura stessa del terreno ed al clima che vi regna nella zona.

GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ'

Gli immobili di cui al Lotto in descrizione e per i quali si chiede la stima, si trovano nel Comune di Cassano allo Ionio alla contrada XXXXXXXXXX. Quest'ultima contrada posta nelle vicinanze della Marina di Sibari risulta ad alta presenza di Aziende per la maggior parte a prevalente vocazione Agricola con coltivazione di agrumeti oltre ad orti e seminativi. La zona è fornita di opere di Urbanizzazione quali strade, acqua, luce, telefoni ecc... ma soprattutto è dotata di impianti di irrigazione necessari per la coltivazione dei fondi, perciò i terreni si prestano molto bene nella produzione. Risultano Aziende, tra cui quella condotta dagli Esecutati, le quali si occupano anche di pastorizia.

Per quanto sopra, attualmente agli immobili in questione, si può attribuire un grado di commerciabilità che li colloca in una posizione media rendendoli abbastanza appetibile sul mercato. Ciò è dovuto anche al fatto che i terreni della zona hanno una suscettività e quindi una attitudine, previo dovute migliorie, a dare negli anni un Beneficio Fondiario sempre migliore.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1

Per la determinazione di un valore congruo si è proceduto con il metodo comparativo rapportandosi ai parametri di mercato per immobili di nuova costruzione per ciò che riguarda il fabbricato, aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima esistenti sul territorio in cui lo stesso ricade; successivamente, a questo

parametro sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione.

Mentre per la determinazione di un valore congruo del terreno che farà parte del Lotto, si è proceduto oltre al metodo di comparazione con riferimento a prezzi applicati a recenti compravendite, è stato altresì tenuto conto anche dei cosiddetti VAM Valori Agricoli Medi. Pertanto è stato raggiunto il seguente risultato:

- 1) Il parametro da utilizzare per la stima del **Fabbricato** viene quindi stabilito in **€. 350,00 x mq.**
- 2) Il parametro medio da utilizzare per la stima del **Terreno** viene quindi stabilito in: **€. 4,50 x mq.** per la qualità Agrumeto ed **€. 1,75 x mq.** per la qualità Seminativo.

La superficie del Fabbricato che si deve considerare per il calcolo del Valore Commerciale, è quella Convenzionale che viene calcolata computando:

- l'effettiva superficie calpestabile delle unità immobiliari
- l'effettiva superficie dei muri perimetrali (Muri fino ad uno spessore max cm. 50)
- la superficie dei locali accessori diretti nella misura del 35%
- l'effettiva superficie di balconi nella misura del 25%

Nelle tabelle seguenti sono riportati in dettaglio gli elementi e i dati utilizzati per il calcolo.

DATI RELATIVI AL FABBRICATO:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/mq (effettiva)	SUPERFICIE (convenzionale)	PARAMETRO euro/mq	VALORE	
Locale Princip. (100%)	121,20	mq 121,20	350,00	euro	42.420,00
Muri Perimet. (100%)	21,00	mq 21,00	350,00	euro	7.350,00
Accessori Diretti (35%)	28,20	mq 9,87	350,00	euro	3.454,50
Balconi (25%)	15,00	mq 3,75	350,00	euro	1.312,50
	TOTALE	mq 155,82	350,00	euro	54.537,00

DATI RELATIVI AL TERRENO:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/ in Ettari	SUPERFICIE a base di Calcolo	PARAMETRO euro/mq	VALORE	
Agrumeto	1.23.34	mq 12.334,00	4,50	euro	55.503,00
Seminativo	0.35.00	mq 3.500,00	1,75	euro	6.125,00
	TOTALE	mq 15.834,00		euro	61.628,00

Il Valore Totale del **Lotto 1** in descrizione è pari a:- **€. 116.165,00**

IL LOTTO << 2 >> identificato e ricadente nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), è costituito da un appezzamento di terreno, ed è riassunto secondo la tabella che segue:

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFCIE IN Ettari	R.D.
2	40	297		AGRUMETO	1	2.45.15	468,45

L'intero Lotto "2" risulta ubicato alla Contrada XXXXXXXX del Comune di Cassano allo Ionio ricadente in **Zona "E" (Agricola)** secondo il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) adottato dal Comune.

STATO OCCUPATIVO DEI BENI

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare lo stato occupativo del bene facente parte del Lotto oggetto di perizia, ed è risultato che: il terreno è tenuto in coltura dagli stessi Esecutati, essendo quest'ultimi titolari di una Azienda Agricola.

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Ionio, **il terreno** in descrizione facente parte del **Lotto 2**, risulta anch'esso perfettamente identificato così per come può evincersi dalla allegata Visura Catastale e relativo Estratto di Mappa, esso si presenta a forma quasi rettangolare con confini ben materializzati.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Terreno che fa parte del Lotto in descrizione ha una forma quasi rettangolare. Esso risulta in piano pertanto di facile coltivazione, nonché raggiungibile direttamente dalla strada pubblica. La natura è prettamente argillosa con strato arabile di oltre cm 50. Attualmente il fondo risulta impiantato tutto ad Agrumeto, dall'aspetto degli alberi presenti si deduce che lo stesso abbia una buona produzione e qualità.

GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ'

L'immobile di cui al Lotto in descrizione e per il quale si chiede la stima, si trova nel Comune di Cassano allo Ionio alla contrada XXXXXXXX. Quest'ultima contrada posta nelle vicinanze della Marina di Sibari risulta ad alta presenza di Aziende per la maggior parte a prevalente vocazione Agricola con coltivazione di agrumeti oltre ad orti e seminativi. La zona è fornita di opere di Urbanizzazione quali strade, acqua, luce, telefoni ecc... ma soprattutto è dotata di impianti di irrigazione necessari per la coltivazione dei fondi, perciò i terreni si prestano molto bene nella produzione. Risultano

Aziende, tra cui quella condotta dagli Esecutati, le quali si occupano anche di pastorizia.

Per quanto sopra, attualmente all'immobile in questione, si può attribuire un grado di commerciabilità che lo colloca in una posizione media rendendolo abbastanza appetibile sul mercato. Ciò è dovuto anche al fatto che i terreni della zona hanno una suscettività e quindi una attitudine (apportando le dovute migliorie), a dare negli anni un Beneficio Fondiario sempre migliore.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO 2

Per la determinazione di un valore congruo del terreno facente parte del Lotto si è proceduto con il metodo di comparazione riferito a prezzi applicati a recenti compravendite, inoltre è stato altresì tenuto conto anche dei cosiddetti VAM Valori Agricoli Medi che si discostano di poco dai valori di mercato.

Pertanto è stato raggiunto il seguente risultato:

- 1) Il parametro medio da utilizzare per la stima del terreno viene quindi stabilito in **€. 4,50 x mq.**

Nella tabella seguente sono riportati in dettaglio gli elementi e i dati utilizzati per il calcolo.

DATI RELATIVI AL TERRENO:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/ in Ettari	SUPERFICIE a base di Calcolo	PARAMETRO euro/mq	VALORE	
Agrumeto	2.45.15	mq 24.515,00	4,50	euro	110.317,50
	TOTALE	mq 15.834,00	4,50	euro	110.317,50

IL LOTTO << 3 >> identificato e ricadente nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), è costituito da un appezzamento di terreno, ed è riassunto secondo la tabella che segue:

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE IN Ettari	R.D.
3	53	131		SEMINATVO	3	3.33.30	111,89

L'intero Lotto "3" risulta ubicato alla Contrada XXXXXX del Comune di Cassano allo Ionio ricadente in **Zona "E" (Agricola)** secondo il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) adottato dal Comune.

STATO OCCUPATIVO DEI BENI

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare lo stato occupativo del bene facente parte del Lotto oggetto di perizia, ed

è risultato che: il terreno è tenuto in coltura dagli stessi Esecutati, essendo quest'ultimi titolari di una Azienda Agricola.

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Ionio, **il terreno** in descrizione facente parte del **Lotto 3**, risulta anch'esso perfettamente identificato così per come può evincersi dalla allegata Visura Catastale e relativo Estratto di Mappa, esso si presenta a forma rettangolare con confini ben materializzati, confinante con la strada pubblica.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Terreno che fa parte del Lotto in descrizione ha una forma rettangolare. Esso risulta in piano pertanto di facile coltivazione, nonché raggiungibile direttamente dalla strada pubblica. Il terreno è di natura Seminativa, la qualità è prettamente argillosa con strato arabile di oltre cm 50, il clima che vi regna nella zona dà la possibilità di sfruttare il terreno durante l'anno con vari cicli colturali.

GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ'

L'immobile di cui al Lotto in descrizione e per il quale si chiede la stima, si trova nel Comune di Cassano allo Ionio alla contrada XXXXXXX. Quest'ultima contrada posta nelle vicinanze della Marina di Sibari risulta ad alta presenza di Aziende per la maggior parte a prevalente vocazione Agricola con coltivazione di agrumeti oltre ad orti e seminativi. La zona è fornita di opere di Urbanizzazione quali strade, luce, telefoni ecc.. ma soprattutto è dotata di impianti di irrigazione necessari per la coltivazione dei fondi, perciò i terreni si prestano molto bene nella produzione. Risultano Aziende, tra cui quella condotta dagli Esecutati, le quali si occupano anche di pastorizia.

Per quanto sopra, attualmente all'immobile in questione, si può attribuire un grado di commerciabilità che lo colloca in una posizione media rendendolo abbastanza appetibile sul mercato. Ciò è dovuto anche al fatto che i terreni della zona hanno una suscettività e quindi una attitudine (apportando le dovute miglierie), a dare negli anni un Beneficio Fondiario sempre migliore.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO 3

Per la determinazione di un valore congruo del terreno facente parte del Lotto si è proceduto con il metodo di comparazione riferito a prezzi applicati a recenti compravendite, inoltre è stato altresì

tenuto conto anche dei cosiddetti VAM Valori Agricoli Medi che si discostano di poco dai valori di mercato.

Pertanto è stato raggiunto il seguente risultato:

- 2) Il parametro medio da utilizzare per la stima del terreno viene quindi stabilito in **€. 1,75 x mq.**

Nella tabella seguente sono riportati in dettaglio gli elementi e i dati utilizzati per il calcolo.

DATI RELATIVI AL TERRENO:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/ in Ettari	SUPERFICIE a base di Calcolo	PARAMETRO euro/mq	VALORE
Seminativo	3.33.30	mq 33.330,00	1,75	euro 58.327,50
	TOTALE	mq 33.330,00	1,75	euro 58.327,50

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI

- LOTTO "1":----- €.116.165,00
- LOTTO "2":----- €. 110.317,50
- LOTTO "3":----- €. 58.327,50

TOTALE STIMA:----- € .284.810,00

CONCLUSIONI

Il valore di mercato di beni immobili, nel caso specifico di fabbricato e terreni, dipende generalmente da molte variabili quali: le caratteristiche proprie dell'immobile e quelle ambientali, i fattori di mercato connessi al rapporto domanda-offerta, l'ubicazione degli stessi.

Per ottenere una giusta valutazione del valore di mercato dei beni in oggetto, il sottoscritto ha eseguito un'operazione un po' complessa.

Tale operazione ha richiesto infatti: un'accurata ispezione degli immobili, un accertamento delle loro caratteristiche generali per poter determinare la giusta percentuale di deprezzamento dovuta principalmente per i fabbricati al fattore anno di costruzione, inoltre un'approfondita indagine di mercato per la ricerca di prezzi comparativi effettivamente praticati. Tutto ciò ha permesso di ottenere un valore il più vicino possibile alla reale situazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Inoltre in considerazione dell'avvenuto accesso ai beni, soprattutto al fabbricato, che ha quindi fatto si:

- di poter determinare la superficie commerciale;

- di poter constatare per ciascun bene le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché del relativo stato manutentivo (caratteristiche queste, come sopra ricordato, tutte importanti alla determinazione di un più probabile valore di mercato);

il sottoscritto conclude la presente relazione ritenendo di aver bene espletato l'incarico conferitogli e quindi di aver effettuato una valutazione veritiera degli immobili oggetto di stima.

Tanto si doveva.

Mormanno, li 18 Maggio 2017

L'esperto

Geom. Ottavio LEONE