

ALLEGATO 4

- ❖ Fascicolo del Lotto (LOTTO UNICO);
- ❖ Documentazione Fotografica del Lotto;
- ❖ Planimetrie degli immobili;
- ❖ Attestazione Trasmissione copia perizia.

LOTTO UNICO

FASCICOLO della Relazione di Stima

- Il lotto è costituito, catastalmente da n°2 Particelle, i cespiti individuati risultano essere i seguenti:

Foglio 19 – Particella 219 – Sub.1: Categoria D/8 (fabbricati per attività commerciale);

Foglio 19 – Particella 232: Qualità Seminativo;

ubicati nel Comune di Montegiordano, in provincia di Cosenza, in contrada Mandrone. Si accede alle particelle direttamente da via pubblica. I confini del lotto risultano essere i seguenti:

Lato NORD: con particella 132.

Lato OVEST: con strada comunale.

Lato EST: con particelle 72 e 231.

Lato SUD: con strada comunale.

INFERIORMENTE. Area di sedime.

SUPERIORMENTE. Spazio libero.

- Il bene è ubicato in agro di Montegiordano. È posizionato in prossimità della strada comunale di c/da Mandrone ed è contornato da altri terreni a destinazione agricola.
- Alla data di sopralluogo delle operazioni peritali, l'immobile risultava in possesso del debitore.
- Per ciò che attiene vincoli ed oneri giuridici, il sottoscritto è in grado di riferire che:

Vincoli a carico dell'acquirente:

Non sono in corso domande giudiziali, non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, non esistono altre limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Dall'elenco degli omonimi e dall'elenco sintetico delle formalità sono presenti:

1. Trascrizione contro del 13/01/2021, Registro Particolare 567 – Registro Generale 707. Verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Castrovillari - Repertorio 1632 del 23/11/2020.
2. Iscrizione contro del 10/03/2021, Registro Particolare 516 – Registro Generale 6018. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari – Repertorio 4 del 07/01/2020.

3. Trascrizione contro del 30/07/2021, Registro Particolare 16763 – Registro Generale 20998.
Verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Castrovillari -
Repertorio 1183 del 21/07/2021.

Si rimanda all'ALLEGATO 5 per ciò che riguarda Iscrizioni, Trascrizioni e Pignoramenti.

Altre informazioni per l'acquirente:

Nel seguito descriveremo il capannone e il terreno in maniera separata.

▪ **DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE (Foglio 19 - Particella 219 - Sub.1):**

Il capannone presente sulla particella 219 è stato realizzato su terreno pervenuto all'esecutato con decreto del 23/11/1983 emesso dal Pretore di Oriolo Rep. 3 registrato ad Amendolara il 17/01/1984 Vol. 34 n° 8. **(non presente in atti)**.

Non esiste un condominio costituito, per tale motivo non è possibile relazionare su spese condominiali, spese scadute o spese straordinarie. Inoltre il capannone non è stato oggetto di finanziamento pubblico.

Il capannone è stato edificato senza alcun titolo autorizzativo, come risulta dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montegiordano (CS). (ALLEGATO 2)

L'epoca presumibile di realizzazione è anni 80.

Nessuna istanza di condono è stata presentata.

Nessun ordine di demolizione dell'immobile è stato emesso.

Da un punto di vista urbanistico, tenendo conto il Piano Regolatore Generale del Comune di Montegiordano approvato dalla Regione CALABRIA nel 1991, nella particella è possibile realizzare, secondo le NTA dello strumento urbanistico (indice 2,50 mc/mq – altezza max 10,00 m – rapporto di copertura pari al 50%):

un volume di: $2,5 \text{ mc/mq} \times 1.860,00 \text{ mq} = \mathbf{4.650,00 \text{ mc}}$

un'altezza massima di: **10,00 m**

una copertura della particella pari a: $1.860,00 \text{ mq} (50\%) = \mathbf{930,00 \text{ mq}}$

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, la stessa area, però, risulta essere ricadente in area classificata verde periurbano e di rispetto, secondo il Documento Preliminare del Piano Strutturale Associato (PSA) adottato con Delibera del Consiglio Comunale nel 2018, inoltre presenta il vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 1923.

Inoltre la stessa area, secondo il PSA, è classificata come area urbanizzata a destinazione residenziale.

Il capannone è di tipo artigianale, ed era utilizzato per la produzione di tende da sole, zanzariere, pergolati, ecc. si sviluppa su un unico livello, tranne che per una porzione in cui è presente un soppalco collegato tramite una scala interna a chiocciola in ferro.

In particolare lo si può suddividere in due zone, presumibilmente realizzate in epoche diverse.

Una prima zona (che chiameremo Zona A) è realizzata con struttura in acciaio e compagnatura in pannelli coibentati lisci, anche il manto di copertura risulta realizzato con pannelli coibentati ma del tipo grecato. Lungo il perimetro della struttura sono presenti infissi (porte e finestre) che permettono l'ingresso al fabbricato. In quest'area del capannone è presente la zona soppalcata usata come ufficio. La pavimentazione è realizzata in mattonelle di gres porcellanato. È presente un impianto elettrico un po' datato. All'interno del capannone sono presenti, attrezzature, materiali di consumo e tappezzerie varie per la realizzazione dei prodotti destinati alla vendita e al mercato.

Una seconda zona (che chiameremo Zona B) è realizzata con struttura in acciaio e compagnatura in blocchi di cemento, il manto di copertura risulta realizzato con pannelli di lamiera grecata. Lungo il perimetro della struttura sono presenti infissi (porte e finestre) che permettono un secondo ingresso, disgiunto, al fabbricato. La pavimentazione è realizzata con un battuto di cemento. È presente un impianto elettrico vetusto. All'interno del capannone sono presenti, attrezzature e materiali di consumo per la realizzazione dei prodotti destinati alla vendita e al mercato.

All'esterno del capannone sono state realizzate delle tettoie collegate alla struttura.

La corte esterna si presenta come una discarica a cielo aperto, dove vi si trovano scarti di lavorazioni, depositi di materiale non più utilizzato, attrezzature di lavoro.

Il capannone presenta una mediocre esposizione, infatti pur essendo esposto su tutte e quattro i lati, NORD, SUD, EST e OVEST, il lato a SUD-OVEST si presenta quasi sottoterra rispetto alla quota del piano stradale. Da un punto di vista della manutenzione, risulta essere in pessime condizioni.

Le misure del capannone sono le seguenti:

superficie lorda realizzata: **546,00 mq < 930,00 mq**

altezza media: **5,00 m < 10,00 m**

Volume realizzato: **2.682,00 mc < 4.650,00 mc**

I parametri urbanistici risultano ampiamente rispettati. Purtroppo la struttura si trova in pessime condizioni.

Nella Zona A, la struttura si presenta in acciaio, con pilastri, capriate e profilati, mentre le fondazioni, che su un lato (NORD-EST) sono a vista, risultano realizzate con un cordolo di

cemento (probabilmente armato) che poggia su un muretto di blocchi di cemento. **La condizione strutturale è pessima, fatiscente e pericolosa.**

Per non parlare delle condizioni igienico-sanitarie. Scarsità di luce ed areazione naturale, assenza di servizi igienici, pavimentazione con evidenti segni di lesione, assenza di uscite di emergenza, impianto elettrico non a norma.



La struttura in acciaio (pilastri – capriate – profilati)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La fondazione (cordolo in c.a. che poggia su muretto in blocchi di cemento)

Nella Zona B, la struttura si presenta in acciaio, con pilastri, capriate e profilati, mentre sulle fondazioni, non è possibile dare informazioni. Su un lato del capannone (NORD-EST) è presente una vistosa lesione sul prospetto. Anche per questa zona del fabbricato **la condizione strutturale è pessima, fatiscente e pericolosa.**

Per non parlare delle condizioni igienico-sanitarie. Scarsità di luce ed areazione naturale, assenza di servizi igienici, pavimentazione inesistente, assenza di uscite di emergenza, impianto elettrico non a norma.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La struttura in acciaio (pilastrini – capriate – profilati)

Sono presenti, lungo il perimetro, n°2 tettoie aperte anch'esse fatiscenti e pericolanti realizzate con strutture in ferro e sovrapposta lamiera grecata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il prospetto esterno con lesioni e cedimento della tompagnatura

A parere dello scrivente il capannone, pur rispettando i parametri urbanistici attuali (PRG del 1991), è completamente abusivo perché non rispetterebbe il principio della doppia conformità (il capannone è stato realizzato presumibilmente negli anni '80, quindi prima del 1991 e dopo il 1967 al di fuori delle aree edificate), tra l'altro in quegli anni la particella 43, da cui derivano le particelle pignorate (219 e 232), forse non era neanche in possesso dell'esecutato.

IL CAPANNONE ANDREBBE COMPLETAMENTE DEMOLITO.

Quindi si procederà a valutare l'area edificabile sul quale sorge il capannone detraendo il costo di demolizione dello stesso.

■ **DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO (Foglio 19 - Particella 232)**

Il bene è un terreno di superficie pari a 3.680,00 mq, non è pianeggiante con una pendenza a NORD-EST. Non risulta coltivato, sono presenti arbusti tipici della macchia mediterranea. Presenta un agevole accesso dalla strada comunale tramite una stradina sterrata e fa da contorno alla particella 219. Il terreno non risulta recintato, è libero su tutti i lati e su una porzione di

terreno è presente una piazzola in cemento, dove attualmente è depositata roba di qualsiasi genere a mò di discarica. Ha una buona esposizione.

Da un punto di vista urbanistico, tenendo conto il Piano Regolatore Generale del Comune di Montegiordano approvato dalla Regione CALABRIA nel 1991, nella particella è possibile realizzare, secondo le NTA dello strumento urbanistico (indice 2,50 mc/mq – altezza max 10,00 m – rapporto di copertura pari al 50%):

un volume di: $2,5 \text{ mc/mq} \times 3.680,00 \text{ mq} = \mathbf{9.200,00 \text{ mc}}$

un'altezza massima di: **10,00 m**

una copertura della particella pari a: $3.680,00 \text{ mq} (50\%) = \mathbf{1.840,00 \text{ mq}}$

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, la stessa area, però, risulta essere ricadente in area classificata verde periurbano e di rispetto secondo il Documento Preliminare del Piano Strutturale Associato (PSA) adottato con Delibera del Consiglio Comunale nel 2018, inoltre presenta il vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 1923

Inoltre, parte della superficie, circa 2.500,00 mq, secondo il PSA, è classificata come area urbanizzata a destinazione residenziale, la restante parte è classificata come area agricola con vincolo idrogeologico.

nella tabella seguente sono riportati le superfici dei terreni:

TERRENI EDIFICABILI

Terreno	Superficie [mq]
▪ Particella 219	1.860,00
▪ Particella 232	3.680,00
TOTALE	5.540,00 mq

Gli elaborati grafici, redatti a seguito del sopralluogo, chiariscono lo stato di fatto del compendio immobiliare, ALLEGATO 4.

▪ La stima

Per la stima dei terreni si farà riferimento ai parametri urbanistici derivanti dal PRG del 1991 vigente nel Comune di Montegiordano (CS).

Per stimare il valore reale di un **terreno edificabile** dobbiamo parlare di **fattori estrinseci ed intrinseci** come la posizione del terreno e la sua estensione, il suo essere o meno vincolato da

norme paesaggistiche o magari archeologiche o essere ubicato in una zona di prestigio. Il più importante dei fattori estrinseci da considerare e valutare per primo, è senz'altro il cosiddetto **Indice di Fabbricabilità**, o **Indice Fondiario** che vuol dire sapere con certezza quanto è possibile costruire su quel determinato lotto di terreno: viene indicato con la sigla **If** ed è espresso in **m³/m²**, rappresenta il rapporto tra la cubatura edificabile di un terreno e la sua superficie totale.

Per conoscere questo dato è necessario fare riferimento al **Piano Regolatore Generale del Comune** in cui è ubicato il terreno che si desidera acquistare o valutare, rivolgendosi al suo ufficio tecnico-urbanistico. Ottenuto il dato che serve, il valore del terreno edificabile si può stimare generalmente secondo due metodi:

Esistono da bibliografia due metodi operativi:

- Metodo diretto o sintetico
- Metodo indiretto o analitico

Il metodo diretto si articola in due percorsi che definiamo paralleli, nel senso che procediamo con l'uno e con l'altro separatamente, ma è conveniente applicare entrambi. Vediamo quali sono:

- Calcolo del prezzo a metro quadrato
- Determinazione per comparazione del prezzo a metro quadrato

In primo luogo conosciamo alcuni parametri di riferimento. Essi sono:

- **VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato;
- **If** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso;
- **VEmq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato;
- **VEtot** ovvero il valore dell'intero edificato;
- **SL** ovvero la superficie del lotto;
- **Ia** ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato;

Di fatto, la prassi sta nello stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto in funzione degli indici **If** forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento. In seguito stabiliamo il prezzo di mercato a metro quadrato **VEmq** dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto. Moltiplicando i valori otteniamo il prezzo globale dell'immobile **VEtot**. Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero. Questa percentuale è data da **Ia** e può variare dal

10 al 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato divideremo per la superficie del lotto SL. Il valore di Ia è funzione di più fattori:

- L'indice con cui possiamo costruire;
- La grandezza del lotto che incide in proporzione;
- La posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto;

Oltre a questo, normalmente si fa sempre riferimento all'andamento del mercato nella zona d'interesse e nel determinato periodo. un altro fattore che incide sulla valutazione del valore del terreno in vendita è senza dubbio il **periodo storico in cui viviamo e la crisi economica che ha pesantemente influito sui prezzi sia degli immobili che dei terreni da vendere**, facendo calare drasticamente la richiesta.

Nel nostro caso abbiamo:

- Superficie del lotto SL = 5.540,00 mq
- Indice urbanistico If = 2,5 mc/mq
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Vemq = 280,00 €/mq (si fa riferimento al Prezzo minimo delle aree produttive del comune di Castrovillari e del comune di Nova Siri in provincia di Matera – 1° semestre anno 2021 – quotazioni OMI Agenzia delle Entrate)
- Ia = 13%

Abbiamo quindi un valore totale dell'immobile pari a:

$$VE_{tot} = 5.540,00 \times 2,5 \times 280,00 = 3.878.000,00 \text{ €}$$

Otterremo in definitiva che il valore del lotto a metro quadrato sarà:

$$VL = (0,13 \times 3.878.000,00) / 5.540,00 = \mathbf{91,00 \text{ €/mq}}$$

A questo va detratto il costo della demolizione, che viene determinato tenendo conto dell'elenco prezzi della Regione Calabria del 2021, tramite il quale è possibile determinare il costo di demolizione del fabbricato e i relativi oneri di discarica.

Voce EP Regione Calabria 2021	Quantità	Prezzo
DEMOLIZIONE FABBRICATO Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno. ▪ €/mc 13,40	2.682,00 mc	€ 35.938,00

CONFERIMENTO A DISCARICA Conferimento a discarica autorizzata di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Onere di smaltimento in discarica per inerti. ▪ € /t 80,01	120 t (stimato)	€ 9.601,20
	Totale	€ 45.539,20

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia tecnica e di stima è calcolato come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

il più Probabile Prezzo di mercato P dei terreni			
	Valore Lotto (€/m ²)	Superficie Terreno[m ²]	Valore [€/m ²]
P.lla 219	91,00	1.860,00	€ 169.260,00
P.lla 232	91,00	3.680,00	€ 334.880,00
A detrarre costo di demolizione capannone esistente			€ 45.539,20
Più probabile valore di mercato			€ 458.600,80

Tabella: calcolo del più probabile prezzo di mercato

In definitiva la stima dei terreni edificabili è pari ad € 458.600,80.