



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile / penale - Impianti

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI CONCORDATO

Reg. Fall. 28/2014

Ditta:

con sede in Mosciano Sant'Angelo- Zona Ind.le

Elaborato N°2 -

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PARTE - II°- STIMA

Giudice Delegato: Dott. Giovanni CIRILLO

Commissari Giudiziali: Avv. Mauro CIMBALO

Collegio Provinciale
Geometri, Geometri
di Teramo:
IL GIU.
N° 123
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)
Geometra
Gabriele Di Natale



INDICE

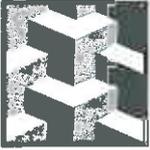
RELAZIONE PARTE SECONDA

6. STIMA FABBRICATI

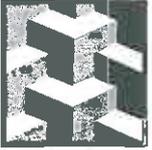
6.1 Comune di GIOIA TAURO.....	128
6.1.1 Complesso Immobiliare in Via Bellini.....	130
-Descrizione Immobile.....	130
-Identificazione Catastale.....	133
-Stato di Conservazione.....	134
-Analisi Estimativa.....	136
-Mercato Immobiliare di Riferimento.....	136
-Consistenza.....	137
-Stato di Utilizzo.....	140
-Elementi di Raffronto.....	140
-Valore di Mercato.....	145
6.1.2 Complesso Immobiliare in Via Bellini.....	146
-Descrizione Immobile.....	146
-Identificazione Catastale.....	148
-Analisi Estimativa.....	148
-Consistenza.....	149
-Elementi di Raffronto.....	154
-Valore di Mercato.....	155
6.2 Comune di MELICUCCA'.....	157
6.2.1 Opificio in Via S. Antonio da Padova.....	158
-Descrizione Immobile.....	158
-Identificazione Catastale.....	159
-Analisi Estimativa.....	159
-Consistenza.....	160
-Elementi di Raffronto.....	160
-Valore di Mercato.....	161
6.2.2 Immobile Magazzino Via Roma.....	162
-Descrizione Immobile.....	162
-Identificazione Catastale.....	163
-Analisi Estimativa.....	164
-Consistenza.....	164
-Elementi di Raffronto.....	165
-Valore di Mercato.....	166
6.3 Comune di GIULIANOVA.....	167
6.3.1 Complesso Residenziale in Via Montello.....	169
-Descrizione Immobile.....	169
<u>a) Lotto N°1</u>	
-Identificazione Catastale.....	171
-Analisi Estimativa.....	172
-Consistenza.....	173
-Elementi di Raffronto.....	176
-Valore di Mercato.....	177
<u>b) Lotto N°2</u>	
-Identificazione Catastale.....	177
-Analisi Estimativa.....	178
-Consistenza.....	179
-Elementi di Raffronto.....	180
-Valore di Mercato.....	182



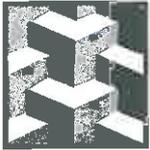
6.3.2	Immobile in Via Gramsci.....	183
	-Descrizione.....	183
	-Identificazione Catastale.....	184
	-Analisi Estimativa.....	185
	-Consistenza.....	186
	-Elementi di Raffronto.....	187
	-Valore di Mercato.....	188
6.4	Comune di PORCARI	
	Complesso Industriale in Via Capannori.....	189
	-Descrizione.....	190
	-Identificazione Catastale.....	192
	-Analisi Estimativa.....	192
	-Mercato Immobiliare di riferimento.....	193
	-Consistenza.....	193
	-Elementi di Raffronto.....	196
	-Valore di Mercato.....	197
6.5	RIEPILOGO STIMA FABBRICATI.....	198
7.	<u>STIMA TERRENI ED ANNESSI RUSTICI</u>	
7.1	Comune di GIULIANOVA	
7.1.1	Appezamento di Terreno Via Ripoli.....	199
	-Descrizione.....	199
	-Identificazione Catastale.....	201
	-Analisi Estimativa.....	201
	-Elementi di Raffronto.....	201
	-Valore di Mercato.....	203
7.1.2	Appezamento di Terreno Via Nazionale.....	204
	-Descrizione.....	204
	-Identificazione Catastale.....	204
	-Analisi Estimativa.....	205
	-Valore di Mercato.....	205
7.2	Comune di BELLANTE	
	Appezamento di Terreno in Bellante Stazione.....	206
	-Descrizione.....	207
	-Identificazione Catastale.....	210
	-Vincoli.....	213
	-Analisi Estimative.....	215
	-Elementi di Raffronto- Valori di Mercato.....	215
7.3	Comune di ANOIA	
7.3.1	Appezamento di Terreno con Annessi.....	223
	<u>a) Terreni</u>	
	-Descrizione.....	224
	-Identificazione Catastale.....	227
	-Analisi Estimativa.....	229
	-Elementi di Raffronto.....	229
	-Valore di Mercato.....	232
	<u>b) Annessi</u>	
	-Descrizione.....	232
	-Identificazione Catastale.....	233
	-Consistenza.....	234
	-Stima in base al costo di costruzione deprezzato.....	235
7.4	Comune di MELICUCCA'	
	Appezamento di Terreno con Annessi.....	237



a) Terreni	
-Descrizione	237
-Identificazione Catastale	239
-Analisi Estimativa	242
-Elementi di Raffronto	242
-Valore di Mercato	243
b) Annessi	
-Descrizione	243
-Identificazione Catastale	245
-Analisi Estimativa	246
-Stima in base al costo di costruzione deprezzato	246
c) Annessi	
-Descrizione	247
-Identificazione Catastale	248
-Consistenza	249
-Analisi Estimativa	250
-Stima in base al costo di costruzione deprezzato	250
d) Annessi	
-Descrizione	251
-Identificazione Catastale	252
-Consistenza	252
-Analisi Estimativa	252
-Stima in base al costo di costruzione deprezzato	253
7.5 Comune di GIOIA TAURO	
7.5.1 Appezamento di Terreno con Annessi.....	255
a) Terreni	
-Descrizione	255
-Identificazione Catastale	257
-Analisi Estimativa	258
-Elementi di Raffronto	259
-Valore di Mercato	261
b) Annessi	
-Descrizione	261
-Identificazione Catastale	262
-Consistenza	262
-Stima in base al costo di costruzione deprezzato	263
7.5.2 Appezamento di Terreno Urbano	267
-Descrizione	267
-Identificazione Catastale	267
-Analisi Estimativa	268
-Valore di Mercato	269
7.6 Comune di BORGIA.....	270
-Appezamento di Terreno con Annessi	271
-Descrizione	271
-Identificazione Catastale	273
-Analisi Estimativa	277
-Elementi di Raffronto	277
-Valore di Mercato	278
7.7 RIEPILOGO STIMA TERRENI ed ANNESSI.....	279



8. MIGLIORAMENTI FONDIARI.....	280
8.1 Comune di BORGIA	
8.1.1 Struttura Ricettiva/Albergo	281
-Descrizione	281
-Identificazione Catastale.....	281
-Consistenza.....	283
-Elementi di Raffronto.....	285
-Valore di Mercato.....	286
8.1.2 Piscina e Struttura Ricettiva.....	286
- Descrizione	286
-Valore di Mercato.....	286
8.1.3 Stalla Cavalli e Tettoia, etcc.....	288
-Descrizione	288
-Valore di Mercato.....	290
8.2 Riepilogo Miglioramenti Fondiari.....	290
<u>9. RIEPILOGO GENERALE</u>	
9.1 Valore dei fabbricati.....	290
9.2 Valore dei terreni ed Annessi.....	291
9.3 Valore Complessivo del Compendio Immobiliare.....	291
9.4 Valore Complessivo dei Miglioramenti Fondiari.....	291



6. STIMA FABBRICATI

6.1 – FABBRICATI IN GIOIA TAURO (RC)

Gioia Tauro è un comune di 19.842 abitanti in provincia di Reggio Calabria. È il secondo comune per popolazione della provincia, centro agricolo, commerciale e industriale più importante e primo della Calabria per il mercato dell'olio. Gioia Tauro si affaccia sul mar Tirreno (presso la foce del Petrace) e dà il nome al golfo (da Capo Vaticano a Punta Pezzo) ed alla omonima piana (tra le 3 maggiori della Calabria insieme a quelle di Crotona e di Sibari).

Centro di pesca del basso Tirreno vi si esercita una discreta attività peschereccia. La città, servita da una stazione delle Ferrovie dello Stato, capolinea delle linee taurensi delle Ferrovie della Calabria che la uniscono a gran parte dei centri della Piana, possiede un porto per scambio container (il secondo d'Europa).

Gioia Tauro si estende in parte lungo la costa con direzione nord-sud e presenta una struttura pressoché regolare a scacchiera con lunghe vie rettilinee e ortogonali. L'espansione edilizia degli ultimi decenni ha provocato il formarsi di un continuum urbanizzato di oltre dodici km. che la salda a nord con San Ferdinando e ad est con Rizziconi.

La Piana di Gioia Tauro, grazie alle bonifiche del XIX e XX secolo, è la più fertile della regione. Intorno agli anni settanta del secolo scorso questa grande risorsa fu per alcuni anni quasi dimenticata, per favorire un progetto di un grande polo siderurgico, mai realizzato. Di questo progetto rimase solo il grande bacino portuale che dopo anni di inattività è divenuto il porto più rilevante del Mediterraneo ed uno dei più importanti del mondo.

In Gioia Tauro si trova un clima caldo e temperato, con temperatura media di 17.9 °C e piovosità media annuale di 842 mm.

Il territorio comunale della superficie di 38,99 Km² ha conformazione pressoché pianeggiante e risulta compreso tra 0 ed 84 metri s.l.m.. Confina con i comuni Palmi, Rizziconi, Rosarno, San Ferdinando, Seminara.

Dati statistici ed indicatori socio demografici

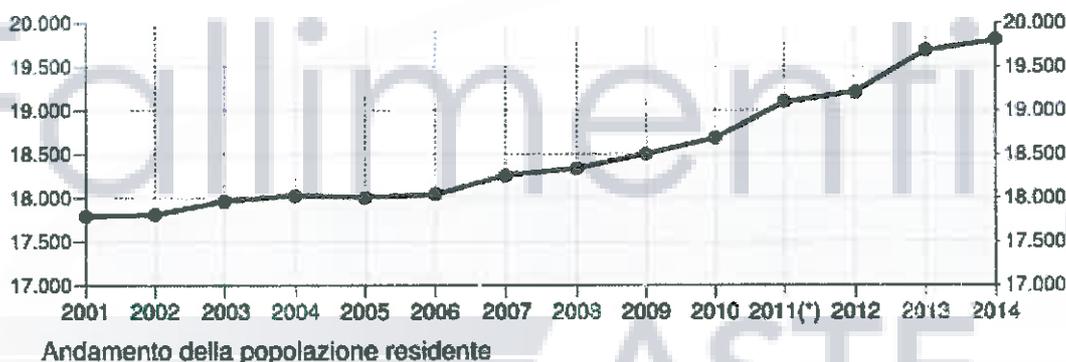
I grafici seguenti si propongono di presentare brevemente alcune informazioni di particolare interesse a proposito del patrimonio immobiliare del comune di Gioia Tauro. Nel territorio comunale vi sono 4.603 edifici, di cui il 90.27% risulta utilizzato. Il 66.96% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 18.83% vive in abitazioni in affitto. La



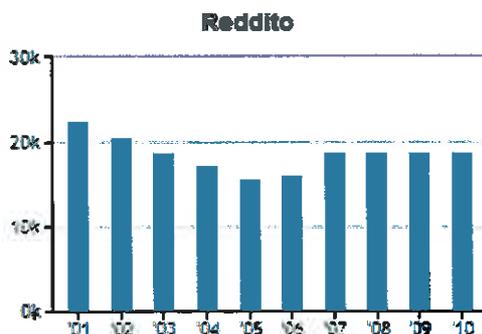
maggior parte del patrimonio immobiliare del comune di Gioia Tauro è stata costruita nel periodo 1972-1981.



I grafici seguenti si propongono di fornire una sintesi degli aspetti demografici e socio-economici.



Anno	Dichiaranti	Popolazione	% pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2011	5.691	19.095	29,8%	108.590.241	19.081	5.687



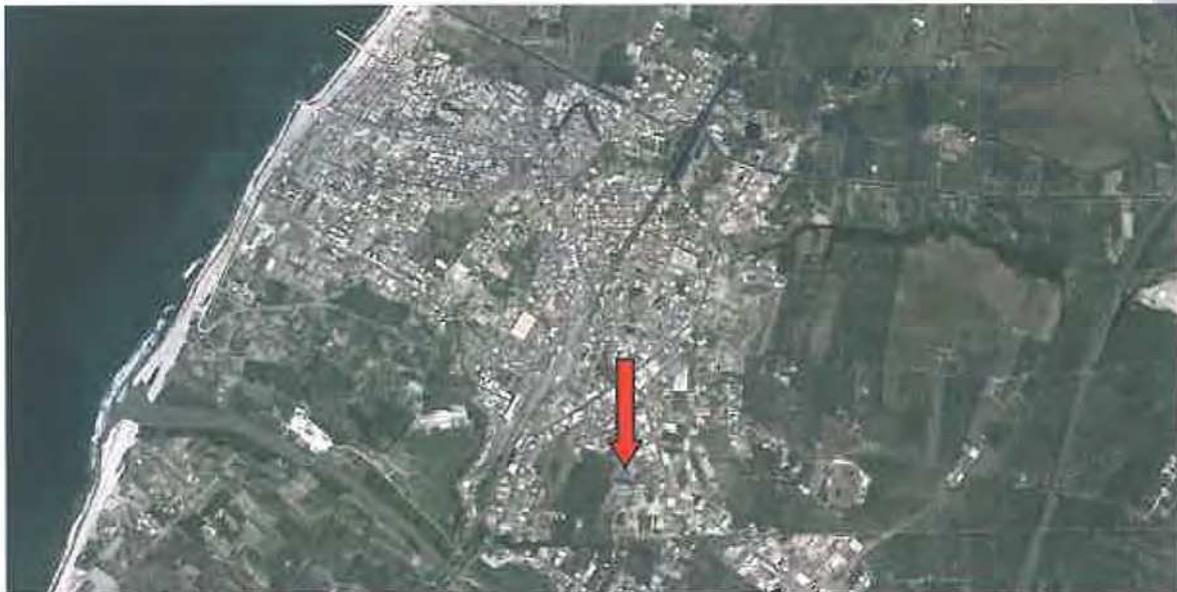


**6.1.1 - Porzione del Complesso immobiliare sito in Comune di Gioia Tauro (RC)
in Via Vincenzo Bellini (traversa di Via Nazionale)**

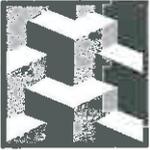
Diritti pari all'intero della piena proprietà sulla porzione del complesso immobiliare a destinazione direzionale/residenziale sito in Comune di Gioia Tauro in Via Vincenzo Bellini, distinto in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 34, p.lla 1359, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12.

Descrizione immobile

La società XXX. S.P.A. con sede in XXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXX) risulta proprietaria in Comune di Gioia Tauro (RC) di una porzione del complesso immobiliare a destinazione direzionale (uffici privati) e residenziale, ubicato in Via Vincenzo Bellini. In particolare la società è proprietaria di alcune unità immobiliare a destinazione uffici ed abitazione poste al piano primo di detto complesso immobiliare, oltre ad un locale interrato destinato a rimessa collettiva e ad un lastrico solare con diritto di sopraelevazione.



La proprietà è posta nella periferia sud di Gioia Tauro, zona caratterizzata da scarsa qualità urbana ed ambientale. L'immobile risulta comunque facilmente accessibile dalla ex Strada Statale n. 111 (ora Strada Provinciale n. 1).



VISTA AEREA

La palazzina realizzata intorno agli anni 90 è in cemento armato ed è articolata su due piani fuori terra ed uno interrato, collegati da una scala interna. Il piano interrato destinato ad autorimessa risulta accessibile dalla via posteriore per il tramite di una rampa. La copertura del palazzo è realizzata con solaio piano in latero-cemento. Prospiciente via Bellini è presente un cortile adibito a parcheggio che in parte insiste sul sottostante locale interrato.

Il palazzo è realizzato in aderenza su due lati e pertanto presenta due pareti cieche.



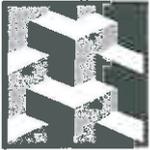
VISTA DA VIA BELLINI



VISTA DA VIA BELLINI



VISTA DALLA STRADA POSTERIORE



VISTA DALLA STRADA POSTERIORE

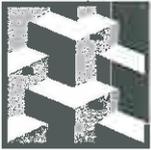
Identificazione catastale

Le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare oggetto di stima sono censite in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro come di seguito indicato:

Foglio	p.lla	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
34	1359	7	A/10	U	vani 1,5	25	€ 236,28
34	1358	8	A/10	U	vani 5	64	€ 787,60
34	1359	9	A/2	1	vani 4	71	€ 260,58
34	1359	10	A/2	1	vani 5,5	98	€ 84,05
34	1359	11	Lastrico solare		mq 434		
34	1359	12	C/6	2	mq 685	513	€ 1.308,96



PLANIMETRIA CATASTALE - Foglio 34



Stato di conservazione

L'immobile realizzato da oltre 20 anni si presenta in mediocre stato conservativo.



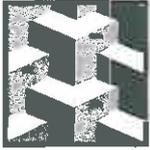
Le unità immobiliari nel loro complesso presentano un livello delle finiture e degli impianti sufficiente per le funzioni a cui sono destinate. In alcune unità sono presenti macchie di umidità e di condensa. Tutte le unità immobiliari, tranne il sub 10, si presentano in mediocre stato di manutenzione.

Sub 7- Ufficio



Sub8 - Ufficio





Sub 9- Appartamento

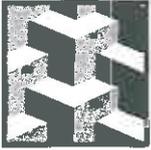


Sub 10 - Appartamento



Sub 11 - Lastrico solare





Sub 12 – Autorimessa



Analisi estimative

Come precisato in precedenza lo stato conservativo del fabbricato è mediocre. Inoltre l'intorno è caratterizzato da una qualità del costruito ed ambientale scadente che rende la zona di scarsa attrattiva. Per il lastrico solare, ancorché in atti risulta assegnato alla società proprietaria il diritto di sopraelevazione, è difficile ipotizzare allo stato attuale a seguito della entrata in vigore della nuova normativa sismica, un uso edificatorio e pertanto verrà escluso dalla stima. Inoltre il locale interrato risulta difficilmente frazionabile e pertanto risulta poco appetibile per il suo taglio dimensionale.

Mercato immobiliare di riferimento

Di seguito si riportano il numero delle transazioni nella provincia di Reggio Calabria riferite al settore residenziale e terziario.

Compravendite settore residenziale - I e II trimestre 2015				
	I trimestre 2015		II trimestre 2015	
Provincia	Intera provincia	Capoluogo	Intera provincia	Capoluogo
RC	548	217	583	249

Compravendite settore terziario - I e II trimestre 2015				
	I trimestre 2015		II trimestre 2015	
Provincia	Intera provincia	Capoluogo	Intera provincia	Capoluogo
RC	19	9	4	4



Nella zona dove è ubicato il fabbricato non risultano in atto fenomeni speculativi tali da incidere sul prezzo di vendita degli immobili. In particolare si ritiene che il mercato residenziale in tale zona è rivolto unicamente alle esigenze locali.

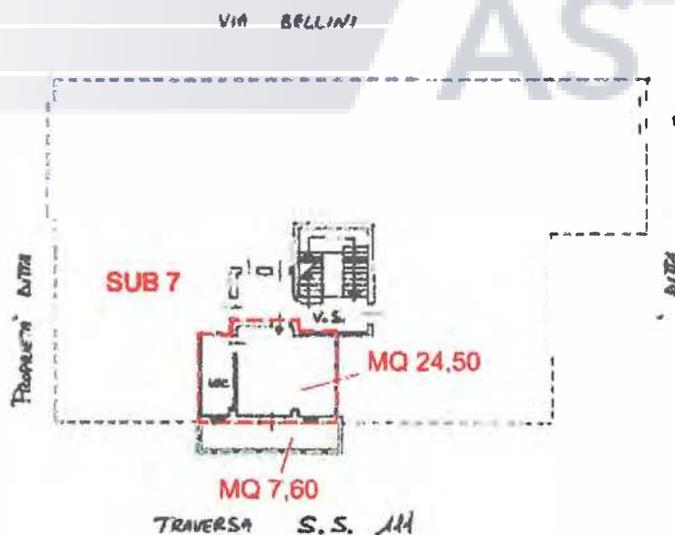
Consistenza

Di seguito si determina la superficie commerciale delle singole unità immobiliari attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.

Sub 7 - Ufficio			
Locali principali	24,5	1	24,5
Balcone	7,6	10%	0,76
Sommano mq			25,26

Fallimenti e

PIANO PRIMO N. = 2.76 at.

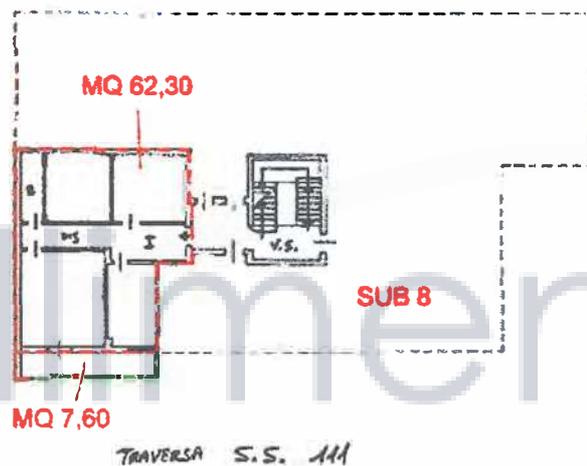




Sub 8 - Ufficio			
Locali principali	62,3	1	62,3
Balcone	7,6	10%	0,76
Sommano mq			63,06

PIANO PRIMO H = 2,76 mt.

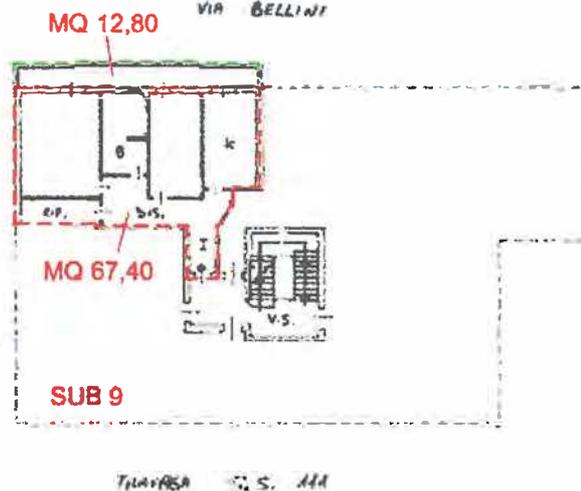
VIA BELLINI



Sub 9 - Abitazione			
Locali principali	67,4	1	67,4
Balcone	12,8	1/3	4,27
Sommano mq			71,67

PIANO PRIMO H = 2,76 mt.

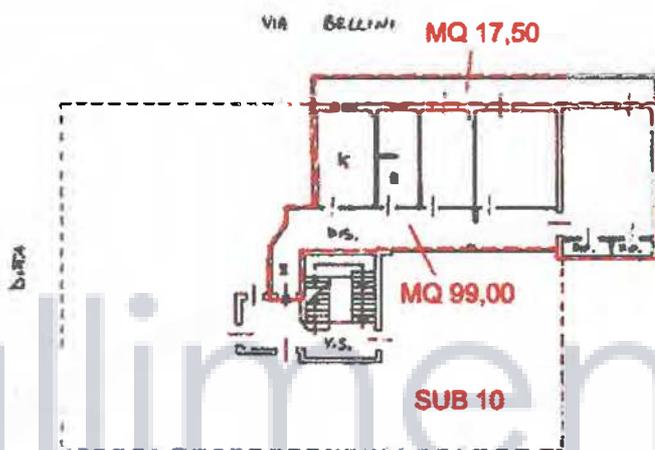
VIA BELLINI





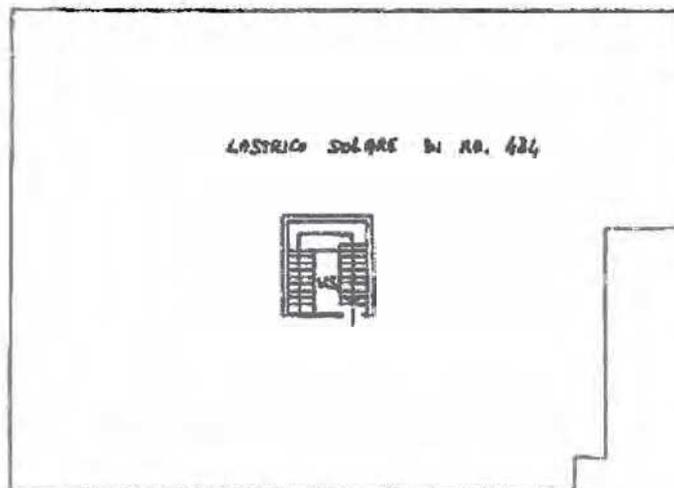
Sub 10 - Abitazione			
Locali principali	99	1	99
Balcone	17,5	1/3	5,83
Sommano mq			104,83

PiÙno primo H = 2,76 mt.



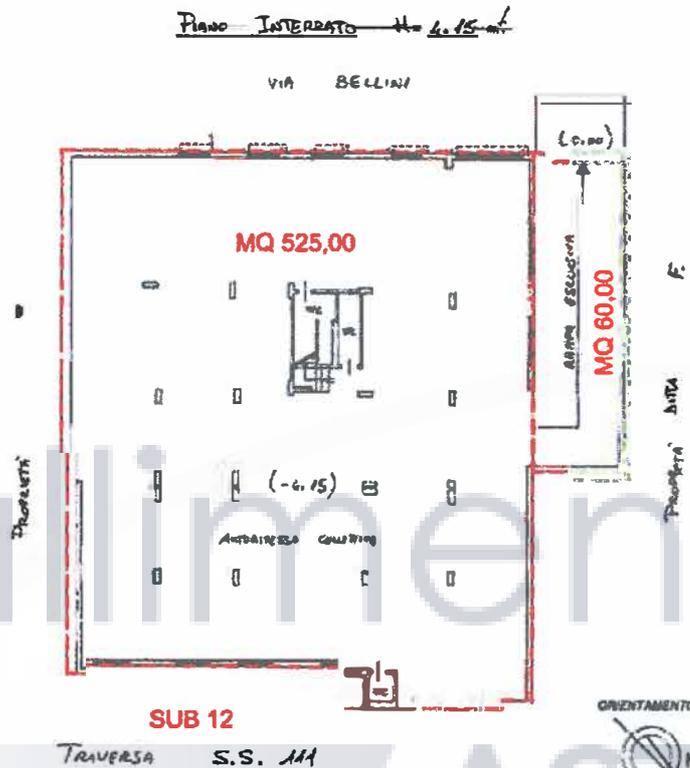
TRAVERSA S.S. 111

Sub 11 - Lastrico solare			
Lastrico solare	434	1	434
Sommano mq			434





Sub 12 – Autorimessa			
Locali principali	525	50% ¹	262,5
Rampa	60	-	-
Sommano mq			262,5



Stato di utilizzo

L'immobile identificato con il sub 10 della particella 1359 del foglio 24, categoria A/2, risulta concesso in affitto con contratto stipulato in data 07.01.2009. Il canone di locazione annuo è stato pattuito in Euro 3.600,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 300,00. Il contratto consegnato agli atti non risulta registrato e risulta firmato unicamente dal conduttore.

Elementi di raffronto

Le unità immobiliari, nella maggior consistenza comprendente anche un appartamento ed i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di un negozio ubicati in Via Roma, sono pervenute alla Società con atto di compravendita del 29.12.2000 – Rep. N. 230545 a rogito del Notaio Gian Carlo Zaffagnini. Il prezzo dichiarato in atti è stato convenuto in complessivi Lire 915.000.000 (pari ad Euro 464.811,21). Al lastrico solare individuato con il subalterno 11 è annesso l'inerente diritto di sopraelevazione. Non potendo attingere a un presso storico recente, al fine di determinare il

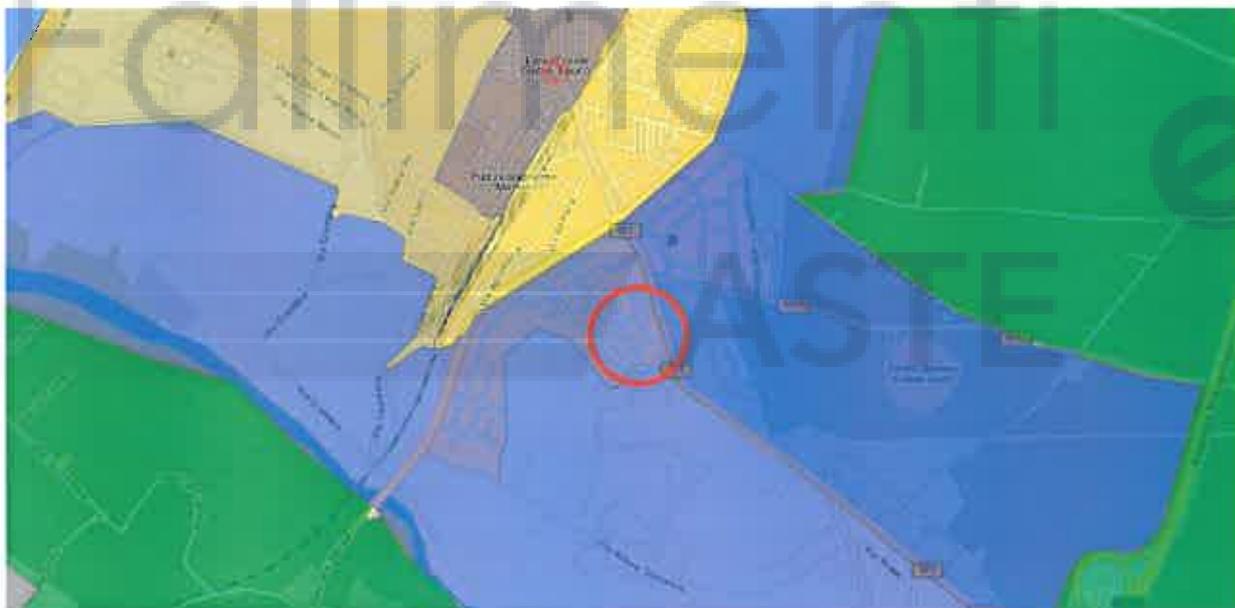
¹ Si stima una incidenza degli spazi di manovra pari al 50%



valore degli immobili si sono consultati i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare rilevati a cura dell'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), che vengono di seguito riportati:

Anno 2015 Semestre 1			
Fascia: Periferica Codice zona: E4			
Descrizione: ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE SUD			
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	520	710
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	670
Box	Normale	330	470
Uffici	Normale	600	900

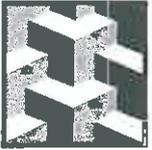
I valori sono riferiti allo stato conservativo normale.



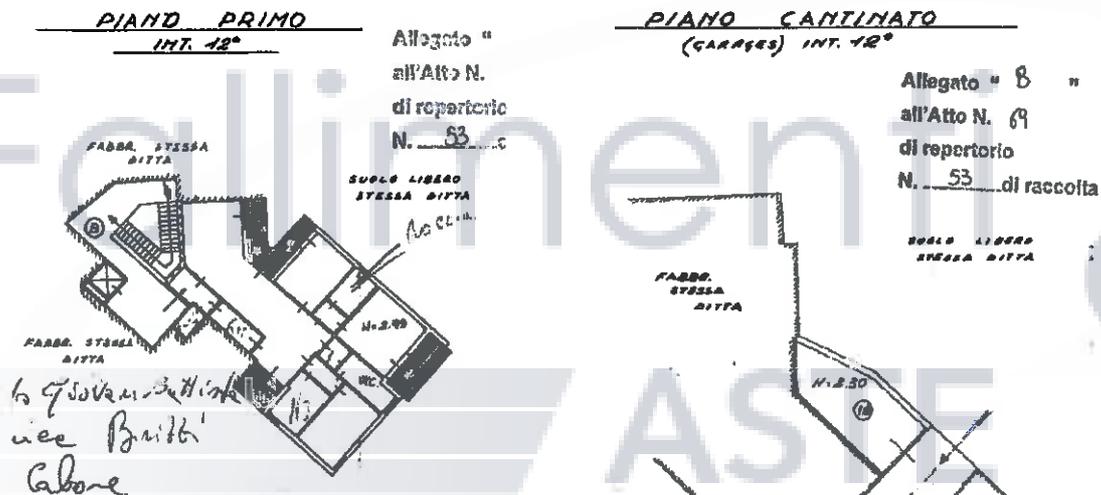
ZONE OMI

In aggiunta si sono accertati i seguenti atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria:

- Atto del Notaio Dr. Giuseppe Mensiti del 05.03.2015 – Rep. N. 69 inerente alla compravendita di un appartamento facente parte del Corpo di Fabbrica denominato “Condominio Petrace” sito in Comune di Gioia Tauro in Via Nazionale 18, posto al piano primo (secondo fuori terra) del Corpo di Fabbricato servito dalla Scala "B", distinto con il numero interno 12 (dodici), avente una consistenza catastale di 7 (sette) vani con annesso box auto coperto posto al piano cantinato del medesimo Corpo di



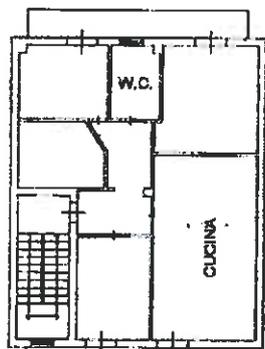
Fabbrica, servito sempre dalla Scala "B" e anch'esso distinto con il numero interno 12 (dodici), della superficie catastale di 32 (trentadue) metri quadrati, il tutto distinto in Catasto fabbricati del Comune di Gioia Tauro al foglio 34, p.lla 343, subalterno 27 e subalterno 53. Il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi Euro 60.000. L'immobile oggetto di alienazione è stato realizzato in base ed in conformità alla Licenza Edilizia n. 4347 rilasciata dal Comune di Gioia Tauro in data 18 Dicembre 1972 e successiva licenza di abitabilità n. 1706 in data 30 marzo 1978. L'immobile ricade in Classe energetica G e come risulta dall'Attestato di prestazione energetica lo stesso ha una superficie utile di circa mq 117,27.



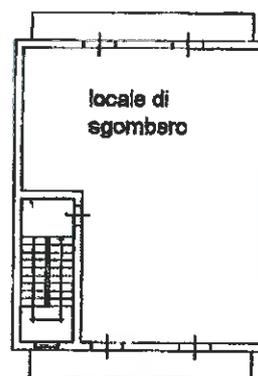


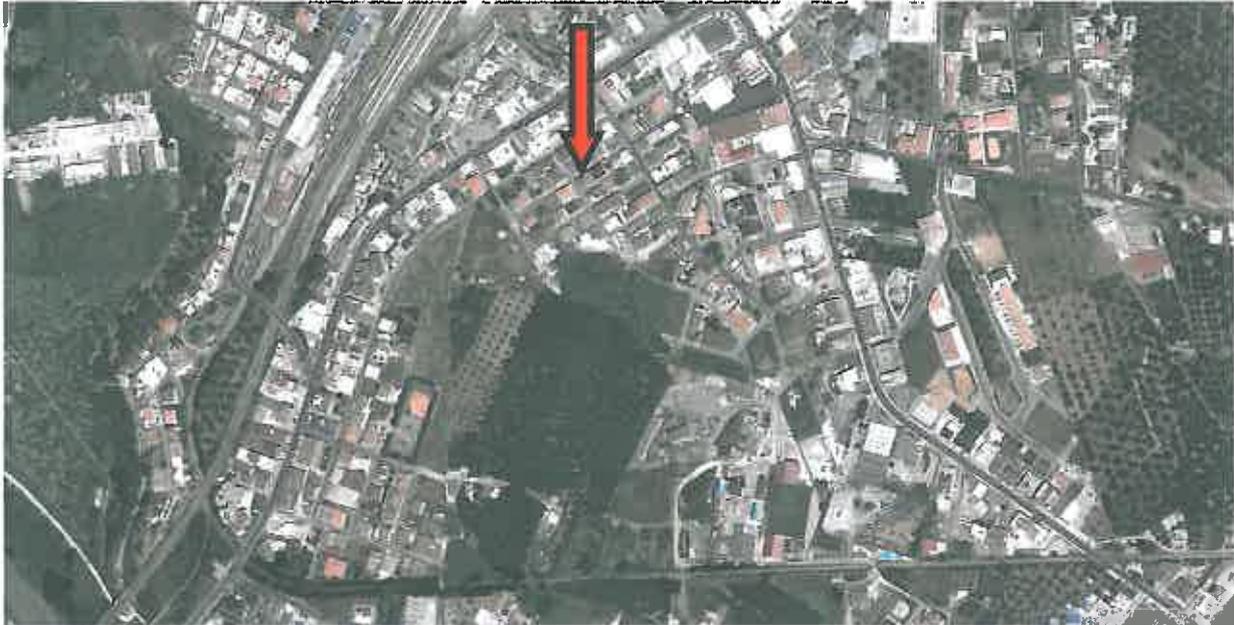
- Atto del Notaio Avv. Marcella Clara Reni del 15.01.2014 – Rep. n. 57123 inerente alla compravendita di un appartamento di civile abitazione sito in Gioia Tauro alla Via Giuseppe Verdi n. 14, al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato, composto da ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, bagno e quattro vani, con sovrastante locale di sgombero di metri quadrati 110 circa, il tutto censito n. Catasto dei Fabbricati del Comune di Gioia Tauro al foglio 34 particella 297 sub.6 via Verdi n.14 p. 2 e 3, Cat. A/3, classe 2[^], vani 6, superficie catastale mq 140, rendita catastale euro 291,28. Il corrispettivo della vendita è stato d'accordo tra le parti convenuto in **Euro 75.000**. L'immobile alienato è parte di un maggior fabbricato per il quale è stata rilasciata dal Comune di Gioia Tauro Concessione edilizia n. 6748 in data 6 ottobre 1975 e, per le successive opere eseguite in difformità, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 6 marzo 1998 n. 242 Protocollo n. 5257 per il piano terra e n. 243 Protocollo n. 5257 per il piano primo. L'immobile ricade in Classe energetica G e come risulta dall'Attestato di prestazione energetica l'appartamento ha una superficie utile di circa mq 79,38.

PIANTA PIANO SECONDO
H:3.00



PIANTA PIANO TERZO
H:2.80





Per quanto sopra riportato ed in riferimento alle caratteristiche del fabbricato, della sua ubicazione e di tutti i fattori incidenti sul valore, tenendo conto anche della finalità della presente stima richiesta nell'ambito di una procedura fallimentare, si ritiene congruo applicare in via prudenziale i seguenti valori medi riferiti alle singole destinazioni:

- Uffici €/mq 500,00
- Abitazione €/mq 500,00
- Autorimessa €/mq 250,00

Per gli uffici e le abitazioni si è applicato lo stesso valore unitario data la relativa intercambiabilità delle due funzioni ed in considerazione dell'esiguo numero di transazioni riferibile alla destinazione terziaria.

Applicando ai suddetti valori medi opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore, desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriverà a determinare il più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari oggetto di stima. In particolare nel caso in esame applicheremo quattro coefficienti di differenziazione:

- **K_C = Stato di conservazione**
Ottimo = 1,1 - Normale = 1 - Scadente = 0,95
- **K_D = Dimensione**
Uffici: < 60 = 0,95; 60-130 = 1; > 130 = 0,95
Residenza: < 60 = 0,95; 60-130 = 1; > 130 = 0,95
Autorimessa < 30 = 1; > 30 = 0,95



- **K_{LP} = Livello di piano (edificio senza ascensore)**
Rimesse S1 = 0,95 T = 1
Uffici p. 1° = 1
Abitazione p. 1° = 1
- **K_S = Stato di occupazione (solo per le abitazioni)**
Libero = 1 - Occupato = 0,95

Valore di mercato

Moltiplicando le superfici ragguagliate per il valore medio ed il coefficiente globale di differenziazione si ottengono i valori delle singole unità immobiliari come di seguito riportato:

Descrizione		Superficie commerciale	Valore medio	Coefficienti di differenziazione					Valore
				Conservazione	Dimensioni	Livello di piano	Stato occupazione	Coefficiente globale	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Destinazione	Sub	MQ	€/mq	K_C	K_D	K_{LP}	K_S	$K_{GLOBALE}$ (5x6x7x8)	(3x4x9)
Ufficio	7	25,26	500	0,95	0,95	1	--	0,9025	€ 11.398,57
Ufficio	8	63,06	500	0,95	1	1	--	0,95	€ 29.953,50
Abitazione	9	71,67	500	0,95	0,95	1	1	0,9025	€ 32.341,09
Abitazione	10	104,83	500	1	1	1	0,95	0,95	€ 49.794,25
Lastrico solare	11	434	--						0
Autorimessa	12	262,50	250	0,95	0,95	0,95	--	0,857375	€ 56.265,23
TOTALE									€ 179.752,64

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A € 179.752,64

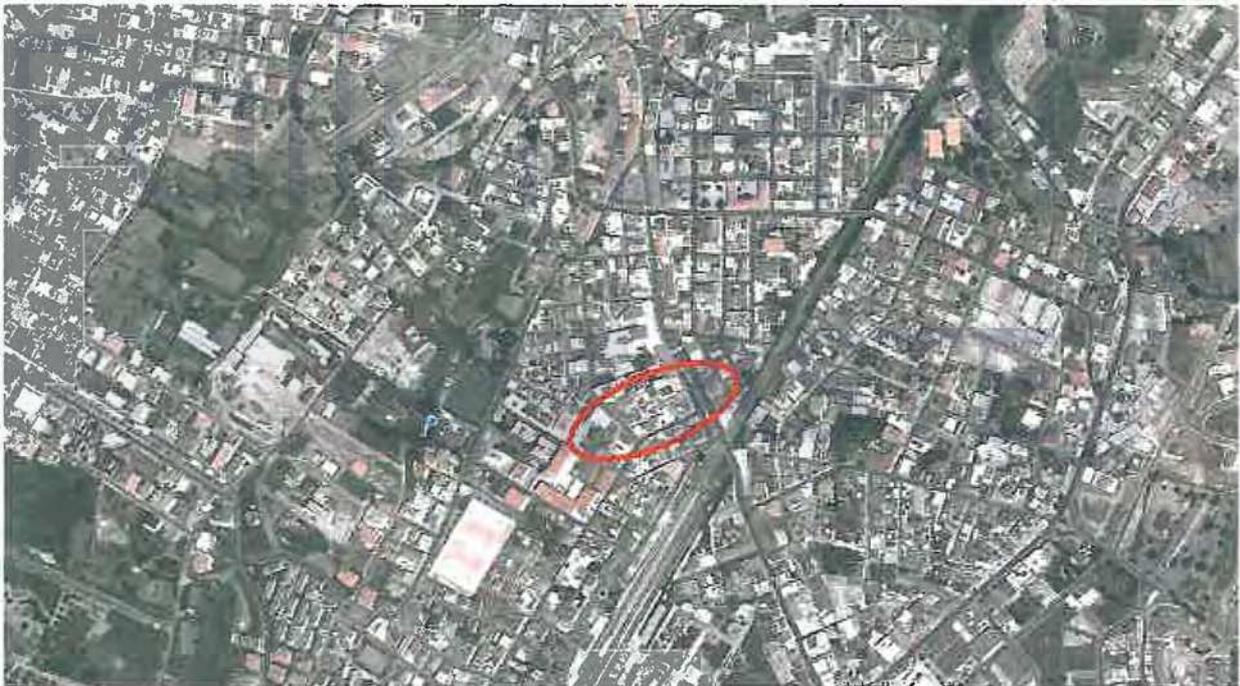


**6.1.2 - Porzione del Complesso immobiliare sito in Comune di Gioia Tauro (RC)
in Via Roma**

Diritti pari all'intero della piena proprietà sulla porzione del complesso immobiliare sito in Comune di Gioia Tauro in Via Roma, distinto in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 34, p.lla 1359, sub 23, 30, 45, 48, 50, 55, 58, 61, 62.

Descrizione immobile

La società X.X.X. S.P.A. con sede in XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) risulta proprietaria in Comune di Gioia Tauro (RC) di una porzione del complesso immobiliare, ubicato tra via Roma e via Regina Margherita.



In particolare la società è proprietaria di alcune unità immobiliare a destinazione negozi, uffici ed abitazione. L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è ubicato in zona centrale ed è articolato su cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Il palazzo è attraversato da una galleria, con portico antistante, che collega via Roma con via Regina Margherita e consente l'accesso ai negozi posti al piano terra. I piani superiori sono destinati ad uffici ed abitazioni.



GALLERIA SU VIA ROMA



INTERNO GALLERIA



Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro come di seguito indicato:

Foglio	p.lla	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
26	178	23	C/1	8	mq 54	66	€ 1.045,83
26	178	30	A/2	2	vani 2	57	€ 123,95
26	178	45	A/10	U	vani 5	118	€ 787,60
26	178	48	A/10	U	vani 4	94	€ 630,08
26	178	50	A/2	2	vani 6,5	142	€ 402,84
26	178	55	A/2	2	vani 6,5	155	€ 402,84
26	178	58	A/2	2	vani 7,5	154	€ 464,81
26	178	61	A/2	2	vani 6,5	156	€ 402,84
26	178	62	A/2	2	vani 6,5	130	€ 402,84
26	178	200	C/1	7	mq 198	172	€ 3.292,72



PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 26

Analisi estimative

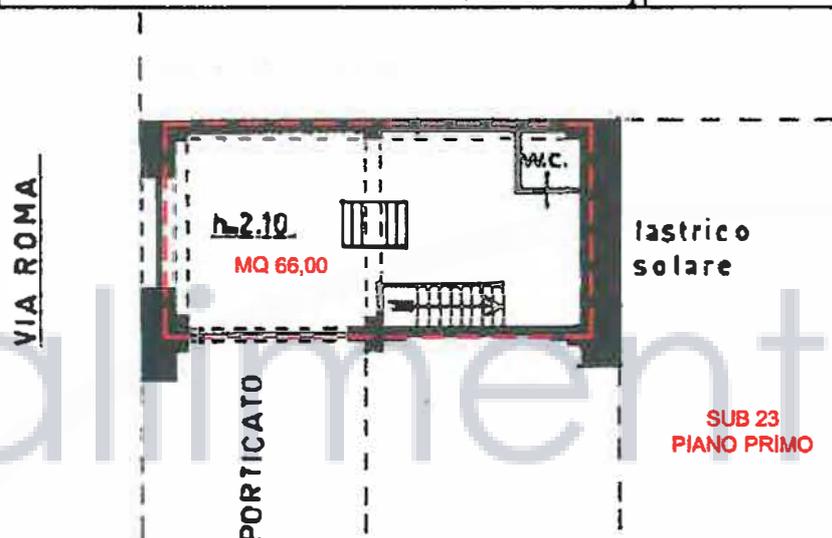
Il complesso immobiliare è ubicato in zona centrale di Gioia Tauro. Realizzato intorno agli anni 80 ha struttura portante in c.a, tamponatura e divisori in laterizio. Le unità immobiliari presentano infiltrazioni interne, macchie di umidità e distacco d'intonaco. Complessivamente presentano un livello di manutenzione mediocre. Le finiture e gli impianti sono di grado sufficiente.



Consistenza

Di seguito viene determinata la superficie commerciale delle singole unità immobiliari attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.

Sub 23 - Negozio piano 1° (H=2,10)			
Locali principali	66	1	66
Sommano mq			66



Sub 30 - Abitazione piano 1° (Studio medico)			
Locali principali	48	1	48
Terrazzo coperto ²	32	0,4	12,8
Sommano mq			60,8

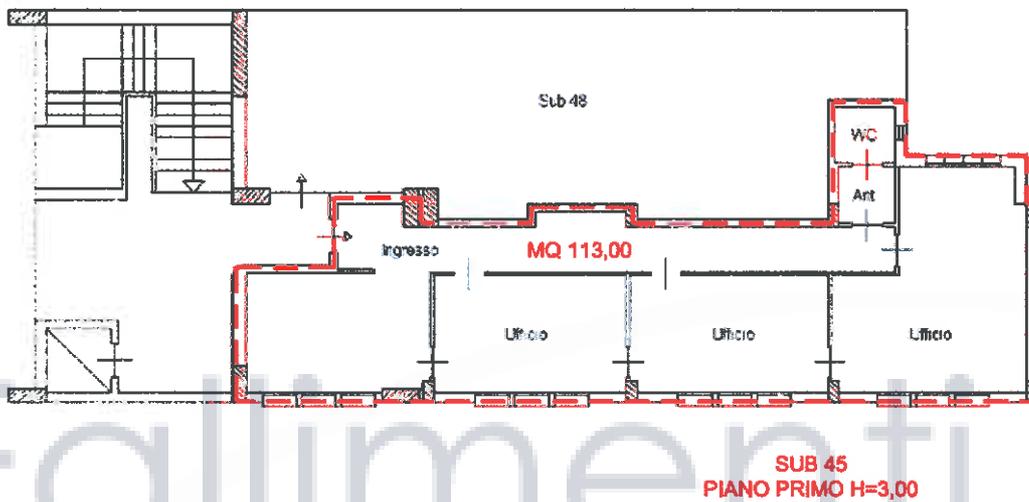


² Il terrazzo risulta tamponato ed adibito a sala di attesa.



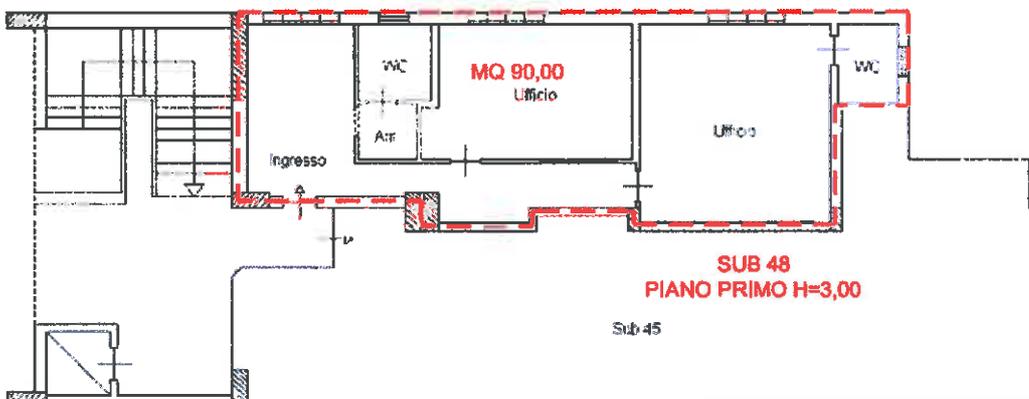
Sub 45 – Ufficio piano primo

Locali principali	113	1	113
Sommano mq			113



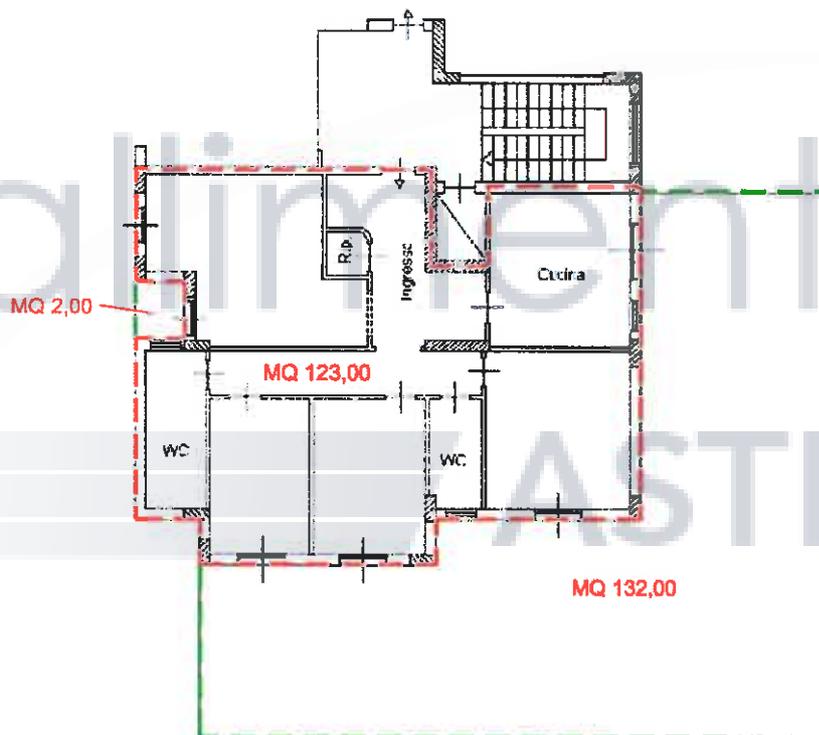
Sub 48 – Ufficio piano primo

Locali principali	90	1	90
Sommano mq			90





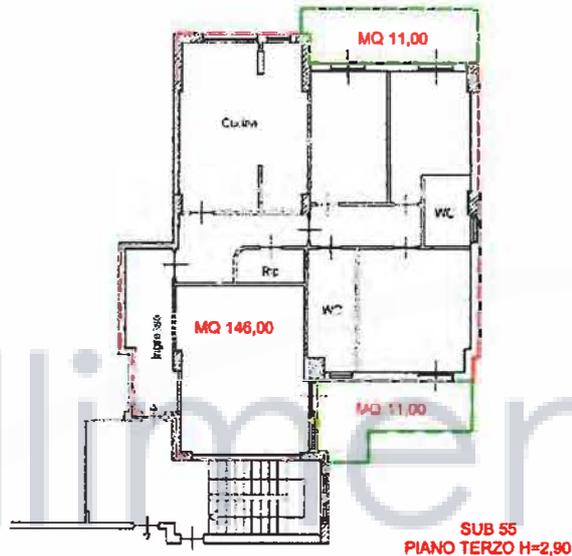
Sub 50 – Abitazione piano secondo			
Locali principali	123	1	123
Balcone	2	1/3	0,67
Terrazzo	132	0,2	26,4
Sommano mq			150,07



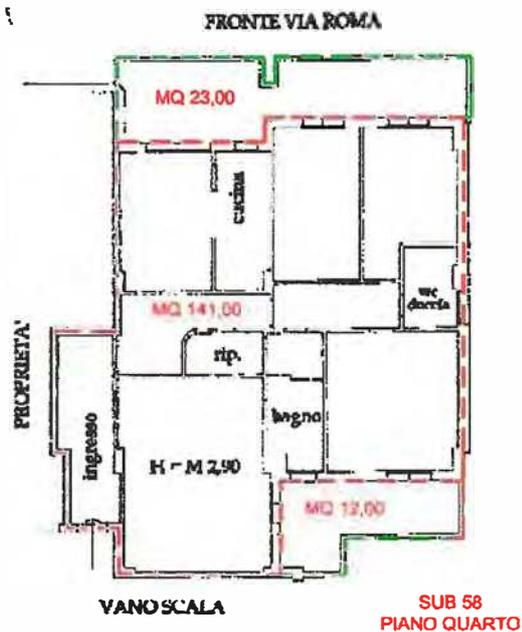
**SUB 50
PIANO SECONDO H=2,90**



Sub 55 – Abitazione piano 3°			
Locali principali	146	1	146
Balcone	11	1/3	3,67
Balcone	11	1/3	3,67
Sommano mq			153,34

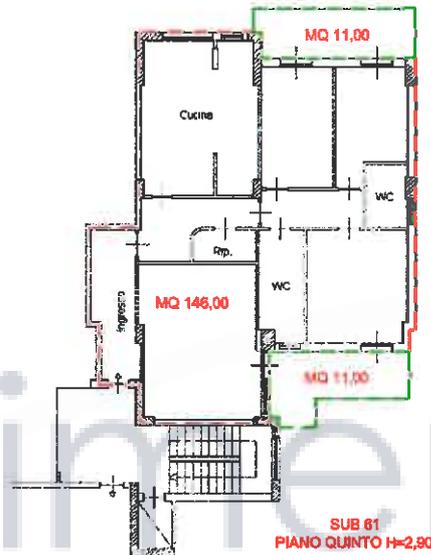


Sub 58 – Abitazione piano 4°			
Locali principali	141	1	141
Balcone	23	1/3	7,67
Balcone	12	1/3	4
Sommano mq			152,67

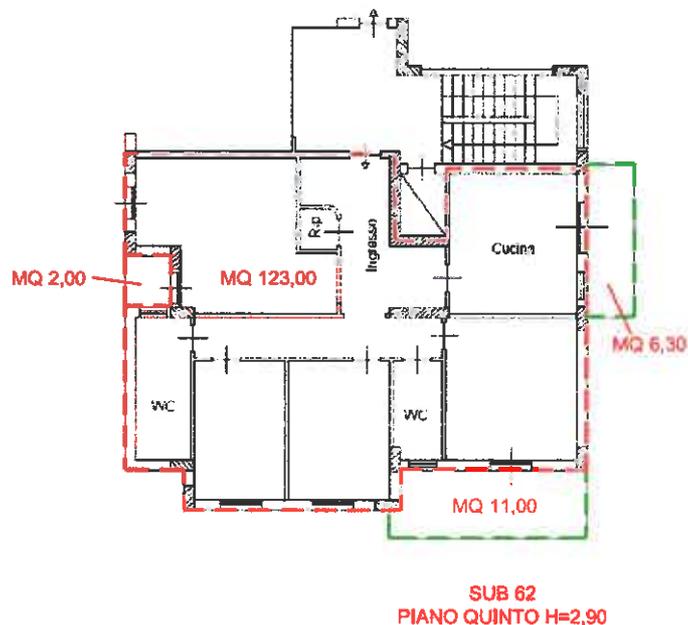




Sub 61 – Abitazione piano 5°			
Locali principali	146	1	146
Balcone	11	1/3	3,67
Balcone	11	1/3	3,67
Sommano mq			153,34

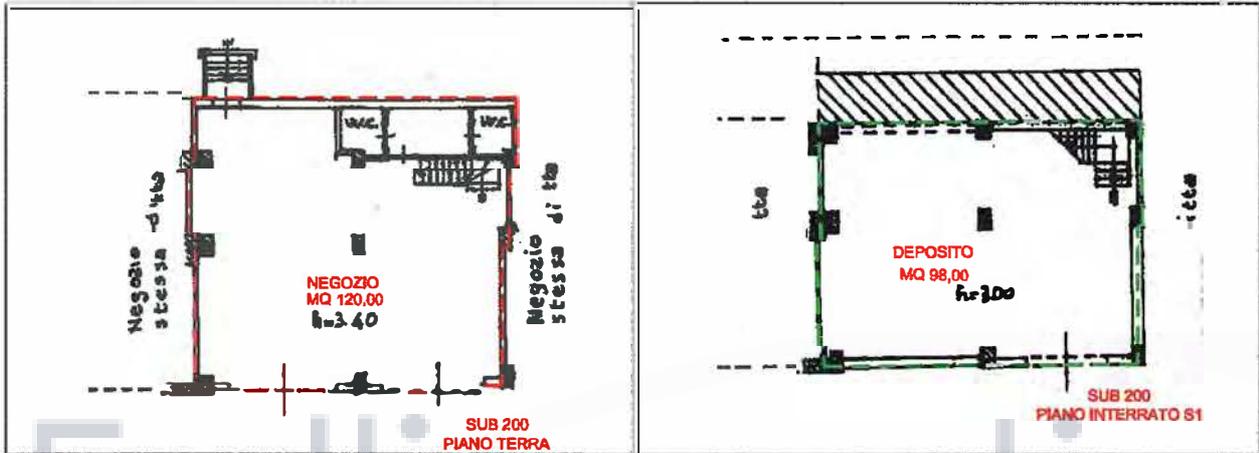


Sub 62 – Abitazione piano 5°			
Locali principali	123	1	123
Balcone	6,3	1/3	2,10
Balcone	11	1/3	3,67
Balone	2	1/3	0,67
Sommano mq			129,44





Sub 200 – Negozio piano terra con annesso locale interrato			
Locali principali (piano T)	120	1	120
Accessori diretti comunicanti (Piano S1)	98	0,40 ³	39,2
Sommano mq			169



Elementi di raffronto

Non potendo attingere ad un prezzo storico per gli immobili oggetto di stima, si sono consultati i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare rilevati a cura dell'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), di seguito riportati:

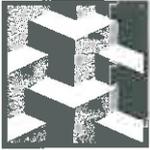
Anno 2015 Semestre 1			
Fascia: Centrale Codice zona: B5			
Descrizione: CENTRO STORICO E NUCLEO ABITATO PRINCIPALE			
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	670	920
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	830
Uffici	Normale	690	1000
Negozi	Normale	800	1300

Per quanto sopra riportato ed in riferimento alle caratteristiche del fabbricato, della sua ubicazione e di tutti i fattori incidenti sul valore, tenendo conto anche della finalità della presente stima richiesta nell'ambito di una procedura concorsuale, si ritiene congruo applicare in via prudenziale i seguenti valori medi riferiti alle singole destinazioni:

- Negozi €/mq 850,00
- Uffici €/mq 750,00
- Abitazione €/mq 750,00

³ Coefficiente applicato < 0,50 in quanto il locale non è posto sullo stesso livello





Per gli uffici e le abitazioni si è applicato lo stesso valore unitario data la relativa intercambiabilità delle due funzioni ed in considerazione dell'esiguo numero di transazioni riferibile alla destinazione terziaria.

Applicando ai suddetti valori medi opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore, desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriverà a determinare il più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari oggetto di stima. In particolare nel caso in esame applicheremo sei coefficienti di differenziazione:

- **K_V = Visibilità (sole per commerciale e terziario)**
Negozi: Buona = 1,1 - Normale = 1 - Scadente = 0,90
Uffici: Buona = 1,05 - Normale = 1 - Scadente = 0,95
- **K_C = Stato di conservazione**
Ottimo = 1,1 - Normale = 1 - Scadente = 0,95
- **K_D = Dimensione**
Negozi
Uffici: < 60 = 0,95; 60-130 = 1; > 130 = 0,95
Residenza: < 60 = 0,95; 60-130 = 1; > 130 = 0,95
- **K_A = Altezza interna**
Congrua = 1; Non congrua = 0,80
- **K_{LP} = Livello di piano (edificio con ascensore)**
Negozi p. T = 1 ; p. 1° = 0,90
Uffici p. T-1° = 1
Abitazione p. 2° = 0,95; p. 3° = 1; p. 4° = 1; p. 5° (ultimo) = 1,05
- **K_S = Stato occupazione (solo per le abitazioni)**
Libero = 1 - Occupato = 0,95

Valore di mercato

Moltiplicando le superfici ragguagliate per il valore medio ed in coefficiente globale di differenziazione si ottengono i valori delle singole unità immobiliari come di seguito riportato:



Descrizione		Superficie Commerciale	Valore unitario	Coefficienti di differenziazione							VALORE
				Visibilità	Altezza	Conservazione	Dimensioni	Livello di piano	Stato occupazione	Coefficiente globale	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Destinazione	sub	MQ	€/mq	K_V	K_A	K_C	K_D	K_{LP}	K_O	K_G (5x6x7x8x9x10)	(3x4x10)
Negozio p. 1° (H=2,10)	23	66,00	€ 850,00	0,9	0,8	0,95	0,98	0,9	-	0,603288	€ 33.844,46
Abitazione p. 1°	30	60,80	€ 750,00	-	1	0,95	0,95	0,95	1	0,857375	€ 39.096,30
Ufficio p. 1°	45	113,00	€ 750,00	0,95	1	0,9	1	1	-	0,855	€ 72.461,25
Ufficio p. 1°	48	90,00	€ 750,00	0,95	1	0,9	1	1	-	0,855	€ 57.712,50
Abitazione p. 2°	50	150,07	€ 750,00	-	1	0,95	0,95	0,95	1	0,857375	€ 96.499,70
Abitazione p. 3°	55	153,33	€ 750,00	-	1	0,95	0,98	1	1	0,931	€ 107.062,67
Abitazione p. 4°	58	129,43	€ 750,00	-	1	0,95	1	1	1	0,95	€ 92.218,88
Abitazione p. 5°	61	159,20	€ 750,00	-	1	0,95	0,98	1,05	1	0,97755	€ 116.719,47
Abitazione p. 5°	62	129,43	€ 750,00	-	1	0,95	0,98	1,05	1	0,97755	€ 94.893,22
Negozio p. T - S1	200	159,20	€ 850,00	0,9	1	0,9	1	1	-	0,81	€ 109.609,20
TOTALE										€ 820.117,65	

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A € 820.117,65



6.2 FABBRICATI IN MELICUCCA' (RC)

Melicuccà è un comune di circa 1000 abitanti in provincia di Reggio Calabria, situato in una piccola valle formata dalle pendici settentrionali dell'Aspromonte, su un territorio di 17,15 Km², a 273 m. sul livello del mare. Confina con i comuni di Bagnara Calabria, S. Procopio, S. Eufemia d'Aspromonte, Seminara e Sinopoli.

Per raggiungere Melicuccà è necessario percorrere l'A3 (Salerno-Reggio Calabria), uscire allo svincolo di Sant'Elia e proseguire per la S.P. n. 27. La distanza da Reggio Calabria è di circa 40 km. Melicuccà è servita dalla stazione ferroviaria di Gioia Tauro, che dista circa 25 km. L'aeroporto più vicino è a Reggio Calabria.

DATI STATISTICI



Andamento della popolazione residente



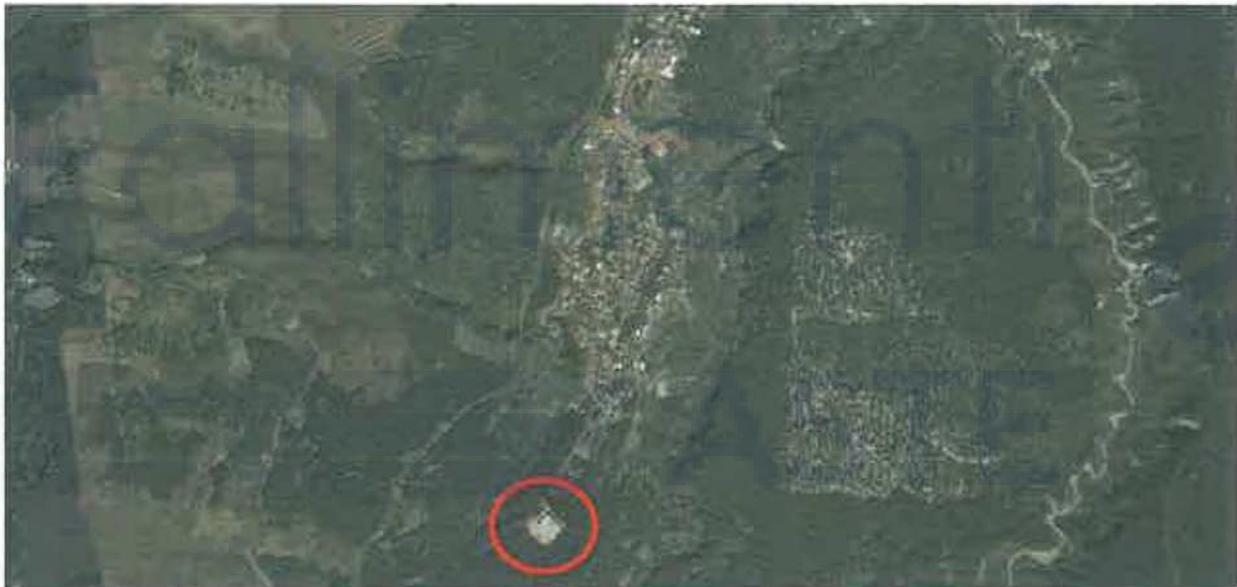


6.2.1 - Opificio industriale sito in Comune di Melicuccà in Via S. Antonio da Padova

Diritti pari all'intero della piena proprietà sull'Opificio industriale sito in Comune di Melicuccà, distinto in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 11, p.lla 54.

Descrizione immobile

La società X.X.X. S.P.A. con sede in XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) risulta proprietaria in Comune di Melicuccà (RC) di un opificio industriale, ubicato in Via Sant'Antonio da Padova - C.da Amoroso. L'immobile dista meno di 500 metri dal limite sud del centro abitato del Comune di Melicuccà.



L'opificio, destinato alla raffinazione dell'olio di sansa, è stato realizzato intorno al 1997 ed è costituito da una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso con altezza interna di mt. 7,00. Parte del capannone risulta soppalcato e suddiviso in due livelli collegati da un corpo scala interno. Al piano terra troviamo dei magazzini mentre al piano primo sono presenti un appartamento e gli uffici amministrativi. L'appartamento della superficie di circa mq. 120 lordi, è costituito da ingresso, studio, cucina-pranzo, bagno, due camere e guardaroba. Gli uffici amministrativi della superficie lorda di mq 75i sono destinati alla attività industriale. Il piano terra ha un'altezza interna di mt. 3,60 mentre il piano primo ha un'altezza interna di mt. 2,70. Annessi all'edificio principale troviamo un manufatto destinato a centrale termica ed una cabina elettrica.



Costituisce pertinenza dell'edificio l'area esterna, recintata e pavimentata con massetto in cls e dotata di illuminazione esterna. Il complesso industriale ha una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq. 5.848.

Identificazione catastale

L'opificio risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Melicuccà al foglio 11, p.lla 545, categoria D/1, rendita € 10.019,26.

In Catasto terreni l'immobile risulta censito al foglio 11, p.lla 545, qualità ente urbano, della estensione di mq. 5.848.



PLANIMETRIA CATASTALE - Foglio 11

Analisi estimative

Il complesso immobiliare è ubicato in ambito extraurbano, in un'area a vocazione agricola ancorché disti dal limite del centro abitato di Melicuccà circa 500 metri. L'opificio realizzato nel 1997 si presenta in mediocre stato di conservazione e presenta infiltrazioni interne, macchie di umidità e distacco d'intonaco. Le finiture e gli impianti sono sufficienti per il tipo di destinazione dell'immobile. Data la destinazione dell'immobile e la sua ubicazione il mercato di riferimento è quello del monopolio bilaterale.



Consistenza

Di seguito viene determinata la superficie commerciale delle singole unità immobiliari attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Sup. commerciale (MQ)
Capannone (H=7,00)	1.835	1	1.835
Servizi ed accessori p. T (H=3,60)	220	0,4	88
Uffici ed appartamento p. 1°	220	1,2	264
Cabina elettrica	21	0,25	5,25
Centrale termica	27	0,25	6,75
Corte	3745	0,1	374,50
Totale superficie ragguagliata mq.			2.573,5

Elementi di raffronto

Non potendo attingere ad un prezzo storico per l'immobile oggetto di stima, si sono consultati i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare rilevati a cura dell'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), di seguito riportati:

Anno 2015 Semestre 1			
Fascia: Extraurbana Codice zona: R1			
Descrizione: RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA RURALE			
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)	
		Min.	Max.
Capannoni tipici	Normale	250	400
Laboratori	Normale	310	455



OMI - Zona R1



In riferimento alle caratteristiche dell'immobile, della sua ubicazione e di tutti i fattori incidenti sul valore, tenendo conto anche della finalità della presente stima richiesta nell'ambito di una procedura fallimentare, si ritiene congruo applicare in via prudenziale il capannone un valore unitario di **Euro 200,00 al mq.**

Valore di mercato

Moltiplicando la superficie commerciale, opportunamente ragguagliata secondo le singole destinazioni, per il valore unitario sopra indicato si ha che il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

Descrizione	Superficie ragguagliata	Valore unitario	Valore
<i>Capannone, annessi ed area esterna</i>	2.573,5	€/mq 200,00	€ 514.700,00

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A € 514.700,00

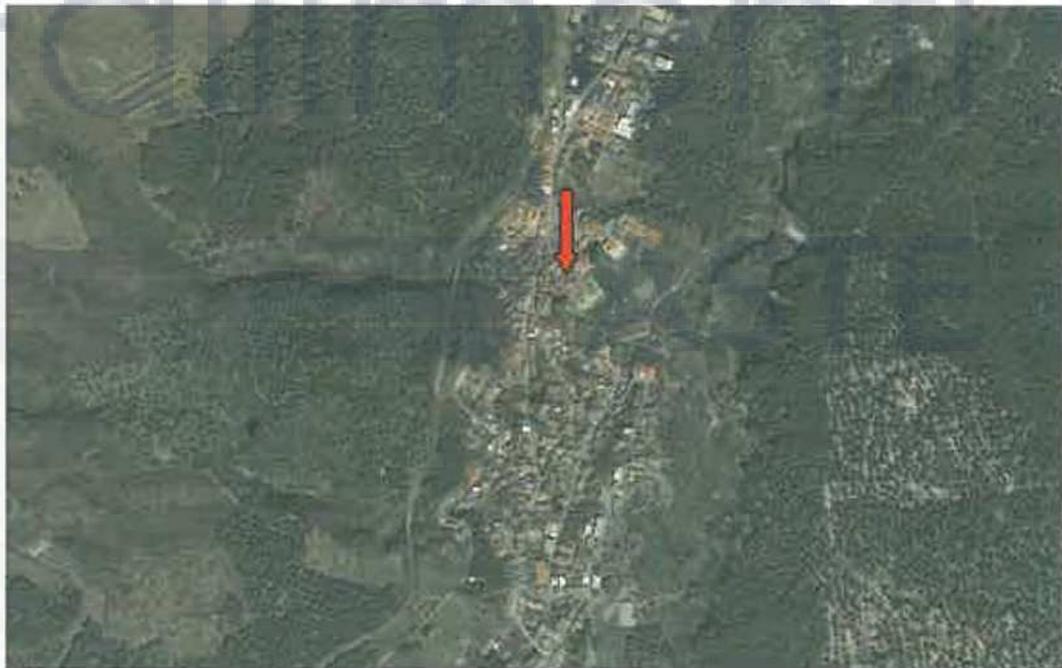


**6.2.2 -Immobile Inagibile Destinato a Magazzino sito in Comune di Melicuccà
in Via Roma N. 21**

Diritti pari all'intero della piena proprietà sull'Immobile inagibile destinato a magazzino sito in Comune di Melicuccà, distinto in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 12, p.lla 439.

Descrizione immobile

La società X.X.X. S.P.A. con sede in XXXXXXXX (c.f. XXXXX) risulta proprietaria in Comune di Melicuccà (RC) in Via Roma n. 21 di un immobile, ora inagibile ed allo stato di rudere, destinato a magazzino.



INQUADRAMENTO

L'immobile composto da un unico piano è realizzato in muratura di mattoni pieni e copertura con manto di coppi su orditura in legno, ormai crollata. L'altezza interna secondo gli elaborati catastali, è di mt. 3,60. Antistante al fabbricato troviamo una piccola corte di proprietà.

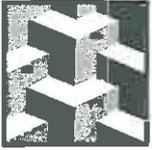


FOTO AEREA



Identificazione catastale

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Melicuccà al foglio 12, p.lla 439, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 55, superficie catastale mq 112, rendita € 445,96. In Catasto Terreni l'immobile risulta censito al foglio 12, p.lla 1070, qualità ente urbano, di mq. 94.



PLANIMETRIA CATASTALE – Foglio 12

Analisi estimative

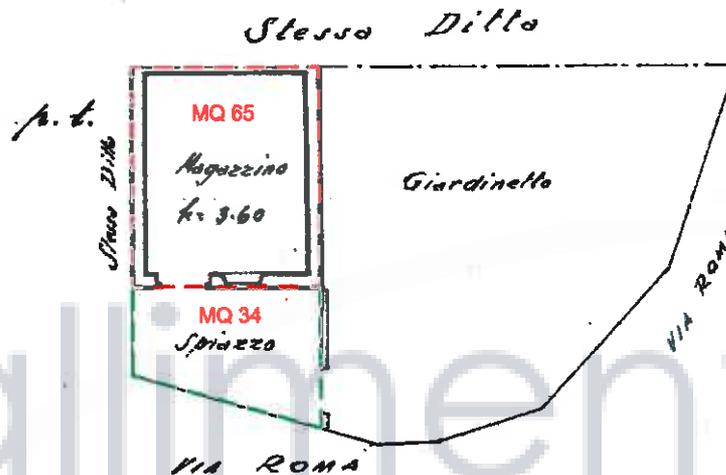
Il fabbricato ricade in ambito urbano ed è ubicato nella zona nord dell'abitato di Melicuccà, nella zona di transizione tra la zona omogenea centrale e quella periferica. L'immobile si trova allo stato di rudere e risulta attualmente inutilizzabile. La tipologia del mercato di riferimento è quello del monopolio bilaterale in quanto per l'immobile i possibili acquirenti potrebbero limitarsi unicamente alla proprietà confinante.

Consistenza

Di seguito viene determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.



Magazzino (H= 3,60) - piano T			
Locali principali	65	1	65
Corte	34	10%	3,4
Sommano mq			68,4



Elementi di raffronto

Non potendo attingere ad un prezzo storico per l'immobile oggetto di stima, si sono consultati i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare rilevati a cura dell'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), di seguito riportati:

Anno 2015 Semestre 1			
Fascia: Centrale Codice zona: B1			
Descrizione: CORSO ORSINI, VIA SANT'ANTONIO, PIAZZA SAN ROCCO			
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)	
		Min.	Max.
Magazzini	Normale	320	475

Anno 2015 Semestre 1			
Fascia: Periferica Codice zona: D1			
Descrizione: VIA CASTELLO, VIA SANT'ANTONIO			
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)	
		Min.	Max.
Magazzini	Normale	310	460



OMI – Zona B1

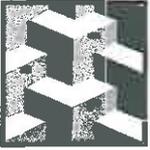
In riferimento alle caratteristiche dell'immobile, della sua ubicazione e di tutti gli altri fattori incidenti sul valore, tenendo conto anche della finalità della presente stima richiesta nell'ambito di una procedura fallimentare, si ritiene congruo applicare in via prudentiale per l'immobile destinato a magazzino ed inagibile, un valore unitario di Euro 100,00 al mq.

Valore di mercato

Moltiplicando la superficie commerciale, opportunamente ragguagliata secondo le singole destinazioni, per il valore unitario sopra indicati si ha che il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

Descrizione	Superficie ragguagliata	Valore unitario	Valore
Magazzino ed area esterna	68,40	€/mq 100,00	€ 6.840,00

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A € 6.840,00



6.3 – FABBRICATI IN GIULIANOVA (TE)

Giulianova è un comune di 24.088 abitanti della provincia di Teramo. Città storica, possiede una forte vocazione commerciale e turistica, e si colloca fra le più frequentate stazioni balneari del Medio Adriatico. È il dodicesimo comune della regione per popolazione e terzo della provincia di appartenenza.

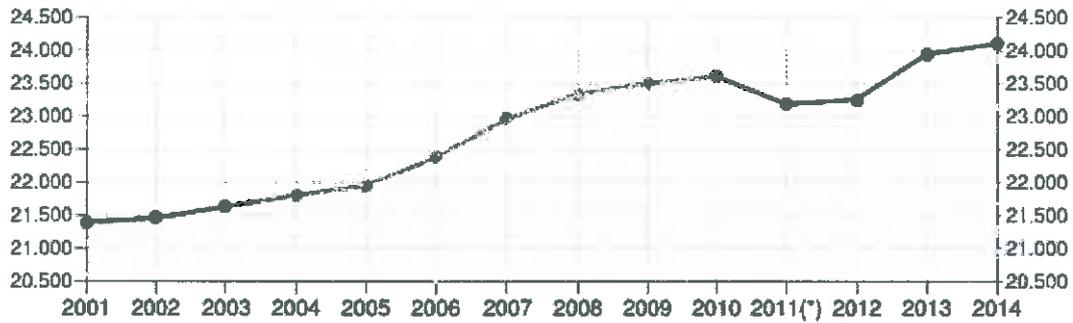
Il suo territorio si estende per 27 km², tra i confini naturali formati dal fiume Salinello, a Nord, e dal Tordino, a Sud. Ad occidente confina con Mosciano Sant'Angelo, a mezzogiorno con Roseto degli Abruzzi, a settentrione con Tortoreto e ad oriente con il mare Adriatico

Dati statistici ed indicatori socio demografici

I grafici seguenti si propongono di presentare brevemente alcune informazioni di particolare interesse a proposito del patrimonio immobiliare del comune di Giulianova. Nel territorio comunale vi sono 4.495 edifici, di cui il 95.64% risulta utilizzato. Il 73.44% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 14.02% vive in abitazioni in affitto. La maggior parte del patrimonio immobiliare del comune di Giulianova è stata costruita nel periodo 1962-1971.



I grafici seguenti si propongono di fornire una **sintesi degli aspetti demografici e socio-economici** che caratterizzano la popolazione residente nel comune di Giulianova.

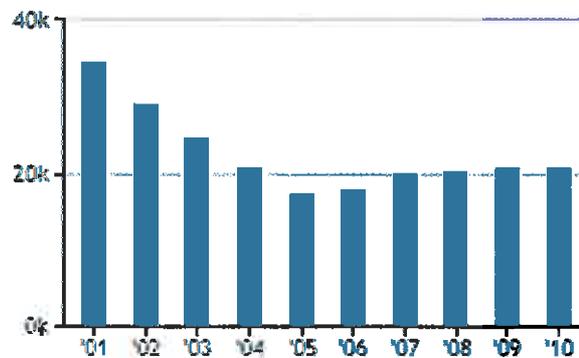


Andamento della popolazione residente



Anno	Dichiaranti	Popolazione	% pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2011	12.085	23.188	52,1%	255.741.712	21.162	11.029

Reddito





6.3.1 - Complesso immobiliare costituito da due fabbricati ad uso residenziale con annessa area sito in Comune di Giulianova (TE) in Via Montello

Diritti pari all'intero della piena proprietà sul Complesso immobiliare costituito da due fabbricati ad uso residenziale con annessa area siti in Comune di Giulianova (TE) in Via Montello, distinti in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 3, p.lle 1146, 1151 sub 1, 1151 sub 2, 1154 ed in Catasto Terreni, foglio 3, p.lle 1130, 1148, 1150, 1194, 1195 1145, 1156, 1154, 1191.

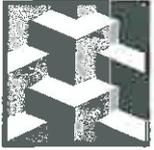
Descrizione

Il complesso residenziale, costituito da due fabbricati ad uso residenziale con annessa area ricade ai margini dell'abitato di Giulianova e risulta accessibile da una diramazione di Via Montello. Ai fini della presente stima il complesso verrà suddiviso in un due lotti con unico punto di accesso dalla strada privata che si innesta su via Montello.



FOTO AEREA - INQUADRAMENTO

Occorre comunque evidenziare che per la effettiva separazione in due lotti del complesso immobiliare ad uso residenziale occorre frazionare dal lotto posto a sud una porzione della corte (evidenziata con tratteggio rosso) al fini di garantire un comodo accesso al fabbricato



posto a nord. L'effettiva consistenza dovrà essere determinata in sede di aggiornamento degli atti catastali propedeutici ad una futura vendita.



LOTTO 1

Il Lotto 1 comprende la villa posta a nord del complesso residenziale. Il fabbricato principale è articolato su due piani fuori terra collegati da una scala interna ed ascensore, oltre ad un piano seminterrato.





Costituiscono pertinenze dell'immobile principale un manufatto ad uso deposito attrezzi oltre all'area esterna su cui sono stati realizzati un campo da tennis ed una piscina con i relativi servizi. Fa parte del Lotto 1 anche un'area agricola.

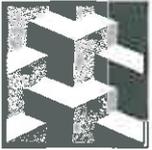
Identificazione catastale

Gli immobili facenti parte del Lotto 1 sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 3:

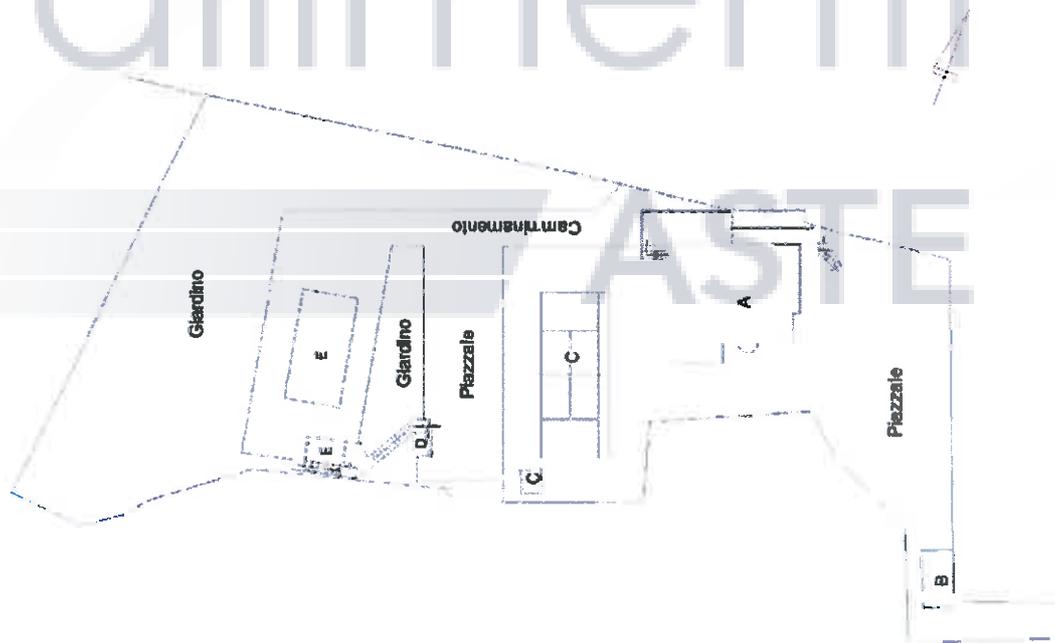
P.lla	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
1151	1	1	A/8	2	29,5 vani	863 mq	€ 6.779,79	S1-T-1
1151	2	1	C/6	1	52 mq	60 mq	€ 166,51	S1
1144		2	C/6	1	45 mq	53 mq	74,37	T

In Catasto Terreni gli immobili risultano censiti come di seguito:

Foglio	p.lla	Porz	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
3	1151		Ente urbano		58.56		
	1144		Ente urbano		1.16		
	1130		Vigneto	1	16.60	€ 19,29	€ 11,15
	1148		Seminativo	3	22.40	€ 17,87	€ 11,73
	1150	AA	Seminativo	2	21.60	€ 17,87	€ 11,73
		AB	Uliveto	1	6.77	€ 4,20	€ 1,92
	1194	AA	Seminativo	2	13.93	€ 11,51	€ 7,55
		AB	Uliveto	1	1.27	€ 0,79	€ 0,36
	1195		Seminativo	2	30	€ 0,25	€ 0,16



PLANIMETRIA CATASTALE



ELABORATO PLANIMETRICO

Analisi estimative

L'immobile si trova in buono stato di conservazione e le finiture sono di buon livello , La piscina ed il campo da tennis versano in stato di abbandono.



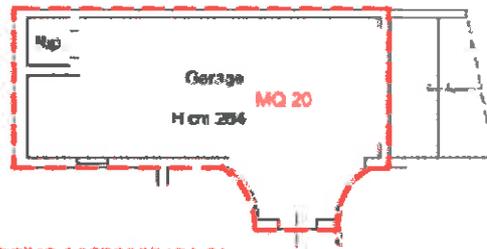
Consistenza

Di seguito viene determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.

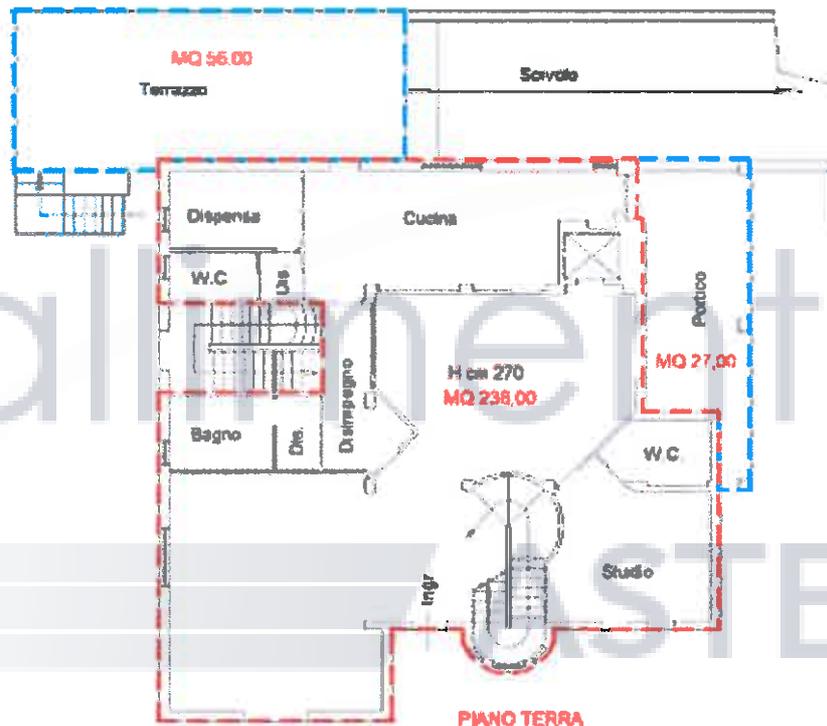
LOTTO 1			
Abitazione			
<i>Piano seminterrato</i>			
Accessori (H = 2,64) ⁴	295	0,6	177
Garage (H = 2,64)	61	0,4	24,4
<i>Piano Terra</i>			
Zona giorno	236	1	236
Portico	27	1/3	9
Terrazzo	56	1/3	18,67
<i>Piano Primo</i>			
Zona notte	163	1	163
Terrazzo	88	1/3	29,3
Terrazzo	29	1/3	18,67
Annessi			
Deposito attrezzi (H=2,70 -3,35)	24	0,25	6
Deposito attrezzi (H=1,55 - 2,60)	20	0,2	4
Corte			
Giardino e camminamenti	5537	2%	110,74
Annesso - p.lla 1144			
Rimessa	48	0,25	12
Area esterna	68	2%	1,36
Sommano mq			801,17



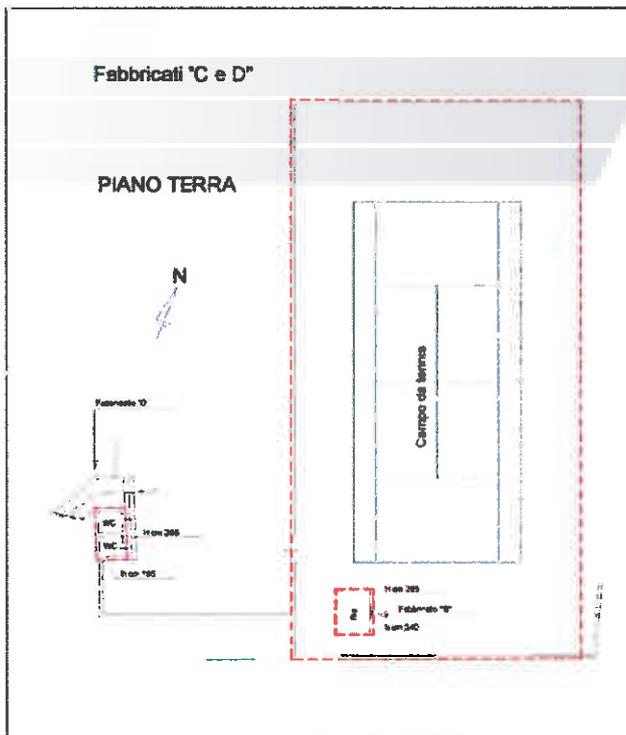
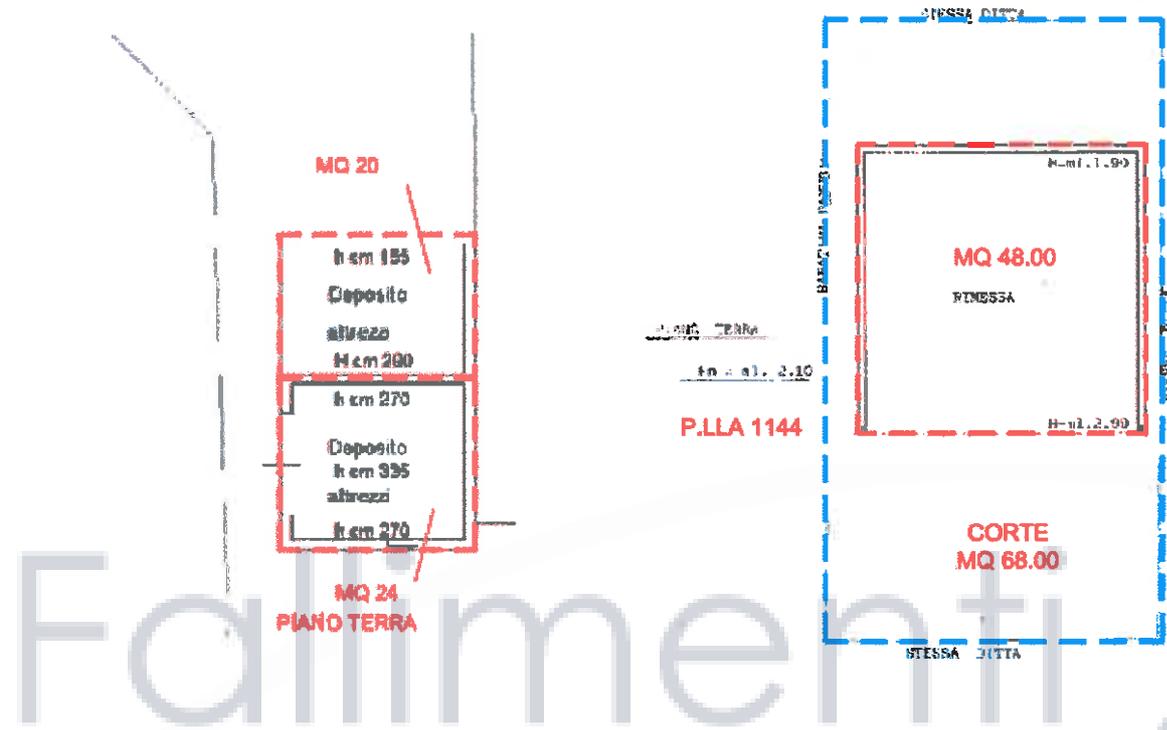
⁴ Il piano seminterrato presenta finiture per un utilizzo residenziale. Agli atti del Comune comunque non risultano titoli abilitati rilasciati né domande di condono.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA S1



lot. n. DNTGR1.671121C9721





Elementi di raffronto

Non potendo attingere ad un prezzo storico per l'immobile oggetto di stima, si sono consultati i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare rilevati a cura dell'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), di seguito riportati:

Anno 2015 Semestre 1			
Fascia: Periferica Codice zona: D4			
Descrizione: ZONA SALINELLO, ZONA A MONTE DELLA S.S.16, VIA AMENDOLA, VIA CAVONI, VIA PER MOSCIANO S.P. 15, VIA CUPA, BIVIO BELLOCCHIO			
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)	
		Min.	Max.
Ville e Villini	Normale	1050	1450

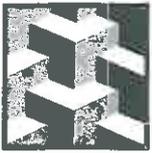


OMI GIULIANOVA – Zona D4

Per quanto sopra riportato ed in riferimento alle caratteristiche del fabbricato, della sua ubicazione e di tutti i fattori incidenti sul valore, tenendo conto anche della finalità della presente stima richiesta nell'ambito di una procedura concorsuale, si ritiene congruo applicare in via prudenziale il valore di **Euro 850,00 al mq.**

Per quanto attiene al campo da tennis e la piscina con i relativi servizi trovandosi in pessimo stato di conservazione ed in abbandono, gli stessi non verranno valutati.

Per le aree agricole in considerazione della vicinanza al centro abitato si applicherà un valore medio di Euro 7,00 al mq.



CAMPO DA TENNIS



PISCINA

Valore di mercato

Moltiplicando la superficie commerciale, opportunamente ragguagliata secondo le singole destinazioni, per i valori unitari sopra indicati si ha che il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

Lotto 1			
	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Villa	Mq 801,17	€/mq 850,00	€ 680.994,50
Terreni	Mq. 8.290	€/mq 7,00	€ 58.030,00
TOTALE			€ 739.024,50

LOTTO 2

Il Lotto 2 comprende la villa posta a sud del complesso residenziale. Il fabbricato principale è articolato su due piani fuori terra collegati da una scala interna. Costituiscono pertinenze dell'immobile principale un manufatto ad uso deposito attrezzi oltre all'area esterna. Fa parte del Lotto 2 anche un'area agricola.



Identificazione catastale

Gli immobili facenti parte del Lotto 2 sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 3, particella 1146, zona censuaria 2, categoria A/8, Classe 2, Consistenza 13,5 vani, superficie catastale mq. 389, Rendita Euro 1.734,04, piano T-1.

In Catasto Terreni gli immobili risultano censiti come di seguito:

Foglio	p.lla	Porz	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
3	1146		Ente urbano		29.24		
	1130		Vigneto	1	16.60	€ 19,29	€ 11,15
	1148		Seminativo	3	22.40	€ 14,46	€ 10,41
	1150	AA	Seminativo	2	21.60	€ 17,87	€ 11,73
		AB	Uliveto	1	6.77	€ 4,20	€ 1,92
	1194	AA	Seminativo	2	13.93	11,51	€ 7,55
		AB	Uliveto	1	1.27	0,79	€ 0,36
	1195		Seminativo	2	30	€ 0,25	€ 0,16

Analisi estimative

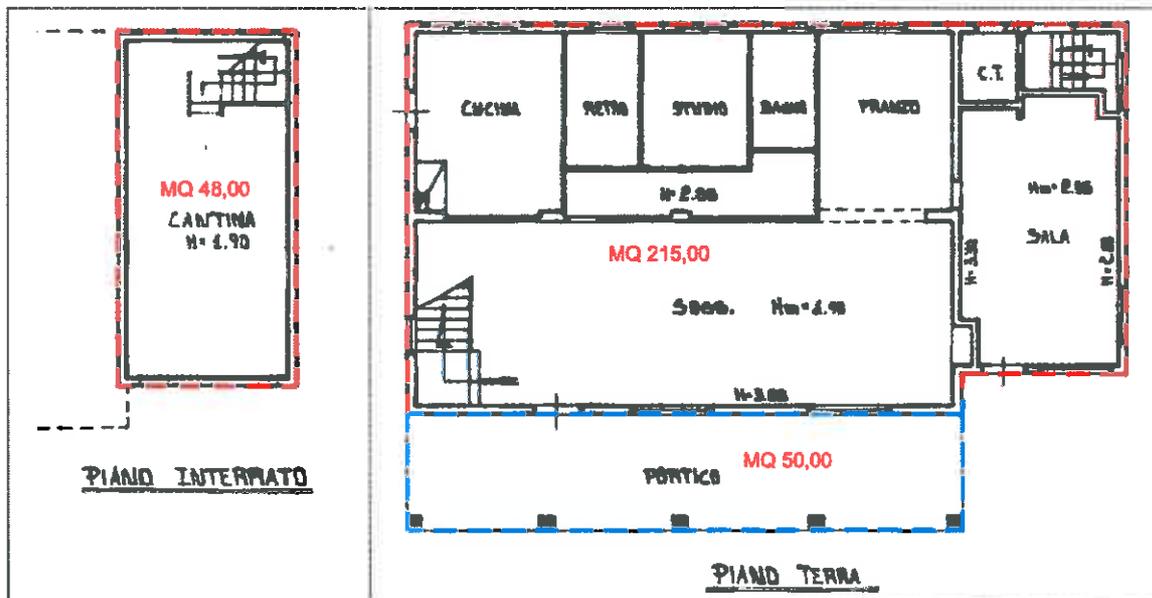
L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Il livello delle finiture è discreto.



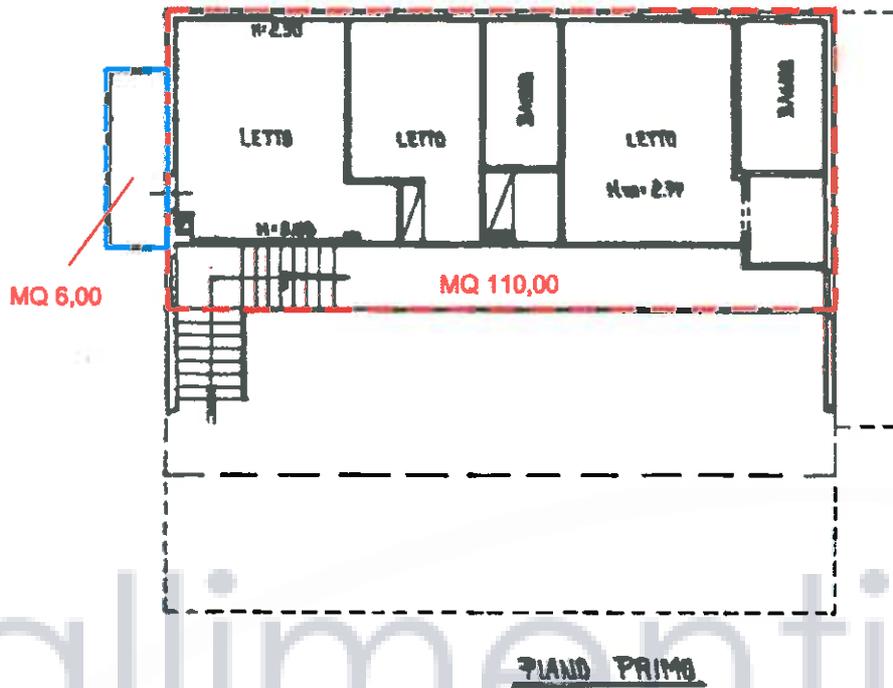
Consistenza

Di seguito viene determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.

LOTTO 1			
Abitazione			
<i>Piano seminterrato</i>			
Cantina (H=1,90)	48	0,3	14,40
<i>Piano Terra</i>			
Zona giorno	183	1	183
Portico	50	1/3	16,67
<i>Piano Primo</i>			
Zona notte	110	1	110
Balcone	6	1/3	2
Annessi			
Rimessa (Hmed=2,40)	31	0,25	7,75
Tettoia	17	0,15	2,55
Rimessa (Hmed=2,40)	47	DEMOLITO	
Corte			
Giardino e camminamenti	2611	2%	52,22
Sommano mq			420,59



9





Elementi di raffronto

Non potendo attingere ad un prezzo storico per l'immobile oggetto di stima, si sono consultati i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare rilevati a cura dell'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), di seguito riportati:

Anno 2015 Semestre 1			
Fascia: Periferica Codice zona: D4			
Descrizione: ZONA SALINELLO, ZONA A MONTE DELLA S.S.16, VIA AMENDOLA, VIA CAVONI, VIA PER MOSCIANO S.P. 15, VIA CUPA, BIVIO BELLOCCHIO			
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)	
		Min.	Max.
Ville e Villini	Normale	1050	1450



OMI GIULIANOVA – Zona D4

Per quanto sopra riportato ed in riferimento alle caratteristiche del fabbricato, della sua ubicazione e di tutti i fattori incidenti sul valore, tenendo conto anche della finalità della presente stima richiesta nell'ambito di una procedura concorsuale, si ritiene congruo applicare in via prudenziale il valore di **Euro 750 al mq.**

Per quanto attiene al campo da tennis e la piscina con i relativi servizi trovandosi in pessimo stato di conservazione ed in abbandono, gli stessi non verranno stimati.

Per le aree di natura agricola in considerazione della vicinanza al centro abitato si applicherà un valore medio di **Euro 7,00 al mq.**

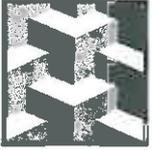


Valore di mercato:

Moltiplicando la superficie commerciale, opportunamente ragguagliata secondo le singole destinazioni, per i valori unitari sopra indicati si ha che il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

Lotto 2			
	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Villa	Mq 420,59	€/mq 700	€ 294.413,00
Terreni	Mq. 9.959	€/mq 7,00	€ 69.713,00
TOTALE			€. 364,126,00

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A €. 364.126,00



**6.3.2 -Immobilabile ad uso residenziale con annessa area sito in Comune di Giulianova (TE)
in Via Antonio Gramsci**

Diritti pari all'intero della piena proprietà sull'immobile ad uso residenziale con annessa area sito in Comune di Giulianova (TE) in Via Gramsci, distinto in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 17, p.lla 1657 sub 2 e 3, ed in Catasto Terreni, foglio 17 p.lle 28 e 355.

Descrizione

L'immobile ad uso residenziale è costituito da un villino unifamiliare ubicato nella zona sud di Giulianova nei pressi dell'intersezione della strada statale n. 80 con la strada nazionale Adriatica (S.S. n. 16) e la strada comunale per Giulianova Paese.





Il villino risulta articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato collegati tra loro da una scala interna.



Il piano seminterrato è destinato in parte a locali pertinenziali ed in parte riservato ad uso esclusivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici, con accesso da ingresso esterno. Il piano terra è destinato a zona giorno ed è composto da soggiorno, cucina, pranzo, camera, due servizi igienici, disimpegno, balcone e portico. Il piano primo destinato a zona notte è composto da tre camere da letto, due servizi igienici, disimpegno e verande. Annessa al fabbricato vi è un'area esterna. La superficie complessiva tra coperto e scoperto è di mq. 2.040.

Identificazione catastale

Il fabbricato e l'area annessa risulta censita in Catasto fabbricati al Foglio 17:



P.Illa	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
1657	2		In corso di definiz.					S1
1657	3	2	A/7	2	12 vani	303 mq	€ 929,62	S1-T-1

In Catasto Terreni gli immobili risultano censiti al foglio 17:

p.lla	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
1657	Ente urbano		4.45		
28	Semin Arbor	1	1200	€ 12,09	€ 7,75
335	Vigneto	1	3.95	€ 4,59	€ 265



PLANIMETRIA CATASTALE – Foglio 17

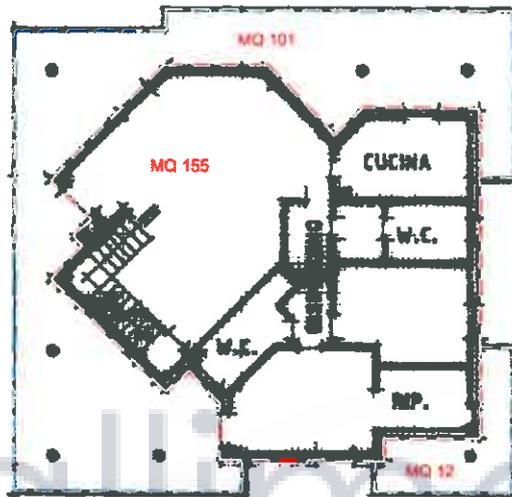
Analisi estimative

L'immobile è stato costruito negli anni '90 e risulta in discreto stato di conservazione. L'ubicazione in prossimità di un'intersezione (S.S. n. 80 / Via Gramsci / S.S. n. 16) ne compromette in parte l'appetibilità. Inoltre parte del piano seminterrato risulta riservato alla Soprintendenza dei Beni Archeologici, in quanto durante i lavori di ristrutturazione sono emersi alcuni reperti (antiche mura).



Consistenza

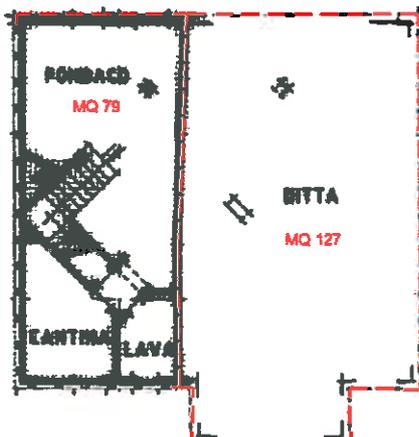
Di seguito viene determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.



PIANO TERRA H=2.70

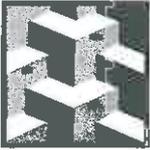


PIANO PRIMO H=2.70



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H = 2.70

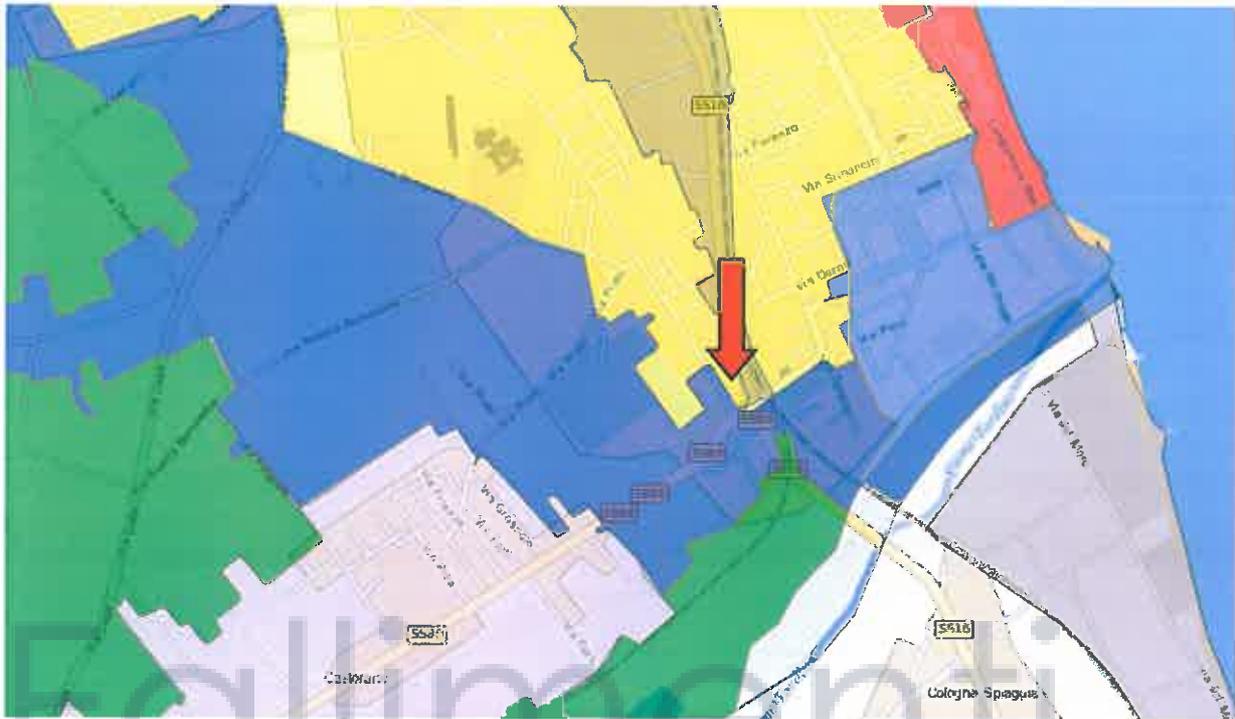


Abitazione			
<i>Piano seminterrato</i>			
Fondaco, cantina e lavanderia (H=2,70)	79	0,4	31,60
Locali riservati alla Soprintendenza	127	--	--
<i>Piano Terra</i>			
Zona giorno	155	1	155
Portico	101	1/3	33,67
Balcone	12	1/3	4
<i>Piano Primo</i>			
Zona notte	86	1	86
Balcone	23	1/3	7,67
	16	1/3	5,33
Corte			
Giardino e camminamenti	268	10%	51,28
Eccedente la superficie coperta	1504	2%	30,08
Sommano mq			380,15

Elementi di raffronto

L'immobile e l'area esterna sono stati acquistati dalla società P.A.C. S.p.A. in data 21.09.2000 con atto del Notaio Gian Carlo Zaffagnini - Rep. N. 228027 per il complessivo importo di Lire 550.000.000 (pari ad € 284051,29). Non potendo attingere ad un prezzo storico recente per l'immobile oggetto di stima, si sono consultati i dati dell'Osservatorio del mercato, rilevati a cura dell'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), di seguito riportati:

Anno 2015 Semestre 1			
Fascia: Semicentrale Codice zona: C12			
Descrizione: PAESE: PIAZZA DELLA LIBERTA, VIA GRAMSCI, VIA FERMI, VIALE DELLO SPLENDORE, VIA MIGLIORI, VIA CERULLI, VIA DEL CAMPETTO			
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)	
		Min.	Max.
Ville e Villini	Normale	1200	1700



OMI GIULIANOVA – Zona C12

Per quanto sopra riportato ed in riferimento alle caratteristiche del fabbricato, della sua ubicazione e di tutti i fattori incidenti sul valore, tenendo conto anche della finalità della presente stima richiesta nell'ambito di una procedura concorsuale, si ritiene congruo applicare in via prudentiale il valore di **Euro 800 al mq.**

Valore di mercato

Moltiplicando la superficie commerciale, opportunamente ragguagliata secondo le singole destinazioni, per il valore unitario sopra indicato si ha che il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Villino ed area annessa	Mq 380,15	€/mq 800	€ 304.120,00
		TOTALE	€ 304.120,00

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A € 304.120,00

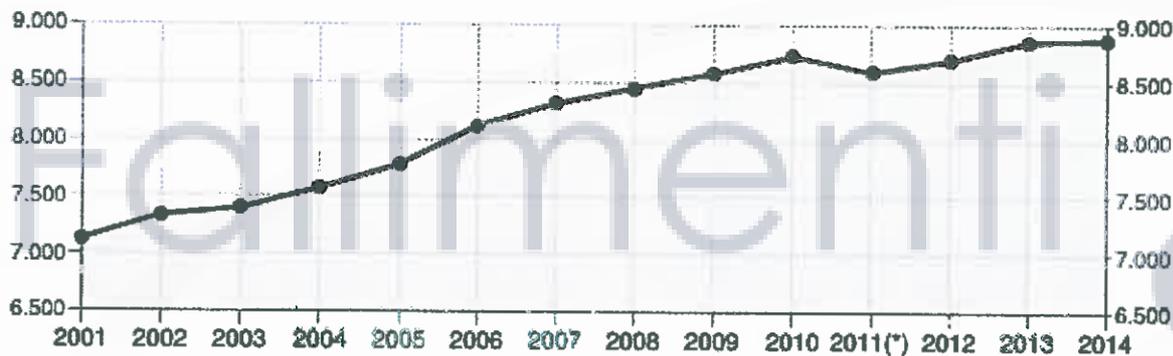


6.4 – FABBRICATO IN PORCARI (LU)

Porcari è un comune di 8.881 abitanti in Provincia di Lucca. Il territorio comunale della estensione di 17,88 Km² confina con i Comuni di Altopascio, Capannori, Montecarlo. Il territorio del comune, di conformazione pianeggiante, risulta compreso tra gli 8 i 107 metri s.l.m., con un'escursione altimetrica complessiva pari a 99 metri.

Dati statistici ed indicatori socio demografici

I grafici seguenti si propongono di fornire una sintesi degli aspetti demografici e socio-economici che caratterizzano la popolazione residente nel comune di Porcari.

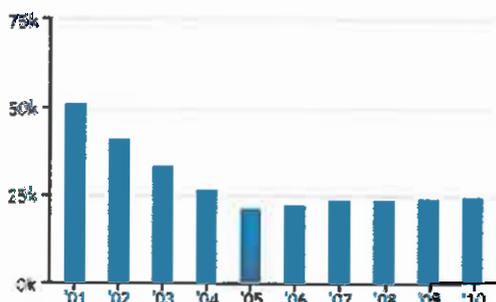


Andamento della popolazione residente



Anno	Dichiaranti	Popolazione	% pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2011	4.777	8.593	55,6%	103.834.649	21.736	12.084

Reddito





Compendio industriale con annesso appezzamento di terreno in Comune di Porcari (LU) in Via Capannori

Diritti pari all'intero della piena proprietà sul compendio industriale con annesso appezzamento di terreno siti in Comune di Porcari in Via Capannori, distinti in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 6, p.lla 30 sub 2, sub 3, sub 5 e sub 6 ed in Catasto Terreni al foglio 6, p.lle 28 e 441.

Descrizione

La società X.X.X. S.P.A. con sede in XXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXX) risulta proprietaria in Comune di Porcari di un compendio immobiliare a destinazione industriale destinato alla lavorazione e conservazione degli oli vegetali.

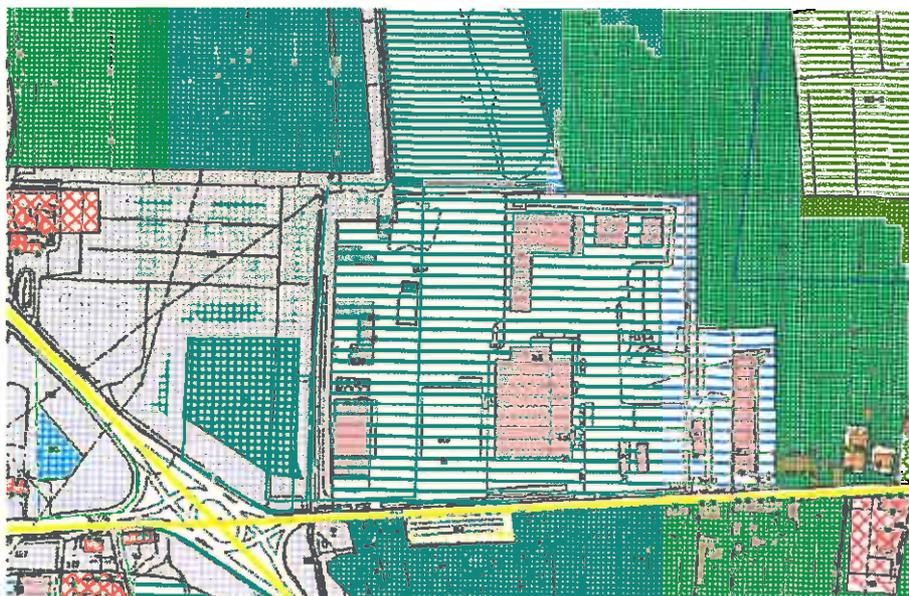


Il complesso industriale posto in zona periferica del comune di Porcari è accessibile da via Capannori, strada che collega l'abitato di Porcari a quello del limitrofo Comune di Capannori, nei pressi dell'intersezione con la Strada Provinciale N. 61 Lucchese - Romana variante. Non lontano dalla struttura, a circa 3 Km, è posto lo svincolo autostradale della A11 che collega Firenze al litorale. Il centro abitato di Lucca dista circa 10 km. La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di diversi stabilimenti produttivi di medie dimensioni, posti tra via Capannori e Via Ciarpi, e di attività agricole.

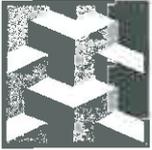


Il compendio industriale della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq. 21.154 risulta costituito da due capannoni con area annessa: il capannone principale della superficie coperta di circa mq 1485 composto da un unico piano fuori terra con adiacente palazzina di due piani fuori terra, della superficie coperta di circa mq. 458, dove sono ubicati gli uffici amministrativi e due alloggi per i custodi; il capannone secondario, retrostante, della superficie coperta di mq 564. Parte di quest'ultimo negli anni addietro è stato demolito. L'area esterna, completamente recintata, risulta in parte pavimentata e parte a verde.

Adiacente al complesso, esternamente all'area recintata, è presente un terreno di circa mq. 3.275 collocato ad ovest e distaccato dall'opificio dal fosso di scolo Rio Quinto. Parte dell'area ricade nel vigente PRG in zona D5 - Insediamenti direzionali commerciali turistico ricettivi e parte in zona H2 - Aree vincolate come fasce di arretramento dei manufatti dal filo strada o dalla ferrovia, verde privato.



STRALCIO PIANO STRUTTURALE VIGENTE



Identificazione catastale

Il compendio immobiliare risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Porcari al foglio 6:

P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
30	2	A/3	3	7,5 vani	152 mq	€ 641,05	1
	3	A/3	3	6,5 vani	116 mq	€ 555,58	T-1
	5	D/7				€ 9.296,22	T-1

ed in Catasto Terreni, sempre foglio 6:

p.lla	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
30	Ente urbano		21.154		
28	Semin irr arb	2	2275	€ 14,92	€ 14,69
441	Semin irr arb	2	1000	€ 6,56	€ 6,46



Analisi estimativa

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica del Comune di Porcari, in una zona caratterizzata dalla presenza di diversi stabilimenti industriali. Gli immobili si trovano in discreto stato di conservazione. Le finiture e gli impianti sono sufficienti per il tipo di destinazione degli immobili. Il complesso è stato realizzato intorno agli anni 80. Ai fini della stima occorre rilevare che lo strumento urbanistico ammette per le zone D5 le seguenti attività:



attività commerciali, di deposito e di distribuzione delle merci, uffici amministrativi e direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con le foto aeree, risulta che parte dell'area pertinenziale dei capannoni, per una superficie di circa mq. 1300, risulta in possesso alla proprietà confinante e pertanto verrà esclusa dalla presente stima

Le grandi dimensioni del complesso rendono comunque difficile una vendita con poca esposizione sul mercato di riferimento.

Mercato immobiliare di riferimento

Di seguito si riportano il numero delle transazioni nella provincia di Lucca riferite al settore produttivo.

Compravendite settore produttivo - I e II trimestre 2015				
	I trimestre 2015		II trimestre 2015	
Provincia	Intera provincia	Capoluogo	Intera provincia	Capoluogo
LU	7	2	16	2

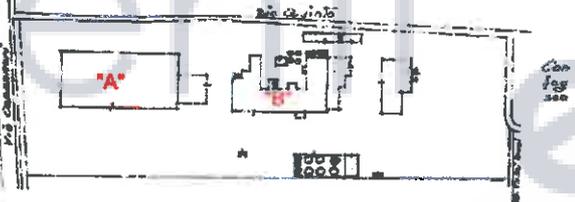
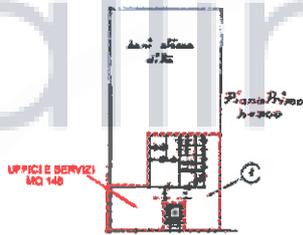
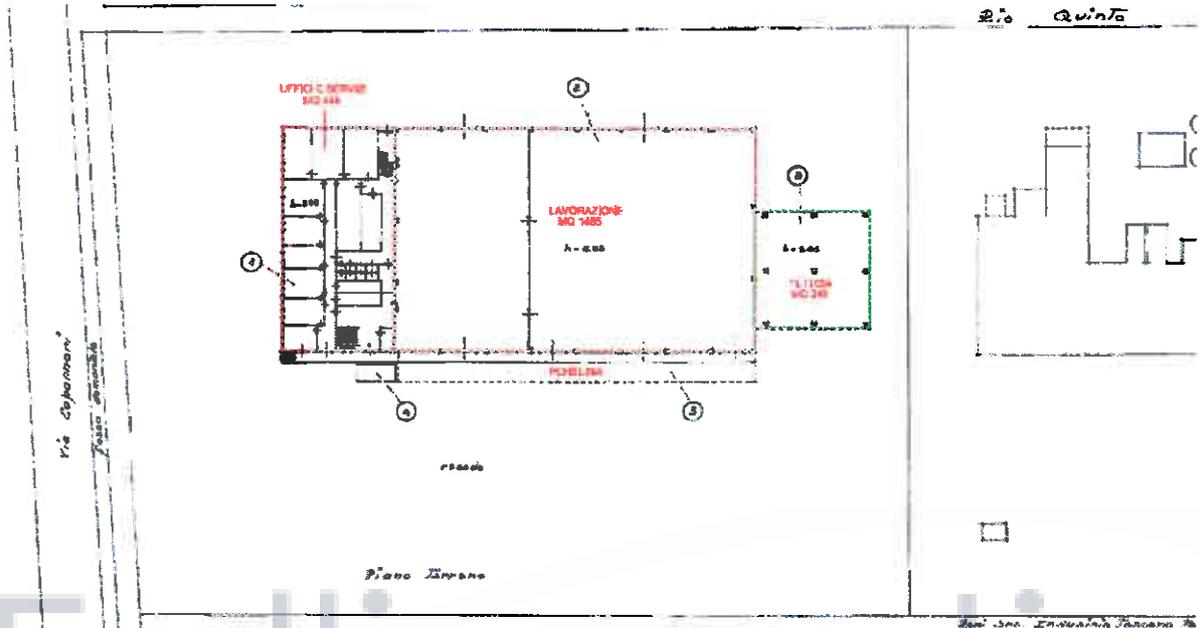
Il perdurare della recessione economica che sta interessando soprattutto le attività produttive sta determinando un surplus di offerta sul mercato di immobili a destinazione industriale e dall'altra parte una scarsa richiesta di immobili per nuove attività industriali. Pertanto nel caso in esame il mercato di riferimento è quello della concorrenza monopolistica ristretta al lato della domanda (molti offerenti e pochi compratori).

Consistenza

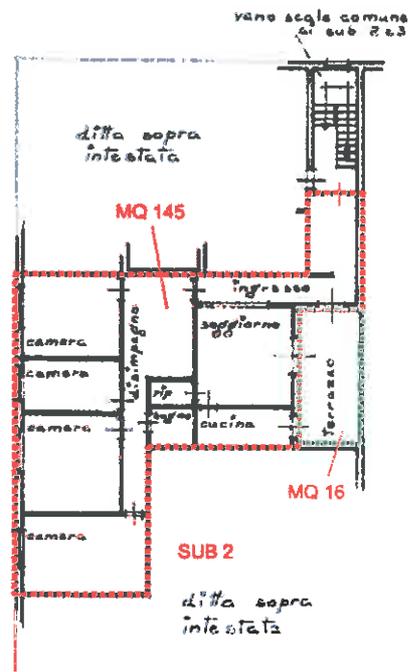
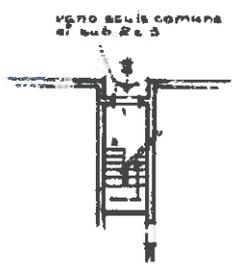
Di seguito viene determinata la superficie commerciale delle singole unità immobiliari attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.

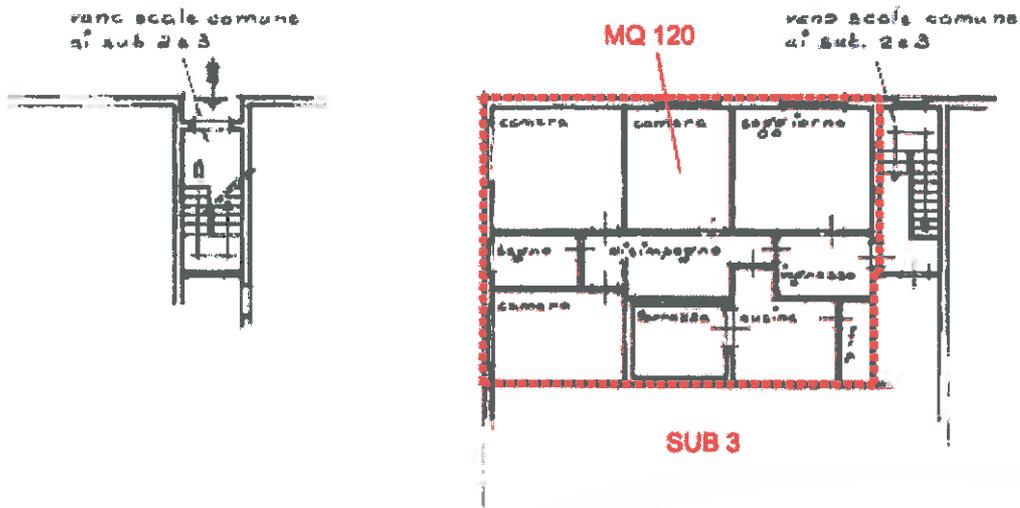
OPIFICIO A

Sub 5 - Opificio			
Uffici - Piano terra	458	1,15	526,70
Uffici - Piano 1	148	1,15	170,20
Lavorazione (H=6,85)	1485	1	1485
Tettoia	248	0,25	62
Alloggi custode			
Sub 2	145	1,15	166,75
Terrazzo	16	1/3	5,33
Sub 3	120	1,15	138
			2.553,98



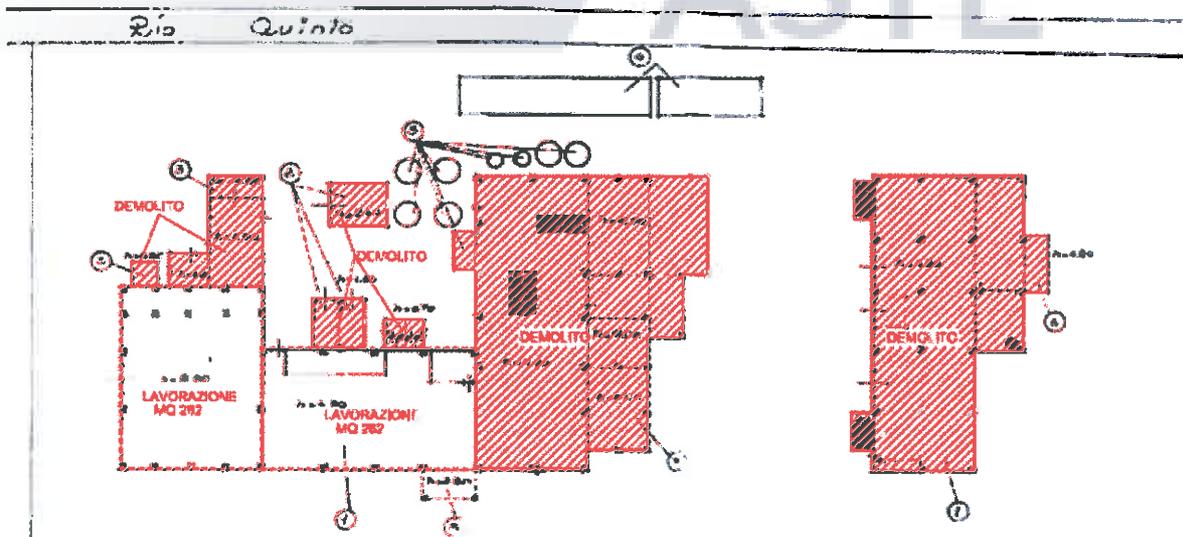
OPIFICIO "A"





OPIFICIO B

<i>Sub 6 - Opificio</i>			
Lavorazione (H=8,50)	282	1,1	310,20
Lavorazione (H =4,80)	282	0,9	253,80
			564



OPIFICIO "B"



AREA DI PERTINENZA E TERRENO EDIFICABILE

Corte sub 5 e sub 6	
Piazzale	5909
Area verde	11190
Occupazione confinante	1300

Terreno	
p.lle 25 e 441	3275
di cui	
Zona D5 - Insedimenti direzionali commerciali turistico ricettivi	1700
Zona H2 - Aree vincolate come fasce di arretramento dei manufatti dal filo strada o dalla ferrovia, verde privato	1575

Elementi di raffronto

Non potendo attingere ad un prezzo storico per l'immobile oggetto di stima, si sono consultati i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare rilevati a cura dell'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), di seguito riportati:

Anno 2015 Semestre 1			
Fascia: Periferica Codice zona: D2			
Descrizione: FRATINA, RUGHI			
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)	
		Min.	Max.
Capannoni industriali	Normale	750	1300
Capannoni tipici	Normale	650	1100

In riferimento alle caratteristiche del complesso oggetto di stima, della sua ubicazione e di tutti i fattori incidenti sul valore, tenendo conto anche della finalità della presente stima richiesta nell'ambito di una procedura concorsuale, si ritiene congruo applicare i seguenti valori unitari:

- Opificio "A" €/mq 500;
- Opificio "B" €/mq 400;
- Area pertinenziale: Piazzale €/mq 20,00; Verde €/mq 10,00;
- Area ricadente in Zona D5: €/mq 35,00;
- Area ricadente in Zona H2: €/mq 10,00.



Valore di mercato

Moltiplicando la superficie commerciale, opportunamente raggugliata secondo le singole destinazioni, per i valori unitari si ha che il valore di mercato del complesso industriale risulta pari a:

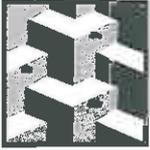
Descrizione	Superficie raggugliata	Valore unitario	Valore
Opificio "A"	2553,98	€/mq 400	€ 1.021.592,00
Opificio "B"	564	€/mq 300	€ 169.200,00
Corte- piazzale	5909	€/mq 20	€ 118.180,00
Corte - area verde	11.190	€/mq 10	€ 111.900,00
Corte - occupazione confinante	1.300	---	----
Terreno ricadente in zona D5	1700	€/mq 35	€ 59.500,00
Terreno ricadente in zona H2	1575	€/mq 10	€ 15.750,00
		TOTALE	€ 1.496.122,00

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A € 1.496.122,00



6.5 - RIEPILOGO VALORE ASSET

1	Appartamenti ed uffici in Gioia Tauro (RC) in Via Vincenzo Bellini	€ 179.752,64
2	Appartamenti, uffici e negozi in Gioia Tauro (RC) in Via Roma	€ 820.117,65
3	Opificio industriale sito in Comune di Melicuccà (RC) in Via Sant'Antonio da Padova	€ 514.700,00
4	Immobile inagibile destinato a magazzino sito in Comune di Melicuccà in Via Roma n. 21	€ 6.840,00
5	Immobile residenziale sito in Comune di Giulianova in Via Montello - Lotto 1	€ 739.024,50
6	Immobile residenziale sito in Comune di Giulianova in Via Montello - Lotto 2	€ 364.126,00
7	Immobile residenziale in Comune di Giulianova in Via Gramsci	€ 304.120,00
8	Compendio industriale con annesso appezzamento di terreno in Comune di Porcari (LU) in Via Capannori	€ 1.496.122,00
TOTALE		€ 4.424.802,79



7. STIMA TERRENI ED ANNESSI RUSTICI

7.1 – Terreni in agro del Comune di Giulianova

7.1.1 - Appezzamento Di Terreno in C.da Ripoli – Frazione Colleranesco

Diritti pari all'intero della piena proprietà sull'Appezzamento di terreno della estensione di Ha 2.41.14 sito in Comune di Giulianova (TE) in Via Ripoli, distinto in Catasto Terreni, foglio 27, p.lla 311 e Foglio 29, p.lle 545, 559, 567, 574, 577 e 582.

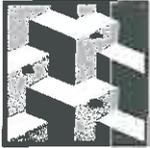
Descrizione

L'appezzamento di terreno è ubicato in comune di Giulianova, lungo via Ripoli, nei pressi della Strada Statale n. 80. A confine con l'appezzamento sono presenti altre attività agricole ed una struttura alberghiera. Nelle vicinanze troviamo lo svincolo autostradale della A14 di Mosciano Sant'Angelo.



FOTO AREA

L'appezzamento ha conformazione pianeggiante. In sede di sopralluogo l'area risultava incolta.



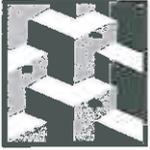
Identificazione catastale

Il fondo risulta censito in Catasto Terreni del Comune di Giulianova come di seguito:

Foglio	p.lla	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
27	311	Orto irriguo	2	7632	€ 240,44	€ 82,77
29	545	Area rurale		1118		
	559	Vigneto	2	9178	€ 94,80	€ 56,88
	567	Seminativo	2	5788	€ 47,83	€ 31,39
	574	Seminativo	2	185	€ 1,53	€ 1,00
	577	Seminativo	2	110	€ 0,88	€ 0,65
	582	Seminativo	2	103	€ 0,85	€ 0,56



PLANIMETRIA CATASTALE



Analisi estimative

L'appezzamento di terreno è ubicato in zona extraurbana e nel vigente PRG del Comune di Giulianova, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 19.07.2007 ed approvato con successiva deliberazione n. 7 del 20.02.2013 – pubblicato sul BURA n. 10 del 13.03.2013, ricade in zona agricola e precisamente nella sottozona “D41a - Zona Agricola ordinaria”. In tali zone, ai fini della edificazione di abitazioni rurali, le norme dispongono che l'unità minima aziendale è pari a 30.000 mq. Pertanto l'estensione dell'appezzamento non raggiunge l'unità minima aziendale ai fini della realizzazione di un fabbricato rurale residenziale.



STRALCIO PRG

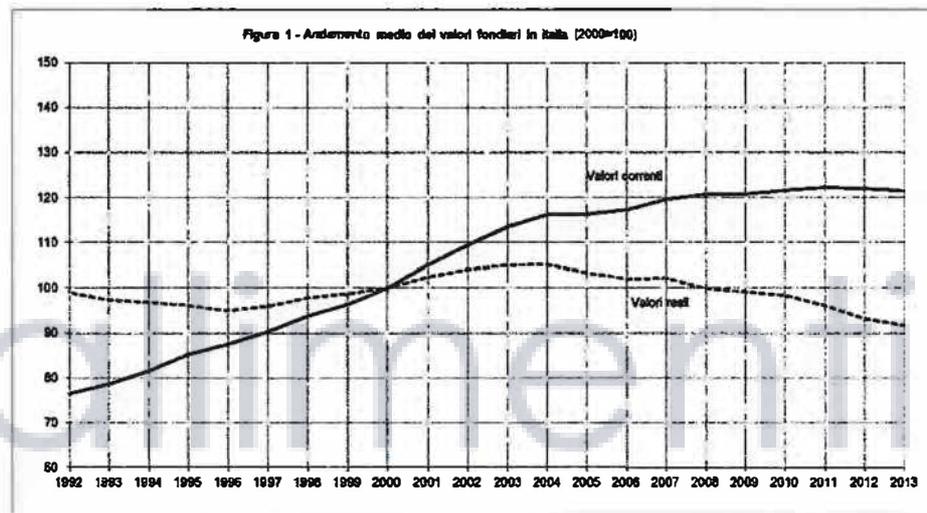
Inoltre in considerazione dell'ubicazione periferica del fondo è difficile ipotizzare, sia nel breve che lungo periodo, una variazione di destinazione (urbanistica) da agricola ad edificabile. Il mercato di riferimento è quello della concorrenza monopolistica ristretta dal lato della domanda in quanto i possibili acquirenti sono limitati a quelli che intendono esercitare un'attività agricola.

Elementi di raffronto

Avendo accertato la natura agricola delle aree, per la determinazione dei valori da attribuire sono state eseguite delle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Teramo e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari. Inoltre si sono consultati alcuni listini immobiliari.



Occorre premettere che il mercato dei terreni agricoli prima del 2007 ha subito un incremento medio dei valori dovuto in particolare alla richiesta di aree per l'impianto delle fonti energetiche rinnovabili. Dopo il 2007 il valore medio si è mantenuto costante e dal 2011 sta arretrando sia per i vincoli imposti agli impianti fotovoltaici a terra sia per la netta riduzione degli incentivi. Inoltre la nuova riforma della politica agricola comune non sembra aver determinato effetti rilevanti sui valori fondiari.

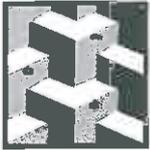


Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, si sono rilevati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 1° semestre 2011, di seguito riportati:

Valori del Comune di Giulianova - 1° semestre 2011

Fascia:	Rurale
Zona:	R3
Descrizione	ZONA RURALE DI CASE DI TRENTO, VILLA VOLPE
Descrizione coltura:	Orto irriguo
Valori (€/ha)	Minimo € 40.600 - Massimo € 79.500
Descrizione coltura:	Seminativo irriguo
Valori (€/ha)	Minimo € 26.200 - Massimo € 50.500
Descrizione coltura:	Seminativo
Valori (€/ha)	Minimo € 15.450 - Massimo € 30.000

Si riportano di seguito anche i valori delle aree agricole rilevati dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Regione Abruzzo - Anno 2015 (Rilevazione anno 2014), redatto a cura di ***** - Exeo edizioni



(www.exeo.it)”

Valori unitari in euro per ettaro, minimo e massimo, ordinariamente riscontrabili comune di Giulianova:

Orto irriguo	Val min 36.000	Val max 77.000
Seminativo irriguo	Val min 21.000	Val max 44.000
Seminativo	Val min 12.000	Val max 24.000

Di seguito vengono riportati anche i valori della Banca dati dei valori fondiari dell'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) – Anno 2013, per la Provincia di Teramo:

<i>Zona altimetrica</i>	<i>Tipologia colturale</i>	<i>Media (000 euro)</i>	<i>Valore min (000 euro)</i>	<i>Valore max (000 euro)</i>	<i>Superficie (Ha)</i>
Collina interna	Seminativi e ortofloricole	12,2	10,6	34,7	22.616
Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	18,6	14,0	45,5	29.272

Inoltre presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo, si è consultato il seguente atto:

- Atto Notaio Franco Campitelli del 20.05.2015 – Rep. N. 45900 inerente alla compravendita di un appezzamento di terreno ricadente in agro di Giulianova in Zona “D4 – Zona per attività agricole” e precisamente nella sottozona “D4.1.a”, a confine con Via Campocelletti, della estensione complessiva di mq. 9.800 distinto in Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 27, p.lla 179. Il prezzo della vendita è stato convenuto e stabilito tra le parti nella somma di **Euro 30.000,00**, pari ad un prezzo unitario di Euro 3,06 al mq.

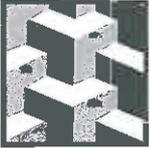
Dai dati sopra riportati, facendo gli opportuni conteggi ed in considerazione che la presente stima viene eseguita in ambito di procedura fallimentare, si applicherà nel caso in esame un valore unitario medio pari ad **Euro 4,00 al mq.**

Valore di mercato:

Moltiplicando la consistenza dell'appezzamento per il valore unitario medio sopra indicato si ha ottiene il seguente importo:

$$\text{Mq } 24.114 \times \text{€}/\text{mq } 4,00 = \text{Euro } \mathbf{96.456,00}$$

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A €. 96.456,00



7.1.2 - Appezamento di Terreno in Via Nazionale

Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà per su Appezamento di terreno sito in Comune di Giulianova (TE), distinto in catasto Terreni al foglio 16, p.lla 1179.

Descrizione

L'appezamento di terreno è ubicato nel centro abitato del comune di Giulianova, lungo la Strada Statale Adriatica nei pressi dell'intersezione con Via Salerno.



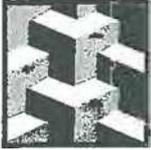
FOTO AEREA 2012

L'area risulta destinata a parcheggio di uso pubblico.

Identificazione catastale

Il fondo risulta censito in Catasto Terreni del Comune di Giulianova come di seguito:

Foglio	p.lla	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
16	1179	Orto irriguo	3	166	€ 4,24	€ 1,63



ed intesta a:

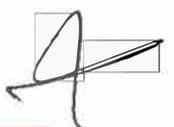
1. ***** - Proprietà per ½;
2. XXXXXXX XXXXXXX con sede in XXXXXXX XXXXXXX (XXXXX) - Proprietà per ½.

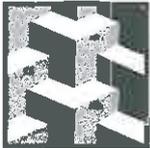


Analisi estimative

L'area risulta irreversibilmente trasformata a parcheggio ad uso pubblico e pertanto alla stessa non verrà attribuito nessun valore.

IL VALORE RISULTA PARI A € 0,00





7.2 – Terreni in agro del Comune di Bellante

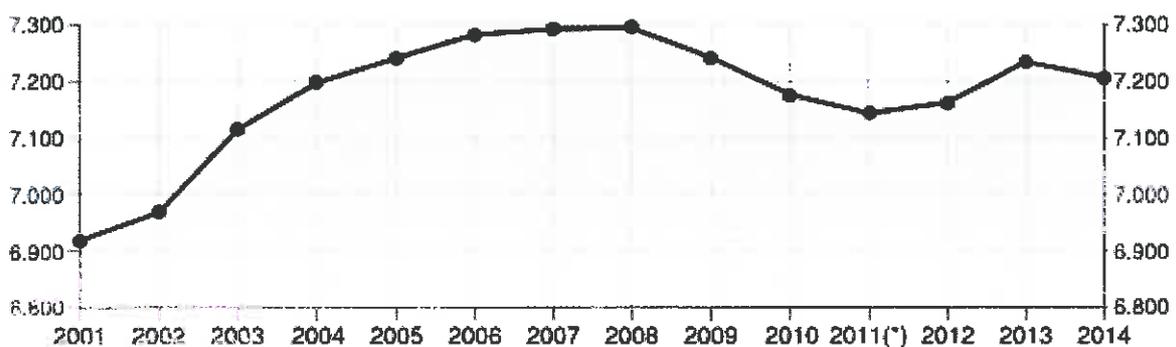
Bellante è un comune di 7.207 abitanti della provincia di Teramo. Il territorio comunale della superficie di 50,04 km², confina con i Comuni di Campi, Castellalto, Mosciano Sant'Angelo, Sant'Omero, Teramo. Il territorio ha conformazione collinare e risulta compreso tra i 65 e i 387 metri s.l.m., con un'escursione altimetrica complessiva pari a 322 metri.

Dati statistici ed indicatori socio demografici

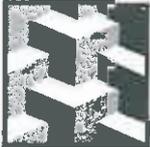
I grafici seguenti si propongono di presentare brevemente alcune informazioni di particolare interesse a proposito del patrimonio immobiliare del comune di Bellante. Nel territorio comunale vi sono 1.528 edifici, di cui il 97.71% risulta utilizzato. Il 77.15% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 10.37% vive in abitazioni in affitto. La maggior parte del patrimonio immobiliare del comune di Bellante è stata costruita nel periodo 1972-1981.



I grafici seguenti si propongono di fornire una **sintesi degli aspetti demografici e socio-economici** che caratterizzano la popolazione residente nel comune di Bellante.



Andamento della popolazione residente



Appezamenti di Terreno in Località Bellante Stazione

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamenti di terreno sito in Comune di Bellante in località Bellante Stazione, distinti in Catasto Terreni, foglio 50, p.lle 180, 816, 820, 822, 897, 906, 909, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 946 e 948, della estensione complessiva di Ha 3.40.01

Descrizione

I terreni della estensione complessiva di circa 3 ettari, composti da più lotti, sono ubicati in Comune di Bellante in località Bellante Stazione, nel quartiere di Molino San Nicola, nel tratto che va dalla ferrovia al fiume Tordino, in una zona già in parzialmente edificata. Nei pressi dei terreni è ubicata una zona industriale. L'intorno è caratterizzato da una bassa qualità dell'edificato, tranne alcune villette ed alcuni edifici residenziali plurifamiliari di recente costruzione.



Secondo il Certificato di destinazione urbanistica n. 2409 rilasciato dal Comune di Bellante in data 22.10.2015, i terreni risultano per la quasi totalità edificabili e ricadenti parte nella



lottizzazione "A" e parte nella lottizzazione "B", approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 26.09.2000.

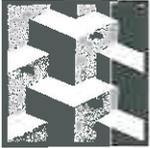




Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

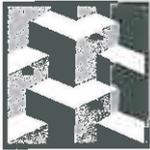




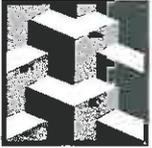
Identificazione catastale e destinazione urbanistica

Di seguito si riportano i dati catastali dei terreni di proprietà con le destinazioni urbanistiche relative ai singoli mappali:

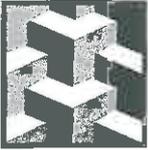
p.lla	Sup.	PRG	Lotiz.	Destinazione	Vincoli
180	2883	Zona Comparto di tipo "2"	B	Parte Commerciale residenziale, parte attrezzature pubbliche, parte viabilità e parcheggi	
816	730	Zona Comparto di tipo "2"	B	edificabile a ville "b1"	Fascia di inedificabilità P.A. 3583/00
820	9330	Zona Comparto di tipo "2"	B	Parte Commerciale residenziale, parte attrezzature pubbliche, parte edificabile a ville "b1", parte viabilità e parcheggi	Parte in fascia di inedificabilità P.A. 3583/00
822	160	Zona Comparto di tipo "2"	B	edificabile a ville "b1"	Parte in fascia di inedificabilità P.A. 3583/00
897	6648	Zona Comparto di tipo "2"	B	Parte Commerciale residenziale, parte attrezzature pubbliche, parte edificabile a ville "b1", parte viabilità e parcheggi	



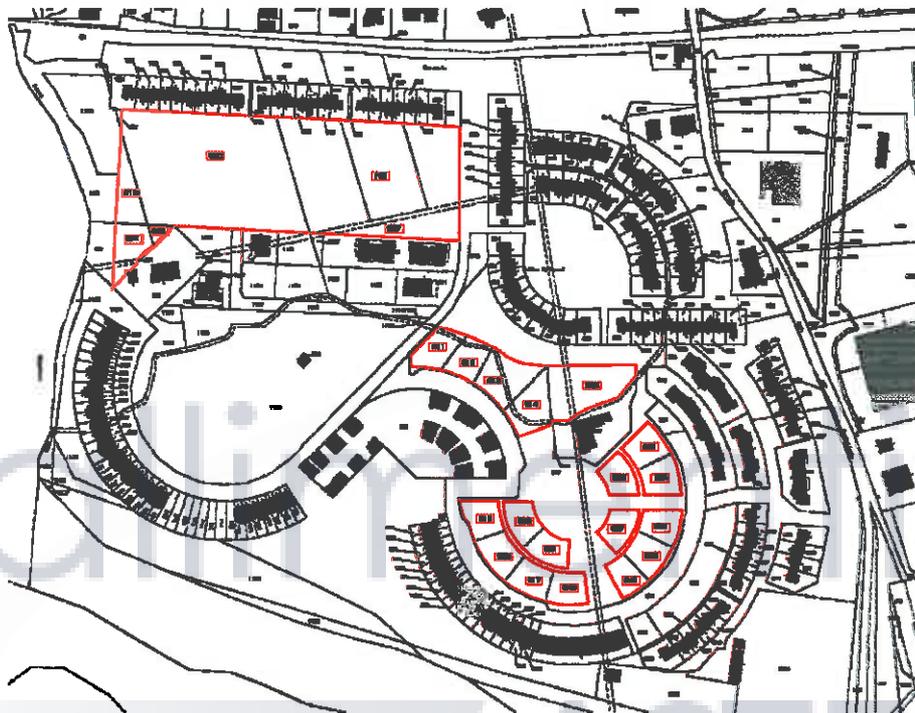
906	830	Zona Comparto di tipo "2"	B	edificabile a ville "b1"	Fascia di inedificabilità P.A. 3583/00
909	1723	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Parte edificabile a palazzine e parte bianca	
911	716	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
912	694	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
913	1165	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
914	1003	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
915	655	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
916	655	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
917	651	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	



920	596	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
921	597	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
922	650	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
923	650	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
924	665	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
925	659	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
926	575	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
927	590	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve	A	Edificabile a ville	
946	615	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve			



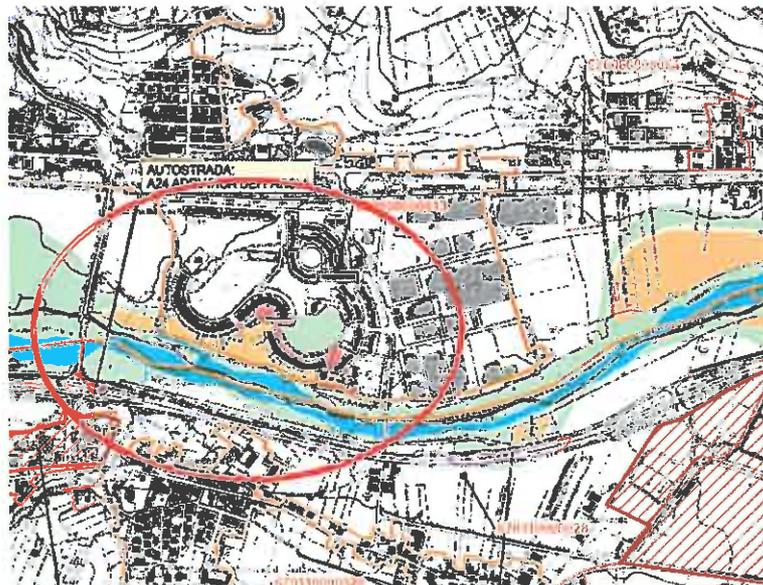
948	561	Zona C Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve		
-----	-----	---	--	--



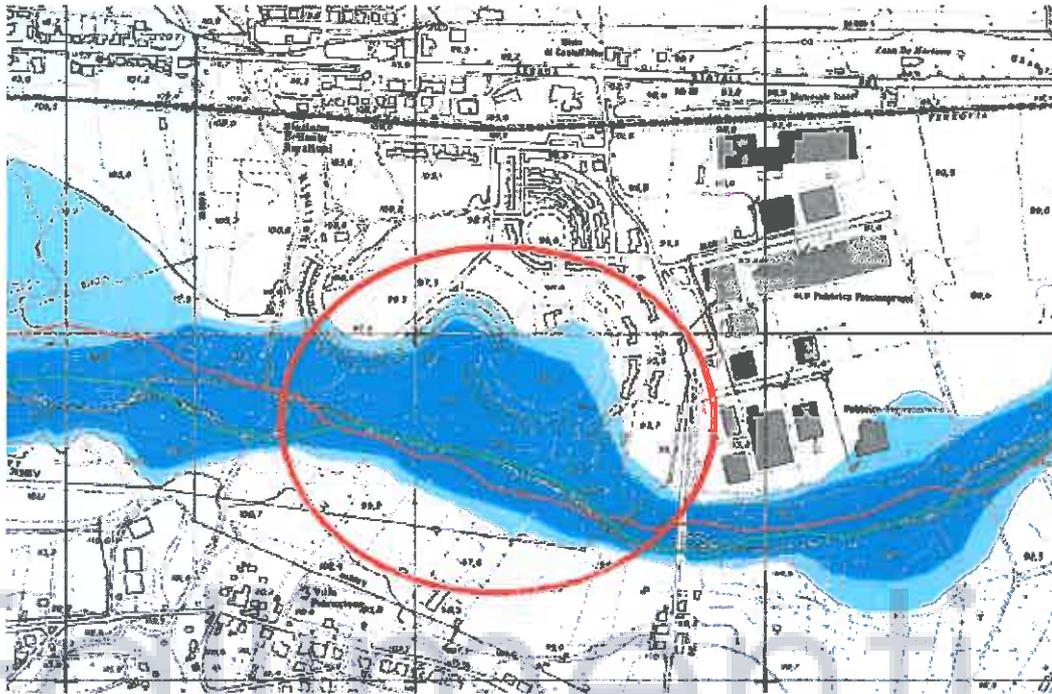
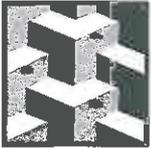
PLANIMETRIA CATASTALE - BELLANTE Foglio 50

Vincoli sovra comunali

Di seguito si riportano il Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA), il Piano Regionale Paesistico.



CARTA ANALITICA DEL RISCHIO IDRAULICO



CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA

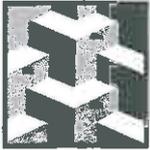
Parte dei lotti, quelli più vicini al Fiume Tordino, ricadono nel PSDA in zona a pericolosità molto elevata



-  Trasformabilità condizionata - C1
-  Insediamenti residenziali consolidati

PIANO REGIONALE PAESISTICO – Edizione 2004

Nel Piano Regionale Paesistico i lotti ricadono in zona C1 – Trasformabilità condizionata.



Analisi estimative

La scarsa qualità della zona non rendono le aree particolarmente appetibili. Inoltre l'elevato numero di lotti rendono riducono i possibili acquirenti e non è pensabile nel breve periodo ad una vendita frazionata. Il mercato di riferimento è quello della concorrenza monopolistica ristretta dal lato della domanda.

Elementi di raffronto

Non potendo attingere ad un valore storico del terreno e non essendo stato possibile rilevare compravendita di aree simili nel mercato di riferimento si procede di seguito a determinare il valore unitario delle aree, secondo le diverse destinazioni di piano, attraverso il metodo dell'incidenza area.

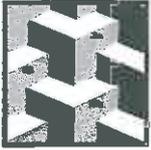
In particolare con il suddetto procedimento sintetico è possibile stimare il valore dell'area in termini percentuali sul valore di mercato degli immobili. Il metodo presenta delle incertezze in quanto presuppone una linearità perfetta tra mercato delle aree e mercato degli immobili. Linearità valida solo idealmente giacché i due mercati, ancorché correlati, hanno una dipendenza lineare solo per ciò che attiene il parametro quantitativo dell'edificabilità. Tuttavia è indubbio che tale parametro sia il più importante dal punto di vista economico, per cui l'approssimazione è senz'altro accettabile.

Il Forte individua il precitato metodo quale procedimento sintetico di "più logica formulazione", in quanto determina il valore del suolo edificatorio come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio su di esso realizzato. Con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area (I.A.) è il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile e fabbricato presente):

$$V_{AE} = k \times V_{IMM}$$

k = coefficiente statistico d'incidenza media dell'area sul valore finale del bene

Le percentuali d'incidenza del valore dell'area rispetto alle quotazioni di mercato delle abitazioni, nella pratica, rappresentano la parte della quotazione che è complessivamente attribuibile al costo di acquisto dell'area, agli oneri fiscali e tecnici concernenti il rilascio del permesso di costruire, agli oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione (teoricamente fissato in due anni) e all'utile proporzionale del costruttore venditore. L'incidenza dell'"area nuda", invece si esegue moltiplicando la percentuale che in genere è indicata nelle tabelle per il coefficiente teorico



universale di 0,65 (65%), utilizzabile per qualsiasi ubicazione dell'area, purché questa sia legalmente edificabile in base agli strumenti urbanistici.

Pertanto al fine di giungere alla valutazione del terreno nudo si procederà inizialmente a determinare il valore dell'ipotetico edificio residenziale realizzabile su un area della estensione di mq 1.000 ed avente destinazione identica a quella da stimare, nel rispetto degli indici di piano.

Lottizzazione "A" – Zona edificabile a ville "b1"

Considerato che l'indice di fabbricabilità fondiaria riferite alle aree ricadenti nella lottizzazione "A" con destinazione "edificabile a ville" risulta pari a 1,30 mc/mq, il volume edificabile consentito su un ipotetico lotto di mq. 1000 sarà pari a:

$$Ve = Sf \times Uf$$

e nella fattispecie

$$Ve = mq\ 1.000 \times 1,30\ mc/mq = mc\ 1.300$$

Volendo rapportare il volume realizzabile in termini di superficie edificabile, ipotizzando un'altezza media per le funzioni abitative ed uffici di mt. 3,00, si otterrà la seguente superficie commerciale realizzabile:

$$Sc = mc\ 1.300 / 3,00 = mq\ 433,33$$

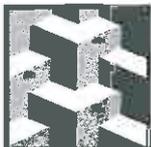
Occorre precisare che nel calcolo della superficie edificabile non vengono computati eventuali balconi, terrazze, cantine, garage, soffitte ecc. seppur realizzabili con certe limitazioni, non concorrono alle determinazioni delle superfici. Pertanto per determinare la superficie lorda commerciale (opportunamente ragguagliata a seconda delle singole destinazioni) si può aumentare di un 10% la superficie edificabile sul lotto. Ne consegue che la superficie commerciale risulta pari a:

$$Superficie\ edificabile + 10\% = Superficie\ lorda\ commerciale$$

$$Mq\ 433,33 + 10\% = mq\ 476,63$$

$$\text{In c.t. mq 480,00}$$

Per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie appena calcolata si sono rilevati i dati dell'Osservatorio immobiliare redatto semestralmente dall'ex Agenzia del Territorio, con indicati anche i valori di incidenza area:



Anno 2015 Semestre 1

Fascia: Suburbana **Codice zona:** E7

Descrizione: LOCALITA' BELLANTE STAZIONE, VILLA RASICCI, MOLINO S. NICOLA, S. MAURO, RIPATTONI, ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)		% I.A. Min Max
		Min.	Max.	
Abitazioni civili	Normale	680	1000	22 - 29
Ville e villini	Normale	850	1150	23 - 30
Uffici	Normale	700	1050	22 - 29



ZONE OMI

I suddetti valori si riferiscono allo stato conservativo normale. Nel caso in esame trattandosi di un intervento di nuova costruzione i valori OMI possono essere aumentati di un 20-30% per essere riferiti allo stato conservativo ottimo.

In base a quanto sopra considerato, si può ritenere congruo applicare un valore medio zonale riferito **al nuovo** (stato di conservazione ottimo) pari ad Euro 1.200 al mq..

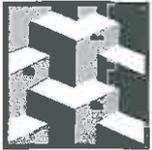
Pertanto il valore complessivo dell'ipotetico fabbricato realizzabile è pari a:

Superficie lorda commerciale x valore unitario

$$\text{mq } 480 \times \text{€}/\text{mq } 1.200 = \text{Euro } 576.000,00$$

Come riportato nella tabella precedente, i tassi di incidenza per la zona in esame variano da un minimo del 22% ad un massimo del 30%.

In considerazione della fase attuale di mercato caratterizzata, già da qualche anno, da forti differenze tra i prezzi d'immissione degli immobili sul mercato, dove permangono spesso per



lunghi periodi, e gli effettivi prezzi di compravendita, si ritiene ragionevole applicare nel caso in esame un tasso di incidenza area pari al 15%. Pertanto si ha che il costo dell'area ad edificazione avvenuta (fine investimento), risulta pari a:

$$€ 576.000,00 \times 0,15 = \text{Euro } 86.400,00$$

Come precisato in precedenza per determinare il valore dell'area "nuda" occorre operare sul predetto valore una la detrazione percentuale di circa il 33% - 37% che corrisponde a tutti gli oneri connessi alla edificazione e riferiti all'area.

Pertanto il valore dell'area "nuda" risulta pari a :

$$€ 86400 \times 65\% = \text{Euro } 56.160,00$$

corrispondente ad un valore unitario di:

$$€ 56.160,00 / \text{mq } 1.000 = \text{Euro } 56,16 \text{ al mq}$$

Lottizzazione "B" - Zona edificabile a ville "b1"

Considerato che l'indice di fabbricabilità fondiaria riferite alle aree ricadenti nella lottizzazione "A" con destinazione "edificabile a ville" risulta pari a 0,90 mc/mq il volume edificabile consentito su un ipotetico lotto di mq. 1000 sarà pari a:

$$V_e = S_f \times U_f$$

e nella fattispecie

$$V_e = \text{mq } 1.000 \times 0,90 \text{ mc/mq} = \text{mc } 900$$

Volendo rapportare il volume realizzabile in termini di superficie edificabile, ipotizzando un'altezza media per le funzioni abitative ed uffici di mt. 3,00, si otterrà la seguente superficie realizzabile:

$$S_u = \text{mc } 900 / 3,00 = \text{mq } 300,00$$

Occorre precisare che nel calcolo della superficie edificabile non vengono computati eventuali balconi, terrazze, cantine, garage, soffitte ecc. seppur realizzabili con certe limitazioni, non concorrono alle determinazioni delle superfici. Pertanto per determinare la superficie lorda commerciale (opportunamente ragguagliata a seconda delle singole destinazioni) si può aumentare di un 10% la superficie edificabile sul lotto. Ne consegue che la superficie commerciale risulta pari a:

$$\text{Superficie edificabile} + 10\% = \text{Superficie lorda commerciale}$$

$$\text{Mq } 300 + 10\% = \text{mq } 330,00$$



Per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie appena calcolata si sono rilevati i dati dell'Osservatorio immobiliare redatto semestralmente dall'ex Agenzia del Territorio, con indicati anche i valori di incidenza area:

Anno 2015 Semestre 1				
Fascia: Suburbana Codice zona: E7				
Descrizione: LOCALITA' BELLANTE STAZIONE, VILLA RASICCI, MOLINO S. NICOLA, S. MAURO, RIPATTONI, ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE				
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)		% I.A.
		Min.	Max.	Min Max
Abitazioni civili	Normale	680	1000	22 - 29
Ville e villini	Normale	850	1150	23 - 30
Uffici	Normale	700	1050	22 - 29

I suddetti valori, come indicato in precedenza, si riferiscono allo stato conservativo normale. Nel caso in esame trattandosi di un intervento di nuova costruzione i valori OMI possono essere aumentati di un 20-30% per essere riferiti allo stato conservativo ottimo.

In base a quanto sopra considerato, si può ritenere congruo applicare un valore medio zonale riferito al nuovo (stato di conservazione ottimo) pari ad Euro 1.200 al mq..

Pertanto il valore complessivo dell'ipotetico fabbricato realizzabile è pari a:

Superficie lorda commerciale x valore unitario

$$\text{mq } 300 \times \text{€}/\text{mq } 1.200 = \text{Euro } 360.000,00$$

Come riportato nella tabella precedente, i tassi di incidenza per la zona in esame variano da un minimo del 22% ad un massimo del 30%.

In considerazione della fase attuale di mercato caratterizzata, già da qualche anno, da forti differenze tra i prezzi d'immissione degli immobili sul mercato, dove permangono spesso per lunghi periodi, e gli effettivi prezzi di compravendita, si ritiene ragionevole applicare nel caso in esame un tasso di incidenza area pari al 15%. Pertanto si ha che il costo dell'area ad edificazione avvenuta (fine investimento), risulta pari a:

$$\text{€ } 360.000,00 \times 0,15 = \text{Euro } 54.000,00$$

Come precisato in precedenza per determinare il valore dell'area "nuda" occorre operare sul predetto valore una la detrazione percentuale di circa il 33% - 37% che corrisponde a tutti gli oneri connessi alla edificazione e riferiti all'area.

Pertanto il valore dell'area "nuda" risulta pari a :

$$\text{€ } 54.000,00 \times 65\% = \text{Euro } 35.100,00$$



corrispondente ad un valore unitario di:

$$€ 35.100,00 / \text{mq } 1.000 = \text{Euro } 35,10 \text{ al mq}$$

Lottizzazione "B" - Zona edificabile a palazzine

Considerato che l'indice di fabbricabilità fondiaria riferite alle aree ricadenti nella lottizzazione "A" con destinazione "edificabile a palazzine" risulta pari a 2,00 mc/mq il volume edificabile consentito su un ipotetico lotto di mq. 1000 sarà pari a:

$$V_e = S_f \times U_f$$

e nella fattispecie

$$V_e = \text{mq } 1.000 \times 2,00 \text{ mc/mq} = \text{mc } 2.000$$

Volendo rapportare il volume realizzabile in termini di superficie edificabile, ipotizzando un'altezza media per le funzioni abitative di mt. 3,00, si otterrà la seguente superficie realizzabile:

$$S_u = \text{mc } 2.000 / 3,00 = \text{mq } 666,67$$

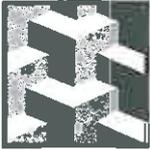
Occorre precisare che nel calcolo della superficie edificabile non vengono computati eventuali balconi, terrazze, cantine, garage, soffitte ecc. seppur realizzabili con certe limitazioni, non concorrono alle determinazioni delle superfici. Pertanto per determinare la superficie lorda commerciale (opportunamente ragguagliata a seconda delle singole destinazioni) si può aumentare di un 10% la superficie edificabile sul lotto. Ne consegue che la superficie commerciale risulta pari a:

$$\text{Superficie edificabile} + 10\% = \text{Superficie lorda commerciale}$$

$$\text{Mq } 666,67 + 10\% = \text{mq } 733,34$$

Per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie appena calcolata si sono rilevati i dati dell'Osservatorio immobiliare redatto semestralmente dall'ex Agenzia del Territorio, con indicati anche i valori di incidenza area:

Anno 2015 Semestre 1				
Fascia: Suburbana Codice zona: E7				
Descrizione: LOCALITA' BELLANTE STAZIONE, VILLA RASICCI, MOLINO S. NICOLA, S. MAURO, RIPATTONI, ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE				
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)		% I.A.
		Min.	Max.	Min Max
Abitazioni civili	Normale	680	1000	22 - 29



I suddetti valori si riferiscono allo stato conservativo normale. Nel caso in esame trattandosi di un intervento di nuova costruzione i valori OMI possono essere aumentati di un 20-30% per essere riferiti allo stato conservativo ottimo.

In base a quanto sopra considerato, si può ritenere congruo applicare un valore medio zonale riferito **al nuovo** (stato di conservazione ottimo) pari ad Euro 1.000 al mq..

Pertanto il valore complessivo dell'ipotetico fabbricato realizzabile è pari a:

$$\begin{aligned} & \text{Superficie lorda commerciale} \times \text{valore unitario} \\ & \text{mq } 733,34 \times \text{€}/\text{mq } 1.000 = \text{Euro } 733.340,00 \end{aligned}$$

Come riportato nella tabella precedente, i tassi di incidenza per la zona in esame variano da un minimo del 22% ad un massimo del 29%.

In considerazione della fase attuale di mercato caratterizzata, già da qualche anno, da forti differenze tra i prezzi d'immissione degli immobili sul mercato, dove permangono spesso per lunghi periodi, e gli effettivi prezzi di compravendita, si ritiene ragionevole applicare nel caso in esame un tasso di incidenza area pari al 10%. Pertanto si ha che il costo dell'area ad edificazione avvenuta (fine investimento), risulta pari a:

$$\text{€ } 733.340,00 \times 0,10 = \text{Euro } 73.334,00$$

Come precisato in precedenza per determinare il valore dell'area "nuda" occorre operare sul predetto valore una la detrazione percentuale di circa il 33% - 37% che corrisponde a tutti gli oneri connessi alla edificazione e riferiti all'area.

Pertanto il valore dell'area "nuda" risulta pari a :

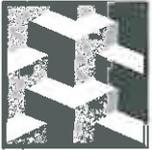
$$\text{€ } 73.334,00 \times 65\% = \text{Euro } 47.667,10$$

corrispondente ad un valore unitario di:

$$\text{€ } 47.667,10 / \text{mq } 1.000 = \text{Euro } 47,67 \text{ al mq}$$

In considerazione che:

- la presente stima viene effettuata nell' ambito di una procedura concorsuale;
- alcune delle aree di proprietà secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bellante ricadono in zona destinate ad "Attrezzature pubbliche" e "Viabilità e parcheggi";
- alcune delle stesse aree edificabili risultano ricadere all'interno della fascia di **inedificabilità** come da parere ambientali n. 3583/00 del 08.08.2000;
- la zona prossima al fiume Tordino è poco appetibile ed è caratterizzata da una bassa qualità del costruito;



- le grandi dimensioni e l'elevato numero dei lotti non consentono una vendita frazionata in singoli lotti limitando pertanto il numero dei possibili acquirenti; ciò considerato, si ritiene congruo applicare un valore medio per le aree oggetto di stima pari ad **Euro 20,00 al mq.**

Pertanto il valore complessivo risulterà pari a :

$$\text{Mq } 34001 \times \text{€}/\text{mq } 20,00 = \text{Euro } 680.020,00$$

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A €. 680.020,00

Fallimenti e
ASTE

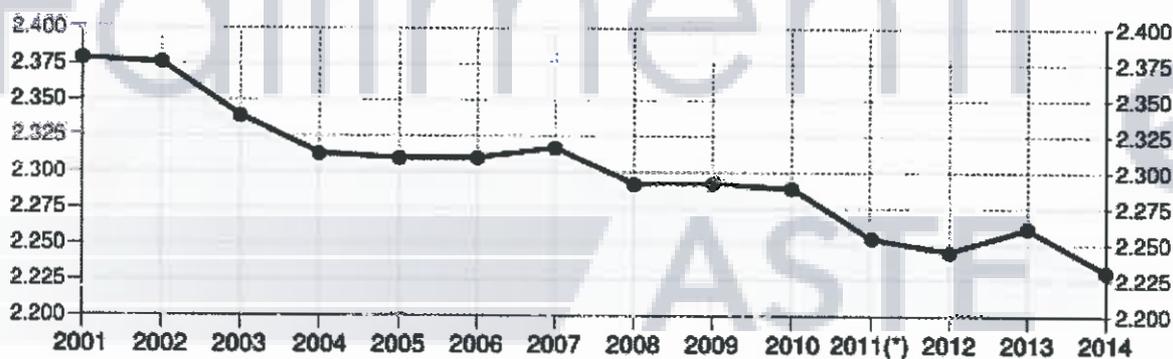


7.3 – Terreni in agro del Comune di Anoaia

Anoaia è un comune di 2.231 abitanti in provincia di Reggio Calabria. Il territorio del Comune si estende per 10 Km² e confina con i Comuni di Melicucco, Polistena, Cinquefrondi, Giffone, Maropati e Feroletto della Chiesa. Per raggiungere Anoaia è necessario percorrere l'A3 Salerno-Reggio Calabria, uscire a Rosarno, immettersi sulla superstrada di Grande Comunicazione Tirreno/Jonio, uscire a Melicucco e proseguire per la provinciale fino ad Anoaia per 2 km. La distanza da Reggio Calabria è di circa 70 km. Anoaia è servita dalle stazioni ferroviarie di Rosarno e Gioia Tauro. L'aeroporto più vicino è Reggio Calabria

Il territorio ha conformazione collinare e risulta compreso tra i 45 e i 369 metri s.l.m., con un'escursione altimetrica complessiva pari a 324 metri.

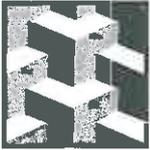
Dati statistici ed indicatori socio demografici



Andamento della popolazione residente



Anno	Dichiaranti	Popolazione	% pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2011	727	2.254	32,3%	12.331.524	16.962	5.471



Terreni Agricoli ed Annessi Rustici in località Morogallico

TERRENI AGRICOLI

Diritti pari all'intero della piena proprietà sul Fondo rustico della estensione complessiva di Ha 197.33.26 sito in Comune di Anogia (RC).

Descrizione

Il fondo della estensione di circa 197 ettari è ubicato a nord-est dell'abitato di Anogia inferiore. Esso è costituito da due corpi aziendali, quello più a nord è ubicato in località Patà, mentre quello situato a sud è posto in località Morogallico. I due corpi aziendali hanno conformazione prevalentemente collinare/pianeggiante.



L'indirizzo produttivo prevalente è quello olivicolo, ancorché sul fondo, nel tratto a confine con il torrente Sciarapotamo, erano presenti degli agrumeti. Infatti in sede di sopralluogo del 2 luglio 2015, sui terreni siti in Contrada Morogallico si accertava che circa 9 ettari (p.lla 130 e 50 in parte) originariamente coltivati ad agrumeto, risultavano variati nella qualità in quanto le piante erano state tagliate. L'intervento era stato autorizzato dai custodi giudiziario della società affittuaria a seguito di concessione di finanziamento per la realizzazione di un impianto per la produzione di kiwi.



AGRUMETO (estirpato)



AGRUMETO (estirpato)



ULIVETO



ULIVETO



ULIVETO

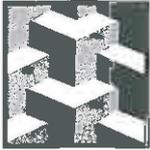


ULIVETO



Sul fondo insistono anche dei fabbricati strumentali all'attività agricola. Alcuni di questi non risultano accatastati.

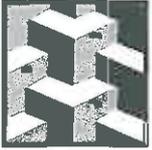




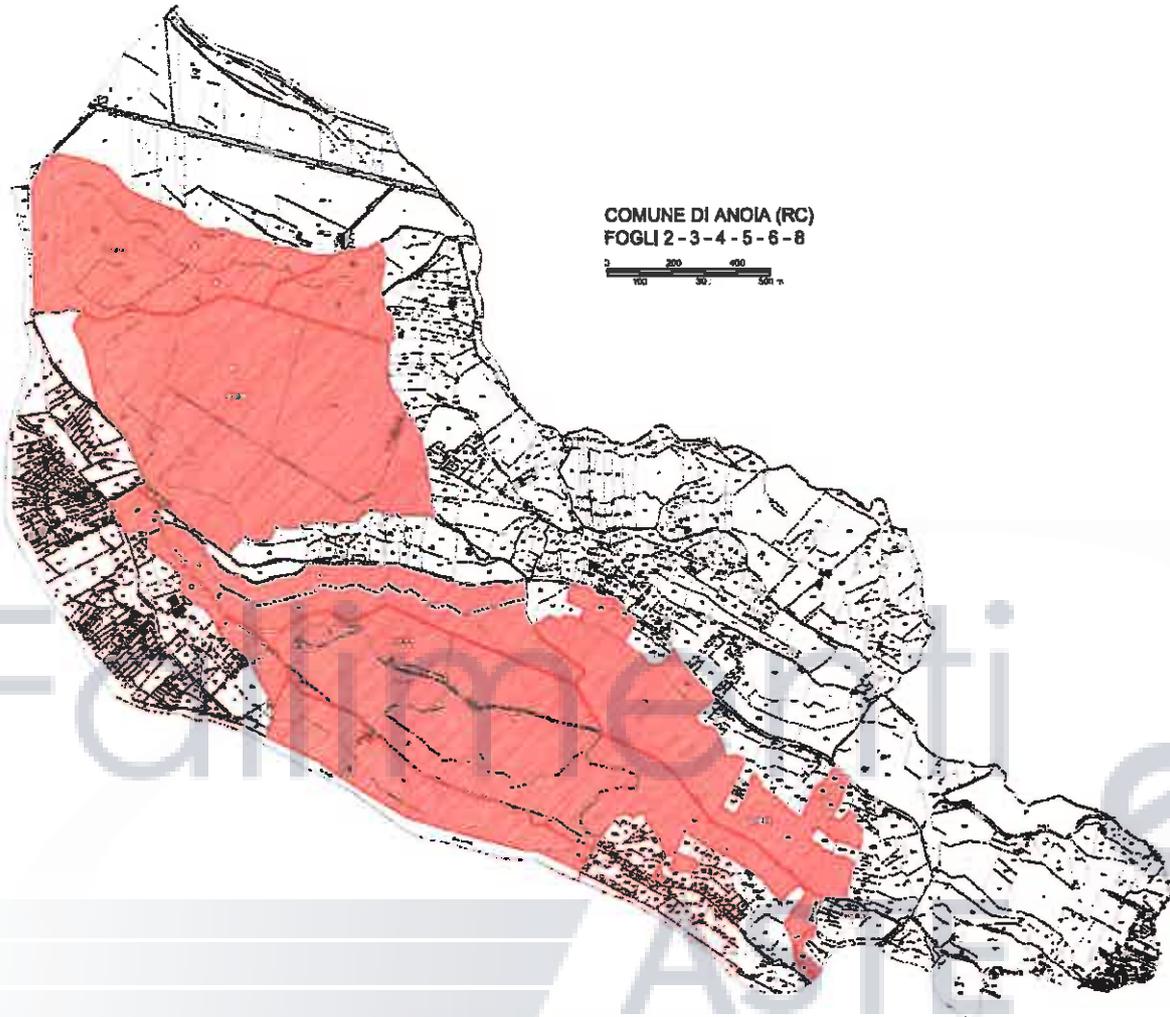
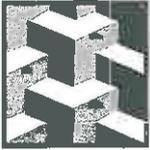
Identificazione catastale

Di seguito vengono riportati gli identificativi catastali delle singole particelle, con le relative superfici e colture compreso le aree di sedime dei fabbricati censiti all'urbano:

ANOIA					
Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie
2	13		Uliveto	1	30360
	14		Uliveto	2	49780
	15		Uliveto	1	36230
	16	AA	Seminativo		2724
		AB	Uliveto	3	87642
		AC	2		3294
	17	AA	Uliveto	2	1530
	18		Uliveto	2	40610
	19		F.R.		130
	24	AA	Uliveto	3	19523
		AB	Agrumeto	2	278
		AC	Pascolo	1	319
	25	AA	Uliveto	2	44377
		AB	Pascolo Arb	1	133
3	3		Uliveto	3	84190
	4		Uliveto	2	475860
	5		F.R.		3150
4	6		Incolto prod	U	74
	10		Agrumeto	1	1444
5	35		Uliveto	3	37184
	37	AA	Seminativo		150
		AB	Uliveto	3	168
		AC	Agrumeto	1	13820
	39		Seminativo	U	14080
	40	AA	Seminativo		61262
		AB	Uliveto	2	1558
	41		Uliveto	2	54540
	42		F.R.		370
	43	AA	Seminativo		4180
		AB	Uliveto	3	2710
	44		F.R.		340
	45		F.R.		770
	46		Uliveto	1	191360
	47	AA	Seminativo		5579
		AB	Uliveto	3	158649
	49		Agrumeto	1	5470
	50	AA	Seminativo		6052
		AB	Agrumeto	1	23198



	51	AA	Uliveto	3	652
		AB	Agrumeto	1	5846
	60		FU D'ACCERT		20
	70		Agrumeto	1	2000
	74	AA	Uliveto	3	165
		AB	Agrumeto	1	18675
	75	AA	Uliveto	3	786
		AB	Agrumeto	1	12814
	77		Agrumeto	1	340
	78		Agrumeto	1	5260
	81		Agrumeto	3	100
	86	AA	Uliveto	3	1010
		AB	Agrumeto	1	360
	87		Uliveto	3	290
	130		Agrumeto	1	95668
	132		Agrumeto	1	6241
	131		Ente urbano		252
	133		Ente urbano		239
6	198		Seminativo	U	16330
	199		Uliveto	1	73380
	200		Seminativo	U	12200
	232		Uliveto	3	2360
	233		Uliveto	2	2230
	234		Uliveto	2	1650
	235		Uliveto	2	2720
	261		Uliveto	1	104520
	274		Uliveto	3	1100
	303		Uliveto	2	137640
	343		Seminativo	U	1880
8	103		Uliveto	4	3510
TOTALE MQ					1973326



PLANIMETRIA CATASTALE

Analisi estimative

Secondo il Certificato di destinazione urbanistica n. 20 rilasciato dal Comune di Anogia in data 28.06.2015, tutte le aree ricadono nel vigente P.R.G., adottato con delibera di C.C. n. 31 del 30.09.2003 ed approvato dalla Regione Calabria con Decreto Dirigenziale – Dipartimento Urbanistica e Demanio, n. 12260 del 28.07.2004, in zona agricola.

Le grandi dimensioni dell'azienda agricola fanno sì che la forma di mercato di riferimento nel caso in esame è quella della monopolio bilaterale (pochi venditori e pochi acquirenti). Dal lato della domanda infatti occorre evidenziare che la richiesta di fondi rustici è inversamente proporzionale alla dimensione.

Elementi di raffronto

Avendo accertato la natura agricola del fondo e non potendo attingere ad un prezzo storico, ai fini della presente stima per la determinazione dei valori da attribuire sono state eseguite delle



indagini presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Reggio Calabria e si sono consultati dei listini immobiliari di riferimento.

Si riportano di seguito i valori delle aree agricole rilevati dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Regione Calabria – Anno 2015 (Rilevazione anno 2014), redatto a cura di ***** - Exeo edizioni (www.exeo.it)"

Valori unitari in euro per ettaro, minimo e massimo, ordinariamente riscontrabili comune di Anoa:

Uliveto	Val min 23.000	Val max 48.000
Agrumeto	Val min 26.000	Val max 53.000
Seminativo	Val min 4.500	Val max 10.000

Di seguito vengono riportati anche i valori della banca dati dei valori fondiari dell'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) – Anno 2013, per la Provincia di Reggio Calabria:

Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Valore min (000 euro)	Valore max (000 euro)	Superficie (Ha)
Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	8,0	3,0	30,1	8.287
Collina litoranea	Prati permanenti e pascoli	2,2	2,1	5,2	17.035
Collina litoranea	Frutteti e agrumeti	39,5	21,7	56,2	6.720
Collina litoranea	Oliveti	16,5	12,8	23,1	25.076
Collina litoranea	Vigneti	17,4	10,9	24,8	1.257

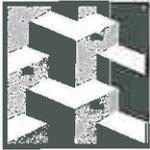
Si riportano di seguito anche i valori agricoli medi (VAM) redatti a cura della Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria – Annualità 2013

REGIONE AGRARIA N. 6

COLLINA LITORANEA

Comuni di: **ANOIA**, FEROLETO DELLA CHIESA, LAUREANA DI BORRELLO, MAROPATI, SERRATA.

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
Seminativo	6.100
Uliveto	30.000
Uliveto irriguo	32.000
Agrumeto	65.000



Inoltre si sono consultati i seguenti atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria:

- Atto Notaio Concetta Maria Costa del 27.03.2013 – Rep. N. 40.777 inerente alla compravendita di un appezzamento di terreno ricadente in Comune di Anopia in località “San Vincenzo”, della estensione complessiva di mq. 10.000 distinto in Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 2, p.lle 77 di mq. 360 (agrumeto), 79 di mq. 1.000 (agrumeto) e 81 di mq 8.640 (agrumeto). Il prezzo della vendita è stato convenuto e stabilito tra le parti nella somma di **Euro 45.000,00** pari ad un prezzo unitario di Euro 4,50 al mq.
- Atto Notaio Vittorio Pasquale del 14.05.2014 – Rep. N. 22.270 inerente alla compravendita di un appezzamento di terreno ricadente in Comune di Anopia in località “Cortella”, della estensione complessiva di mq. 14.300 distinto in Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 2, p.lle 134 di mq 450 (agrumeto), 136 di mq. 11.290 (agrumeto) e 138 di mq 1.900 (agrumeto). Il prezzo della vendita è stato convenuto e stabilito tra le parti nella somma di **Euro 55.000,00** pari ad un prezzo unitario di Euro 3,85 al mq.
- Atto Notaio Vittorio Pasquale del 30.12.2014 – Rep. N. 22.554 inerente alla compravendita di un appezzamento di terreno ricadente in Comune di Anopia in località “Cortella”, della estensione complessiva di mq. 10.000 distinto in Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 2, p.lle 137 di mq 200 (agrumeto), 139 di mq. 5.200 (agrumeto), 140 di mq 2.850 (agrumeto) e 142 di mq 1.750 (agrumeto). Il prezzo della vendita è stato convenuto e stabilito tra le parti nella somma di **Euro 38.500,00** pari ad un prezzo unitario di Euro 3,85 al mq.

Dai dati sopra riportati, facendo gli opportuni conteggi, tenendo conto delle dimensioni del fondo ed in considerazione che la presente stima viene eseguita in ambito di procedura concorsuale, si applicherà, nel caso in esame, un valore unitario medio tra le varie culture pari ad **Euro 1,50 al mq.**



Valore di mercato:

Moltiplicando la consistenza dell'appezzamento per il valore unitario medio sopra indicato si ha ottenuto il seguente importo:

$$\text{Mq } 1.972.835 \times \text{€}/\text{mq } 1,50 = \text{Euro } 2.959.252,50$$

ANNESI RUSTICI

Diritti pari all'intero della piena proprietà sugli Annessi rustici destinati a deposito siti in Comune di Anogia in Contrada Morogallico, distinti in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 5, p.lle 131 e 133.

Descrizione immobile

In agro di Anogia (RC) sul fondo rustico di proprietà della X.X.X. S.p.A. sono presenti due annessi rustici destinati a deposito, al servizio del corpo aziendale ubicato in C.da Morogallico.

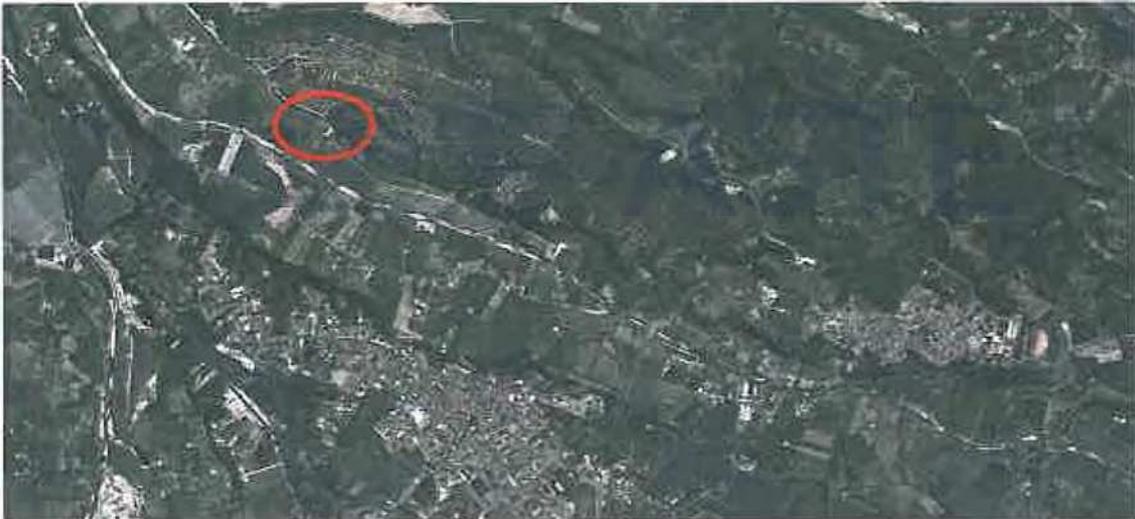


FOTO AEREA

I due manufatti risultano, vicini tra di loro, sono costituiti da un solo piano fuori terra e realizzati con struttura portante in muratura. Gli immobili sono dotati di impianti elettrici ed idrici.



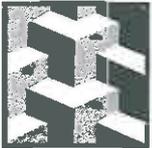


FOTO AEREA



Immobilità p.la 131



Immobilità p.la 133

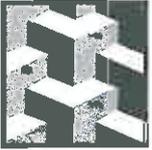
Identificazione catastale

I due manufatti risultano censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Anioia al Foglio 5:

P.la	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
131	C/2	1	235	255	€ 242,73	Contrada Morogallico piano: T
133	C/2	1	191	228	€ 197,29	Contrada Morogallico piano: T

In Catasto Terreni le due unità immobiliari risultano censiti al foglio 5:

P.la	Qualità	Superficie Catastale
131	Ente urbano	252
133	Ente urbano	239



Consistenza

Di seguito viene determinata la consistenza delle unità immobiliare attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.

P.lla 131 - Deposito (Hmed = 4,50) - piano T			
Locali principali	254,00	1	254,00
Sommano mq			254,00

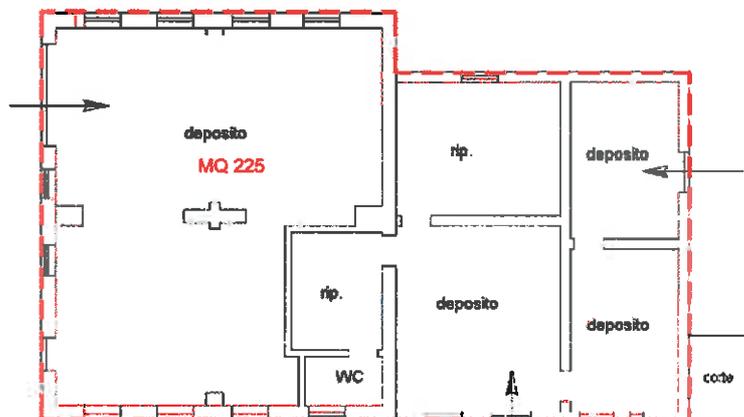
FOGLIO 5 P.LLA 131



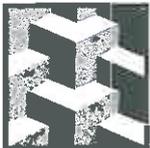
PIANO TERRA
Hmed = 4,50

P.lla 133 - Deposito (Hmed = 4,50) - piano T			
Locali principali	225,00	1	225,00
Sommano mq			225,00

FOGLIO 5 P.LLA 133



PIANO TERRA
Hmed = 4,50



Stima in base al costo di costruzione deprezzato

Non potendo attingere ad un prezzo storico per l'immobile oggetto di stima, in considerazione che nel caso in esame si è in presenza di un immobile strumentale all'attività agricola si andrà a determinare il valore dell'immobile in base al costo di costruzione deprezzato senza valutare l'area che viene ricompresa nel valore dell'azienda a cui afferisce.

➤ **P.lla 131**

Costo di Costruzione

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Prezzo unitario	Quantità	Costo
Deposito		€/mq 180	Mq 254	€ 45.720,00
Onorari professionali + Spese generali	10%			€ 4.572,00
TOTALE				€ 50.292,00

Deterioramento fisico

Deprezzamento		Età Apparente (t)	Vita utile (n)	A = t/n %	Incidenza γ	quota δ
Strutture	$\delta_S = [(A_S + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_S$	40	70	57%	75%	30%
Finiture	$\delta_F = [(A_F + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_F$	40	30	---	20%	20%
Impianti	$\delta_I = [(A_I + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_I$	40	20	---	5%	5%
Quota deprezzamento totale $\delta_{TOT} = \delta_S + \delta_F + \delta_I$						55%

$$€ 50.292,00 \times 55 \% = € 27.660,60$$

Costo di costruzione deprezzato

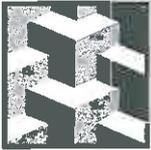
$$€ 50.292,00 - € 27.660,60 = € 22.631,40$$

➤ **P.lla 133**

Costo di Costruzione

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Prezzo unitario	Quantità	Costo
Deposito		€/mq 200	Mq 225	€ 45.000,00
Onorari professionali + Spese generali	10%			€ 4.500,00
TOTALE				€ 49.500,00

Deterioramento fisico



Deprezzamento	Età Apparente (t)	Vita utile (n)	A = t/n %	Incidenza γ	quota δ
Strutture $\delta_S = [(A_S + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_S$	40	70	57%	70%	30%
Finiture $\delta_F = [(A_F + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_F$	40	30	-----	20%	20%
Impianti $\delta_I = [(A_I + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_I$	40	20	-----	10%	10%
Quota deprezzamento totale $\delta_{TOT} = \delta_S + \delta_F + \delta_I$					60%

€ 49.500,00 x 60 % = € 29.700,00

Costo di costruzione deprezzato

€ 49.500,00 - € 29.700,00 = € 19.800,00

Riepilogo fabbricati

P.lla 131	€ 22.631,40
P.lla 133	€ 19.800,00
TOTALE	€ 42.431,40

RIEPILOGO TERRENI ED ANNESSI IN COMUNE DI ANOIA

TERRENI AGRICOLI

Euro 2.959.252,50

ANNESI RUSTICI:

1. Deposito - p.lla 131

Euro 22.631,40

2. Deposito - p.lla 133

Euro 19.800,00

TOTALE

Euro 3.001.683,90

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A € 3.001.683,90



7.4 – Terreni-Annessi in agro del Comune di Melicuccà

TERRENI AGRICOLI

Diritti pari all'intero della piena proprietà sugli Appezzamenti di terreno della estensione complessiva di Ha 62.01.82 siti in Comune di Melicuccà (RC).

Descrizione

L'azienda agricola della estensione complessiva di circa 62 ettari è costituita da più corpi aziendali ubicati nell'intorno dell'abitato di Melicuccà



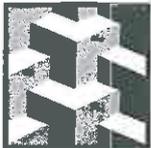
L'indirizzo produttivo prevalente è quello olivicolo. L'andamento morfologico del territorio dove insistono i corpi aziendali è di tipo collinare



Uliveto - Contrada Longobardo



Uliveto - Contrada Longobardo



Uliveto - Contrada Grappedà



Uliveto - Foglio 2

Sui fondi insistono degli annessi rustici al servizio dell'attività agricola. Alcuni di questi non risultano introdotti agli atti catastali.



Annesso - Foglio 2



Annesso - Foglio 2



Tettoia - Foglio 2



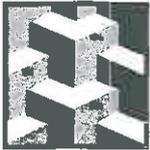
Annesso - Foglio 2 - p.la 89



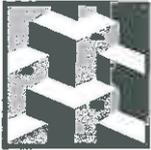
Identificazione catastale

Di seguito vengono riportati gli identificativi catastali delle singole particelle, con le relative superfici e colture compreso l'area di sedime del fabbricato censito all'urbano:

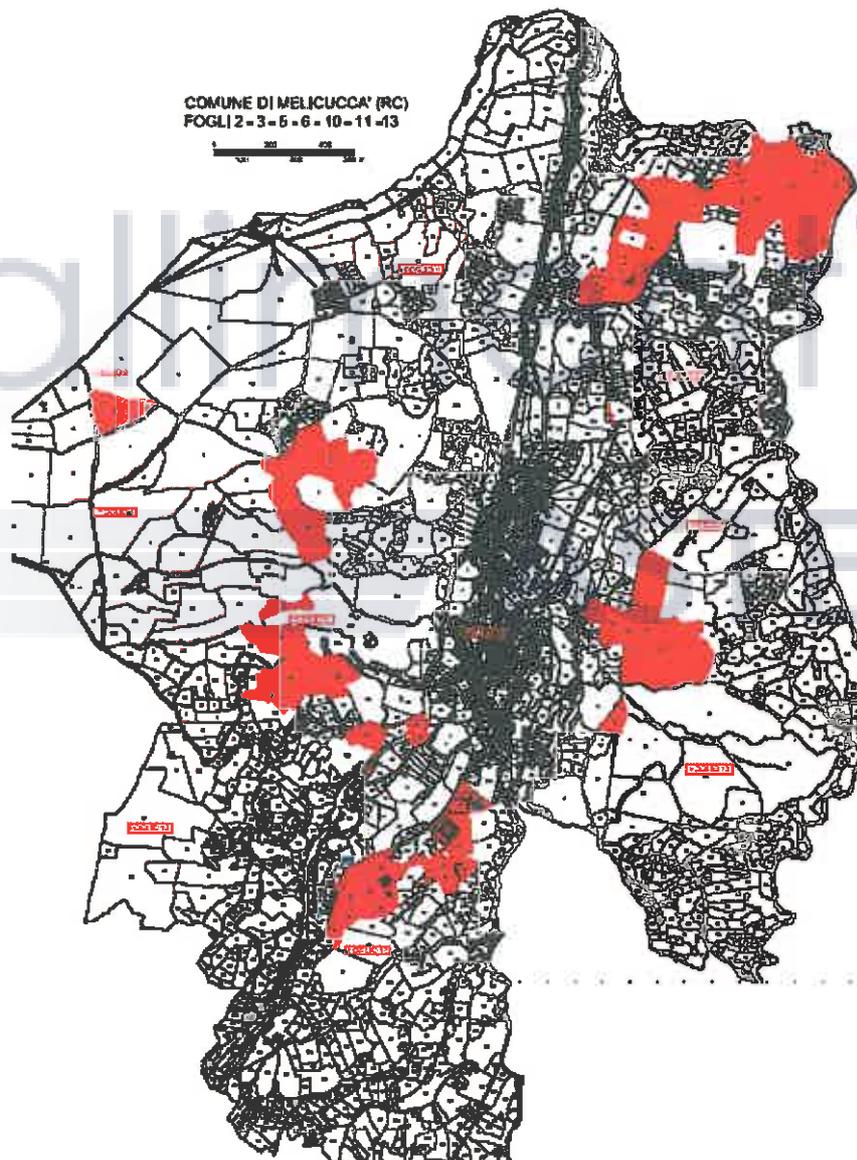
MELICUCCA'					
Foglio	P.Illa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie
2	30		F.R.		92
	58		Uliveto	3	1800
	60		Uliveto	3	2020
	65	AA	Uliveto	2	2561
		AB	Pascolo		1789
	68	AA	Uliveto	3	1661
		AB	Pascolo Arb		457
		AC	Seminativo	1	2742
	82		Uliveto		2970
	83		Uliveto	3	9680
	84		Uliveto	1	3070
	85		Uliveto	1	700
	87		Uliveto	3	26020
	88		Uliveto	3	3765
	89		F.R.		220
	90	AA	Uliveto	3	7392
		AB	Pascolo Arb		748
	92		F.R.		84
	94	AA	Uliveto	3	1821
		AB	Pascolo Arb		288
		AC	Uliveto	1	1831
	100		Uliveto	1	9380
	102		Uliveto	1	2495
	103		Uliveto	1	2840
	104		Uliveto	1	410
	135		Uliveto	3	11540
	394		Uliveto	4	5740
	449		Uliveto	3	6380
	451		Uliveto	3	6010
	453		Uliveto	3	1050
	455		Uliveto	3	410
3	58		Uliveto	2	22060
5	1	AA	Seminativo	1	45654
		AB	Uliveto	3	4546
	109	AA	Seminativo	1	33000
		AB	Agrumeto	2	4000
	127		Uliveto	2	6130
	154		Uliveto	2	26740
	158		Uliveto	2	17720
	159		Uliveto	2	14200



	178		Uliveto	2	8080
6	99		FU D'ACCER		120
	101		Uliveto	4	360
	161		Uliveto	3	2930
	162		Uliveto	4	8240
	167		Uliveto	4	3340
	406		Uliveto	3	18000
10	152		Uliveto	3	8750
	155	AA	Uliveto	2	188
		AB	Pascolo Arb		32
	157		Uliveto	2	2390
	158		Uliveto	2	2810
	171		Uliveto	2	570
	175		Uliveto	3	420
11	51		Castagneto	2	2930
	96		Uliveto	2	3550
	100		Uliveto		270
	106		Uliveto	1	6490
	114		Uliveto	1	2690
	117		Uliveto	1	350
	145		Uliveto	2	9240
	146		Uliveto	1	1630
	544		Uliveto	1	15702
	578		Uliveto	3	85
	579		Uliveto	3	45
	591		Uliveto	1	2450
	592		Uliveto	1	90
	593		Uliveto	1	10
	594		Uliveto	1	3230
	595		Uliveto	1	220
	604		Uliveto	2	730
	605		Uliveto	2	440
	606		Uliveto	2	9810
	607		Uliveto	2	1095
	608		Uliveto	2	135
	610		Uliveto	1	850
2	442	AA	Uliveto	3	1100
		AB	Seminativo	1	535
	443	AA	Seminativo	1	800
		AB	Semin Arbor	1	55
	444	AA	Seminativo	1	500
		AB	Semin Arbor	1	50
13	221		Uliveto	3	4840
	220		Uliveto	3	1420
2	93		Uliveto	2	30590
6	565		Uliveto	3	79684
2	499	AA	Uliveto	2	63729



		AB	Pascolo		224
11	636		Uliveto	1	19150
10	258		Uliveto	2	1600
11	190		Uliveto	4	360
	191		Uliveto	3	70
11	512		Uliveto	1	2380
	513		Uliveto	1	1480
	613		Uliveto	2	1280
2	500		Ente urbano		47
TOTALE MQ					620.182





Analisi estimative

Secondo il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Melicuccà le aree ricadono in zona agricola, sottozona E – di interesse agricola e rurale..

Le grandi dimensioni dell'azienda agricola fanno sì che la forma di mercato di riferimento nel caso in esame è quella della monopolio bilaterale (pochi venditori e pochi acquirenti). Dal lato della domanda infatti occorre evidenziare che la richiesta di fondi rustici è inversamente proporzionale alla dimensione. Occorre inoltre evidenziare che gli appezzamenti che costituiscono l'azienda sono divisi in più corpi distanti tra loro e gli stessi risultano concessi in affitto con scadenza 31.03.2021.

Elementi di raffronto

Avendo accertato la natura agricola del fondo e non potendo attingere ad un prezzo storico, ai fini della presente stima per la determinazione dei valori da attribuire si sono consultati dei listini immobiliari di riferimento.

Si riportano di seguito i valori delle aree agricole rilevati dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Regione Calabria – Anno 2015 (Rilevazione anno 2014), redatto a cura di ***** - Exeo edizioni (www.exeo.it)"

Valori unitari in euro per ettaro, minimo e massimo, ordinariamente riscontrabili comune di Melicuccà:

Uliveto	Val min 24.000	Val max 48.000
Uliveto irrigabile	Val min 26.000	Val max 53.000
Seminativo	Val min 7.000	Val max 15.000

Di seguito vengono riportati anche i valori della banca dati dei valori fondiari dell'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) – Anno 2013, per la Provincia di Reggio Calabria:

<i>Zona altimetrica</i>	<i>Tipologia colturale</i>	<i>Media (000 euro)</i>	<i>Valore min (000 euro)</i>	<i>Valore max (000 euro)</i>	<i>Superficie (Ha)</i>
Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	8,0	3,0	30,1	8.287
Collina litoranea	Prati permanenti e pascoli	2,2	2,1	5,2	17.035
Collina litoranea	Frutteti e agrumeti	39,5	21,7	56,2	6.720
Collina litoranea	Oliveti	16,5	12,8	23,1	25.076

Si riportano i valori agricoli medi (VAM) redatti a cura della Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria – Annualità 2013



REGIONE AGRARIA N. 8

COLLINA LITORANEA

Comuni di: BAGNARA CALABRA, CALANNA, CAMPO CALABRO, FIUMARA, LAGANADI, MELICUCCA, PALMI, REGGIO DI CALABRIA, SAN PROCOPIO, SAN ROBERTO, S ALESSIO IN ASPROMONTE, SCILLA, SEMINARA, VILLA SAN GIOVANNI

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
SEMINATIVO	9.900
ULIVETO	32.000
ULIVETO IRRIGUO	35.000

Dai dati sopra riportati, facendo gli opportuni conteggi, tenendo conto delle grandi dimensioni ed in considerazione che la presente stima viene eseguita in ambito di procedura concorsuale, si applicherà, nel caso in esame, un valore unitario medio pari ad **Euro 1,10 al mq.**

Valore di mercato:

Moltiplicando la consistenza dell'appezzamento per il valore unitario medio sopra indicato si ha ottenuto il seguente importo:

$$\text{Mq } 620.182 \times \text{€}/\text{mq } 1,10 = \text{Euro } 682.200,20$$

ANNESSI RUSTICI

1. Diritti pari all'intero della piena proprietà sull'Annesso rustico ad uso deposito sito in Comune di Melicuccà in Contrada Grappedà, distinto in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 2, p.lla 500.

Descrizione immobile

La società X.X.X. S.P.A. con sede in XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) risulta proprietaria in Comune di Melicuccà (RC) di un piccolo manufatto composto da due locali ad uso deposito, ubicato in C.da Grappedà.

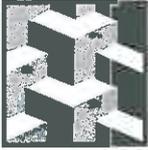
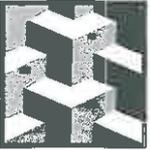


FOTO AEREA

L'immobile è posto all'interno di un fondo rustico coltivato ad uliveto di proprietà della società e risulta al servizio dell'attività agricola. Il manufatto costituito da un unico piano fuori terra, ha un'altezza media interna di circa mt. 3,00, struttura in muratura portante e copertura con soletta in c.a..



FOTO AEREA



Identificazione catastale

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Melicuccà al foglio 2, p.lla 500, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 37, superficie catastale mq 46, rendita € 32,49, indirizzo Contrada Grappeda piano:T .

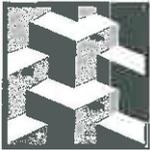
In Catasto Terreni l'immobile risulta censito al foglio 2, p.lla 500 qualità ente urbano, di mq. 47.



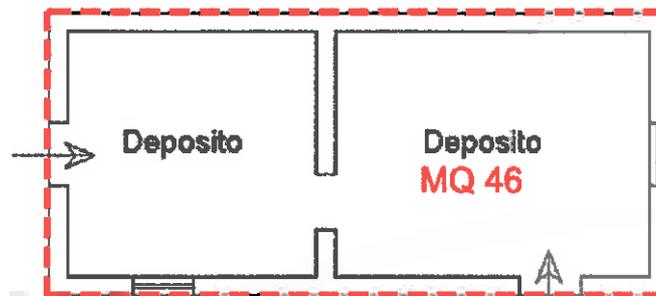
PLANIMETRIA CATASTALE – Foglio 2

Consistenza

Di seguito viene determinata la consistenza dell'unità immobiliare attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.



Deposito (Hmed = 2,80) - piano T			
Locali principali	46,00	1	46,00
Sommano mq			46,00



PIANO TERRA
Hmed = 3,00

Analisi estimative

Il manufatto ricade in ambito extraurbano, in zona agricola. Come precisato in precedenza l'immobile costituisce accessorio all'attività agricola e pertanto non è ipotizzabile una vendita distinta dal fondo.

Stima in base al costo di costruzione deprezzato

Non potendo attingere ad un prezzo storico per l'immobile oggetto di stima, in considerazione che nel caso in esame si è in presenza di un immobile strumentale all'attività agricola si andrà a determinare il valore dell'immobile in base al costo di costruzione deprezzato senza valutare l'area ricompresa nel valore dell'azienda.

Costi di Costruzione

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Prezzo unitario	Quantità	Costo
Deposito		€/mq 180	Mq 46	€ 8.220,00
Onorari professionali			A corpo	€ 1.200,00
TOTALE				€ 9.420,00



Deterioramento fisico

Deprezzamento		Età Apparente (t)	Vita utile (n)	A = t/n %	Incidenza γ	quota δ
Strutture	$\delta_S = [(A_S + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_S$	40	60	67%	90%	46%
Finiture	$\delta_F = [(A_F + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_F$	40	30	-----	10%	10%
Quota deprezzamento totale $\delta_{TOT} = \delta_S + \delta_F$						56%

$$€ 9.420,00 \times 56\% = € 5.275,20$$

Costo costruzione deprezzato

$$€ 9.420,00 - € 5.275,20 = \text{Euro } 4.144,80$$

2. Diritti pari all'intero della piena proprietà sugli Annessi rustici destinati a deposito siti in Comune di Melicuccà in C.da Longobardo, distinti in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 6, p.lla 566 e 567.

Descrizione immobile

La società X.X.X. S.P.A. con sede in XXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) risulta proprietaria in Comune di Melicuccà (RC) di due piccoli annessi rustici, poco distanti tra loro, ad uso deposito, ubicati in C.da Longobardo.

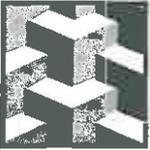


P.lla 566



P.lla 567

L'immobile identificato con il mappa 566 è stato realizzato in muratura portante con manto di copertura in lastre ondulate di lamiera zincata su piccola orditura in legno. Il pavimento risulta in massetto di cemento al grezzo. L'immobile risulta privo di infissi e la copertura in parte è crollata. L'immobile è privo di tutti gli impianti.



L'immobile identificato con il mappa 567 è stato realizzato in muratura portante con manto di copertura con lastre ondulate in cemento-amianto (eternit) su piccola orditura in ferro realizzata in tubolari. Il pavimento risulta in massetto di cemento al grezzo.

Identificazione catastale

I due manufatti risultano censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Melicuccà come di seguito:

Foglio	p.lla	Categoria	Classe	Consistenza	superficie catastale	Rendita	Indirizzo
6	566 ¹	C/2	1	41 mq	48 mq	€ 36,00	C.da Longobardo Piano: T
	567	C/2	1	42 mq	50 mq	€ 36,88	C.da Longobardo Piano: T

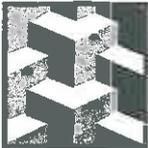
In Catasto Terreni gli immobili sono censiti come di seguito:

Foglio	p.lla	Qualità	Superficie (MQ)
6	566	Ente urbano	48
	557	Ente urbano	55



PLANIMETRIA CATASTALE - Foglio 6

¹ In atti risulta errata l'intestazione della ditta.



Consistenza

Di seguito viene determinata la consistenza delle due unità immobiliare attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.

Deposito (Hmed = 2,80) - piano T			
Locali principali	48,00	1	48,00
Sommano mq			48,00

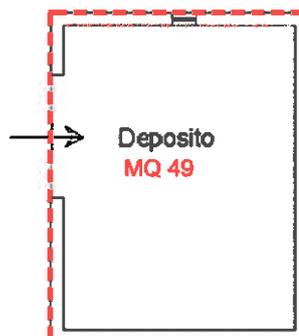
P.LLA 566



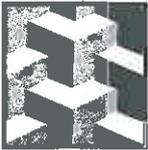
PIANO TERRA
Hmed = 2,80

Deposito (Hmed = 2,80) - piano T			
Locali principali	49,00	1	49,00
Sommano mq			49,00

P.LLA 567



PIANO TERRA
Hmed = 2,80



Analisi estimative

I manufatti ricadono in ambito extraurbano, in zona agricola. Come precisato in precedenza i due immobili costituiscono accessorio all'attività agricola e pertanto non è ipotizzabile una vendita distinta dal fondo.

Stima in base al costo di costruzione deprezzato

Non potendo attingere ad un prezzo storico per i due immobili oggetto di stima, in considerazione che nel caso in esame si è in presenza di un immobili strumentali all'attività agricola si andrà a determinare il valore degli stessi in base al costo di costruzione deprezzato senza valutare l'area che viene ricompresa nel valore dell'azienda a cui afferiscono.

Costi Costruzione

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Prezzo unitario	Quantità	Costo
Deposito p.lla 566		€/mq 150	Mq 48	€ 7.200,00
Deposito p.lla 567		€/mq 150	Mq 49	€ 7.350,00
Onorari professionali e spese generali	10%		€ 14.550,00	€ 1.455,00
TOTALE				€ 16.005,00

Deterioramento fisico

Deprezzamento		Età Apparente (t)	Vita utile (n)	A = t/n %	Incidenza γ	quota δ
Strutture	$\delta_S = [(A_S + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_S$	40	60	67%	90%	46%
Finiture	$\delta_F = [(A_F + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_F$	40	30	-----	10%	10%
Quota deprezzamento totale $\delta_{TOT} = \delta_S + \delta_F$						56%

$$€ 16.005,00 \times 56\% = € 8.962,80$$

Costo costruzione deprezzato

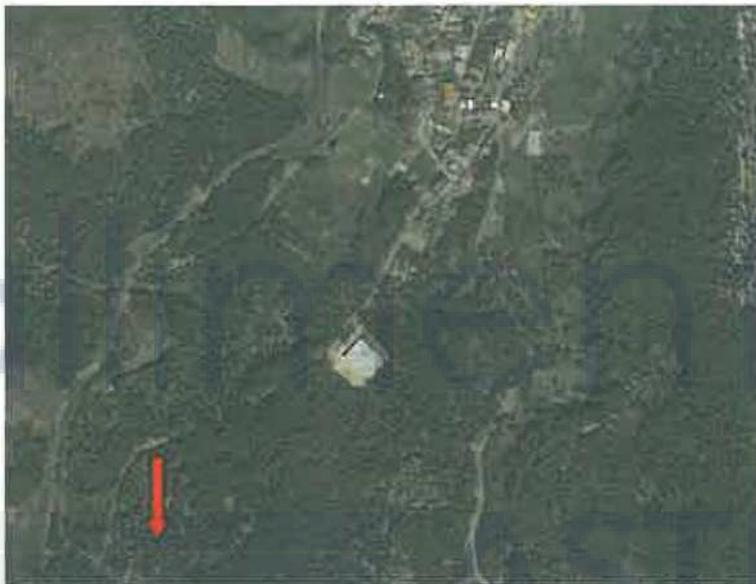
$$€ 16.005,00 - € 8.962,80 = € 7.042,20$$



3. Diritti pari all'intero della piena proprietà sull'Annesso rustico sito in Comune di Melicuccà in Via Sant'Antonio da Padova, distinto in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 11, p.lla 637.

Descrizione immobile

La società X.X.X. S.P.A. con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXX) risulta proprietaria in Comune di Melicuccà (RC) di un piccolo annesso rustico ad uso deposito, ubicato in Via Sant'Antonio da Padova - C.da Amoroso.



L'immobile è posto all'interno del fondo rustico di proprietà della società, coltivato ad uliveto e risulta al servizio dell'attività agricola.

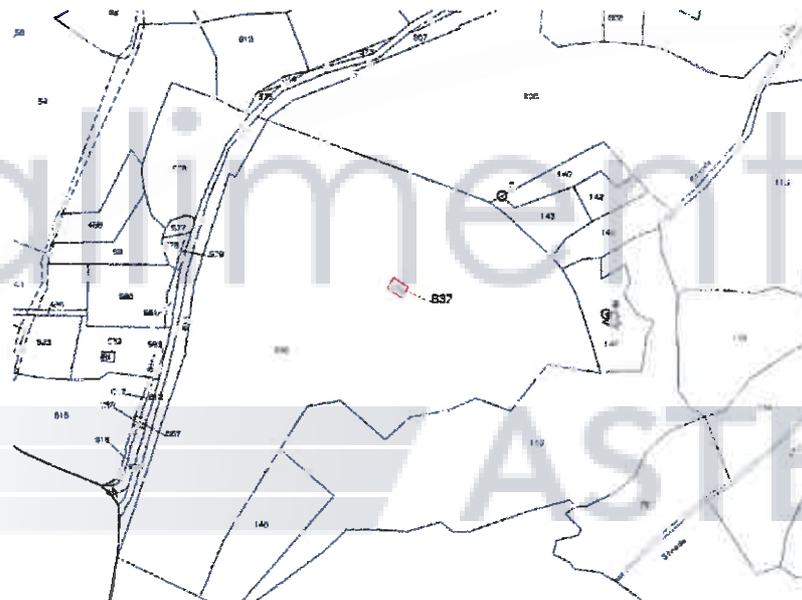




Identificazione catastale

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Melicuccà al foglio 11, p.lla 637, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 35, superficie catastale mq 39, rendita € 30,73.

In Catasto Terreni l'immobile risulta censito al foglio 11, p.lla 637 qualità ente urbano, di mq. 40.



PLANIMETRIA CATASTALE – Foglio 11

Analisi estimative

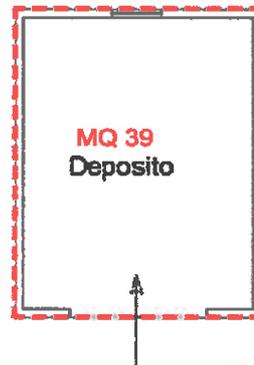
Il manufatto ricade in ambito extraurbano in zona agricola. Come precisato in precedenza l'immobile costituisce pertinenza dell'attività agricola e pertanto non è ipotizzabile un vendita distinta dal fondo.

Consistenza

Di seguito viene determinata la superficie consistenza dell'unità immobiliare attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.



Deposito (Hmed = 2,80) - piano T			
Locali principali	39,00	1	39,00
Sommano mq			39,00



PIANO TERRA
Hmed = 2,80

Stima in base al costo di costruzione deprezzato

Non potendo attingere ad un prezzo storico per l'immobile oggetto di stima, in considerazione che nel caso in esame si è in presenza di un immobile strumentale all'attività agricola si andrà a determinare il valore dell'immobile in base al costo di costruzione deprezzato senza valutare l'area che viene ricompresa nel valore dell'azienda a cui afferisce.

Costi di Costruzione

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Prezzo unitario	Quantità	Costo
Deposito		€/mq 200	Mq 39	€ 7.800,00
Onorari professionali			A corpo	€ 1.200,00
TOTALE				€ 9.000,00

Deterioramento fisico

Deprezzamento		Età Apparente (t)	Vita utile (n)	A = t/n %	Incidenza γ	quota δ
Strutture	$\delta_S = [(A_S + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_S$	40	60	57%	90%	56%
Finiture	$\delta_F = [(A_F + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_F$	40	30	-----	10%	10%
Quota deprezzamento totale $\delta_{TOT} = \delta_S + \delta_F$						66%

$\text{€ } 9.000,00 \times 66\% = \text{€ } 5.940,00$



Costo costruzione deprezzato

€ 9.000,00 - € 5.940,00 = **Euro 3.060,00**

➤ ANNESSI RUSTICI presenti nel compendio aziendale ma non censiti catastalmente

VALORE Euro 20.000,00

RIEPILOGO TERRENI ED ANNESSI IN COMUNE DI MELICUCCA'

TERRENI AGRICOLI Euro 682.200,20

ANNESI RUSTICI:

1. Deposito Foglio 2 - p.lla 500 Euro 4.144,80

2. Depositi Foglio 6 - p.lle 566 e 567 Euro 7.042,20

3. Deposito Foglio 11 - p.lla 637 Euro 3.060,00

4. Annessi Rustici non censiti Euro 20.000,00

TOTALE Euro 716.447,20

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A € 716.447,20



7.5 – Terreni in agro del Comune di Gioia Tauro

7.5.1 - Terreni Agricoli ad Annessi Rustici

Descrizione

Il fondo di proprietà della XXX S.p.A. è ubicato nella zona nord ovest del Comune di Gioia Tauro ed è costituito da due corpi aziendali, coltivati ad uliveto ed agrumeto.



FOTO AEREA



ULIVETO



AGRUMETO

In adiacenza dell'appezzamento posto ad ovest, in prossimità dell'autostrada A3 Salerno Reggio Calabria è ubicata una discarica che sta interessando parte della proprietà.

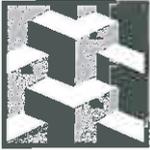


FOTO AEREA

Dall'esame delle foto aeree si evince che la discarica risultava già in essere da 2006 con l'espianto delle piante e movimentazione di terreno.



FOTO AEREA 2006

Dalla documentazione fornita dalla proprietà non risultano comunque procedimenti in atto.



Identificazione catastale e coltura in atto

I due appezzamenti risultano distinti in catasto Terreni del Comune di Gioia Tauro come di seguito riportato:

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Fondo
29	33		Uliveto	1	22680	EST
	57		F.R.		1050	EST
	58		Uliveto	3	93500	EST
	59	AA	Seminativo	3	3678	EST
		AB	Uliveto	3	19455	EST
		AC	Pascolo		1337	EST
	270	AA	Seminativo	3	210	OVEST
		AB	Uliveto	1	6797	OVEST
		AC	Pascolo Arb		7763	OVEST
	342		Uliveto	3	35	EST
	343	AA	Uliveto	3	227	EST
		AB	Agrumeto	2	273	EST
	346		Uliveto	1	8220	EST
	347		Uliveto	3	110	OVEST
	348		Uliveto	3	70	OVEST
	349		Uliveto	3	2050	OVEST
	350	AA	Seminativo	3	3795	OVEST
		AB	Uliveto	3	2053	OVEST
		AC	Agrumeto	2	2052	OVEST
	351		Uliveto	3	1180	OVEST
	352		Uliveto	3	1620	OVEST
	354		Uliveto	1	680	OVEST
	355		Uliveto	1	100	OVEST
	356		Seminativo	3	1760	OVEST
	357		Uliveto	1	2110	OVEST
	359	AA	Uliveto	1	4094	OVEST
		AB	Agrumeto	2	706	OVEST
	360		Uliveto	1	110	OVEST
	361	AA	Uliveto	1	7179	OVEST
		AB	Agrumeto	2	1530	OVEST
		AC	Pascolo Arb		891	OVEST
	362		Uliveto	1	590	OVEST
	363		Uliveto	1	420	OVEST
	364	AA	Seminativo	3	494	EST
		AB	Uliveto	2	3265	EST
		AC	Agrumeto	1	19341	EST
	365		Uliveto	1	1920	EST
	366		Uliveto	1	3040	EST
	367		Uliveto	1	1950	EST
	368		Uliveto	1	240	OVEST
	369		Uliveto	1	430	OVEST



	370		Uliveto	1	80	OVEST
	411	AA	Uliveto	1	11280	EST
		AB	Agrumeto	2	11280	EST
29	554	AA	Seminativo	3	5732	OVEST
		AB	Uliveto	3	23989	OVEST
		AC	Agrumeto	2	19120	OVEST
	556	AA	Uliveto	3	32560	EST
		AB	Agrumeto	2	32560	EST
	555		Ente urbano		365	EST
	557		Ente urbano		55	EST
TOTALE					366026	

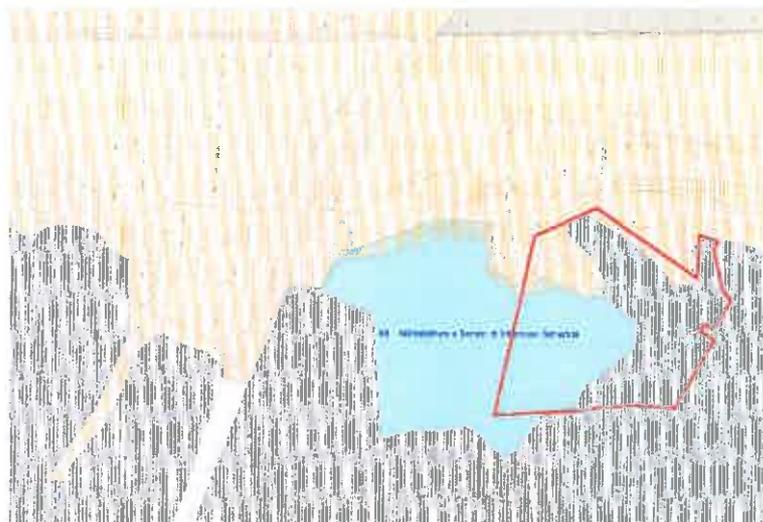
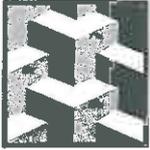
In particolare l'appezzamento posto ad ovest ha una estensione di circa Mq 97.461. Come precisato in precedenza lo stesso risulta parzialmente interessato dalla discarica.

Sull'appezzamento posto ad est insistono alcuni fabbricati rurali. Alcuni di questi non risultano riportati agli atti catastali.



Analisi estimative

La quasi totalità delle aree ricade in zona agricola tranne una parte del corpo aziendale posto ad est che ricade nel vigente Piano Strutturale Comunale in zona AS – Attrezzature e Servizi di interesse generale



STRALCIO PIANO STRUTTURALE COMUNALE

In particolare le norme di piano per le aree ricadenti in zona destinate ad attrezzature di interesse generale dispongono la destinazione pubblica delle stesse e quindi sono soggette a esproprio. Pertanto le aree di proprietà ricadenti in tale zona verranno stimate come le limitrofe aree agricole. Infine occorre rilevare che le aree risultano concesse in affitto con scadenza 31.03.2021.

Elementi di confronto

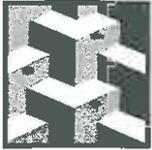
Accertata la natura agricola delle aree, e non potendo attingere ad un valore storico per le stesse i fini della presente stima si sono consultati dei listini immobiliari.

Si riportano di seguito i valori delle aree agricole rilevati dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Regione Calabria – Anno 2015 (Rilevazione anno 2014), redatto a cura di Massimo Curatolo, Antonio Iovine e Luigi Botticchio - Exeo edizioni (www.exeo.it)"

Valori unitari in euro per ettaro, minimo e massimo, ordinariamente riscontrabili comune di Gioia Tauro:

Uliveto	Val min 23.000	Val max 52.000
Agrumeto	Val min 40.000	Val max 80.000
Seminativo	Val min 6.000	Val max 17.000

Di seguito vengono riportati anche i valori della banca dati dei valori fondiari dell'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) – Anno 2013, per la Provincia di Reggio Calabria:



Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Valore min (000 euro)	Valore max (000 euro)	Superficie (Ha)
Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	8,0	3,0	30,1	8.287
Collina litoranea	Prati permanenti e pascoli	2,2	2,1	5,2	17.035
Collina litoranea	Frutteti e agrumeti	39,5	21,7	56,2	6.720
Collina litoranea	Oliveti	16,5	12,8	23,1	25.076
Collina litoranea	Vigneti	17,4	10,9	24,8	1.257

Si riportano i valori agricoli medi (VAM) redatti a cura della Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria – Annualità 2013

REGIONE AGRARIA N. 11

PIANURA

Comuni di: CANDIDONI, GIOIA TAURO, MELICUCCO, RIZZICONI, ROSARNO, TAURIANOVA, TERRANOVA SAPPO MINULIO, SAN FERDINANDO

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
SEMINATIVO	8.050
ULIVETO	30.000
ULIVETO IRRIGUO	34.000
AGRUMETO	54.000

Inoltre si sono consultati i seguenti atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria:

- Atto Notaio Marcella Clara Reni del 02.01.2013 – Rep. N. 56.415 inerente alla compravendita di due appezzamenti di terreno ricadente in Comune di Gioia Tauro in località “Vallomena”, uno della estensione complessiva di mq. 4.035 distinto in Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 29, p.lla 658 Porzione AA uliveto di mq. 2.017 e Porzione AB agrumeto di mq 2.018; l’altro della estensione complessiva di mq. 8.070 distinto in Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 29, p.lla 659 Porzione AA seminativo di mq. 360 e Porzione AB agrumeto di mq 3.675, p.lla 660 Porzione AA



agrumeto di mq. 3.035 e Porzione AB uliveto di mq 1.000 . Il prezzo della prima vendita è stato convenuto e stabilito tra le parti nella somma di **Euro 20.000,00** pari ad un prezzo unitario di Euro al mq. 4,96 mentre il prezzo della seconda vendita è stato stabilito in **Euro 44.000,00** pari ad Euro 5,45

Dai dati sopra riportati, facendo gli opportuni conteggi, tenendo conto delle grandi dimensioni, che i terreni non sono liberi, ed in considerazione che la presente stima viene eseguita in ambito di procedura concorsuale, si applicherà un valore unitario medio varie colture è pari ad **Euro 1,50 al mq per l'appezzamento posto ad ovest mentre per quello ad est a confine con la discarica si applicherà un prezzo unitario di Euro 1,00 al mq.**

Valore di mercato:

Moltiplicando la consistenza dei due appezzamenti per il valore unitario medio sopra indicato si ha ottenuto il seguente importo:

Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore
Fondo est	Mq 97.461	€/mq 1,00	€ 97.461,00
Fondo ovest	Mq 268.565	€/mq 1,50	€ 402.847,50
TOTALE			€ 500.308,50

ANNESSI RUSTICI

Diritti pari all'intero della piena proprietà sull'Annessi rustici ad uso deposito sito in Comune di Gioia Tauro alla Contrada Villa Sant'Angelo, distinti in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 29, p.lla 555 e 557.

Descrizione immobile

La società X.X.X S.P.A. con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) risulta proprietaria in Comune di Gioia Tauro (RC) di due manufatti ad uso deposito, ubicati alla Contrada Sant'Angelo.



Identificazione catastale

Gli immobili risultano censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro come di seguito:

Foglio	p.lla	Categoria	Classe	Consistenza	superficie catastale	Rendita	Indirizzo
29	555	C/2	1	102 mq	149 mq	€ 168,57	C.da Sant'Angelo piano: T
	557	C/2	1	49 mq	57 mq	€ 80,98	C.da Sant'Angelo piano: T

In Catasto Terreni gli immobili sono censiti come di seguito:

Foglio	p.lla	Qualità	Superficie (MQ)
29	555	Ente urbano	365
	557	Ente urbano	55



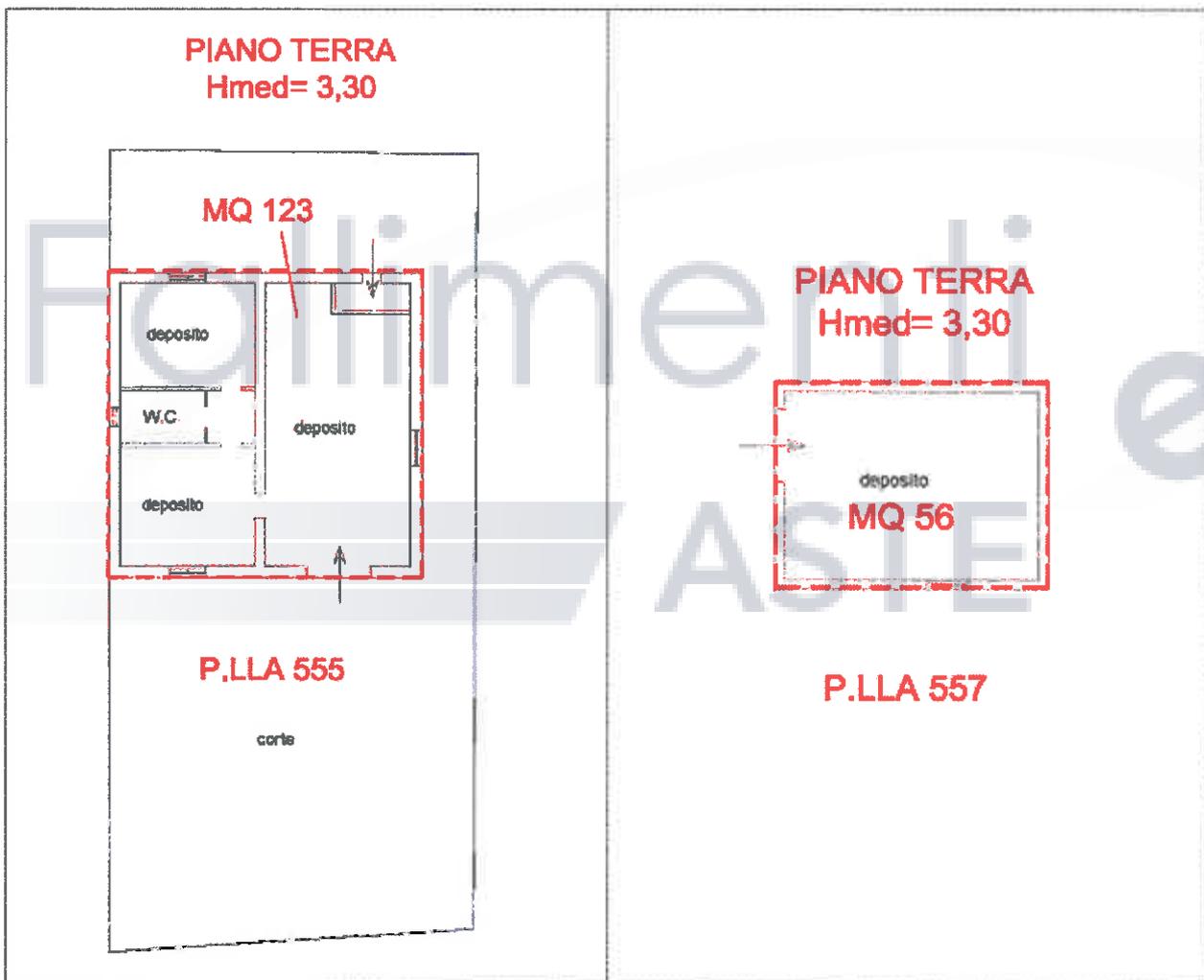
Consistenza

Di seguito viene determinata la superficie consistenza dell'unità immobiliare attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.



P.lla 555: Deposito (Hmed = 3,30) - piano T			
Locali principali	123	1	123
Sommano mq			123

P.lla 557: Deposito (Hmed = 3,30) - piano T			
Locali principali	56	1	56
Sommano mq			56



Stima in base al costo di costruzione deprezzato

Non potendo attingere ad un prezzo storico per l'immobile oggetto di stima, in considerazione che nel caso in esame si è in presenza di un immobile strumentale all'attività agricola si andrà a determinare il valore dell'immobile in base al costo di costruzione deprezzato senza valutare l'area di sedime che viene ricompresa nel valore dei terreni aziendali a cui afferisce.



Costi di Costruzione

P.lla 555

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Prezzo unitario	Quantità	Costo
Deposito		€/mq 250	Mq 123	€ 30.750,00
Onorari professionali + Spese generali	10%			€ 3.075,00
TOTALE				€ 33.825,00



Deterioramento fisico

Deprezzamento		Età Apparente (t)	Vita utile (n)	A = t/n %	Incidenza γ	quota δ
Strutture	$\delta_S = [(A_S + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_S$	40	70	57%	70%	30%
Finiture	$\delta_F = [(A_F + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_F$	40	30	----	20%	20%
Impianti	$\delta_I = [(A_I + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_I$	40	20	----	10%	10%
Quota deprezzamento totale $\delta_{TOT} = \delta_S + \delta_F + \delta_I$						60%

$$€ 33.825,00 \times 60\% = € 20.295,00$$

Costo costruzione deprezzato

$$€ 33.825,00 - € 20.295,00 = \text{Euro } 13.530,00$$



P.lla 557

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Prezzo unitario	Quantità	Costo
Deposito		€/mq 180	Mq 56	€ 10.080,00
Onorari professionali			A corpo	€ 1.200,00
TOTALE				€ 11.280,00



Deterioramento fisico

Deprezzamento		Età Apparente (t)	Vita utile (n)	A = t/n %	Incidenza γ	quota δ
Strutture	$\delta_S = [(A_S + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_S$	40	70	57%	80%	58%
Finiture	$\delta_F = [(A_F + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_F$	40	30	---	10%	10%
Quota deprezzamento totale $\delta_{TOT} = \delta_S + \delta_F$						68%

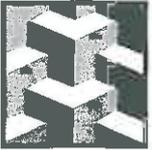
$$€ 11.280,00 \times 68\% = € 7.670,40$$

Costo costruzione deprezzato

$$€ 11.280,00 - € 7.670,40 = \text{Euro } 3.609,60$$

➤ ANNESSI RUSTICI presenti nel compendio aziendale ma non censiti catastalmente

VALORE Euro 40.000,00



RIEPILOGO TERRENI ED ANNESSI RUSTICI IN COMUNE DI GIOIA TAURO (RC)

TERRENI AGRICOLI Euro 446.595,50

ANNESI RUSTICI:

1. Deposito - Fg.29 p.lla 555 Euro 13.530,00

2. Deposito - Fg. 29 p.lla 557 Euro 3.609,60

3. Annessi Rustici non censiti Euro 40.000,00

TOTALE Euro 557.448,10

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A €. 557.448,10



7.5.2 - Terreni Urbani

Descrizione

In ambito urbano del Comune di Gioia Tauro, nella zona sud, la società X.X.X. S.p.A. è proprietaria di alcune aree ai margini dell'abitato, in una zona di frangia. Le aree confinano con una zona residenziale ed alcuni capannoni industriali. Non lontana dalle aree è ubicata la Strada Provinciale n. 1 e la linea ferroviaria.



FOTOA AREA

La proprietà è costituita da tre appezzamenti distinti coltivati ad uliveto.

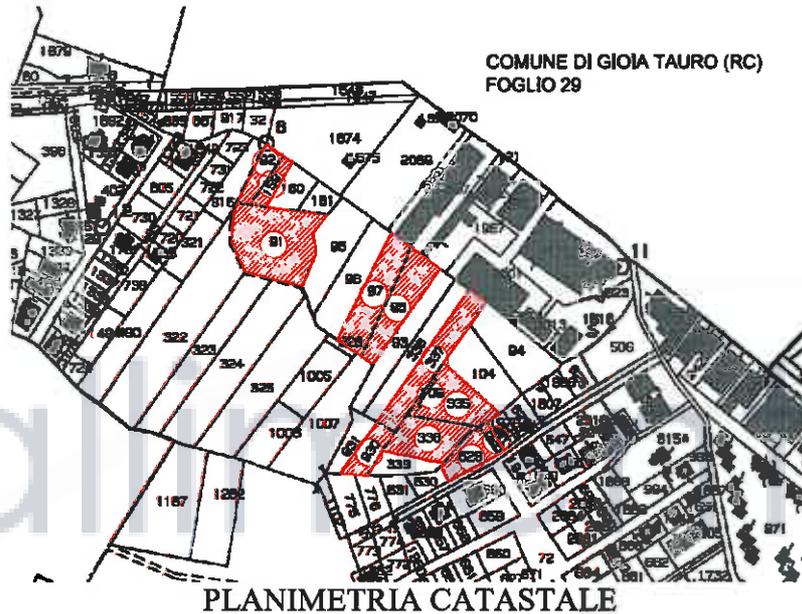
Identificazione catastale

Le aree risultano censite in Catasto Terreni del Comune di Gioia Tauro come di seguito indicato:

GIOIA TAURO				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie
34	91	Uliveto	2	4620
	92	Uliveto	2	700
	97	Uliveto	2	2490
	98	Uliveto	2	2490
	105	Uliveto	2	127
	337	Uliveto	2	2698
	338	Uliveto	2	2128

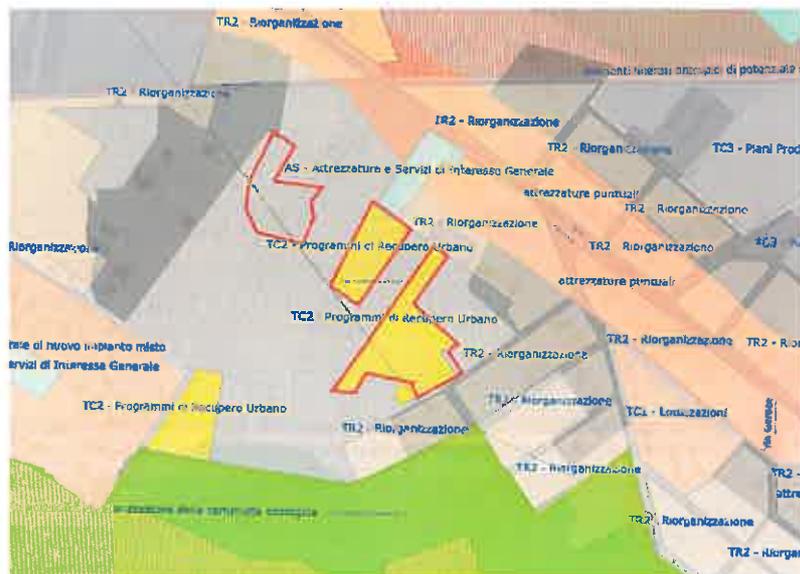


	628	Vigneto	1	180
	629	Vigneto	1	1300
	930	Uliveto	2	950
	335	Uliveto	2	2193
	159	Uliveto	2	700
	TOTALE MQ			20576

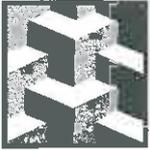


Analisi estimative

Come precisato in precedenza le aree ricadono in ambito urbano e nel vigente Piano Strutturale Comunale sono ricomprese parte in zona TC2- Programmi di recupero urbano e parte in zona TC-4 – Aree di Frangia.



STRALCIO PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Inoltre le aree risultano concesse in affitto.

Valore di mercato:

Trattandosi di terreni ubicati in zona urbana suscettibili di una utilizzazione edificatoria si ritiene congruo applicare un valore medio pari ad Euro 10,00 al mq.

$$\text{Mq } 20.576 \times \text{€}/\text{mq } 10 = \text{Euro } 205.576,00$$

IL VALORE COMPLESSIVO RISULTA PARI A €. 205.576,00

Fallimenti e
ASTE



7.6 – Terreni in agro del Comune di Borgia

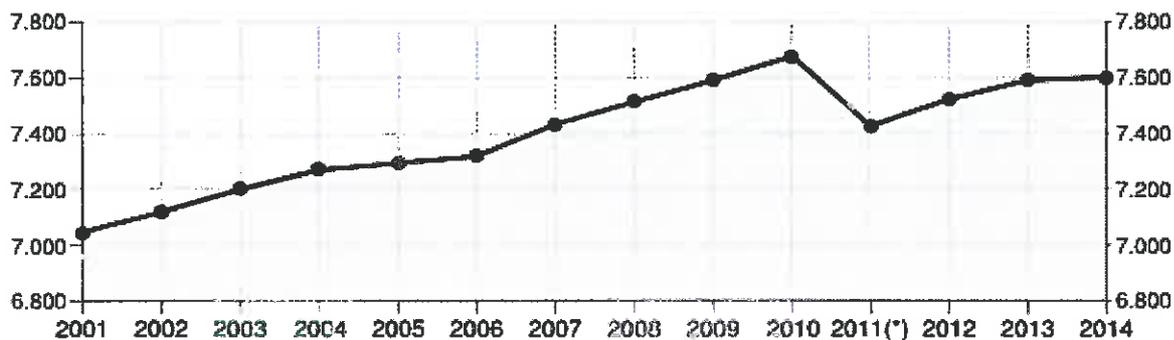
Borgia è un comune di 7.602 abitanti della provincia di Catanzaro. Il centro storico dista circa 27 km dal capoluogo, al quale è collegato mediante due strade, la provinciale e la strada statale 106. Presenta le frazioni di Donnantona, Vallo e Roccelletta, quest'ultima ormai conurbata con il comune di Catanzaro. Il nucleo dell'abitato sorge su un altopiano collinare a 341 metri s.l.m.: dista poco più di 10km dal mar Jonio. L'agglomerato urbano, che sta conoscendo una fase di rapida espansione, è attraversato da due principali corsi, Mazzini e Matteotti, e da strade parallele e regolari. Interamente ricostruito dopo il drammatico terremoto del 1783, oggi è un centro ricco di palazzi nobiliari, monumenti, chiese e sculture antiche. I luoghi di principale interesse sono Villa Pertini, Piazza del popolo e Piazza Ortona, nella quale si può ammirare il duomo del 1852 dedicato a San Giovanni Battista (patrono della città) e il monumento dedicato ai caduti di guerra.

La zona marina si estende per circa 6 km., con spiagge di sabbia bianca. È qui che si possono ammirare i resti della imponente basilica di Santa Maria della Roccella e i resti del teatro e dell'anfiteatro della colonia romana di Scolacium, immerso in una folta e suggestiva vegetazione di ulivi secolari.

Il territorio comunale ha una estensione di 42,38 km² con una densità di 179,40 ab./km²

Dati statistici ed indicatori socio demografici

I grafici seguenti si propongono di fornire una sintesi degli aspetti demografici e socio-economici che caratterizzano la popolazione residente nel comune di Borgia.



Andamento della popolazione residente



Terreni Agricoli ed Annessi Rustici

Diritti pari all'intero della piena proprietà sugli appezzamenti di terreno della estensione complessiva di Ha 108.17.75 siti in Comune di Borgia

Descrizione

Il fondo della estensione di circa 108 ettari è ubicato a sud-est dell'abitato di Borgia. Esso è costituito da tre corpi aziendali con conformazione prevalentemente collinare.



L'indirizzo produttivo prevalentemente è di tipo olivicolo.



ULIVETO



ULIVETO



ULIVETO



ULIVETO

Sul fondo sono presenti dei fabbricati rurali che non risultano accatastati.



ANNESSE RUSTICO



FABBRICATO RURALE 1



FABBRICATO RURALE 2



FABBRICATO RURALE 2



Identificazione catastale

Di seguito vengono riportati gli identificativi catastali delle singole particelle, con le relative superfici e colture:

BORGIA					
Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superfici
28	168		F.R.		45
	169		Semin Irrig	2	7320
	170		Seminativo	2	16890
38	4		Seminativo	3	57720
	5		Seminativo	3	19770
36	83		Uliveto	2	510
	84		Uliveto	3	330
	86		Uliveto	2	1480
	87		F.R.		770
	96		Uliveto	3	5460
	133		Uliveto	3	2010
	134		Uliveto	2	1490
	135		Uliveto	2	530
	136		Uliveto	3	7840
	137		Uliveto	2	5320
	138	AA	Uliveto	2	6490
		AB	Pascolo Arb	2	150
	139		Uliveto	2	2910
	140	AA	Uliveto	2	629
		AB	Pascolo Arb	2	151
	141		Uliveto	2	450
	143		Pascolo	1	38
	145	AA	Seminativo	2	22
		AB	Uliveto	2	388
	152	AA	Seminativo	2	123
		AB	Uliveto	2	36887
	153		Uliveto	2	1540
	154		F.R.		340
	155		Uliveto	2	2090
	156	AA	Uliveto	2	37865
		AB	Pascolo	1	875
	157		Uliveto	2	320
	168	AA	Uliveto	3	2360
		AB	Pascolo Arb	2	4050
	175	AA	Uliveto	2	1134
		AB	Pascolo Arb	2	10436
	176	AA	Seminativo	2	338
		AB	Uliveto	2	12670
		AC	Pascolo Arb	2	142
	177	AA	Uliveto	2	15143



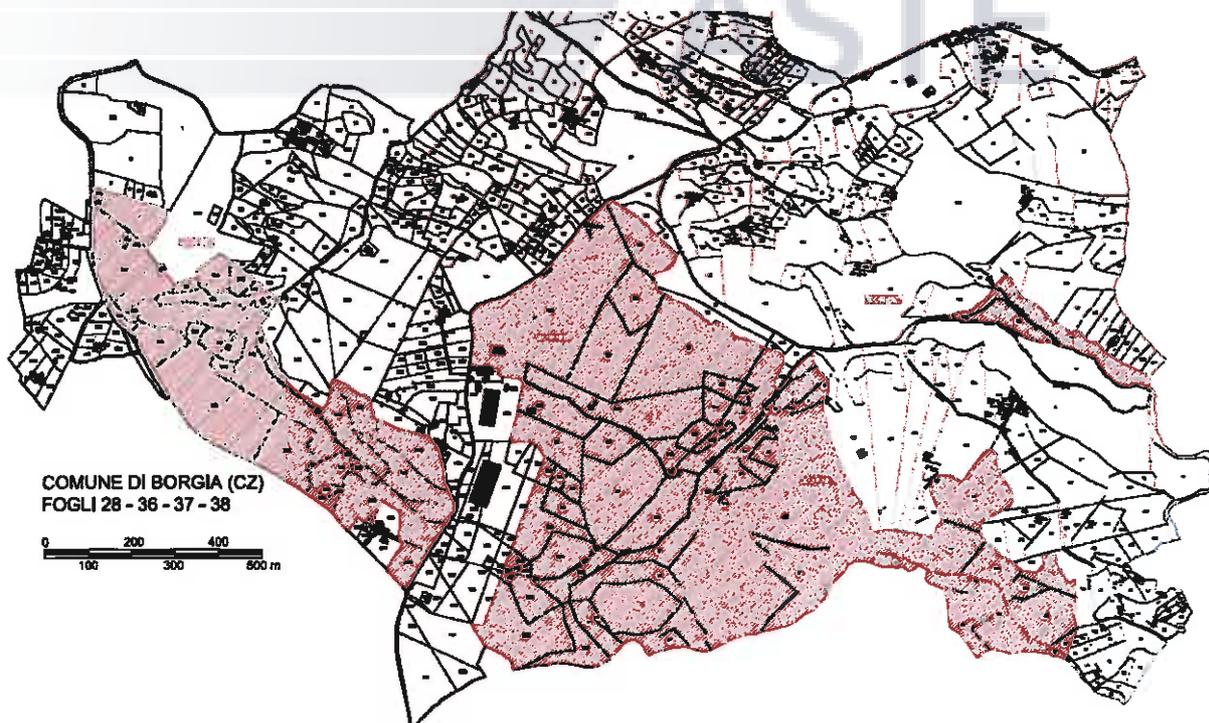
		AB	Pascolo Arb	2	487
	178		Uliveto	2	450
	179	AA	Uliveto	2	6647
		AB	Pascolo	1	753
	180		F.R.		49
	181	AA	Uliveto	2	420
		AB	Pascolo	1	770
	188	AA	Uliveto	2	13231
		AB	Pascolo	1	1919
	189		F.R.		210
	190		Uliveto	2	1850
	236	AA	Uliveto	2	17792
		AB	Pascolo	1	332
	243		Uliveto	2	5493
37	56	AA	Uliveto	2	12065
		AB	Pascolo Arb	2	195
	76	AA	Uliveto	2	11940
		AB	Pascolo Arb	2	370
	81		Uliveto	3	44075
	82	AA	Seminativo	3	2605
		AB	Uliveto	2	905
	83		Uliveto	2	22230
	84		Uliveto	2	3430
	89		Uliveto	2	8720
	90		F.R.		220
	91		Uliveto	3	12570
	94	AA	Uliveto	2	503
		AB	Vigneto	2	1007
	95		Uliveto	2	2110
	96		Uliveto	2	4990
	97		Uliveto	2	28650
	104		Uliveto	2	9970
	105		Uliveto	2	7050
	106		Uliveto	3	7255
	109		Uliveto	2	8780
	116		F.R.		390
	117		Uliveto	3	18020
	118		Uliveto	3	4000
	119	AA	Seminativo	3	370
		AB	Uliveto	3	4030
	120		Uliveto	3	5
	121		Uliveto	2	18880
	122		Uliveto	2	340
	123		Uliveto	2	120
	125		Uliveto	2	720
	126		Uliveto	3	175



	127		Uliveto	2	2340
	128		Pascolo	1	70
	129	AA	Seminativo	3	564
		AB	Uliveto	2	676
	131		Semin Arbor	2	7
38	8	AA	Uliveto	2	1092
		AB	Pascolo Arb	2	188
	9		Uliveto	2	1840
	16		Uliveto	2	1900
	18	AA	Uliveto	2	3236
		AB	Pascolo Arb	2	144
	22		Uliveto	3	20220
	28	AA	Uliveto	4	4365
		AB	Pascolo Arb	2	1995
	29		F.R.		38
	30		Uliveto	2	10250
	33	AA	Uliveto	2	1526
		AB	Pascolo	1	914
	34		Uliveto	2	2900
	55		Uliveto	2	6290
	56	AA	Uliveto	2	19779
		AB	Pascolo Arb	2	1451
	57	AA	Uliveto	2	5675
		AB	Pascolo Arb	2	115
	58	AA	Uliveto	2	16910
		AB	Pascolo Arb	2	2200
	59	AA	Uliveto	2	776
		AB	Pascolo Arb	2	64
	60		Uliveto	3	2100
	61	AA	Uliveto	2	19150
		AB	Pascolo	1	50
	62	AA	Uliveto	2	3121
		AB	Pascolo	1	3809
	63	AA	Uliveto	3	17781
		AB	Pascolo	1	1159
	64		Uliveto	2	560
	79	AA	Seminativo	3	500
		AB	Uliveto	2	2880
	80	AA	Seminativo	3	1972
		AB	Uliveto	2	3258
	81	AA	Uliveto	2	879
		AB	Pascolo Arb	2	1821
	83		Uliveto	2	12020
	84		Uliveto	3	8340
	85		Uliveto	2	14230
	86	AA	Seminativo	3	1100



		AB	Uliveto	2	420
	87		Uliveto	2	4610
	91		Uliveto	3	5220
37	205		Uliveto	2	1580
	210		Uliveto	2	550
	212		Uliveto	2	23153
	214		Uliveto	2	25
	216		Uliveto	2	1730
	220		Uliveto	3	12170
	225		Uliveto	3	74243
36	269	AA	Seminativo	2	49
		AB	Uliveto	2	35269
	270		Uliveto	2	82
38	475	AA	Uliveto	2	129040
		AB	Pascolo	1	266
	476		Uliveto	2	84
37	232		Uliveto	2	38733
	233		Ente Urbano		177
TOTALE MQ					1081775





Analisi estimative

Secondo il Certificato di destinazione urbanistica n. 4131 rilasciato dal Comune di Borgia in data 08.07.2015, le aree ricadono nel vigente P.R.G. in zona agricola. Inoltre parti delle p.lle 83, 84, 134, 136, 156, 188, 190, 236, 243 e 269 del foglio 36 e parti delle p.lle 56, 75 (ora 225), 76 e 81 del foglio 37 rientrano nel Piano particellare di esproprio per i lavori del Parco Eolico denominato "Borgia 1".

Nel caso in esame le grandi dimensioni dell'azienda agricola fanno sì che la forma di mercato di riferimento è quella del monopolio bilaterale: infatti la domanda di fondi rustici è inversamente proporzionale alla dimensione. Inoltre ai fini della presente stima occorre considerare che il fondo risulta dato in affitto con scadenza 31.03.2021.

Elementi di raffronto

Avendo accertato la natura agricola del fondo e non potendo attingere ad un prezzo storico, ai fini della presente stima per la determinazione dei valori da attribuire si sono consultati dei listini immobiliari di riferimento.

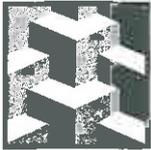
Si riportano di seguito i valori delle aree agricole rilevati dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Regione Calabria – Anno 2015 (Rilevazione anno 2014), redatto a cura di ***** - Exeo edizioni (www.exeo.it)"

Valori unitari in euro per ettaro, minimo e massimo, ordinariamente riscontrabili nel Comune di Borgia:

Uliveto	Val min 16.000	Val max 32.000
Seminativo	Val min 5.000	Val max 15.000
Pascolo	Val min 2.500	Val max 15.000

Di seguito vengono riportati anche i valori della banca dati dei valori fondiari dell'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) – Anno 2013, per la Provincia di Catanzaro:

Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Valore min (000 euro)	Valore max (000 euro)	Superficie (Ha)
Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	6,8	4,2	30,0	9.675
Collina litoranea	Prati permanenti e pascoli	2,4	1,6	6,7	6.365
Collina litoranea	Frutteti e agrumeti	32,5	14,8	38,7	2.860
Collina litoranea	Oliveti	17,8	16,4	19,2	20.151
Collina litoranea	Vigneti	17,9	12,7	27,0	287



Si riportano i valori agricoli medi (VAM) redatti a cura della Commissione Provinciale Espropri di Catanzaro – Annualità 2013

REGIONE AGRARIA N. 10

COLLINE LITORANEE DI SOVERATO

Comuni di: BADOLATO, **BORGIA**, DAVOLI, GASPERINA, GUARDAVALLE, ISCA SULLO IONIO, MONTAURO, MONTEPAONE, PETRIZZI, SAN SOSTENE, S CATERINA DELLO IONIO, S ANDREA APOSTOLO IONIO, SATRIANO, SOVERATO, SQUILLACE, STALETTI

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
SEMINATIVO	7.212
ULIVETO	21.845
ULIVETO IRRIGUO	32.000
PASCOLO ARBORATO	4.752

Dai dati sopra riportati, facendo gli opportuni conteggi, tenendo conto delle grandi dimensioni, che i terreni non sono liberi ed in considerazione che la presente stima viene eseguita in ambito di procedura concorsuale, si applicherà un valore unitario medio in base alle varie colture è pari ad **Euro 1,50 al mq.**

Valore di mercato:

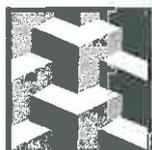
Moltiplicando la consistenza degli appezzamenti per il valore unitario medio sopra indicato si ottiene il seguente importo:

$$\text{Mq } 1.081.775 \times \text{€}/\text{mq } 1,50 = \text{Euro } 1.622.662,50$$

A questo importo si dovranno aggiungere il valore degli immobili presenti sui fondo agricolo, stimabili a corpo in **Euro 110.000,00**

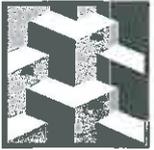
RIEPILOGO TERRENI ED ANNESSI RUSTICI IN COMUNE DI BORGIA (CZ)

TERRENI AGRICOLI	Euro 1.406.307,50
FABBRICATI RURALI ED ANNESSI RUSTICI	Euro <u>110.000,00</u>
TOTALE	Euro 1.732.662,50



7.7 - RIEPILOGO VALORE ASSET

1	Appezamento di terreno in Comune di Giulianova (TE) in Via Ripoli - Frazione Colleranese della estensione di Ha 2.41.14	€ 96.456,00
2	Appezamento di terreno sito in Giulianova (TE) irreversibilmente trasformato a parcheggio	-----
3	Appezamenti di terreno in Comune di Bellante (TE) in località Bellante Stazione della estensione complessiva di Ha 3.40.01	€ 680.020,00
4	Terreni agricoli ed annessi rustici in Comune di Anogia (RC) della estensione complessiva di Ha 197.33.26	€ 3.001.683,90
5	Terreni agricoli ed annessi rustici in Comune di Melicuccà (RC) della estensione complessiva di Ha 62.01.82	€ 696.447,20
6	Terreni agricoli ed annessi rustici in Comune di Gioia Tauro (RC) della estensione complessiva di Ha 36.60.26	€ 557.448,20
7	Terreni urbani in Comune di Gioia Tauro (RC) della estensione complessiva di Ha 2.05.76	€ 205.576,00
8	Terreni agricoli ed annessi rustici in Comune di Borgia (CZ) della estensione complessiva di Ha 108.17.75	€ 1.732.662,50
TOTALE		€ 6.990.293,70



8 - MIGLIORAMENTI FONDIARI

I terreni in agro di Borgia, alla Contrada Fiego, risultano concessi in affitto a partire dal 01/04/2006 per la durata di anni 15 (quindici) con contratto di affitto di fondo rustico del 12.06.2006. All'art. 6 di detto contratto, la società proprietaria autorizzava espressamente l'affittuario ad apportare all'azienda tutti i miglioramenti fondiari, le trasformazioni produttive e gli investimenti che lo stesso affittuario ritenesse opportuno, beneficiando anche delle iniziative previste da normative comunitarie, nazionali e/o regionali in ordine all'ammodernamento delle strutture aziendali esistenti ed alla realizzazione di altre finalizzate all'incremento della produzione e/o della redditività.

Usualmente per miglioramento fondiario si intende qualsiasi investimento stabile e duraturo di capitali e lavoro effettuato sul terreno con lo scopo di aumentare il valore. Vi sono miglioramenti che fanno aumentare il valore del fondo incrementando il beneficio fondiario (ad esempio, un impianto di irrigazione, una sistemazione idraulico-agraria, ecc.), altri fanno variare il valore del fondo direttamente perché ne aumentano l'appetibilità.

La disciplina dei miglioramenti, relativamente ai contratti di affitto di fondi rustici, è contenuta nella legge n. 203 del 1982, ed in particolare agli articoli 16 e 17 che si riportano di seguito:

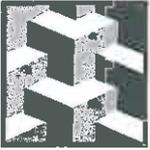
Articolo 16. Miglioramenti, addizioni e trasformazioni.

Ciascuna delle parti può eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati rurali, purché le medesime non modifichino la destinazione agricola del fondo e siano eseguite nel rispetto dei programmi regionali di sviluppo oppure, ove tali programmi non esistano, delle vocazioni colturali delle zone in cui è ubicato il fondo.

La parte che intende proporre la esecuzione delle opere di cui al primo comma, in mancanza di un preventivo accordo, deve comunicare all'altra parte e all'ispettorato provinciale dell'agricoltura, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, corredata di progetto di massima, la natura, le caratteristiche e le finalità delle opere di cui si chiede l'esecuzione all'altra parte.

.....

17. Regime dei miglioramenti, delle addizioni e trasformazioni.



..... *L'affittuario che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 ha diritto ad una indennità corrispondente all'aumento del valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti da lui effettuati e quale risultante al momento della cessazione del rapporto, con riferimento al valore attuale di mercato del fondo non trasformato. Le parti possono convenire la corresponsione di tale indennità anche prima della cessazione del rapporto.*

Pertanto nei casi di miglioramento fondiario, l'affittuario ha diritto a ricevere, al rilascio del fondo, un'indennità commisurata all'aumento di valore conseguito dal fondo e sussistente alla fine dell'affitto. Tale aumento si determina attraverso la differenza tra il probabile valore di mercato del fondo migliorato, al momento della stima, e il probabile valore dello stesso considerato senza il miglioramento, sempre riferito al momento della stima.

Di seguito si vanno a descrivere i miglioramenti fondiari riscontrati.

8.1. - TERRENI IN COMUNE DI BORGIA (CZ)

8.1.1 - Struttura ricettiva - p.lla 233

Sulla particella 233 del foglio 37 del Comune di Borgia, in località Contrada Fiego è stato realizzato un fabbricato ad uso agriturismo. L'edificio di tre piani fuori terra è destinato alla ospitalità agrituristica: al piano terra (o seminterrato) troviamo dei locali ad uso taverna e cucina, oltre ad un locale impianti; ai piani superiori (primo e secondo) sono state collocate le camere ed i servizi.

Dalle foto aeree si rileva che il fabbricato esisteva già alla data della stipula del contratto di affitto. In aggiunta nella domanda di condono risulta che le opere sono state completate in data 15.03.2003 (domanda di condono allegata al titolo abilitativo in sanatoria n. 416 rilasciato dal Comune di Borgia in data 23.04.2008). Agli atti catastali comunque l'area risulta intestata alla società P.A.C. S.p.A, mentre la proprietà superficiale intesta ad OLIVIERI VINCENZO S.R.L. – Ditta priva di titolo legale reso pubblico. Da informazioni assunte si è rilevato che alla data di realizzazione dell'intervento i fondi erano in affitto ad altra ditta.

Identificazione catastale

L'immobile risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Borgia come di seguito:

Foglio	p.lla	Categoria	Rendita	Indirizzo
37	233	D/2	€ 9.444,00	C.da Fiego piano: T-1-2



Intestato a :

1. XXXXXXX XXXXXXX S.R.L. con sede in XXXXXXX XXXXXXX
(XXXXXX) - Proprietà superficaria per 1/1- RIS 1 DITTA PRIVA DI TITOLO
LEGALE RESO PUBBLICO
2. XXXXXXX XXXXXXX (P.A.C.) S.P.A. con sede in XXXXXXX XXXXXXX (XXXXXX) -
Proprietà per l'area

ed in Catasto Terreni :

Foglio	p.lla	Qualità	Superficie (MQ)
37	233	Ente urbano	177



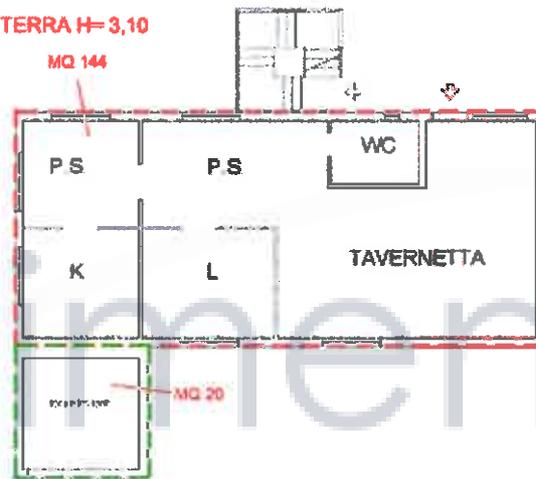
PLANIMETRIA CATASTALE – Foglio 37



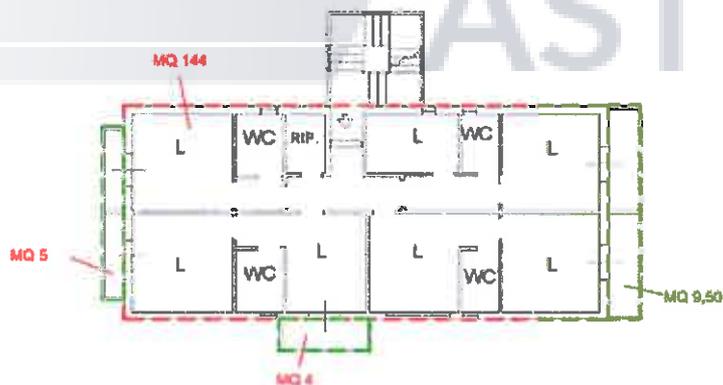
Consistenza

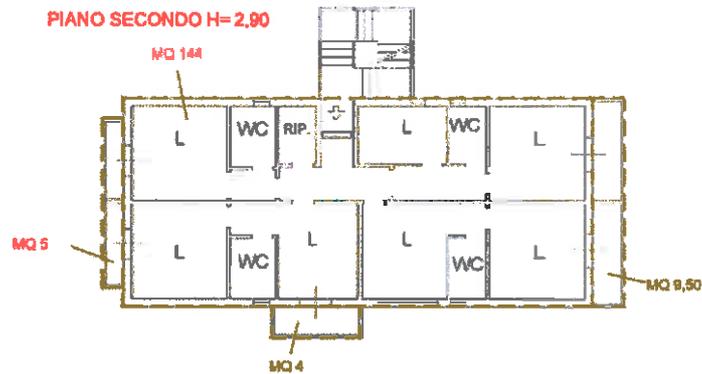
Di seguito si determina la superficie commerciale delle singole unità immobiliari attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio desunti dall'allegato C del DPR 138/98.

PIANO TERRA H= 3,10



PIANO PRIMO H= 2,90





P.la 233 – Struttura ricettiva			
Piano terra – Alloggio			
Locali principali	144	1	144
Accessori	20	0,4	8
Piano primo - Camere			
Locali principali	144	1	144
Balconi	18,50	1/3	6,17
Piano secondo - Camere			
Locali principali	144	1	144
Balconi	18,50	1/3	6,17
Sommano mq			452,34



FOTO AEREA - Anno 2006

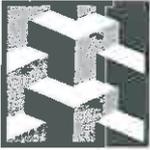


FOTO AEREA - Anno 2012



Elementi di confronto

Non essendo possibile reperire un prezzo storico per l'immobile si va di seguito a determinare il valore di mercato dello stesso mediante l'utilizzo dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI). In particolare si utilizzeranno, per analogia, i valori riferiti alla residenza.

Anno 2015 Semestre 1			
Fascia: Extraurbana Codice zona: R1			
Descrizione: ZONA RURALE			
Tipologia edilizia	Stato conservazione	Valore di mercato €/mq (lordo)	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	650	850
Ville e villini	Normale	750	1000



Nel caso in esame si applicherà un valore unitario pari ad Euro 800,00 al mq che tiene conto della destinazione alberghiera dell'immobile.

Valore di mercato

Moltiplicando la superficie ragguagliata determinata in precedenza per il valore sopra indicato si ottiene il valore dell'immobile:

$$\text{Mq. } 452,34 \times \text{€}/\text{mq } 800 = \text{Euro } 361.872,00$$

8.1.2. Struttura ricettiva e piscina - p.lla 254 sub 1

Sulla particella 225 del foglio 37 è stato realizzato un immobile al servizio della limitrofa struttura alberghiera di proprietà di altra ditta, denominato "Feudo degli Ulivi". L'immobile della consistenza di mq. 160 è destinato ad ospitare una delle sale ristoro. Sulla stessa particella insite anche una piscina della estensione di mq. 400 oltre alle sistemazioni esterne. Nel 2012 l'immobile è stato oggetto di accertamento da parte della Sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate con attribuzione della rendita presunta ed identificazione in Catasto Fabbricati con il numero di mappa 254 sub 1, consistenza mq 100. Agli atti catastali comunque non risultano le planimetrie dell'unità immobiliare.



FOTO AEREA – Anno 2012

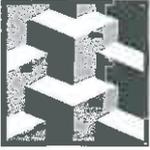


FOTO AEREA - Anno 2006



FOTO SALA RISTORO



INTERNO



PISCINA



Trattandosi di beni strumentali all'esercizio dell'attività alberghiera il loro valore verrà determinato in base al valore di ricostruzione.

Costo di costruzione

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Prezzo unitario	Quantità	Costo
Sala ristoro		€/mq 400	Mq 160	€ 64.000,00
Piscina		€/mq 100	Mq 400	€ 40.000,00
Sistemazioni esterne		€/mq 20	Mq 500	€ 10.000,00
Onorari professionali + Spese generali	10%		€ 114.000,00	€ 11.400,00
TOTALE				€ 125.400,00

Al costo come sopra determinato non verrà applicata nessun deprezzamento in quanto l'immobile, la piscina e le sistemazioni esterne si trovano in ottimo stato di conservazione. Ai fini della regolarizzazione edilizia si ritiene che gli oneri da versare risultano pari ad Euro 12.000,00.

8.1.3 - Stalla cavalli e tettoia

Dall'esame delle foto aeree riferite al 2006 ed al 2012 si è evidenziato che in tale periodo sui terreni in Contrada Fiego, concessi in affitto, è stata realizzata una stalla con sovrastante fienile oltre ad una tettoia per il ricovero degli animali.



FOTO AEREA – Anno 2012



FOTO AEREA - Anno 2006



STALLA CAVALLI



STALLA CAVALLI



STALLA CAVALLI



TETTOIA



Agli atti comunque non risultano rilasciati titoli edilizi per i due immobili. Presupponendo che gli stessi siano stati realizzati dalla ditta affittuaria si andrà di seguito a determinare il valore degli stessi. Occorre comunque evidenziare che per gli stessi occorre presentare in Comune di Borgia richiesta di accertamento di conformità ai fini della regolarizzazione edilizia..

Trattandosi di immobili strumentali il valore degli stessi sarà dato dal loro valore di ricostruzione stimabili a corpo in Euro 90.000,00.

Ai fini della regolarità edilizia, in via prudenziale, si ritiene che il costo da sostenere sia pari ad Euro 18.000,00.

Ne consegue che l'eventuale valore da riconoscere come miglioramento fondiario sia pari ad:

$$€. 90.000,00 - €. 18.000,00 = €. 72.000,00$$

8.2 - Riepilogo – Miglioramenti Fondiari

Miglioramenti fondiari eseguiti sul fondo agricolo in Comune di Borgia (CZ):		
1	Albergo	€ 361.872,00
2	Sala ristoro, piscina e sistemazioni esterne	€ 125.400,00
3	Stalla cavalli con fienile e tettoia ricovero animali	€ 72.000,00
TOTALE		€ 559.272,00

9 - RIEPILOGO GENERALE

9.1 – Valore Fabbricati

1	Appartamenti ed uffici in Gioia Tauro (RC) in Via Vincenzo Bellini	€ 179.752,64
2	Appartamenti, uffici e negozi in Gioia Tauro (RC) in Via Roma	€ 820.117,65
3	Opificio industriale sito in Comune di Melicuccà (RC) in Via Sant'Antonio da Padova	€ 514.700,00
4	Immobile inagibile destinato a magazzino sito in Comune di Melicuccà in Via Roma n. 21	€ 6.840,00
5	Immobile residenziale sito in Comune di Giulianova in Via Montello – Lotto 1	€ 739.024,50



6	Immobile residenziale sito in Comune di Giulianova in Via Montello – Lotto 2	€ 364.126,00
7	Immobile residenziale in Comune di Giulianova in Via Gramsci	€ 304.120,00
8	Compendio industriale con annesso appezzamento di terreno in Comune di Porcari (LU) in Via Capannori	€ 1.496.122,00
TOTALE		€ 4.424.802,79

9.2 – Valore dei Terreni ed Annessi

1	Appezzamento di terreno in Comune di Giulianova (TE) in Via Ripoli – Frazione Colleranesco della estensione di Ha 2.41.14	€ 96.456,00
2	Appezzamento di terreno sito in Giulianova (TE) irreversibilmente trasformato a parcheggio	-----
3	Appezzamenti di terreno in Comune di Bellante (TE) in località Bellante Stazione della estensione complessiva di Ha 3.40.01	€ 680.020,00
4	Terreni agricoli ed annessi rustici in Comune di Anogia (RC) della estensione complessiva di Ha 197.33.26	€ 3.001.683,90
5	Terreni agricoli ed annessi rustici in Comune di Melicuccà (RC) della estensione complessiva di Ha 62.01.82	€ 696.447,20
6	Terreni agricoli ed annessi rustici in Comune di Gioia Tauro (RC) della estensione complessiva di Ha 36.60.26	€ 557.448,20
7	Terreni urbani in Comune di Gioia Tauro (RC) della estensione complessiva di Ha 2.05.76	€ 205.576,00
8	Terreni agricoli ed annessi rustici in Comune di Borgia (CZ) della estensione complessiva di Ha 108.17.75	€ 1.732.662,50
TOTALE		€ 6.990.293,70

9.3 – Valore Complessivo del Compendio Immobiliare€. 11.415.096,49

9.4 – Valore Complessivo dei Miglioramenti Fondiari€. 559.272,00



Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando la S.v. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 30/12/2015

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)



Fallimenti e
ASTE