

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

CAUSA	Esecuzione immobiliare n.°76/20 R.F.
CONTRO	"Gioda Transport" di Randazzo Nicola snc
GIUDICE DELEGATO	Dott.ssa Maria MAGRI'
CURATORE FALIMENTARE	Rag. Alessandro TESTA
LOCALIZZAZIONE DEI BENI	Calabria: Comuni di Bagnara Calabria e Scilla

RELAZIONE SULLE CONSIDERAZIONI IN ORDINE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Reggio Calabria

Il Tecnico
Geom. Antonio Misefari

1 – PREMESSA

Su incarico del rag. **Alessandro Testa**, Curatore del fallimento “**GIODA TRANSPORT DI RANDAZZO NOTO NICOLA SNC**”, il sottoscritto **Misefari Geom. Antonio**, iscritto all’Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria (iscrizione. N° 1626) e dei CTU presso il Tribunale di Reggio Calabria al n° 221, ha redatto la presente relazione di consulenza relativa alla determinazione del **più probabile valore di mercato** degli immobili ricadenti nella Città Metropolitana di Reggio Calabria e più specificatamente nei Comuni di Bagnara Calabria e Scilla.

Ad assolvimento dell’incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, effettuato il sopralluogo necessario per acquisire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale e, evidenziando che alcune consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo e che non sono state condotte ricerche esaustive in merito all’eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

2 - BENI IMMOBILI COMUNI DI SCILLA

2.1 - CRITERI GENERALI DI STIMA

Dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare si riscontra che la dinamicità del mercato immobiliare, all’interno della Città Metropolitana di Reggio Calabria, ha subito una forte contrazione, conseguenza legata alla crisi economica nazionale iniziata nel 2011 e mai completamente superata.

Anche sotto il profilo delle quotazioni, l’intera Città Metropolitana di Reggio Calabria fa osservare un trend negativo rispetto agli anni precedenti. Confrontando i dati numerici dei semestri più recenti (dal 1°sem 2015 al 1°sem 2020), il decremento appare abbastanza contenuto ma costante, a differenza invece dell’ultimo semestre in cui risulta più significativo, evidenziando una riduzione di circa il 50% delle transazioni rispetto al dato dello stesso periodo del 2019 a seguito della crisi sanitaria legata al COVID.

2.2 - FOCUS FRAZIONE SOLANO SUPERIORE COMUNE DI SCILLA

La frazione o località di Solano Superiore consta di circa 600 abitanti, sorge a 621 metri sul livello del mare e dista 7,33 chilometri dal comune di Scilla, nella cui fascia extraurbana/zona rurale è ricompresa.

Ai fini dell’analisi del mercato immobiliare si evidenziano gli scarsi sistemi di comunicazione ed infrastrutture, infatti non sono presenti banche o farmacie e l’attitudine lavorativa prevalente è agricola/artigianale. E’ ubicata in un’area territoriale con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituita da un’aggregazione di zone omogenee con edificazione di carattere rurale o dove l’edificazione è quasi o del tutto assente.

La dinamicità di mercato risulta molto bassa per i fabbricati, presenta un aumento delle offerte di vendita a fronte di una diminuzione delle domande di acquisto.

Le indagini effettuate al fine di reperire le informazioni necessarie e i dati da utilizzare per le analisi estimative e comparative hanno riguardato due tipi di fonti: indirette e dirette.

Fonti indirette

In particolare, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Osservatori del mercato immobiliare forniti dalle principali agenzie del settore (<http://www.borsinoimmobiliare.it/>)
- Agenzie Immobiliari a carattere nazionale (<http://www.immobiliare.it>, <http://www.casa.it>, ecc.)

Fonti dirette

Tali fonti sono costituite innanzitutto da testimoni privilegiati, individuati fra gli operatori del settore, tecnici e professionisti. È emerso che, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, la domanda di immobili nel territorio è decisamente diminuita a causa della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti. Dall'osservazione del territorio circostante emerge altresì che la maggior parte degli edifici esistenti risultano disabitati e in stato di abbandono.

In situazioni di scarsa disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, la stima del più probabile valore venale di un immobile non può essere condotta con il metodo sintetico comparativo.

Per i motivi sin qui esposti, l'unica strada percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valutazione è una stima che convenzionalmente si definisce valore catastale

2.3 - FABBRICATO FOGLIO 17 PARTICELLA 205





Comune di Scilla – Foglio 17, Identificazione Particella 205

E' stato effettuato n. 1 sopralluogo, con visita dall'esterno, in data 28/10/2020 e non è stato possibile riscontrare lo stato di conservazione e le rifiniture interne, oltre alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto. Le superfici lorde indicate nella presente relazione sono estrapolate dalla planimetria catastale. **(vedi all. 1)**

Descrizione e Ubicazione del Bene

L'immobile oggetto della presente valutazione ricade nel Comune di Scilla, frazione Solano Superiore, in Via Del Borgo n° 6 ed è un fabbricato dalle linee architettoniche semplici, costituito da un unico corpo di fabbrica a due elevazioni, piano terra e piano primo.

Il cespite è costituito da due unità immobiliari inserite in un fabbricato con caratteristiche costruttive di livello basso: la tipologia unifamiliare a due elevazioni f.t., con copertura a tetto a falde inclinate, con sovrastante manto in tegole, evidenzia la tecnica costruttiva degli anni 30, epoca cui risale la costruzione dell'intero edificio. Le aperture dei prospetti si affacciano su Via Del Borgo.

Dati Metrici Catastali e Intestazione Immobili



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.17

Segue

Visura n.: T164449 Pag: 10

10: Unità immobiliari site nel Comune di SCILLA (Codice I537) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		17	205	1			A/4	1	5 vani	Totale: 135 m ² Totale escluse aree scoperte*: 134 m ²	Euro 160,10	VIA DEL BORGO n. 6 piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2018 protocollo n. RC0144429 in atti dal 11/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 49293.1/2018)	
2		17	205	2			C/3	2	20 m ²	Totale: 32 m ²	Euro 52,68	VIA DEL BORGO n. 6 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2018 protocollo n. RC0144430 in atti dal 11/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 49294.1/2018)	

Totale: vani 5 m² 20 Rendita: Euro 212,78

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà per 1/20
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/20
3	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà per 1/20
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/20
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/20
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/20
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/20
8	RANDAZZO NOTO Nicola nato a SCILLA il 01/04/1970	RNDNCL70D011537S*	(1) Proprietà per 4/20
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/05/2009 protocollo n. RC0116170 in atti dal 21/05/2012 Registrazione: UU Sede: VIMERCATE Volume: 9990 n: 13 del 31/01/2011 SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] 885.2/2012)			

Caratteristiche Costruttive – Finiture – Stato Generale

La costruzione, come rilevato in precedenza, risale probabilmente alla fine degli anni 1930, epoca di cui rispecchia i metodi costruttivi. Difatti la struttura è interamente in muratura portante con spessori variabili, occupa praticamente tutta l'area di sedime, presenta discrete caratteristiche di luminosità ed esposizione ma scarsa panoramicità.

L'intero fabbricato è riportato al Catasto Fabbricati in conservazione del Comune di Scilla al Foglio di mappa n. 17, particella n° 205 ed è costituito da due unità immobiliari e specificatamente da una abitazione che si sviluppa su un piano terra e un primo piano e da un laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra.

Caratteristiche Costruttive e Finiture della Singola Unità Immobiliare

L'unità immobiliare appresso descritta è riportata al Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 17 particella n° 205 Sub.1, categoria A/4 di classe 1, consistenza vani 5, rendita catastale € 160,10.

Dotazioni Tecnologiche

Non è stato possibile verificare la presenza di impianti tecnologici e il loro stato di conservazione (elettrico, idrico, igienico-sanitario).

Consistenza

La consistenza e le superfici lorde indicate nella presente relazione sono estrapolate dalle planimetrie in atti al Catasto Fabbricati in quanto non è stato possibile, come già ribadito, riscontrare lo stato di conservazione e le rifiniture interne.

A detta unità immobiliare si accede dalla Via Del Borgo al civico n° 6, a mezzo di un portone di ingresso che sorge su un ampio androne sul quale si innesta la scala di limitate dimensioni che conduce al 1° piano.

L'abitazione, distribuita su due piani, presenta la tipologia tipica delle residenze degli anni 30, con i singoli vani non disimpegnati razionalmente e comprende i seguenti ambienti: n° 4 camere, cucina e bagno.

Detto fabbricato, così come determinato dalle rilevazioni metriche catastali, presenta la seguente superficie residenziale al lordo dei muri:

Piano terra e Piano Primo: Superficie totale da considerare mq. 135,00

Premesso che l'attuale stato di fatiscenza e l'inserimento del fabbricato in un contesto urbanistico/abitativo in fase di abbandono non consentono la determinazione di un valore specifico, per risalire al più probabile prezzo di mercato di detto immobile occorre fare riferimento alle rendite catastali e di norma il valore che ne deriva viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette (registro, ipotecarie etc.).

Dalla rendita catastale attribuita e rilevata tramite visura si ottiene il valore catastale, moltiplicando la rendita per un apposito coefficiente, che per gli immobili appartenenti alla categoria A/4 (abitazioni civili) e C/3 (laboratori arti e mestieri) è pari a 120.

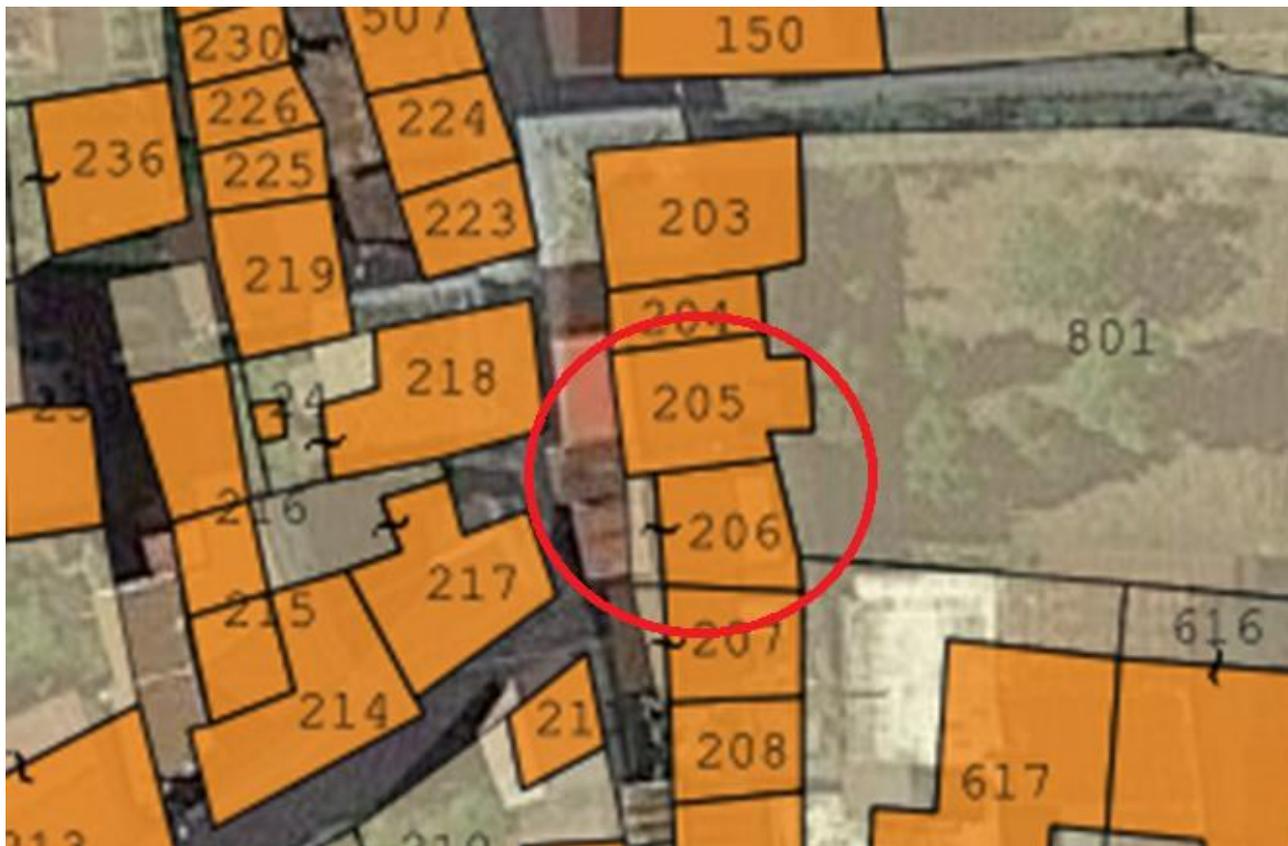
Quindi, il valore da rendita catastale è così calcolato:

- particella 205 sub.1: € 160,1 x 120 = € 19.212,00 x 1.05 (rivalutazione al 5%) = € 20.162,60

- particella 205 sub.2: € 52,68 x 120 = € 6.321,60 x 1.05 (rivalutazione al 5%) = € 6.637,68

Totale valore da rendita catastale € 26.800,28 in tondo € 26.800,00

2.3 - FABBRICATO FOGLIO 17 PARTICELLA 206



Comune di Scilla – Foglio 17 Particella 206



Comune di Scilla – Foglio 17, Identificazione Particella 206

E' stato effettuato n. 1 sopralluogo in data 28/10/2020, alla presenza del sig. Randazzo Noto Nicola, in cui è stato possibile riscontrare lo stato di conservazione e le rifiniture interne ma non è stata verificata la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.

Descrizione e Ubicazione del Bene

L'immobile oggetto della presente valutazione ricade nel Comune di Scilla, frazione Solano Superiore, in Via Del Borgo n° 4 ed è un fabbricato dalle linee architettoniche semplici, costituito da un unico corpo di fabbrica a due elevazioni, piano terra e piano primo.

Il cespite è costituito da due unità immobiliari inserite in un fabbricato con caratteristiche costruttive di livello basso: la tipologia unifamiliare a due elevazioni f.t., con copertura a tetto a falde inclinate, con sovrastante manto in tegole, evidenzia la tecnica costruttiva degli anni 30, epoca cui risale la costruzione dell'intero edificio. Le aperture dei prospetti si affacciano su Via Del Borgo.

Dati Metrici Catastali e Intestazione Immobili



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.17

Segue

Visura n.: T164449 Pag: 9

9	RANDAZZO NOTO Nicola nato a SCILLA il 01/04/1970	RNDNCL70D011537S*	(5) Enfiteusi per 36/180
10	TRIPODI Concetta nata a SCILLA il 07/09/1929	TRPCCT29P471537J	(5) Enfiteusi per 8/180
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/05/2009 protocollo n. RC0123673 in atti dal 30/05/2012 Registrazione: UU Sede: VIMERCATE Volume: 9990 n: 13 del 31/01/2011 ERR. INTER. D. V. (N. PROT. RC0117702) (n. 7391.1/2012)			

9. Unità Immobiliari site nel Comune di SCILLA (Codice I537) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		17	206				A/4	3	3,5 vani		Euro 153,65	VIA SOLANO FAVAZZINA n. S2 piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2018 protocollo n. RC0145596 in atti dal 11/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 50460.1/2018)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RANDAZZO NOTO Nicola nato a SCILLA il 01/04/1970	RNDNCL70D011537S*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/05/2008 protocollo n. RC0098182 in atti dal 22/03/2011 Registrazione: US Sede: REGGIO DI CALABRIA Volume: 185 n: 52 del 20/05/2009 SUCC. (n. 4617.3/2011)			

Caratteristiche Costruttive – Finiture – Stato Generale

La costruzione, come rilevato in precedenza, risale probabilmente alla fine degli anni 1930, epoca di cui rispecchia i metodi costruttivi. Difatti la struttura è interamente in muratura portante con spessori variabili, occupa praticamente tutta l'area di sedime, presenta discrete caratteristiche di luminosità ed esposizione ma scarsa panoramicità.

L'intero fabbricato è riportato al Catasto Fabbricati in conservazione del Comune di Scilla al Foglio di mappa n. 17, particella n° 206 ed è costituito da due unità immobiliari e specificatamente da un'abitazione che si sviluppa su un piano terra e un primo piano e da un garage posto al piano terra.

Caratteristiche Costruttive e Finiture della Singola Unità Immobiliare

L'immobile in oggetto, pur se di fatto consta di n. 2 unità immobiliari, risulta catastalmente un'unica unità immobiliare, con destinazione di abitazione riportata al Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 17 particella n° 206, categoria A/4 di classe 3, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 153,65, non risulta in atti depositata la planimetria catastale.

L'intonaco o altri tipi di paramento presenti nel fabbricato risultano essere gravemente deteriorati ed evidenziano lesioni diffuse.

La copertura consente l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento o una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano deteriorati totalmente o in misura superiore al 20% della superficie del fabbricato, gli impianti elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente fatiscenti e obsoleti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni con rotture che non ne consentano l'impiego.

L'immobile in oggetto risulta in completo stato di abbandono.

Consistenza

Il fabbricato, così come constatato da sopralluogo effettuato, è costituito da un piano terra e un primo piano, con accesso dalla Via Del Borgo al civico n° 4.

L'abitazione distribuita al primo piano, a cui si accede dal piano terra a mezzo di un portone di ingresso su un ampio androne sul quale si innesta la scala di limitate dimensioni, comprende i seguenti ambienti: n° 2 camere, cucina, e bagno oltre a un balconcino. Presenta la tipologia tipica delle residenze degli anni 30, con i singoli vani non disimpegnati razionalmente.

Detto fabbricato, così come determinato dalle rilevazioni metriche, possiede la seguente superficie residenziale al lordo dei muri:

Piano terra e Piano Primo: Superficie totale da considerare circa mq. 125,00.

Premesso che l'attuale stato di fatiscenza e l'inserimento del fabbricato in un contesto urbanistico/abitativo in fase di abbandono non consentono la determinazione di un valore specifico, per risalire al più probabile prezzo di mercato di detto immobile occorre fare riferimento alle rendite catastali e di norma il valore che ne deriva viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette (registro, ipotecarie etc.).

Dalla rendita catastale attribuita e rilevata tramite visura si ottiene il valore catastale, moltiplicando la rendita per un apposito coefficiente, che per gli immobili appartenenti alla categoria A/4 (abitazioni civili) è pari a 120.

Quindi, il valore da rendita catastale è così calcolato:

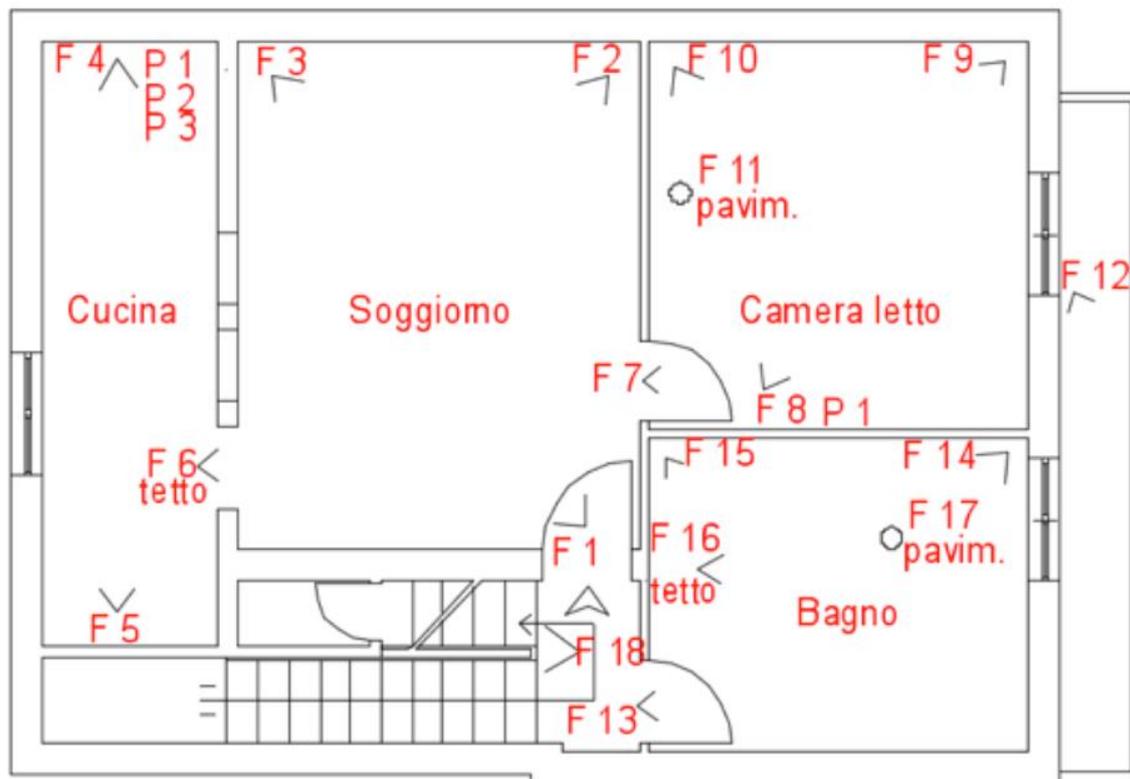
- particella 206: € 153,65 x 120 = € 18.438,00 x 1.05 (rivalutazione al 5%) = € 19.359,90

Totale valore da rendita catastale € 19.359,90 in tondo € 19.360,00

**RILIEVO FOTOGRAFICO
SCHEMA DEI PUNTI DI VISTA
IMMOBILE SITO IN SOLANO (RC) VIA DEL BORGO, 4**



SCHEMA PUNTI DI VISTA (F) PIANO 1°



Piano 1°
Schema punti di vista

PV_F1



PV_F2



PV_F3



PV_F4



PV_F4 P1



PV_F4 P2



PV_F4 P3



PV_F5



PV_F6 P tetto



PV_F7



PV_F8



PV_F8 P1



PV_F9



PV_F10



PV_F11 P pavim.



PV_F12 Balcone



PV_F12 Balcone P pavim./soglia



PV_F13



PV_F14



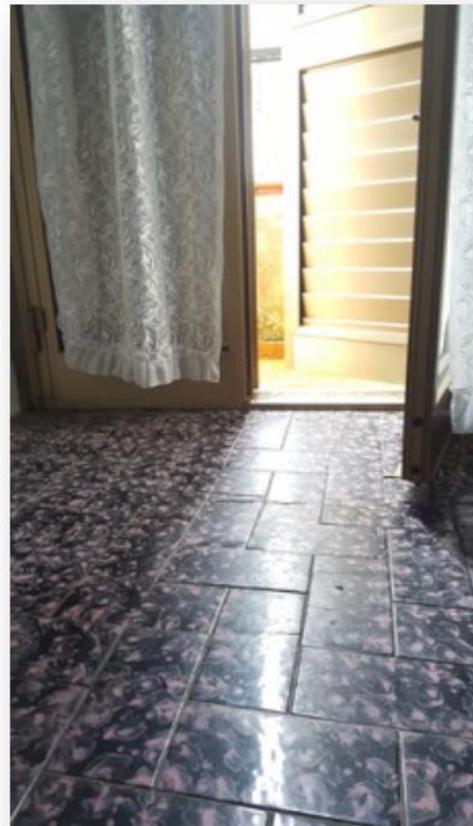
PV_F15



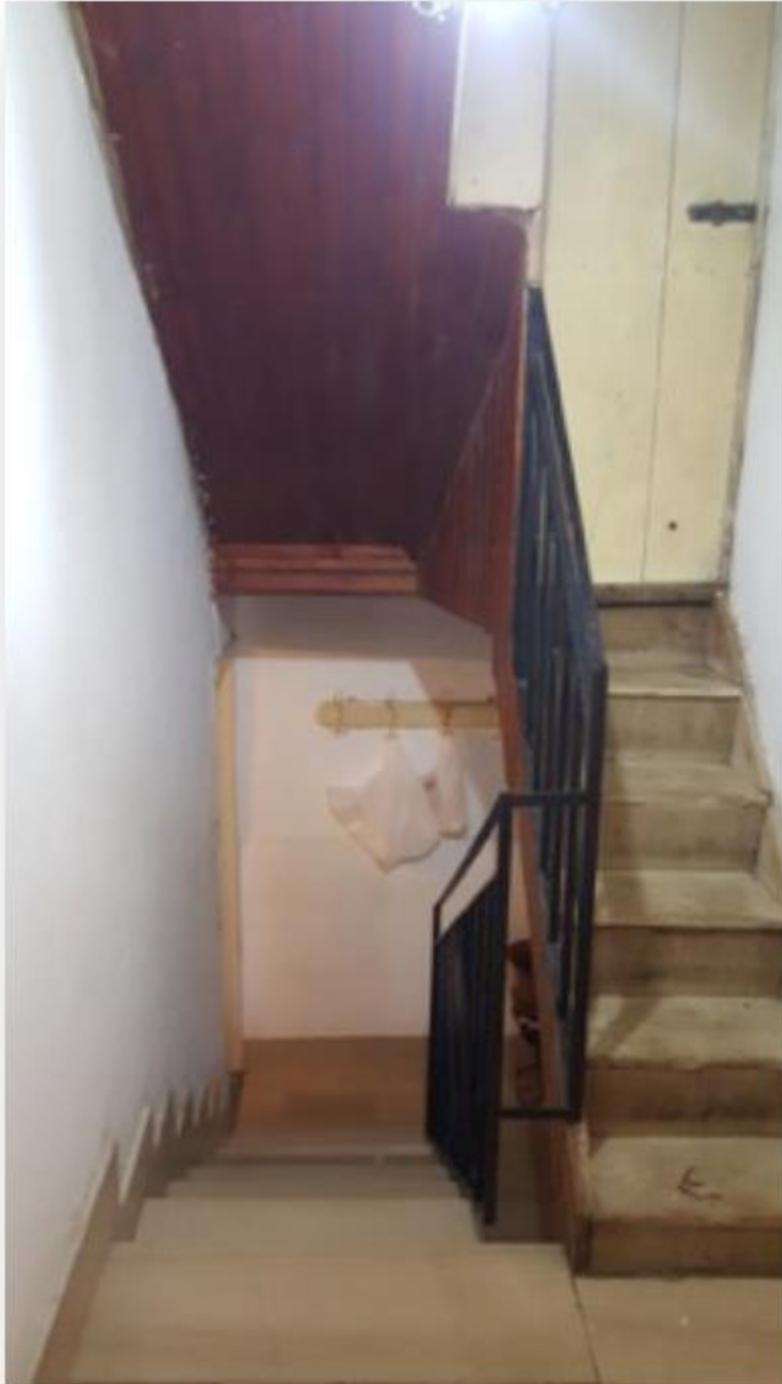
PV_F16 P tetto



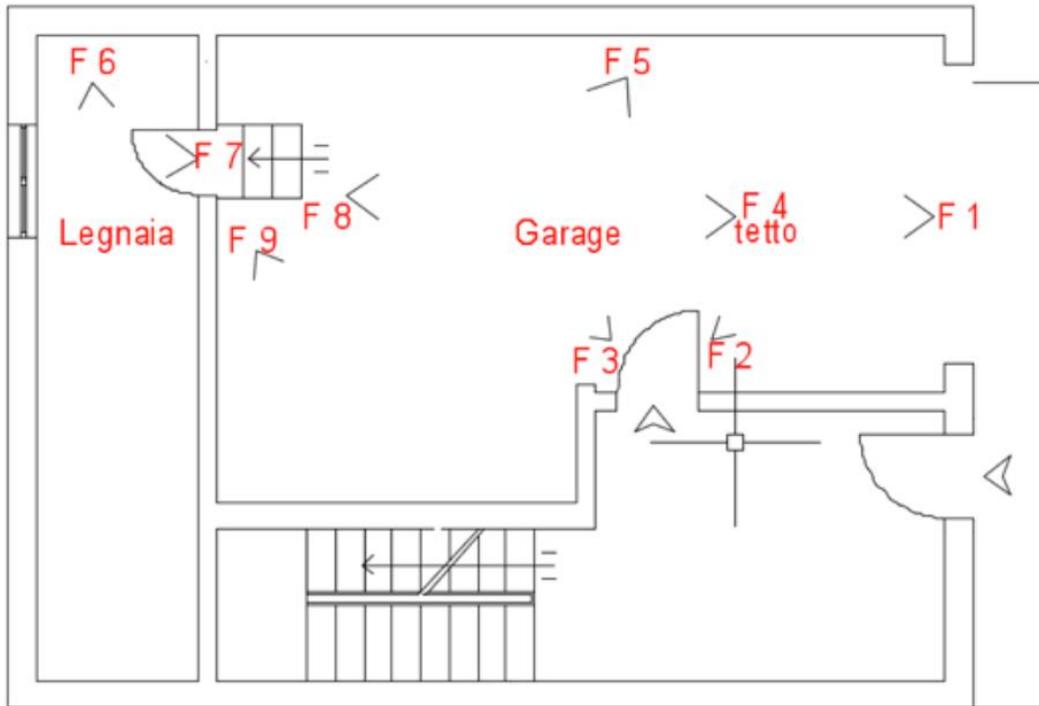
PV_F17 P pavim.



PV_F18



SCHEMA PUNTI DI VISTA (F) PIANO TERRA, GARAGE



Via del borgo, 4_Solano (RC)

Piano terra
Schema punti di vista

PV_F1



PV_F2



PV_F3



PV_F4 P tetto



PV_F5



PV_F6



PV_F7



PV_F8





2.4 - FABBRICATO FOGLIO 38 PARTICELLA 123



Comune di Scilla – Foglio 38 Particelle 123



Comune di Scilla – Foglio 38, Identificazione Particella 123

E' stato effettuato n. 1 sopralluogo, con visita dall'esterno, in data 28/10/2020 e non è stato possibile riscontrare lo stato di conservazione e le rifiniture interne, oltre alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto. Le superfici lorde indicate nella presente relazione sono estrapolate dalla planimetria catastale. (vedi all. 2)

Descrizione e Ubicazione del Bene

L'immobile oggetto della presente valutazione ricade nel Comune di Scilla, frazione Solano Superiore, in Via Provinciale snc ed è un fabbricato dalle linee architettoniche semplici, costituito da un unico corpo di fabbrica a una elevazione (piano terra).

Il cespite è costituito da una unità immobiliare rappresentata da un fabbricato con caratteristiche costruttive di livello basso: la tipologia unifamiliare a una elevazione f.t., con copertura a tetto a falde inclinate, con sovrastante manto in tegole, evidenzia la tecnica costruttiva degli anni 60/70, epoca cui risale la costruzione dell'intero edificio. Le aperture dei prospetti si affacciano su Via Provinciale e suolo di pertinenza.

Dati Metrici Catastali e Intestazione Immobili



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio

Unità Immobiliari site nel Comune di SCILLA (Codice I537) - Catasto dei Fabbricati

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.17

Segue

Visura n.: T164449 Pag: 7

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		38	123				A/4	1	2 vani	Totale: 52 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 64,04	VIA PROVINCIALE SOLANO piano: T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2018 protocollo n. RC0145403 in atti dal 11/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 50267.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CONTESTO FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 7/180
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 36/180
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 7/180
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 36/180
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 36/180
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 7/180
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 7/180
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente per 1/1
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 36/180
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 8/180

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/05/2009 protocollo n. RC0123683 in atti dal 30/05/2012 Registrazione: UU Sede: VIMERCATE Volume: 9990 n: 13 del 31/01/2011 ERR. INTER. D. V. (N. PROT. RC0116470) (n. 7392.1/2012)

Caratteristiche Costruttive – Finiture – Stato Generale

La costruzione, come rilevato in precedenza, risale probabilmente alla fine degli anni 60/70, epoca di cui rispecchia i metodi costruttivi. Difatti la struttura è interamente in muratura portante, presenta discrete caratteristiche di luminosità ed esposizione ma scarsa panoramicità.

L'intero fabbricato è riportato al Catasto Fabbricati in conservazione del Comune di Scilla al Foglio di mappa n. 38, particella n° 123 ed è costituito da una unità immobiliare e specificatamente da una abitazione che si sviluppa su un piano terra.

Caratteristiche Costruttive e Finiture della Singola Unità Immobiliare

L'unità immobiliare appresso descritta è riportata al Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 38, particella n° 123, categoria A/4 di classe 1, consistenza vani 2, rendita catastale € 64,04.

Dotazioni Tecnologiche

Non è stato possibile verificare la presenza di impianti tecnologici e il loro stato di conservazione (elettrico, idrico, igienico-sanitario).

Consistenza

La consistenza e le superfici lorde indicate nella presente relazione sono estrapolate dalle planimetrie in atti al Catasto Fabbricati in quanto non è stato possibile, come già ribadito, riscontrare lo stato di conservazione e le rifiniture interne.

A detta unità immobiliare si accede dalla Via Provinciale snc, a mezzo di un portone di ingresso.

L'abitazione, distribuita su un piano, presenta la tipologia tipica delle residenze degli anni 60/70, con i singoli vani non disimpegnati razionalmente e comprende i seguenti ambienti: n° 1 camera, cucina e bagno.

Detto fabbricato, così come determinato dalle rilevazioni metriche catastali, presenta la seguente superficie residenziale al lordo dei muri:

Piano terra : Superficie totale da considerare mq. 52,00

Premesso che l'attuale stato di fatiscenza e l'inserimento del fabbricato in un contesto urbanistico/abitativo in fase di abbandono non consentono la determinazione di un valore specifico, per risalire al più probabile prezzo di mercato di detto immobile occorre fare riferimento alle rendite catastali e di norma il valore che ne deriva viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette (registro, ipotecarie etc.).

Dalla rendita catastale attribuita e rilevata tramite visura si ottiene il valore catastale, moltiplicando la rendita per un apposito coefficiente, che per gli immobili appartenenti alla categoria A/4 (abitazioni civili) è pari a 120.

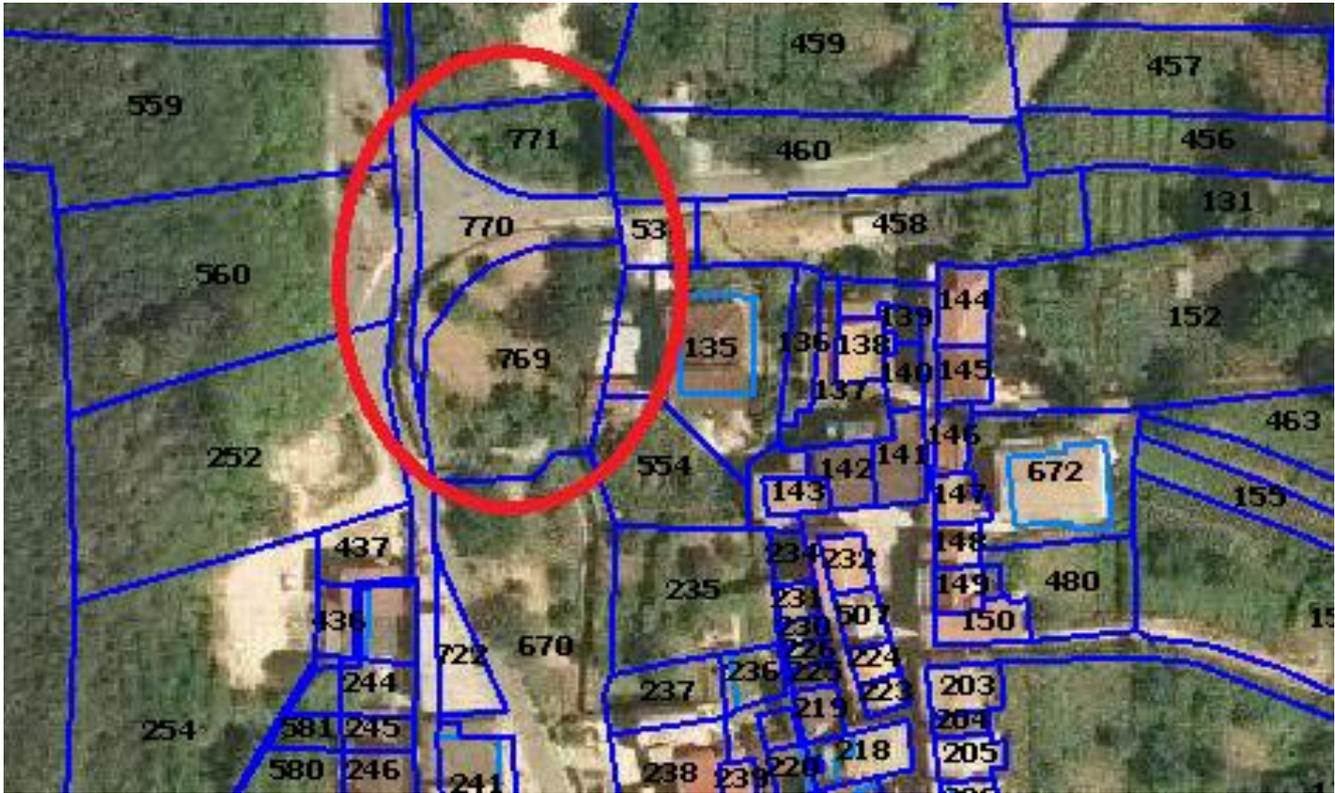
Quindi, il valore da rendita catastale è così calcolato:

- particella 123: € 64,04 x 120 = € 7.684,80 x 1.05 (rivalutazione al 5%) = € 8.069,04

Totale valore da rendita catastale € 8.069,04 in tondo € 8.069,00

2.5 - TERRENI FOGLIO 17 PARTICELLE 769,770 e 771





Comune di Scilla – Foglio 17, particelle 769/770/771

È stato effettuato un sopralluogo con visita dall'esterno e le superfici indicate nella presente relazione sono estrapolate dalle visure catastali.

Descrizione e Ubicazione del Bene

La zona è caratterizzata da un principale nucleo residenziale nonché da agglomerati artigianali, che corrispondono rispettivamente al centro urbano della località Solano Superiore sviluppato lungo la direttrice Via Provinciale. Risulta quindi essere ben servita sotto il profilo infrastrutturale per quanto riguarda l'accessibilità.

Il terreno possiede una conformazione articolata e si presenta, in data del sopralluogo, come da qualità di coltura catastale relativamente alle particelle n° 769 e 771 – seminativo irriguo arborato, mentre la particella n° 770 risulta essere sede stradale.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Localizzazione Cartografica dell'Immobile

L'immobile oggetto della presente perizia ricade all'interno del foglio di mappa n° 17 del Comune di Scilla località Solano Superiore, particelle nn. 769,770 e 771.

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	17	769		-	SEM IRR ARB	2	08	50		Dominicale Euro 4,39	Agrario Euro 1,98	FRAZIONAMENTO del 04/11/2009 protocollo n. RC/0396865 in atti dal 04/11/2009 presentato il 29/10/2009 (n. 396865.1/2009)	
2	17	770		-	SEM IRR ARB	2	04	05		Euro 2,09	Euro 0,94	FRAZIONAMENTO del 04/11/2009 protocollo n. RC/0396865 in atti dal 04/11/2009 presentato il 29/10/2009 (n. 396865.1/2009)	Annotazione
3	17	771		-	SEM IRR ARB	2	03	45		Euro 1,78	Euro 0,80	FRAZIONAMENTO del 04/11/2009 protocollo n. RC/0396865 in atti dal 04/11/2009 presentato il 29/10/2009 (n. 396865.1/2009)	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr

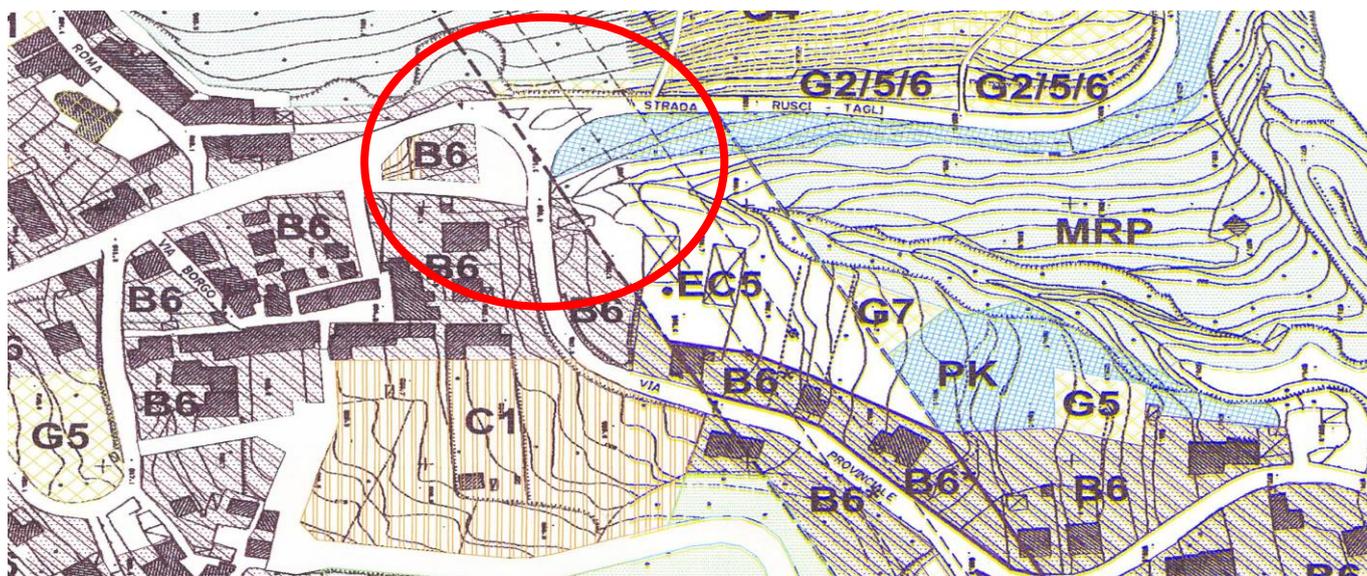
Immobile 3: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 16,00 Redditi: Dominicale Euro 8,26 Agrario Euro 3,72

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente per 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO

Destinazione Urbanistica



Piano Regolatore Comune di Scilla – Azzonamento Solano Superiore

Sotto il profilo urbanistico il terreno, dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e quella del Piano Regolatore Generale vigente al momento della stima, risulta che:

- la particella n° 769, secondo il P.R.G. vigente in Zona Omogenea “B” sottozona “B6” aree o porzioni di territorio già edificate ovvero con caratteristiche di completamento e in parte risulta che una piccola porzione della particella 769 ricade su strada comunale di Piano;
- la particella n° 770 Secondo il P.R.G. vigente in “Viabilità” di Piano;
- la particella n° 771 Secondo il P.R.G. vigente in Zona “PK” parcheggio.

Valore Medio Di Mercato e Criteri Generali di Stima

Va subito chiarito che il valore di mercato non sempre corrisponde all’effettivo prezzo o media dei prezzi di compravendita. Anche concettualmente si tratta di cose distinte: il valore di mercato è “il più

probabile prezzo di mercato”, mentre l’effettivo prezzo della compravendita può essere influenzato da fattori non oggettivi e viene quindi a rappresentare semplicemente l’aspettativa finale del venditore o dell’acquirente.

In sostanza il valore di mercato o meglio il “valore venale in comune commercio” non è altro che il valore base iniziale del bene, in funzione dei suoi caratteri peculiari e della zona in cui si trova; da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere all’effettivo prezzo di mercato.

Per determinare il più probabile valore di mercato si deve ricorrere al metodo della stima comparativa, procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Al fine di reperire le informazioni necessarie e i dati da utilizzare per le analisi estimative e comparative sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Osservatorio dei valori Immobiliari ;
- Gli osservatori del mercato immobiliare forniti dalle principali agenzie del settore (<http://www.borsinoimmobiliare.it/>);
- Agenzie Immobiliari a carattere nazionale – ricerca terreni edificabili Reggio Calabria (<http://www.immobiliare.it>, <http://www.casa.it>, ecc.);
- operatori del settore, tecnici, e professionisti.

È emerso che, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, la domanda di immobili nel territorio è decisamente diminuita a causa della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti.

Premesso che la stima di un immobile, per quanto analitica, resta vincolata alle valutazioni personali del professionista incaricato, è possibile fornire alcuni coefficienti oggettivi che possono aiutare a indicare e quantificare le differenze relative ai particolari maggiori o minori benefici che derivano dal terreno in oggetto rispetto ad altri, dall’esposizione considerandone la morfologia del terreno e il suo orientamento secondo i punti cardinali, la capacità edificatoria con intervento diretto sul lotto stesso.

Nel caso di specie sono sicuramente positivi i valori per il coefficiente di posizionamento ed esposizione, ubicazione e localizzazione rispetto al contesto edificato, tenuto conto del rispetto degli indici sulle distanze tra fabbricati, distanza dai confini e distanza stradale.

Il Mercato

La situazione di mercato presenta già dal 2008 un aumento delle offerte di vendita a fronte di una diminuzione delle domande di acquisto quindi si è registrata una minore richiesta di terreni cosiddetti edificatori.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l’ubicazione degli immobili e le caratteristiche della zona, nonché la situazione generale del mercato.

Considerazioni e Stima

Ai fini della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare diversi criteri estimatori attinenti all'oggetto della valutazione e, successivamente, ai fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima. Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza, la configurazione della superficie e la capacità edificatoria.

Particella n° 769

La particella di terreno n° 769 è confinante con strada Provinciale e dai restanti lati con terreni di altri proprietari.

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione irregolare con accesso diretto dalla Via Provinciale, costituisce un'area edificabile, ben esposta ed inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati anche di nuova costruzione.

Dalle indagini e ricerche esperite come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi alla porzione di terreno edificabile in oggetto, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è quello medio di € 48,00/mq.

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno su indicato ricadente in zona edificabile B6, risulta:

Totale valore: €/mq 48,00 (valore medio) x mq 850,00 = € 40.800,00

Particella n° 770

Considerando che la particella n° 770 del foglio di mappa 17 ricade interamente in "Viabilità di Piano" e in atto risulta essere già strada, non si procede alla valutazione della stessa.

Totale valore € 0,00

Particella n° 771

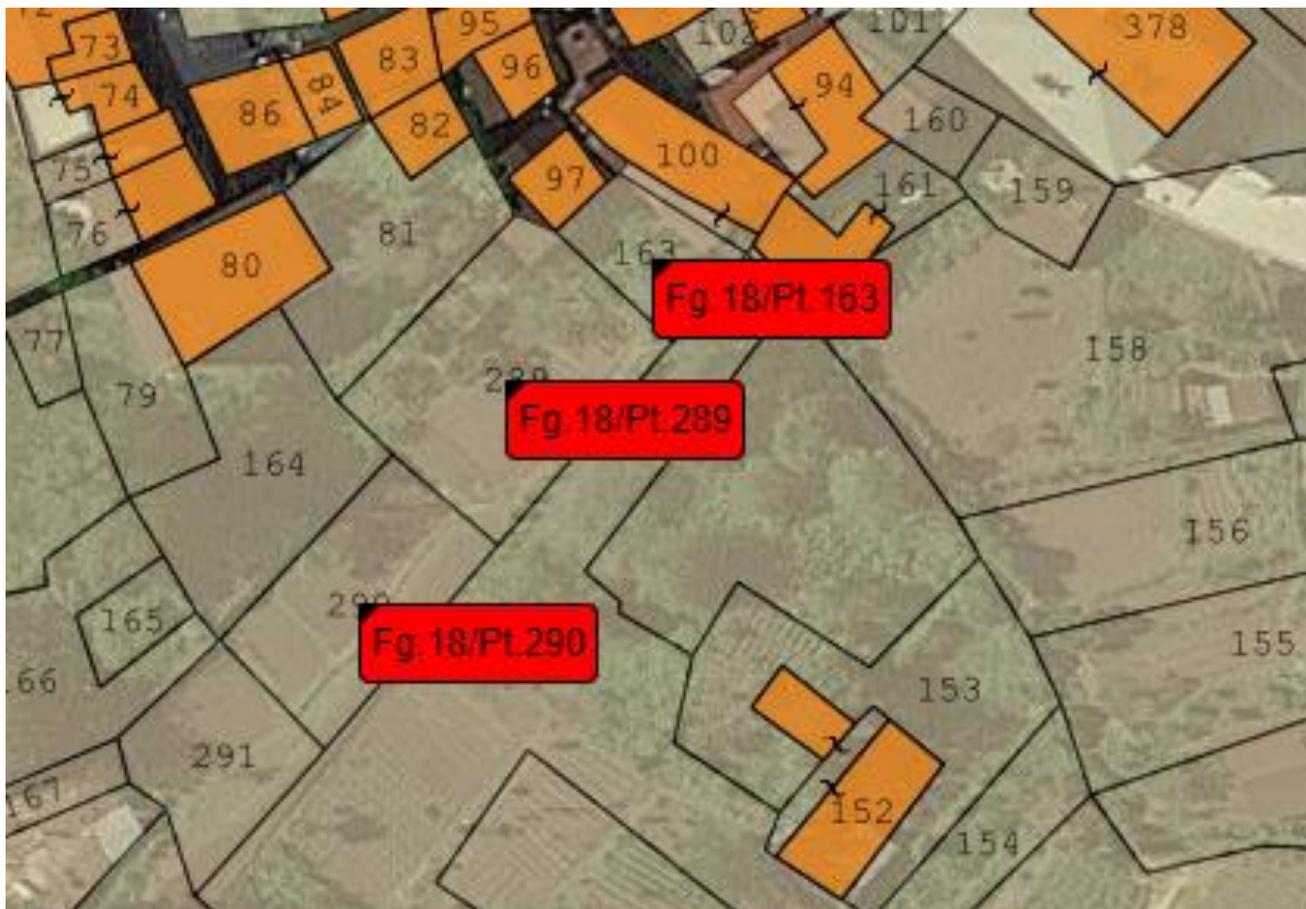
Considerando che la particella n° 771 del foglio di mappa 17 ricade interamente in Zona "PK" parcheggio, il più probabile prezzo di mercato può essere assimilabile al valore di un terreno agricolo, quindi la stima può avvenire facendo riferimento al suo reddito dominicale oppure al valore agricolo medio per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nella Regione Agraria n. 8 della Città Metropolitana di Reggio Calabria. Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°8 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "seminativo arborato irriguo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 11.950,00 ad ettaro (€ 1,20/mq).

Il valore agricolo medio è così calcolato:

- particella 771: superficie mq 345,00 x € 11.950,00/ha = € 412,28

Totale valore € 412,28 in tondo € 412,00

2.6 TERRENI FOGLIO 18 PARTICELLE 163, 289 e 290



Comune di Scilla – Foglio 18, particelle 163/289/290



Comune di Scilla – Foglio 18, particelle 163/289/290

E' stato effettuato un sopralluogo con visita dall'esterno e le superfici indicate nella presente relazione sono estrapolate dalle visure catastali.

Descrizione e Ubicazione del Bene

La zona è caratterizzata da un principale nucleo residenziale nonché da agglomerati artigianali, che corrispondono rispettivamente al centro periferico urbano della località Solano Superiore sviluppato lungo la direttrice Via Provinciale. Risulta quindi essere ben servita sotto il profilo infrastrutturale per quanto riguarda l'accessibilità.

Il terreno possiede una conformazione articolata e si presenta, in data del sopralluogo, come da qualità di coltura catastale relativamente alle particelle n° 163, 289 e 290 seminativo irriguo arborato.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Localizzazione Cartografica dell'Immobile

L'immobile oggetto della presente perizia ricade all'interno del foglio di mappa n° 18 del Comune di Scilla località Solano Superiore, particelle nn. 163, 289 e 290.

Dati Metrici Catastali e Intestazione Immobili



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio

89 Immobili nel Comune di SCILLA (Codice I537) - Catasto dei Terreni

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.17

Segue

Visura n.: T164449 Pag: 8

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha arc ca			Dominicale	Agrario		
1	18	163	-		SEM IRR ARB	2	01	00	Euro 0,52 L. 1.000	Euro 0,23 L. 450	Impianto meccanografico del 01/05/1977	
2	18	290	-		SEM IRR ARB	2	02	30	Euro 1,19 L. 2.300	Euro 0,53 L. 1.035	Impianto meccanografico del 01/05/1977	
3	38	122	-		SEMIN IRRIG	U	57	29	Euro 41,42	Euro 29,59	Tabella di variazione del 30/10/2009 protocollo n. RC0397960 in atti dal 30/10/2009 presentato il 30/10/2009 (n. 397960.1/2009)	Annotazione
4	38	124	-		SEMIN IRRIG	U	03	54	Euro 2,56	Euro 1,83	Tabella di variazione del 30/10/2009 protocollo n. RC0397960 in atti dal 30/10/2009 presentato il 30/10/2009 (n. 397960.1/2009)	Annotazione
5	38	125	-		SEMIN IRRIG	U	02	87	Euro 2,08	Euro 1,48	Tabella di variazione del 30/10/2009 protocollo n. RC0397960 in atti dal 30/10/2009 presentato il 30/10/2009 (n. 397960.1/2009)	Annotazione

Immobile 3: Annotazione: di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94

Immobile 4: Annotazione: di immobile: sr - atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94

Immobile 5: Annotazione: di immobile: sr - atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94

Totale: Superficie 67,00 Redditi: Dominicale Euro 47,77 Agrario Euro 33,66

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(5) Enfiteusi per 7/180
2			(5) Enfiteusi per 36/180
3			(5) Enfiteusi per 7/180
4			(5) Enfiteusi per 36/180
5			(5) Enfiteusi per 36/180
6			(5) Enfiteusi per 7/180
7			(5) Enfiteusi per 7/180
8			(4) Diritto del concedente per 1/1

6. Termini Catastrali nel Comune di SCILLA (Codice I537) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	18	289		-	SEM IRR ARB	2	03	10	Dominicale Euro 1,60 L. 3.100	Agrario Euro 0,72 L. 1.395	Impianto meccanografico del 01/05/1977	

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario in parte
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario in parte
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 11/1440
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 1/24
5	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario in parte
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 11/1440
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 1/24
8	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario in parte
9	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario in parte
10	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario in parte
11	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 1/24
12	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 11/1440
13	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 11/1440
14	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario in parte
15	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente
16	RANAZZO NOTO Nicola nato a SCILLA il 01/04/1970	RNDNCL70D0115378*	(5) Enfiteusi per 1/24
17	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 2/360

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/06/2010 protocollo n. RC0297352 in atti dal 29/10/2010 Registrazione: UU Sede: REGGIO DI CALABRIA Volume: 9990 n. 781 del 01/06/2010 SUCCESSIONE (n. 13896.1/2010)

Destinazione Urbanistica



Piano Regolatore Comune di Scilla – Azionamento Solano Superiore

Sotto il profilo urbanistico il terreno, dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e quella del Piano Regolatore Generale vigente al momento della stima, risulta che:

- particella n° 163 Secondo il P.R.G. vigente in Zona Omogenea “B” sottozona “B6” aree o porzioni di territorio già edificate ovvero con caratteristiche di completamento;
- particella n° 289 Secondo il P.R.G. vigente in Zona Omogenea “B” sottozona “B6” aree o porzioni di territorio già edificate ovvero con caratteristiche di completamento;
- particella n° 290 Secondo il P.R.G. vigente in Zona Omogenea “B” sottozona “B6” aree o porzioni di territorio già edificate ovvero con caratteristiche di completamento. Risulta che una piccolissima

porzione della particella 290 ricade su strada comunale di Piano; tale porzione, stante la sua trascurabile entità, non sarà presa in considerazione ai fini della stima.

Valore Medio Di Mercato e Criteri Generali di Stima

Va subito chiarito che il valore di mercato non sempre corrisponde all'effettivo prezzo o media dei prezzi di compravendita. Anche concettualmente si tratta di cose distinte: il valore di mercato è "il più probabile prezzo di mercato", mentre l'effettivo prezzo della compravendita può essere influenzato da fattori non oggettivi e viene quindi a rappresentare semplicemente l'aspettativa finale del venditore o dell'acquirente.

In sostanza il valore di mercato o meglio il "valore venale in comune commercio" non è altro che il valore base iniziale del bene, in funzione dei suoi caratteri peculiari e della zona in cui si trova; da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere all'effettivo prezzo di mercato.

Per determinare il più probabile valore di mercato si deve ricorrere al metodo della stima comparativa, procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Al fine di reperire le informazioni necessarie e i dati da utilizzare per le analisi estimative e comparative sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Osservatorio dei valori Immobiliari;
- Gli osservatori del mercato immobiliare forniti dalle principali agenzie del settore (<http://www.borsinoimmobiliare.it/>);
- Agenzie Immobiliari a carattere nazionale (<http://www.immobiliare.it>, <http://www.casa.it>, ecc.);
- operatori del settore, tecnici, e professionisti.

È emerso che, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, la domanda di immobili nel territorio è decisamente diminuita a causa della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti.

Premesso che la stima di un immobile, per quanto analitica, resta vincolata alle valutazioni personali del professionista incaricato, è possibile fornire alcuni coefficienti oggettivi che possono aiutare a indicare e quantificare le differenze relative ai particolari maggiori o minori benefici che derivano dal terreno in oggetto rispetto ad altri, dall'esposizione considerandone la morfologia del terreno e il suo orientamento secondo i punti cardinali, la capacità edificatoria con intervento diretto sul lotto stesso.

Nel caso di specie sono sicuramente positivi i valori per il coefficiente di posizionamento ed esposizione, ubicazione e localizzazione rispetto al contesto edificato, tenuto conto del rispetto degli indici sulle distanze tra fabbricati, distanza dai confini e distanza stradale.

Il Mercato

La situazione di mercato presenta già dal 2008 un aumento delle offerte di vendita a fronte di una diminuzione delle domande di acquisto quindi si è registrata una minore richiesta di terreni cosiddetti edificatori.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della zona, nonché la situazione generale del mercato.

Considerazioni e Stima

Le suddette particelle di terreno possono considerarsi, di fatto, un unico vasto appezzamento di terreno ubicato nella zona periferica dell'abitato della frazione Solano Superiore, a poca distanza dalla strada Provinciale, confinante da tutti i lati con terreni di altri proprietari.

Nel complesso l'intero terreno risulta essere un lotto intercluso con l'accesso garantito da una stradina di natura privata, carrabile ai mezzi agricoli.

Allo stato attuale il terreno, nel complesso, mantiene la sua originaria coltura "seminativo irriguo arborato". Inoltre, l'intero terreno evidenziato con il colore rosso, costituisce un'area edificabile, priva di vincoli, ben esposta ed inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati anche di nuova costruzione.

Ai fini della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare diversi criteri estimatori attinenti all'oggetto della valutazione e, successivamente, ai fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima. Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza, la configurazione della superficie e la capacità edificatoria.

Particelle n° 163, 289 e 290

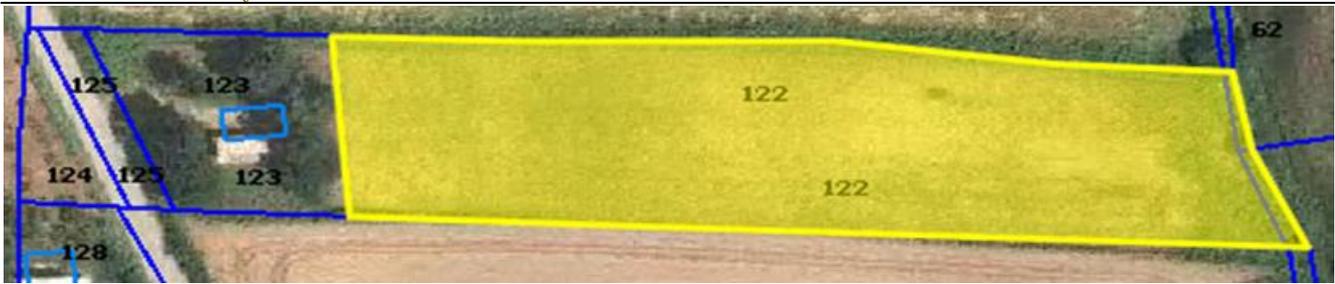
Dalle indagini e ricerche esperite come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi alla porzione di terreno edificabile in oggetto, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è quello medio di € 38,00/mq.

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno su indicato ricadente in zona edificabile B6, colorata in rosso nella Tav. N°4, risulta:

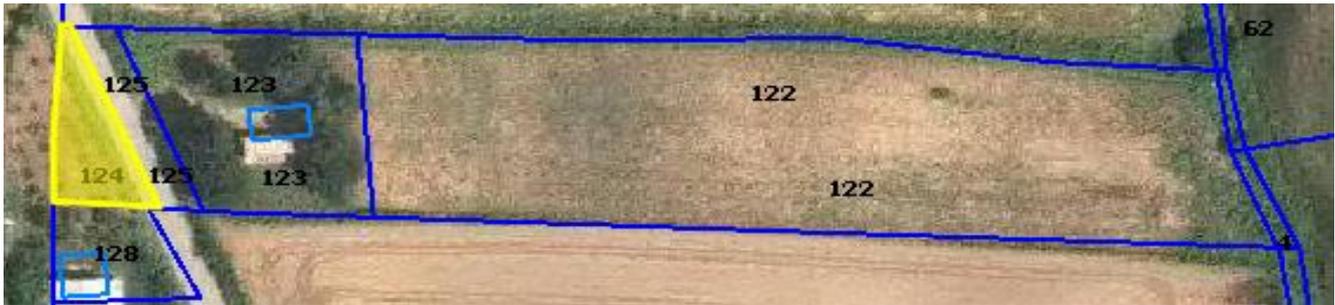
Totale valore complessivo mq 640 x € 38,00/mq = € 24.320,00

2.7 - TERRENI FOGLIO 38 PARTICELLE 122, 124 e 125

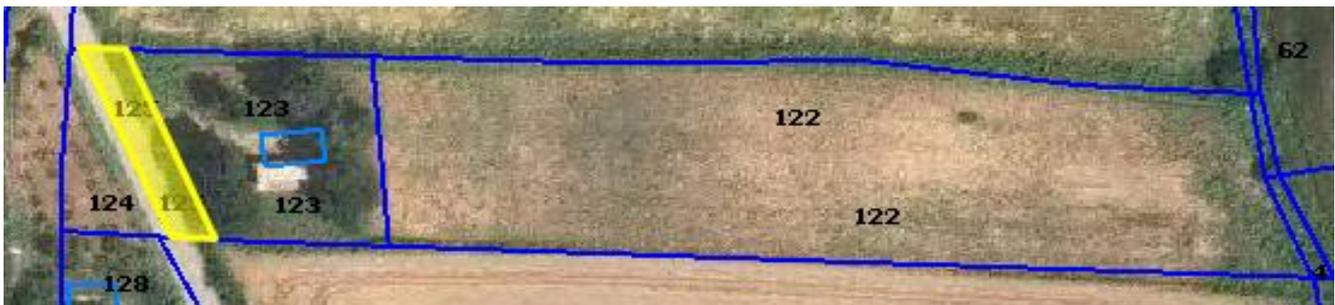




Comune di Scilla – Foglio 38, particella 122



Comune di Scilla – Foglio 38, particella 124



Comune di Scilla – Foglio 38, particella 125

È stato effettuato un sopralluogo con visita dall'esterno e le superfici indicate nella presente relazione sono estrapolate dalle visure catastali.

Descrizione e Ubicazione del Bene

La zona risulta interamente coltivata e ubicata lungo la direttrice Strada Provinciale SP19 della località Solano Superiore. Risulta quindi essere ben servita sotto il profilo infrastrutturale per quanto riguarda l'accessibilità.

Il terreno possiede complessivamente una conformazione pressoché rettangolare e si presenta, in data del sopralluogo, come da qualità di coltura catastale relativamente alle particelle n° 122, 124 e 125 seminativo irriguo arborato.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Localizzazione Cartografica dell'Immobile

L'immobile oggetto della presente perizia ricade all'interno del foglio di mappa n° 38 del Comune di Scilla località Solano Superiore, particelle nn. 122, 124 e 125.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.17

Segue

Visura n.: T164449 Pag: 8

85 Terreni Catastali nel Comune di SCILLA (Codice I537) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	18	163		-	SEM IRR ARB	2	01 00		Euro 0,52 L. 1.000	Euro 0,23 L. 450	Impianto meccanografico del 01/05/1977	
2	18	290		-	SEM IRR ARB	2	02 30		Euro 1,19 L. 2.300	Euro 0,53 L. 1.035	Impianto meccanografico del 01/05/1977	
3	38	122		-	SEMIN IRRIG	U	57 29		Euro 41,42	Euro 29,59	Tabella di variazione del 30/10/2009 protocollo n. RC0397960 in atti dal 30/10/2009 presentato il 30/10/2009 (n. 397960.1/2009)	Annotazione
4	38	124		-	SEMIN IRRIG	U	03 54		Euro 2,56	Euro 1,83	Tabella di variazione del 30/10/2009 protocollo n. RC0397960 in atti dal 30/10/2009 presentato il 30/10/2009 (n. 397960.1/2009)	Annotazione
5	38	125		-	SEMIN IRRIG	U	02 87		Euro 2,08	Euro 1,48	Tabella di variazione del 30/10/2009 protocollo n. RC0397960 in atti dal 30/10/2009 presentato il 30/10/2009 (n. 397960.1/2009)	Annotazione

Immobile 3: Annotazione: di immobile: atto di aggiornamento non conforme all' art. 1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94

Immobile 4: Annotazione: di immobile: sr - atto di aggiornamento non conforme all' art. 1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94

Immobile 5: Annotazione: di immobile: sr - atto di aggiornamento non conforme all' art. 1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94

Totale: Superficie 67,00 Redditi: Dominicale Euro 47,77 Agrario Euro 33,66

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 7/180
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 36/180
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 7/180
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 36/180
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 36/180
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 7/180
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 7/180
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente per 1/1
9	RANDAZZO NOTO Nicola nato a SCILLA il 01/04/1970	RNDNCT 70D01153784	(5) Enfiteusi per 36/180
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 8/180

DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] IN ATTI DI "INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'" del 06/05/2009 protocollo n. RC0123673 in atti dal 30/05/2012 Registrazione: UUI Sede: VIMERCATE Volume: 9990 n: 13 del 31/01/2011 ERR. INTER. D. V. (N. PROT. RC0117702) (n. 7391.1/2012)

Destinazione Urbanistica

Sotto il profilo urbanistico il terreno, dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e quella del Piano Regolatore Generale vigente al momento della stima, risulta che:

- particella n° 122 Secondo il P.R.G. vigente in Zona Agricola "E";
- particella n° 124 Secondo il P.R.G. vigente in Zona Omogenea "E",
- particella n° 125 Secondo il P.R.G. vigente in Zona Agricola "E", dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e quella di Piano, risulta che la particella 125 ricade su strada comunale e non sarà presa in considerazione ai fini della stima.

Valore Medio Di Mercato e Criteri Generali di Stima

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°8 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura seminativo irriguo arborato, risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 11.950,00/ha (€ 1,20/mq).

Il Mercato

La situazione di mercato presenta già dal 2008 un aumento delle offerte di vendita a fronte di una diminuzione delle domande di acquisto quindi si è registrata una minore richiesta di terreni.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della zona, nonché la situazione generale del mercato.

Considerazioni e Stima

Le suddette particelle possono considerarsi, di fatto, un unico vasto appezzamento di terreno ubicato nella zona periferica dell'abitato della frazione Solano Superiore, lungo la strada Provinciale e confinante da tutti i lati con terreni di altri proprietari.

Ai fini della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare diversi criteri estimatori attinenti all'oggetto della valutazione e, successivamente, ai fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima. Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza, la configurazione della superficie e la capacità edificatoria. Considerata l'assenza allo stato attuale di indicatori di mercato certi per la valutazione, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Città Metropolitana di Reggio Calabria tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Particelle n° 122,124 e 125

Considerando che le particelle nn. 122,124 e 125 del foglio di mappa 38 ricadono interamente in Zona "E" agricola, la stima può avvenire facendo riferimento al suo reddito dominicale oppure al valore agricolo medio per ettaro e per tipo di coltura.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°8 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "seminativo arborato irriguo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 11.950,00 ad ettaro.

Il valore agricolo medio è così calcolato:

- particelle 122 e 124: superficie mq 6.083 x € 11.950,00/ha = € 7.269,19 in tondo € 7.269,00

Totale valore complessivo € 7269,00

- particella n° 125 in atto strada non considerata ai fini della stima

Totale valore € 0,00

3 - BENI IMMOBILI COMUNE DI BAGNARA CALABRA

3.1 - CRITERI GENERALI DI STIMA

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riscontra che la dinamicità del mercato immobiliare, all'interno della Città Metropolitana di Reggio Calabria, ha subito una forte contrazione, conseguenza legata alla crisi economica nazionale iniziata nel 2011 e mai completamente superata.

Anche sotto il profilo delle quotazioni, l'intera Città Metropolitana di Reggio Calabria fa osservare un trend negativo rispetto agli anni precedenti. Confrontando i dati numerici dei semestri più recenti (dal 1°sem 2015 al 1°sem 2020), il decremento appare abbastanza contenuto ma costante, a differenza invece dell'ultimo semestre in cui risulta più significativo, evidenziando una riduzione di circa il 50% delle transazioni rispetto al dato dello stesso periodo del 2019 a seguito della crisi sanitaria legata al COVID.

3.2 - FOCUS FRAZIONE PICIO' COMUNE DI BAGNARA CALABRA

La frazione o località di Picio' consta di circa 12 abitanti, dista 3,91 chilometri dal medesimo comune di Bagnara Calabria di cui essa fa parte e sorge a 573 metri sul livello del mare.

Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare si evidenziano gli scarsi sistemi di comunicazione ed infrastrutture, infatti non sono presenti banche o farmacie. Il territorio è prevalentemente agricolo e si rileva la presenza di un esiguo numero di edifici.

La dinamicità di mercato risulta molto bassa, presenta un aumento delle offerte di vendita a fronte di una diminuzione delle domande di acquisto.

Le indagini effettuate al fine di reperire le informazioni necessarie e i dati da utilizzare per le analisi estimative e comparative hanno riguardato due tipi di fonti: indirette e dirette.

Fonti indirette

In particolare, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Osservatori del mercato immobiliare forniti dalle principali agenzie del settore (<http://www.borsinoimmobiliare.it/>)
- Agenzie Immobiliari a carattere nazionale (<http://www.immobiliare.it>, <http://www.casa.it>, ecc.)

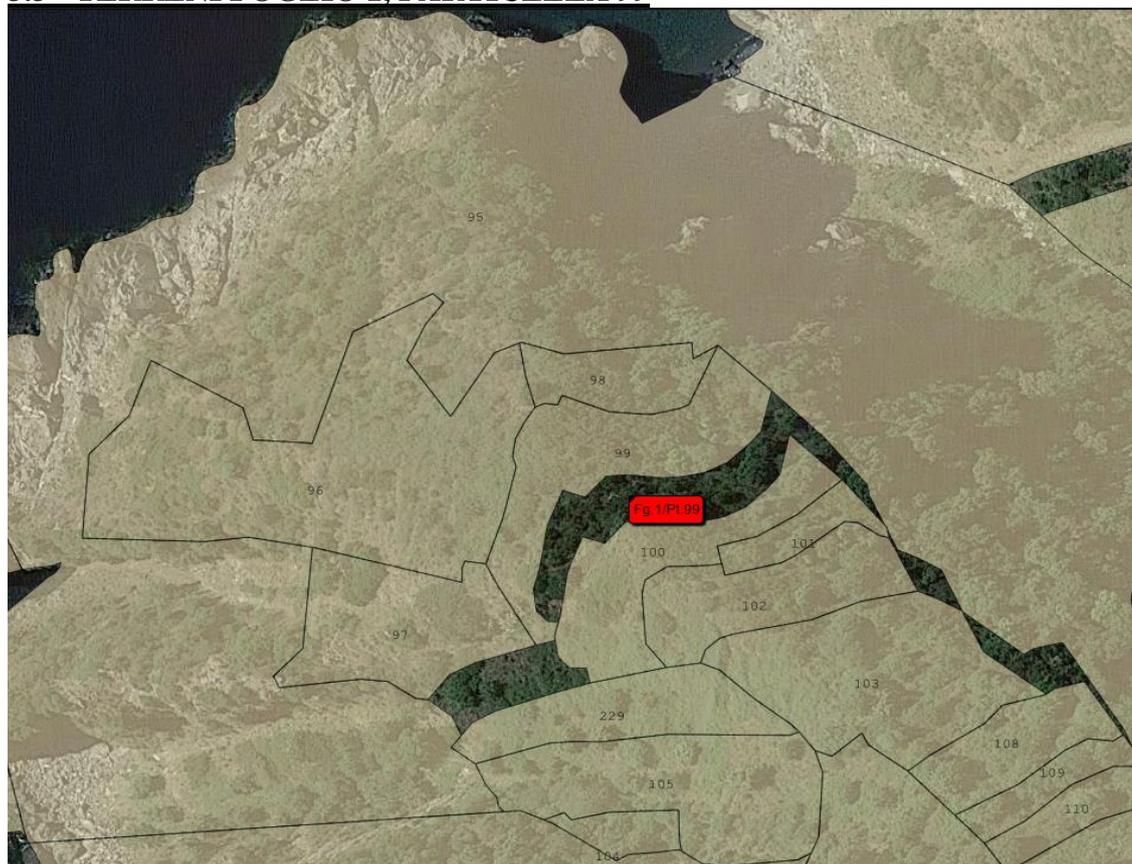
Fonti dirette

Tali fonti sono costituite innanzitutto da testimoni privilegiati, individuati fra gli operatori del settore, tecnici e professionisti. È emerso che, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, la domanda di immobili nel territorio è decisamente diminuita a causa della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti.

In situazioni di scarsa disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, la stima del più probabile valore venale di un immobile non può essere condotta con il metodo sintetico comparativo.

Considerata l'assenza allo stato attuale di indicatori di mercato certi per la valutazione, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Città Metropolitana di Reggio Calabria tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

3.3 - TERRENI FOGLIO 1, PARTICELLA 99



Comune di Bagnara Calabria – Foglio 1, particella 99



Comune di Bagnara Calabria – Foglio 1, particella 99

Descrizione e Ubicazione del Bene

La zona risulta interamente coltivata a uliveti e vigneti e ubicata sul costone in prossimità della località Feliciuso, non molto distante dalla SS 18 Tirrena Inferiore.

Il terreno possiede complessivamente una conformazione articolata e si presenta come da qualità di coltura catastale relativamente alla particella n° 99 AA uliveto e 99 AB vigneto.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Localizzazione Cartografica dell'Immobile

L'immobile oggetto della presente perizia ricade all'interno del foglio di mappa n° 1 del Comune di Bagnara Calabria, particella n. 99.

Dati Metrici Catastali e Intestazione Immobili



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.16 Segue
Visura n.: T164449 Pag: 1

Dati della richiesta	RANDAZZO NOTO NICOLA Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di REGGIO DI CALABRIA
Soggetto individuato	RANDAZZO NOTO NICOLA nato a SCILLA il 01/04/1970 C.F.: RNDNCL70D011537S

1. Immobili siti nel Comune di BAGNARA CALABRA (Codice A552) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	1	99		AA	ULIVETO	2	09	00		Dominicale Euro 5,81	Agrario Euro 2,56	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. RC0080596 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2927.1/2007)	Annotazione
				AB	VIGNETO	S	01	00		Dominicale Euro 0,26	Agrario Euro 0,26		
2	39	13		AA	ULIVETO	2	10	00		Euro 2,84	Euro 2,84	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. RC0080750 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3030.1/2007)	Annotazione
				AB	SEMINAT IVO	1	01	20		Euro 0,65	Euro 0,37		
3	39	215		-	SEMINAT IVO	1	10	60		Euro 5,75 L. 11.130	Euro 3,28 L. 6.360	FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 2788)	
4	39	216		AA	ULIVETO	2	08	00		Euro 5,16	Euro 2,27	Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. RC0455459 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11300.1/2009)	Annotazione
				AB	SEMINAT IVO	1	02	50		Euro 1,36	Euro 0,77		
5	39	217		-	SEMINAT IVO	1	04	60		Euro 2,49 L. 4.830	Euro 1,43 L. 2.760	FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 2788)	



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.16 Segue
Visura n.: T164449 Pag: 2

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 4: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2009)

Totale: Superficie 46,90 Redditi: Dominicale Euro 27,94 Agrario Euro 13,78

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RANDAZZO NOTO NICOLA nato a SCILLA il 01/04/1970	RNDNCL70D011537S	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Proprieta' per 1/2

DATI DERIVANTI DA: ELIVAZIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/05/2008 protocollo n. RC0283374 in atti dal 22/03/2011 Registrazione: US Sede: REGGIO DI CALABRIA Volume: 183 n. 52 del 20/05/2009 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 4617.2/2011)

2. Immobili siti nel Comune di BAGNARA CALABRA (Codice A552) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	39	422		-	ULIVETO	1	11	80		Dominicale Euro 10,36	Agrario Euro 3,96	FRAZIONAMENTO del 20/09/2011 protocollo n. RC0283374 in atti dal 20/09/2011 presentato il 20/09/2011 (n. 283374.1/2011)	

Destinazione Urbanistica

Sotto il profilo urbanistico il terreno risulta zona agricola.

Valore Medio Di Mercato e Criteri Generali di Stima

Dall'esame siti del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°8 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura uliveto risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €

32.000,00/ha, in riferimento al tipo di coltura vigneto risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 40.850,00/ha

Il Mercato

La situazione di mercato presenta già dal 2008 un aumento delle offerte di vendita a fronte di una diminuzione delle domande di acquisto quindi si è registrata una minore richiesta di terreni.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della zona, nonché la situazione generale del mercato.

Considerazioni e Stima

Ai fini della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare diversi criteri estimatori attinenti all'oggetto della valutazione e, successivamente, ai fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima. Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza, la configurazione della superficie e la capacità edificatoria. Considerata l'assenza allo stato attuale di indicatori di mercato certi per la valutazione, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Città Metropolitana di Reggio Calabria tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Particella n° 99

Considerando che la particella n. 99 del foglio di mappa 1 ricade interamente in Zona agricola, la stima può avvenire facendo riferimento al suo reddito dominicale oppure al valore agricolo medio per ettaro e per tipo di coltura.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°8 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura uliveto risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 32.000,00/ha, in riferimento al tipo di coltura vigneto risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 40.850,00/ha.

Il valore agricolo medio è così calcolato:

- particella 99 AA: superficie mq 900,00 x € 32.000,00/ha= € 2.880,00

Totale valore € 2.880,00

- particella 99 AB: superficie mq 100,00 x € 40.850,00/ha= € 408,50 in tondo € 408,00

Totale valore € 408,00

3.4 - TERRENI FOGLIO 39, PARTICELLE 9/13/215/216/217/422/423



Comune di Bagnara Calabria – Foglio 39, particelle 9/13/215/216/217/422/423



Comune di Bagnara Calabria – Foglio 39, particelle 9/13/215/216/217/422/423

Descrizione e Ubicazione del Bene

La zona risulta interamente coltivata e ubicata lungo la direttrice Contrada Piciò. Risulta quindi essere ben servita sotto il profilo infrastrutturale per quanto riguarda l'accessibilità.

Il terreno possiede complessivamente una conformazione articolata e si presenta come da qualità di coltura catastale relativamente alle particelle:

- n° 9 AA uliveto, 9 AB seminativo
- n° 13 AA uliveto, AB seminativo

- n° 215 seminativo
- n° 216 AA uliveto, AB seminativo
- n° 217 seminativo
- n° 422 seminativo
- n° 423 uliveto

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Localizzazione Cartografica dell'Immobile

L'immobile oggetto della presente perizia ricade all'interno del foglio di mappa n° 39 del Comune di Bagnara Calabria, particelle nn. 9,13,215,216,217,422 e 423.

Dati Metrici Catastali e Intestazione Immobili



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.16

Segue

Visura n.: T164449 Pag: 1

Dati della richiesta	RANDAZZO NOTO NICOLA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di REGGIO DI CALABRIA RANDAZZO NOTO NICOLA nato a SCILLA il 01/04/1970 C.F.: RNDNCL70D011537S

1. Immobili siti nel Comune di BAGNARA CALABRA(Codice A552) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
				ha are ca									
1	1	99		AA	ULIVETO	2	09	00		Euro 5,81	Euro 2,56	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. RC0080596 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2927.1/2007)	Annotazione
				AB	VIGNETO	5	01	00		Euro 0,26	Euro 0,26		
2	39	13		AA	ULIVETO	2	10	00		Euro 6,46	Euro 2,84	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. RC0080750 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3030.1/2007)	Annotazione
				AB	SEMINAT IVO	1	01	20		Euro 0,65	Euro 0,37		
3	39	215		-	SEMINAT IVO	1	10	60		Euro 5,75 L. 11.130	Euro 3,28 L. 6.360	FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 2788)	
4	39	216		AA	ULIVETO	2	08	00		Euro 5,16	Euro 2,27	Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. RC0455459 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11300.1/2009)	Annotazione
				AB	SEMINAT IVO	1	02	50		Euro 1,36	Euro 0,77		
5	39	217		-	SEMINAT IVO	1	04	60		Euro 2,49 L. 4.830	Euro 1,43 L. 2.760	FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 2788)	



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.16

Segue

Visura n.: T164449 Pag: 2

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 4: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2009)

Totale: Superficie 46,90 Redditi: Dominicale Euro 27,94 Agrario Euro 13,78

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RANDAZZO NOTO Nicola nato a SCILLA il 01/04/1970	RNDNCL70D0115378*	(1) Proprieta` per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/05/2008 protocollo n. RC0283374 in atti dal 22/03/2011 Registrazione: US Sede: REGGIO DI CALABRIA Volume: 185 n. 52 del 20/05/2009 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 4617.2/2011)			

2. Immobili siti nel Comune di BAGNARA CALABRA(Codice A552) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	39	422		-	ULIVETO 1	11	80			Euro 10,36	Euro 3,96	FRAZIONAMENTO del 20/09/2011 protocollo n. RC0283374 in atti dal 20/09/2011 presentato il 20/09/2011 (n. 283374.1/2011)	



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.16

Segue

Visura n.: T164449 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/25
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/5
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/25
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/5
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/5
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/25
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/25
8	RANDAZZO NOTO Nicola nato a SCILLA il 01/04/1970	RNDNCL70D0115378*	(1) Proprieta` per 1/5
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/25

3. Immobili siti nel Comune di BAGNARA CALABRA(Codice A552) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	39	423		-	ULIVETO 2	25	20			Euro 16,27	Euro 7,16	FRAZIONAMENTO del 20/09/2011 protocollo n. RC0283374 in atti dal 20/09/2011 presentato il 20/09/2011 (n. 283374.1/2011)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/25
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/5
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/25
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/5
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/5
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/25
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/25
8	RANDAZZO NOTO Nicola nato a SCILLA il 01/04/1970	RNDNCL70D0115378*	(1) Proprieta` per 1/5
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/25



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 12.57.16

Segue

Visura n.: T164449 Pag: 4

Immobili situate nel Comune di BAGNARA CALABRA (Codice A552) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	39	9		AA	ULIVETO	2	30	00		Dominicale Euro 19,37	Agrario Euro 8,52	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. RC0080749 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3029.1/2007)	Annotazione
				AB	SEMINATIVO	1	02	80		Euro 1,52	Euro 0,87		

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/40
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/40
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/40
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/40
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/40
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/40
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/40
8	RANDAZZO NOTO Nicola nato a SCILLA il 01/04/1970	RNDNCL70D0115378*	(1) Proprietà per 24/40

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/05/2009 protocollo n. RC0115864 in atti dal 21/05/2012 Registrazione: UU Sede: VIMERCATE Volume: 9990 n: 13 del 31/01/2011 SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]

Destinazione Urbanistica

Sotto il profilo urbanistico il terreno risulta zona agricola.

Valore Medio Di Mercato e Criteri Generali di Stima

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°8 (ove ricadono i terreni oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura uliveto risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 32.000,00/ha, in riferimento al tipo di coltura seminativo risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 9.900,00/ha.

Il Mercato

La situazione di mercato presenta già dal 2008 un aumento delle offerte di vendita a fronte di una diminuzione delle domande di acquisto quindi si è registrata una minore richiesta di terreni.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della zona, nonché la situazione generale del mercato.

Considerazioni e Stima

Ai fini della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare diversi criteri estimatori attinenti all'oggetto della valutazione e, successivamente, ai fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima. Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza, la configurazione della superficie e la capacità edificatoria. Considerata l'assenza allo stato attuale di indicatori di mercato certi per la

valutazione, si ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Città Metropolitana di Reggio Calabria tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile.

Particelle n° 9,13,215,216,217,422 e 423

Considerando che le particelle n. 9,13,215,216,217,422 e 423 del foglio di mappa 39 ricadono interamente in Zona agricola, la stima può avvenire facendo riferimento al suo reddito dominicale oppure al valore agricolo medio per ettaro e per tipo di coltura.

Dall’esame del quadro d’insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°8 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura uliveto risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 32.000,00/ha, in riferimento al tipo di coltura seminativo risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 9.900,00/ha.

Il valore agricolo medio è così calcolato:

- n° 9 AA uliveto: superficie mq 3000,00 x € 32.000,00/ha= € 9.600,00
- n° 9 AB seminativo: superficie mq 280,00 x € 9.900,00/ha= € 277,20
- n° 13 AA uliveto: superficie mq 1000,00 x € 32.000,00/ha= € 3.200,00
- n° 13 AB seminativo: superficie mq 120,00 x € 9.900,00/ha= € 118,80
- n° 215 seminativo: superficie mq 1060,00 x € 9.900,00/ha= € 1.049,40
- n° 216 AA uliveto: superficie mq 800,00 x € 32.000,00/ha= € 2.560,00
- n° 216 AB seminativo: superficie mq 250,00 x € 9.900,00/ha= € 247,50
- n° 217 seminativo: superficie mq 460,00 x € 9.900,00/ha= € 455,40
- n° 422 uliveto: superficie mq 1180,00 x € 32.000,00/ha= € 3.776,00
- n° 423 uliveto: superficie mq 2520,00 x € 32.000,00/ha= € 8.064,00

Totale complessivo € 29.348,30 in tondo € 29.348,00

4. VALUTAZIONE

Per quanto sin qui detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all’attualità riferito alla sola titolarità appartenente al Sig. Randazzo Noto Nicola.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

Nominativo:		RANDAZZO NOTO Nicola, nato a Scilla (RC) il 01.04.1970			
Ubicazione Comune	Foglio	Particella	Sub.	Titolarità	Quota valore di mercato in tondo (€)
Scilla	17	205	1	Proprietà per 4/20	€ 4.033,00
Scilla	17	205	2	Proprietà per 4/20	€ 1.328,00
Scilla	17	206		Proprietà per 1/1	€ 19.360,00
Scilla	38	123		Enfiteusi 36/180	€ 1.614,00
Scilla	17	769		Enfiteusi 1/1	€ 40.800,00
Scilla	17	770		Enfiteusi 1/1	€ 0,00
Scilla	17	771		Enfiteusi 1/1	€ 412,00

Scilla	18	163		Enfiteusi 36/180	€ 760,00
Scilla	18	289		Enfiteusi 1/24	€ 490,00
Scilla	18	290		Enfiteusi 36/180	€ 1.748,00
Scilla	38	122		Enfiteusi 36/180	€ 1.369,00
Scilla	38	124		Enfiteusi 36/180	€ 85,00
Scilla	38	125		Enfiteusi 36/180	€ 0,00
Bagnara Calabria	1	99	AA	Proprietà per 1/2	€ 1.440,00
Bagnara Calabria	1	99	AB	Proprietà per 1/2	€ 204,00
Bagnara Calabria	39	9	AA	Proprietà per 24/40	€ 5.760,00
Bagnara Calabria	39	9	AB	Proprietà per 24/40	€ 166,00
Bagnara Calabria	39	13	AA	Proprietà per 1/2	€ 1.600,00
Bagnara Calabria	39	13	AB	Proprietà per 1/2	€ 60,00
Bagnara Calabria	39	215		Proprietà per 1/2	€ 525,00
Bagnara Calabria	39	216	AA	Proprietà per 1/2	€ 1.280,00
Bagnara Calabria	39	216	AB	Proprietà per 1/2	€ 124,00
Bagnara Calabria	39	217		Proprietà per 1/2	€ 228,00
Bagnara Calabria	39	422		Proprietà per 1/2	€ 1.880,00
Bagnara Calabria	39	423		Proprietà per 1/2	€ 4.032,00
				Totale Complessivo	€ 89.280,00

5. IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato dei beni oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento;
- l'immobile censito nel foglio 17 particella 206 del Comune di Scilla non risulta correttamente accatastato, la planimetria non è reperibile presso gli uffici del Catasto.
- da verificare la regolarità urbanistica.
- Da verificare eventuali espropri avvenuti da parte della Provincia o del Comune per la già in essere viabilità.

In particolare, per quanto riguarda l'enfiteusi:

- è un diritto reale costituito per contratto mediante il quale un proprietario di un bene lo concede in godimento a un terzo con l'obbligo di migliorarlo;

- L'enfiteuta ha la facoltà di disporre del proprio diritto, sia per atto tra vivi, sia per testamento e in caso di alienazione a terzi nessun compenso o prestazione è dovuta al concedente;
- È possibile affrancare il fondo mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale.

6. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, per la titolarità spettante al Sig. RANDAZZO NOTO Nicola, complessivamente ammonta a:

€ 89.280,00 (ottantanovemiladuecentottanta/00 euro).

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con ossequio.

Reggio Calabria, 01 marzo 2021

Il Tecnico Incaricato
Geom. Antonio Misefari

Data presentazione: 15/12/1939 - Data: 13/01/2021 - n. T176959 - Richiedente: MSFNTN59C01M018T



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-N. 11652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 7275284
Comune di Scilla - Solano Sup. Ditta Grigori Annunziata di
Via Borgo Urmelo
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Scilla

Talloncino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

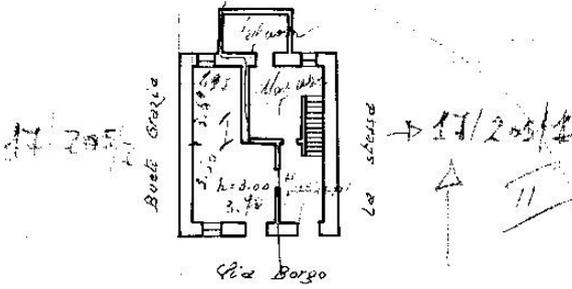
7275284

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo le antiche immobilità destrutturate con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 3 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

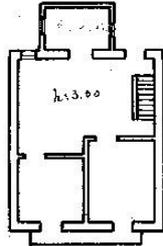
302

P.T

Cambareri Filomena



P.I



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da: Grigori Annunziata

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de
della Provincia di

Firma Grigori Annunziata

Data

*non accettabile perché
le misure sono in disaccordo con i documenti*
Grigori Annunziata

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2021 - Comune di SCILLA (1537) - < Foglio: 17 - Particella: 205 - Subalterno: 1 >
VIA DEL BORGIO n. 6 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/12/1939 - Data: 13/01/2021 - n. T176959 - Richiedente: MSFNTN59C01M018T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO N. 2

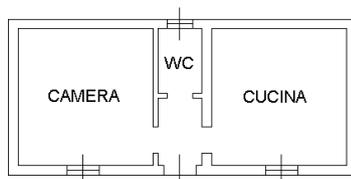
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scilla	
Via Provinciale _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Novella Domenico
Foglio: 38	Iscritto all'albo:
Particella: 123	Ingegneri
Subalterno: 1	Prov. Reggio Calabria N. 2700

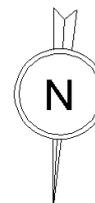
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

H = 2,90 m



ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - REGGIO CALABRIA

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Città Metropolitana di Reggio Calabria (D.P.R. 8/6/2001 n. 327 art. 41 e successive modificazioni e integrazioni) - I valori in € sono riferiti all'anno 2019

TIPO DI COLTURA	Regione agraria N.1	Regione agraria N.2	Regione agraria N.3	Regione agraria N.4	Regione agraria N.5	Regione agraria N.6	Regione agraria N.7	Regione agraria N.8	Regione agraria N.9	Regione agraria N.10	Regione agraria N.11
1 SEMINATIVO / Seminativo in aree non irrigue	6.650,00	6.100,00	5.250,00	7.400,00	5.250,00	6.100,00	7.200,00	9.900,00	7.400,00	6.650,00	8.050,00
2 SEMINATIVO ARBORATO / Colture temporanee associate a colture permanenti	8.500,00	8.150,00	7.200,00	11.350,00	7.200,00	10.500,00	10.300,00	11.950,00	9.900,00	8.850,00	11.350,00
3 ORTO	18.600,00	20.300,00	17.100,00	20.500,00	20.500,00	20.500,00	28.900,00	33.900,00	20.500,00	34.000,00	33.900,00
4 AGRUMETO	32.000,00	38.000,00	33.000,00	33.000,00	30.000,00	35.000,00	50.000,00	62.000,00	47.000,00	55.000,00	52.000,00
5 BERGAMOTTO					34.000,00		54.000,00	78.000,00	60.000,00	70.000,00	
6 FRUTTETO MISTO	28.400,00	31.150,00		31.150,00							33.400,00
7 FRUTTETO SPECIALIZZATO		51.650,00		51.650,00		51.650,00		52.300,00		51.800,00	51.650,00
8 VIGNETO AD ALBERELLO	12.950,00	14.750,00	12.200,00	14.850,00	14.900,00	14.950,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	19.400,00
9 VIGNETO A SPALLIERA O TENDONE	18.750,00	21.000,00	17.450,00	21.400,00	21.450,00	19.600,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	27.900,00
10 LULIETO	30.000,00	32.000,00	25.000,00	35.000,00		28.000,00	30.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	30.000,00
11 FICODINDIETO		2.700,00		2.700,00		2.700,00		6.900,00		6.900,00	
12 QUERCETO	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00
13 CASTAGNETO DA FRUTTO	8.000,00	8.000,00	10.900,00	8.000,00	10.000,00		10.000,00	10.000,00			
14 PASCOLO / Area a pascolo naturale	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00		2.700,00	2.700,00			2.700,00
15 PASCOLO ARBORATO / Area a vegetazione erbacea e foraggiera in evoluzione	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00		3.550,00	3.900,00		3.900,00	3.900,00
16 BOSCO ALTO FUSTO	13.350,00	13.350,00	10.900,00	13.350,00	10.900,00		9.250,00	10.900,00		6.000,00	5.350,00
17 BOSCO CENJO	8.000,00	8.000,00		8.000,00		8.000,00	8.000,00	8.000,00			8.000,00
18 BOSCO MISTO	7.750,00	5.250,00	5.250,00	5.250,00	4.650,00		6.350,00	5.550,00		4.000,00	3.250,00
19 COLTURE ARBOREE PREGIATE	15.000,00	15.000,00		18.000,00		15.000,00					
20 INCOLTO STERILE / Area a vegetazione di sclerofilla	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00		1.000,00	1.000,00		1.000,00	1.000,00



MONTAGNA INTERNA	MONTAGNA LITORALE	MONTAGNA LITORALE	MONTAGNA LITORALE	MONTAGNA LITORALE	MONTAGNA LITORALE	COLLINA LITORALE	COLLINA LITORALE	COLLINA LITORALE	COLLINA LITORALE	COLLINA LITORALE	PIANURA
GALATRO, GIFFONE, S. PIETRO e CAROLA	CINQUEFRONDI, CITTANOVIA, MOLICHO, POLISTENA, SAN GIORGIO MORSETO.	AGNANA C., ANTONIMINA, CANOLO, CIMINA, GERACE, GRITTEIRA, MAMMOLA, SANTONE, S. GIOVANNI e GERACE.	DELIANOVA, OPRIDO M., S. CRISTINA D'ASPR., S. EUFEMIA D'ASPR., S. STEFANO D'ASPR., SCIO, SINGHILI, VARAPODIO.	COSOLETO, CARRI, PLATI, ROSCAFORTE del GRECO, ROGHILDI, SANO, SAN LUCA.	AFRICO, BAGALADI, CARICATO, CARRI, BORRILLO, MAROPATI, SERRATA.	ANNOIA, FEROLETO della CHIESA, LAUREANA e BORRILLO, MAROPATI, SERRATA.	COLLIANA, CAMINI, CALABONA, GIOIOSA JONICA, MARRA e GIOIOSA JONICA, MONASTERACE, PIAZZANO, PLACANICA, RINCE, ROCCELLA JONICA, STIGNANO, STILO.	COLLIANA, CAMINI, CALABONA, GIOIOSA JONICA, MARRA e GIOIOSA JONICA, MONASTERACE, PIAZZANO, PLACANICA, RINCE, S. ALESSIO in ASPR., SCILLA, SEMINARA, S. ILLARIO JONICO, SIDERNO, T. AFRICO CARDETO FG. 13, 15, 37, 38, 41.	COLLIANA, CAMINI, CALABONA, GIOIOSA JONICA, MARRA e GIOIOSA JONICA, MONASTERACE, PIAZZANO, PLACANICA, RINCE, S. ALESSIO in ASPR., SCILLA, SEMINARA, S. ILLARIO JONICO, SIDERNO, T. AFRICO CARDETO FG. 13, 15, 37, 38, 41.	COLLIANA, CAMINI, CALABONA, GIOIOSA JONICA, MARRA e GIOIOSA JONICA, MONASTERACE, PIAZZANO, PLACANICA, RINCE, S. ALESSIO in ASPR., SCILLA, SEMINARA, S. ILLARIO JONICO, SIDERNO, T. AFRICO CARDETO FG. 13, 15, 37, 38, 41.	CANDONI, GIOIA TAURO, MELICCO, RUZZANO, RISSANO, SAN FERNANDO, TAURANOVA, TERRANOVA S.M.

(*) prospetto aggiornato il 29.05.2007 con le modifiche territoriali dei comuni di Africo, Caridato e Roghudi.

NOTE DI CHIARIMENTO

- In caso di produzione in serra il valore della coltura effettivamente praticata deve essere incrementato del 20%.
- Per le aziende certificate biologiche i valori devono essere incrementati del 10%.
- Quando le colture 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 e 10 sono irrigue i valori devono essere incrementati del 15%.
- Quando esistono impianti di energia alternativa posti a terra in area agricola il valore viene equiparato all'incolto sterile.
- Per gli uliveti e per gli agrumeti, tenuti a clementine, le cui produzioni sono certificate IOP il valore va incrementato del 15%.
- Per i vigneti le cui produzioni sono certificate DOC, DOCG, IGT, IOP il valore va incrementato del 20%.

Si ricorda che la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, pur dichiarando incostituzionali i VAM relativamente all'applicazione dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001, lascia in essere comunque il comma 4 dell'art. 40 (indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto), il comma 5 dell'art. 37 (indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto per area edificabile usata a scopi agricoli) e l'art. 42 (indennità aggiuntiva al fittavolo), relativi alle indennità aggiuntive, indennità che non vanno a ristornare il patrimonio, ma la perdita di occasioni di lavoro.

Si sensibilizzano le Autorità esproprianti, le quali sono tenute a determinare le indennità aggiuntive di cui sopra, a prendere visione del Decreto Regione Calabria n. 2565 del 27.03.2016, relativo alle linee guida per la redazione dei VAM (consultabile all'indirizzo: <https://portale.regione.calabria.it/webgate/portaletemplates/view/view.cfm?788888>) e i criteri Acoefficienti per la loro applicazione (consultabili all'indirizzo: <https://portale.regione.calabria.it/webgate/portaletemplates/view/view.cfm?7818186>). La doppia denominazione attribuita ai tipi di coltura 1, 2, 14, 15 e 20 deriva dal recepimento di tale decreto che invita alla ricondizione delle denominazioni a quelle adottate nell'ambito del sistema europeo Corine Land Cover (CLC).

Reggio Cal., 31.01.2020

IL SEGRETARIO
(Funz. Avv. Vittorija Russo)

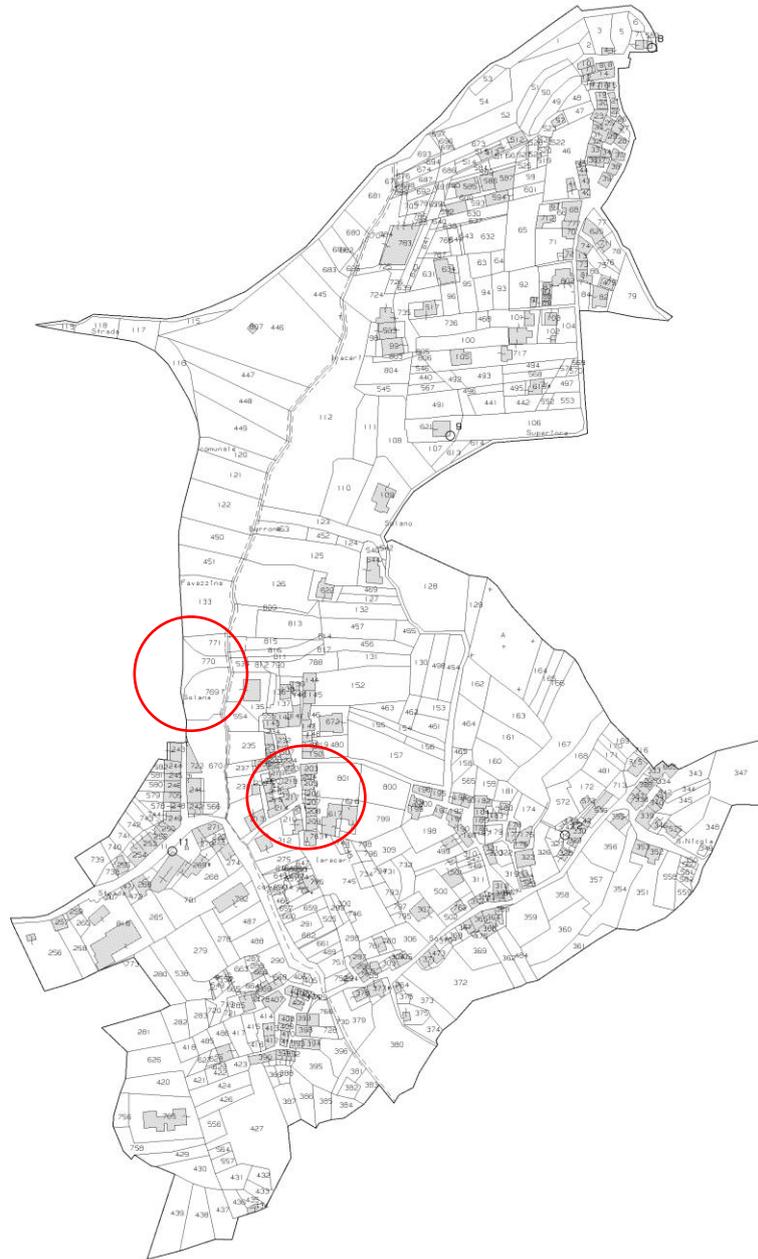


IL PRESIDENTE
(Arch. Giuseppe Caridi)

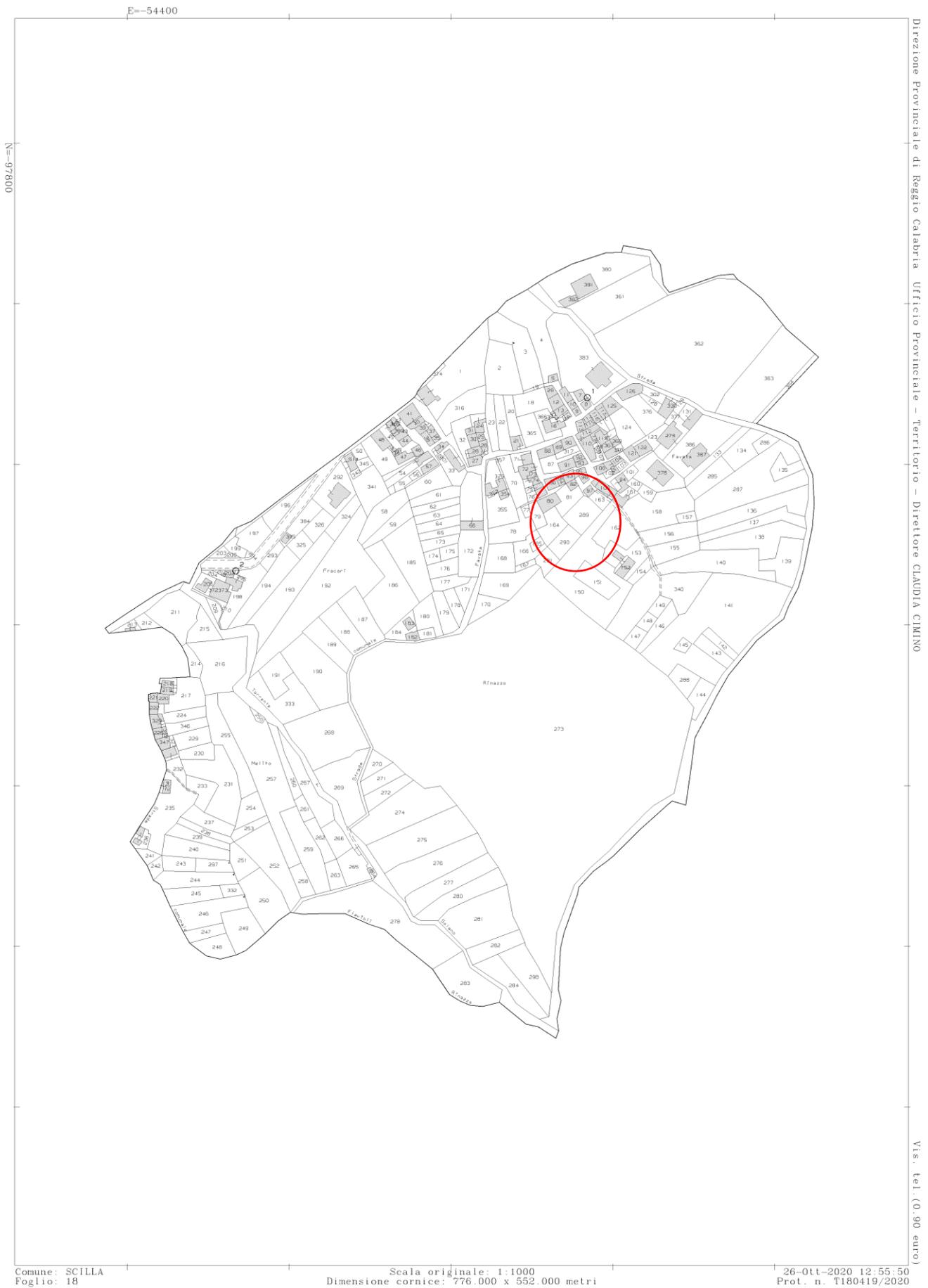
E=-54900

N=-98000

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO



Vis. tel. (0.90 euro)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO

Vis. tel. (0.90 euro)



