

2023

Tribunale di Milano
Fallimento 270/2021
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO Sorel srl in liquidazione

Giudice Delegato: Dott. Sergio Rossetti

Curatore Fallimentare: Avv. Antonella Fonnesu

Relazione di stima

C.T.U.

Geom. Santo Franco Cardamone

27/02/2023

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Fallimento r.g. N. 270/2021

Sommario

1. Premessa	Pag. 2
2. Oggetto della perizia	Pag. 2
3. Comune di Nocera Terinese	Pag. 3
4. Comune di San Pietro Apostolo	Pag. 15
5. Comune di Zagarise	Pag. 36

Allegati

- 1) Copie atti notarili
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica

PREMESSA

Con autorizzazione del 14/04/2022, a seguito di regolare istanza presentata dal Curatore Fallimentare, nella persona dell'Avv. Antonella Fonnesu, il Giudice Delegato Dr. Sergio Rossetti nominava Consulente tecnico il sottoscritto Geom. Santo Franco Cardamone con studio tecnico in Catanzaro Vico 2° Pianicello,1 iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro col n. 2610 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 2287, al fine di stimare i beni immobili in proprietà e/o diritti reali della Società

OGGETTO DELLA PERIZIA

I beni di cui la richiesta di stima sono ubicati nei comuni di:

1. Nocera Terinese (CZ)
2. San Pietro Apostolo (CZ)
3. Zagarise (CZ)

1. Nocera Terinese

1.1 Cenni sul paese

Nocera Terinese è un comune di poco più di 4.500 abitanti della provincia di Catanzaro. Sorge a cinque km dal mar Tirreno, sulle falde del monte Reventino, con il centro storico circondato dai monti Destro, Mancuso ed Eliceto. Il paese si apre, come un grande belvedere, sulla vallata del fiume Savuto e sul mare Tirreno, con un'altitudine di 327 m. s.l.m. Per le eccezionali condizioni climatiche naturali, l'agricoltura è l'attività prevalente: vi si coltivano cereali, olive, che danno un ottimo olio di frantoio, e uva di vitigni pregiati con la quale si producono apprezzati vini DOC.

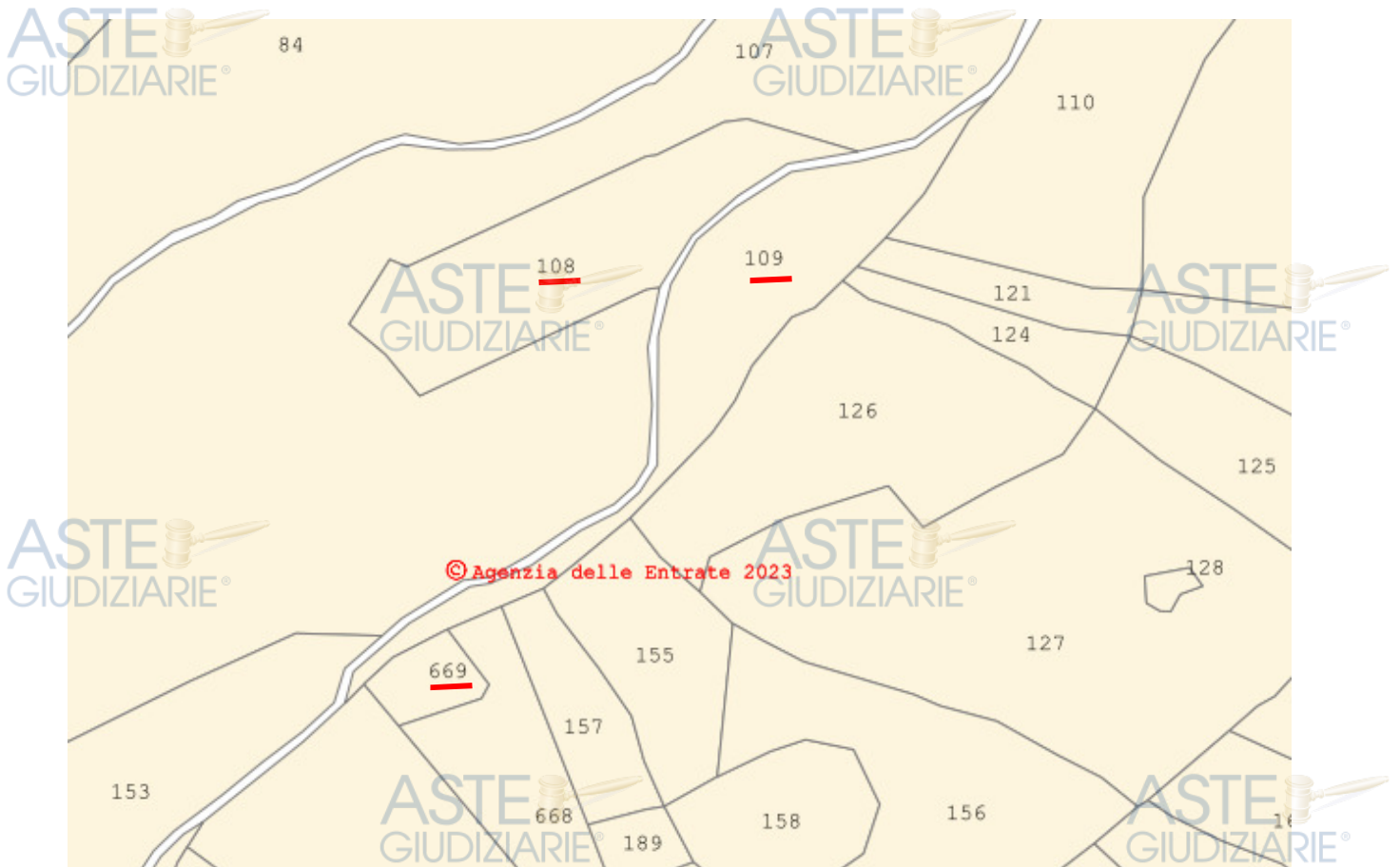
1.2 Dati catastali

Gli immobili oggetto della presente consulenza sono terreni catastalmente individuati sul Foglio di mappa n. 14

Comune di Nocera Terinese							
Foglio n.	Particella n.	Qualità	Classe	Sup. (Ha)		r.d.	Prop.
14	108	Pascolo	1	30	80	€ 2,07	1/1
14	109	Pascolo	2	29	30	€ 1,36	1/1
14	669*	Uliveto	4	04	20	€ 0,76	Superficie

I dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (cfr. All. 1)

* Per la particella in oggetto la Società Sorel risulta avere il solo diritto di superficie.



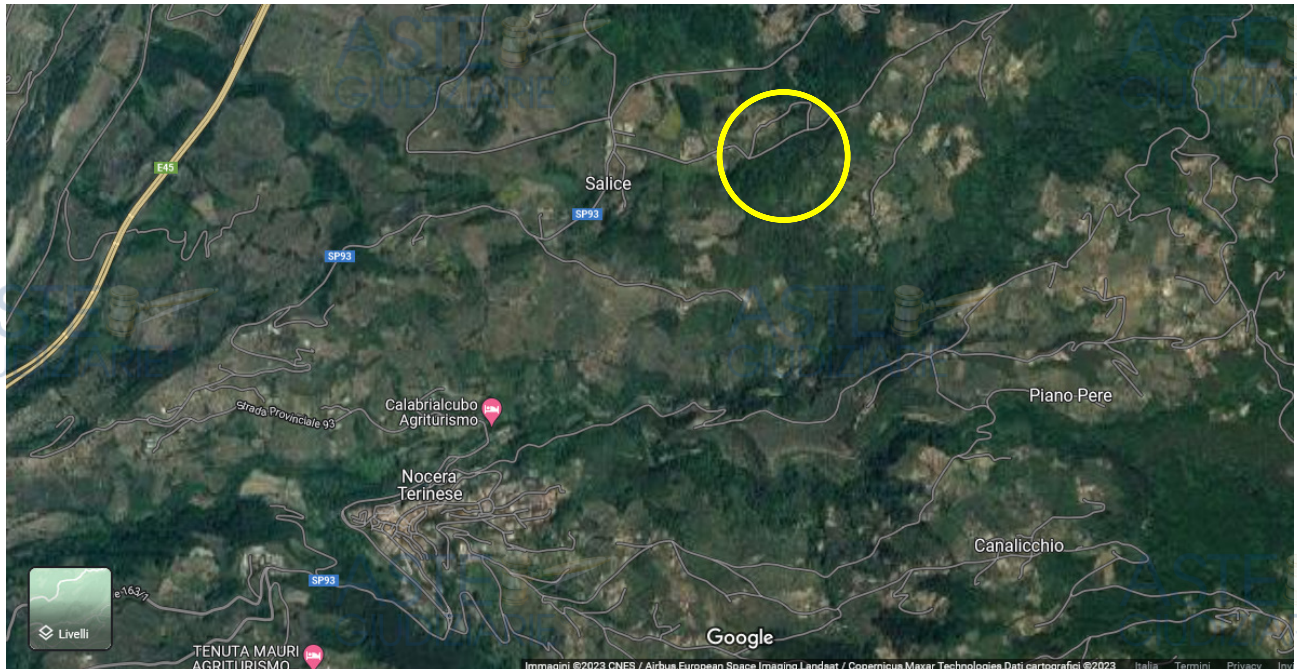
1.3 Titoli Di Provenienza Dei Beni

Gli immobili oggetto di stima di cui al precedente punto 1.2 sono pervenuti alla

Comune di Nocera Terinese		
Foglio n.	Particella n.	
14	108	Segr. Com.le di Nocera Terinese rep. 36/2012 del 16.11/2012
14	109	Segr. Com.le di Nocera Terinese rep. 36/2012 del 16.11/2012
14	669*	Atto pubblico Notaio Infantino Carmen rep. 41675 del 22.04.2013 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

1.4 Descrizione Analitica

I terreni sono ubicati nella zona alta del comune specificatamente in contrada Destre e ricadenti in zona agricola E1 "Ambito agricolo ordinario" destinato ad uliveto, seminativo arboreo e pascolo.



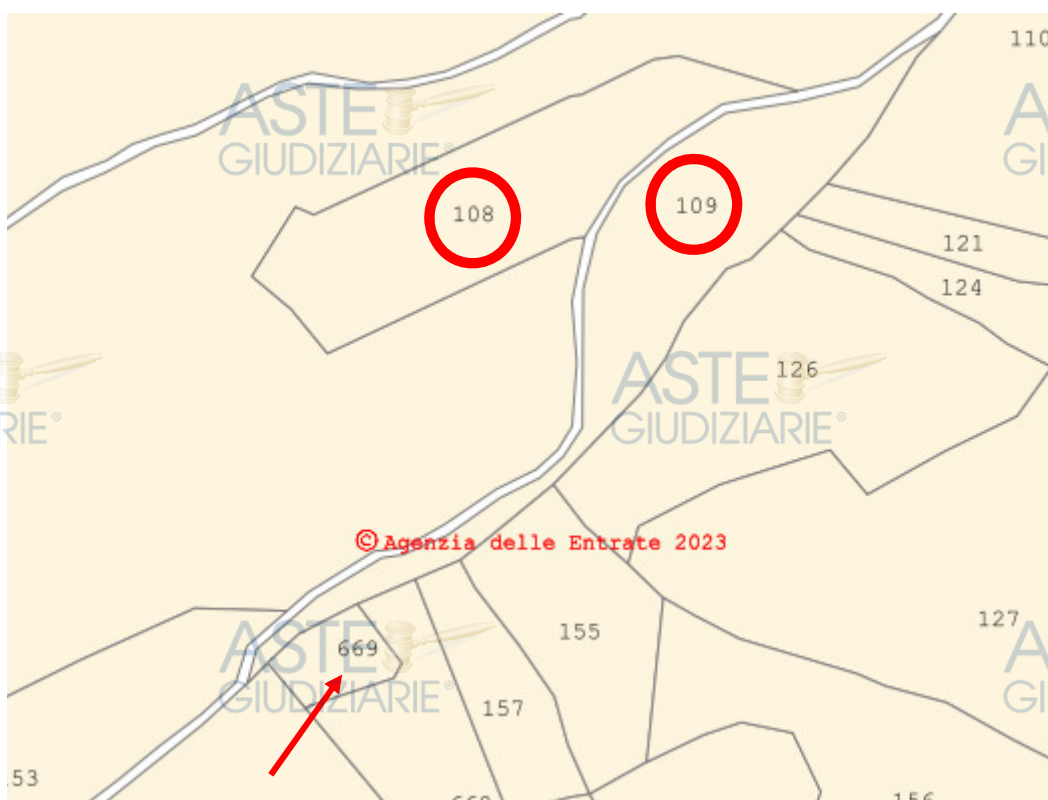


I terreni in oggetto sono vicini tra loro e siti in contrada Destre nella parte alta della zona collinare, cui accesso è garantito da una stradina comunale con andamento sinuoso e poco agevole che si dirama dalla strada principale Viale Olimpico all'inizio del centro abitato del paese di San Mango d'Aquino terminando con innesto di altre stradine di vicinato a fondo naturale.





I nr. 3 terreni sono vicini tra loro, nello specifico le particelle n. 108 e 109 sono separate dalla stradella comunale/vicinato mentre la particella 669 risulta confinante con la part.lla 109.



Le particelle **108** e **109** sono terreni catastalmente aventi cultura praticata di pascolo ma come accertato in fase di sopralluogo, anche l'accesso agli stessi era praticamente quasi impedito dalla presenza di folta vegetazione spontanea.

La particella terreno **669** catastalmente avente cultura di uliveto, presentava l'area asservita da impianto minieolico da 50 kWp. Trattasi di impianto a turbina eolica da 50 kWp su apposito palo metallico ancorato al suolo mediante plinto di fondazione in cemento armato, a corredo vi sono altre opere quali muri di contenimento in cemento armato e di una nicchia in c.a. per l'alloggiamento delle apparecchiature elettroniche a servizio dell'impianto minieolico. La torre di sostegno della turbina eolica è un palo poligonale avente altezza totale di 24,00 mt suddiviso in n. 3 tronchi da 8 mt circa cadauna. Tale impianto (per come testimonianze di alcuni residenti della zona) non è mai entrato in funzione e per come verificato in sede di sopralluogo e dalla successiva documentazione fotografica, allo stato attuale, manca l'aerogeneratore che sembra abbia subito un collasso strutturale.



Anche in questo caso, come si evince dalla fotografia, la presenza di folta vegetazione spontanea e vecchia recinzione, non ha premesso al sottoscritto di verificare la presenza dell'aereogeneratore sul terreno almeno nelle immediate vicinanze.

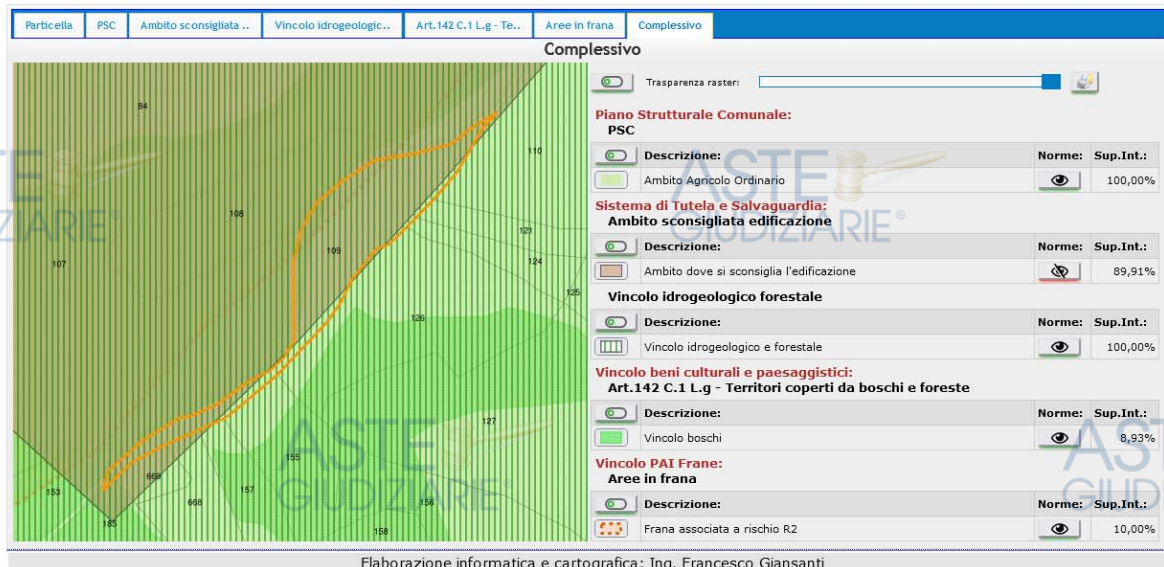
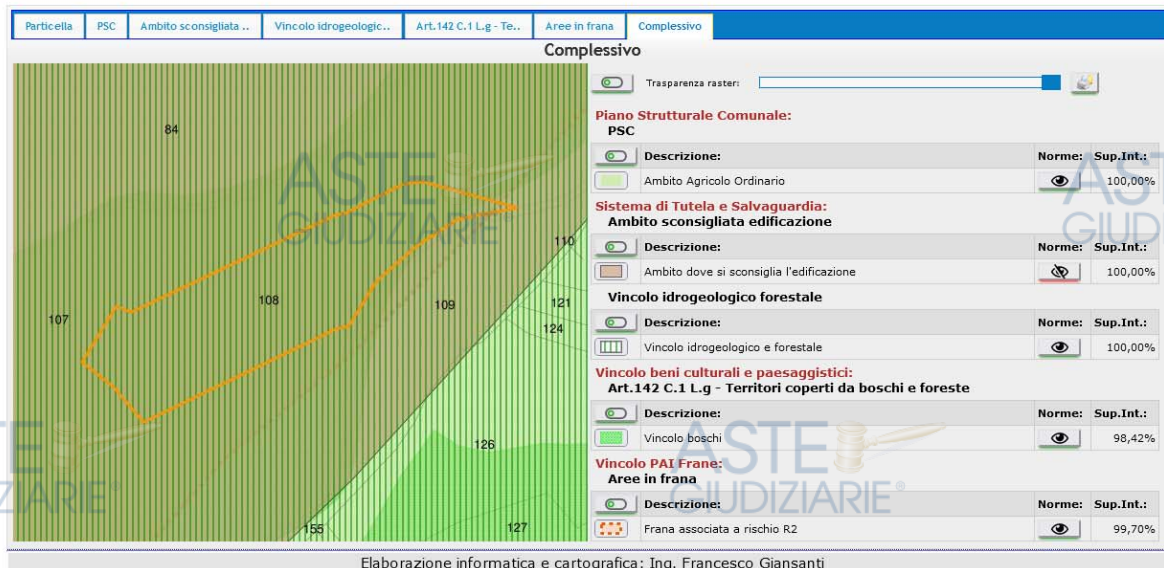
1.5 Destinazione Urbanistica e titoli abilitativi

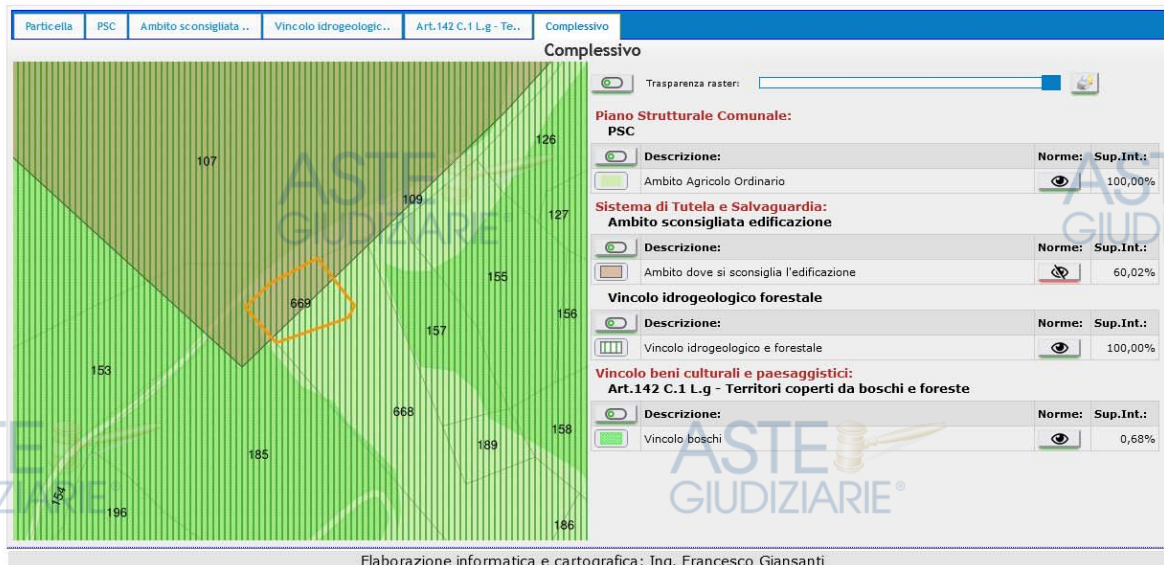
Come accennato nel precedente paragrafo, i terreni in oggetto ricadono in "Zona E1-Ambito Agricolo Ordinario" con i seguenti vincoli e prescrizioni:

- Le attività edilizie ammissibili sono subordinate alla redazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale con indice di fabbricabilità generale = 0,05 mq/mq
- Sup. min. del lotto = mq 10.000;
- Indice di edificabilità = 0,013 mq/mq per strutture a uso residenziale;
- Indice di edificabilità = 0,05 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli e agrituristica;
- HF = 7,50 mt. – DF = 10,00 mt. – DC = 10,00 ml;

Nello specifico per quanto concerne le singole particelle, si puntualizza quanto segue:

Part.IIIa	PSC	Sistema di tutela e salvaguardia	Vincolo idrologico e forestale	Art. 142 c.1 L.g.	Vincolo PAI Frane
108	Ambito Agricolo ordinario	100 % Sconsigliata edificazione	100%	Vincolo boschi 98,42%	99,70% Frana associata a rischio R2
109	Ambito Agricolo ordinario	89,91 % Sconsigliata edificazione	100%	Vincolo boschi 8,93%	10,00% Frana associata a rischio R2
669	Ambito Agricolo ordinario	60,02% Sconsigliata edificazione	100%	Vincolo boschi 0,68%	////





Per quanto concerne il titolo abilitativo per l'installazione della pala eolica, risulta presentata S.C.I.A. n. n. 1332/2012 prot. 2517 del 23.03.2012

1.6 Criterio di stima e valutazione

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltreché sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata, considerato anche che non esiste un mercato immobiliare visto il decremento demografico notevole negli ultimi 20 anni, non vi è un mercato di compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Catanzaro approvati in data 2020. Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 7

(ove ricadono i terreni oggetto di stima e discorso limitato alle sole particelle 108 e 109), ed in riferimento al tipo di coltura "pascolo" risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 2.580,00 ad ettaro (€ 0,258/mq).

Tenendo presente che il valore agricolo medio (nel caso dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. d) del D.P.R. n. 327/2001) si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Ciò considerato, si ottiene quindi:

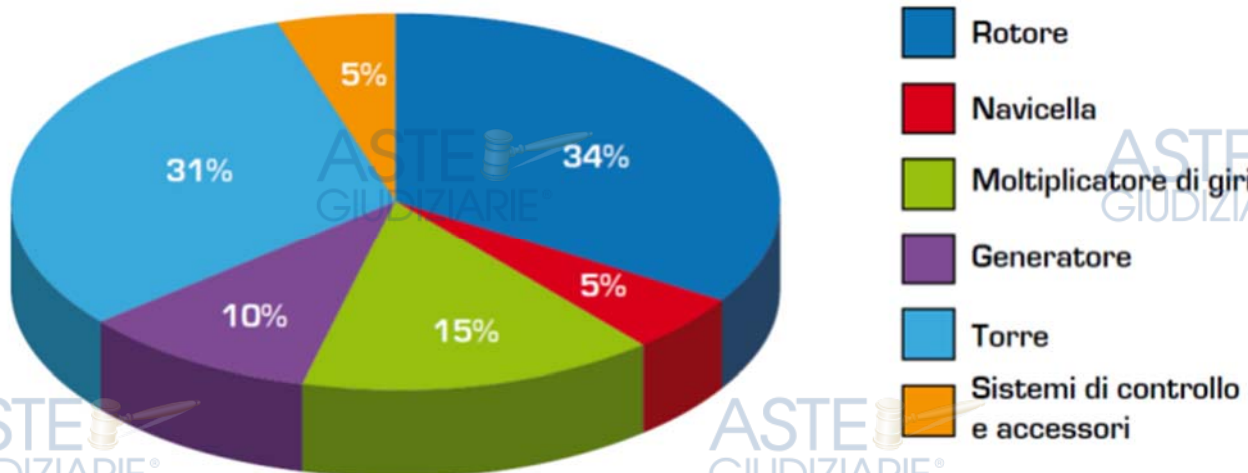
- **Part.IIIa 108 mq 3.080 * (€ 0,258*3) = € 2.383,92**
- **Part.IIIa 109 mq 2.930 * (€ 0,258*3) = € 2.267,82**

Tale procedura non è stata applicata alla **particella 669** perché, pur essendo questa catastalmente individuata come terreno con qualità Uliveto, come esposto nel precedente paragrafo 1.4, è difatti interessata dalla presenza (attualmente non funzionante) di impianto mini eolico da 50kWp.

L'area oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario e pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione, e la società risulta come da atti non proprietaria del terreno (come le precedenti particelle 108 e 109), bensì vanta sulla stessa il diritto di superficie.

Oggi il costo medio di una installazione di ultima generazione e di potenza nominale di 60kW, è di circa 250.000 €.

Secondo una ricerca condotta dal Politecnico di Milano il costo complessivo di un generatore, completo della sua struttura di sostegno, varia tra i 900 €/kW e i 1.000 €/kW, in funzione delle sue dimensioni. Su tali costi incidono in maniera diversa i vari componenti che lo costituiscono. Tra questi, in particolare, il rotore e la torre di sostegno che, in media, rappresentano rispettivamente il 34% e il 31% del costo totale di tutto il complesso fuori terra.



Per procedere ad una stima attualizzata di tale valore occorre quindi considerare che:

- il progetto di questo generatore eolico risulta essere datato, in quanto prodotto nel 2012;
- Il numero di anni di fermo di circa 10 anni, dato confermato dalla documentazione urbanistica presso il competente ufficio comunale.

All'importo di partenza, riferito all'acquisto di un aerogeneratore nuovo e completo, assunto pari a circa 250.000 €, è necessario pertanto applicare alcune decurtazioni:

- Dal 10% al 20% per l'obsolescenza dei componenti;
- Nuova cella aerogenerante 34%

Tale prima decurtazione, stimata in media circa 125.000 €, porta il valore dell'impianto a 125.000 €.

Vi sono inoltre da considerare:

- Dal 15% al 25% per i rischi generati dalla non facile attuazione di eventuali manutenzioni/sostituzioni necessarie alla rimessa in esercizio dell'impianto;
- Dal 3% al 8% per l'assenza di documentazioni/certificazioni in grado di attestare le effettive ore di funzionamento e di manutenzione eseguite.

Il valore che lo scrivente perito attribuisce all'impianto è dato dalla decurtazione, applicata all'importo di partenza di 250.000 €, di una percentuale complessiva del 15% + 34% + 20% + 5% = 74% arrotondabile 75%, che consente una stima attualizzata dell'impianto pari a 62.500 €.

Ulteriore e conclusiva decurtazione si deve applicare per l'importo in cifra tonda di € 2.500 per la denuncia di accatastamento dell'impianto che non risulta essere stato accatastato.

L'Agenzia Entrate con ufficiali note, ha stabilito l'obbligo e modalità di dichiarazione in catasto delle centrali eoliche fornendo specifiche indicazioni già con circolare n. 14/T del 22 novembre 2007 e successive.

In base a quanto contenuto nelle suddette Circolari, l'impianto attuale (pur non funzionante) rientra per le sue caratteristiche negli impianti di piccola taglia al servizio di utenze singole o piccoli gruppi di utenze, e con obbligo di denuncia catastale censibile nella categoria D (in questo caso D1 – opificio).

Il gruppo delle categorie D comprende gli immobili a destinazione speciale di cui al 1° comma dell'art. 10 suddetto, vale a dire quelli costituiti da opifici ed in genere dai fabbricati previsti dall'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231, sostituito dall'art. 72 del testo unico delle leggi sulle imposte dirette riguardante, con formulazione più larga, oltre gli opifici, tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttiva e commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni.

In stima finale pertanto, si attribuisce un valore alla **particella 669 di € 60.000,00**.

L'impianto oggetto di perizia è caratterizzato da diverse incognite circa l'effettivo stato di conservazione e della documentazione che consenta di attestare la qualità di tutti i componenti e delle manutenzioni eseguite.

Lo scrivente fa notare anche che la turbina eolica oggetto della perizia è stata realizzata su fondo di proprietà di terzi concesso in locazione ed in diritto di superficie e delle accessorie servitù di accesso, passaggio, di elettrodotto in cavo aereo, cavidotto interrato, spazzamento ecc.

Per quanto concerne la determinazione del **valore del diritto di superficie**, si chiarisce che nell'atto di CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE E SERVITU' del Notaio Carmen Infantino (cui copia si allega alla presente), Rep. N. 41675 del 22.04.2013 nell'art. 3 del suddetto, si stabilisce che:

Art. 2

Il diritto di superficie e i diritti di servitù di cui al presente contratto sono costituiti per **25 (venticinque)** anni a far data dalla sottoscrizione della presente scrittura.

Omissis

Geom. Santo Franco Cardamone

Art. 3

Il corrispettivo previsto per la concessione, costituzione e mantenimento del diritto di superficie viene determinato a misura in ragione di Euro 1.900,00 (millenovecento virgola zero zero) per ogni anno a partire dalla data odierna e fino al 23esimo anno essendo state già corrisposte le prime due annualità in misura pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ciascuna, quindi, per un importo complessivo di Euro 48.700,00 (quarantottomilasettecento virgola zero zero).

Per la concessione dei diritti di servitù, le parti concordano un corrispettivo di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) per ogni anno a partire dalla data odierna e fino al 23esimo anno essendo state già corrisposte le prime due annualità in misura pari ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) ciascuna, quindi, per un importo complessivo di Euro 3.300,00 (tremilatrecento virgola zero zero).

Omissis

Ne deriva quindi che il valore del diritto di superficie venticinquennale sia già determinato dagli accordi stabiliti ma oggi lo scrivente non è in grado di poter determinare eventuali residui di pagamenti determinati da eventuali importi già pagati alla data successiva di stipula.

Conclusione

Il valore venale delle particelle n. 108,109 e 669 risulta:

Part.Ila 108	€ 2.383,92
Part.Ila 109	€ 2.267,82
Part.Ila 669	€ 60.000,00
Totale	€ 64.651,74

2. San Pietro Apostolo**2.1 Cenni sul paese**

San Pietro Apostolo è un comune "montano" di poco più di 1.500 abitanti della provincia di Catanzaro, circondato da monti che in alcuni punti arrivano anche a 1.000 mt di altitudine. Il clima è caratterizzato da una media ventosità e da una particolare piovosità che contribuisce, alla formazione delle zone verdi boschive che caratterizzano tutta la zona. L'economia del paese è prevalentemente basata sull'agricoltura, infatti per molti anni il paese si è sostenuto grazie al castagno, sfruttato sia per il legno che per il frutto. Altre attività imprenditoriali degne di nota sono rappresentate principalmente da imprese agricole nelle declinazioni di coltivazione del fondo.

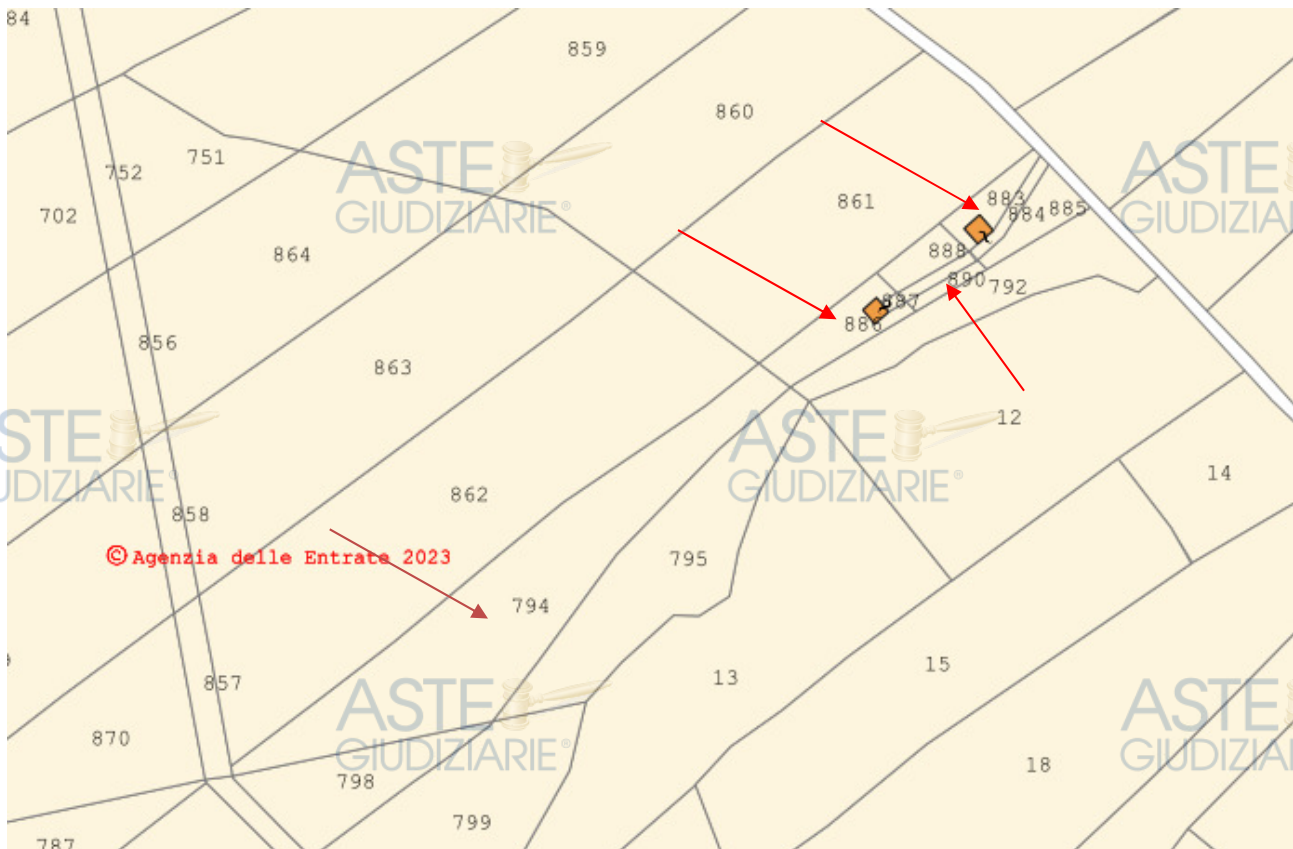
2.1 Dati catastali

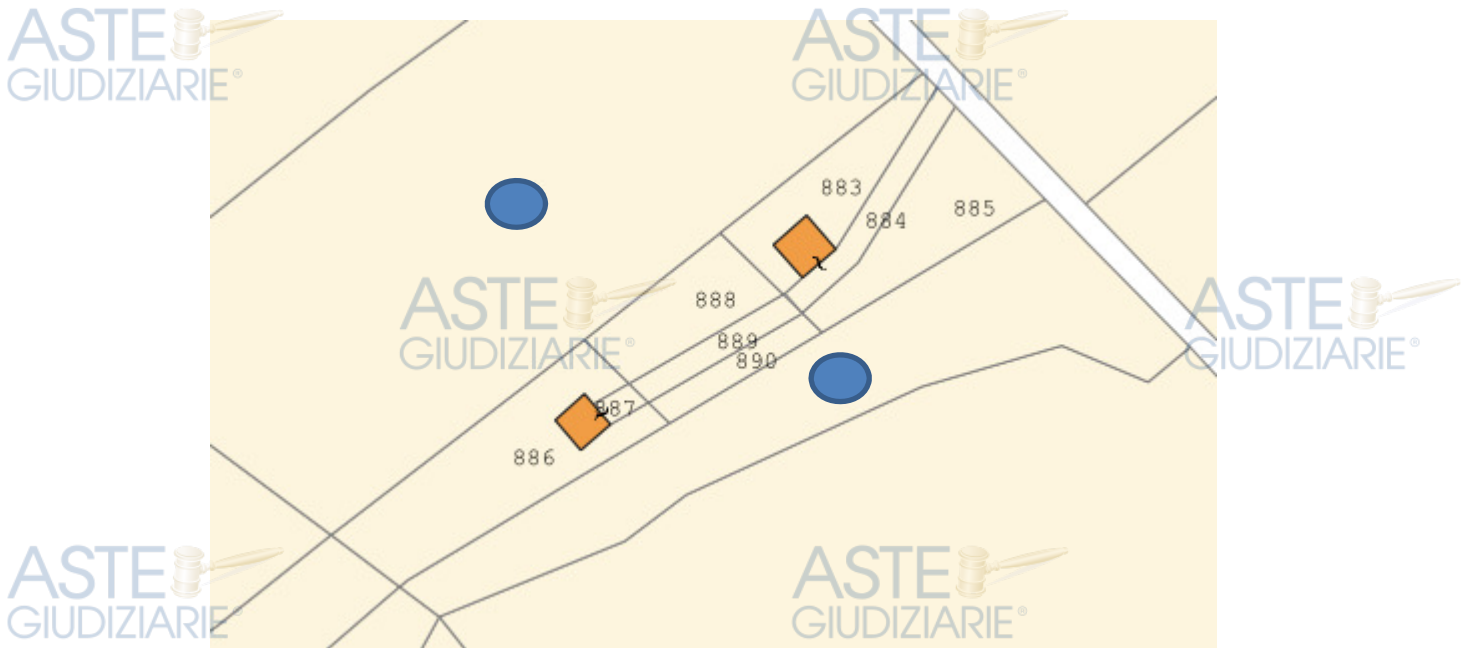
Gli immobili oggetto della presente consulenza sono terreni catastalmente individuati sul Foglio di mappa n. 5, part.lle 794, 850, 851 e 852

Comune di San Pietro Apostolo							
Foglio n.	Particella n.	Qualità	Cl.	Sup. (Ha)		r.d.	Prop.
5	794	Cast. frutto	2	32	50	€ 3,36	prop.
5	850	Part.lla soppressa – si costituiscono le p.lle 883-884 e 885					
	883	Cast. frutto	1	01	86	€ 0,34	
	884	D1				€ 2.000	
	885	Cast. frutto	1	02	42	€ 0,44	
5	851	Part.lla soppressa – si costituiscono le p.lle 886 e 887					
	886	Cast. frutto	1	03	70	€ 0,29	
	887	D1				€ 2.000	

5	852	Part.IIa soppressa – si costituiscono le p.lle 888 - 889 e 890					
	888	Cast. frutto	1		01 73	€ 0,13	
	889	Cast. frutto	1		62	€ 0,11	
	890	Cast. frutto			65	€ 0,12	

I dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (cfr. All. 1)





2.1 Titoli Di Provenienza Dei Beni

Gli immobili oggetto di stima di cui al precedente punto 2.2 sono pervenuti:

Part.IIa 794

al signor _____ per diritti pari a 4/18 di piena proprietà per
successione della madre

_____, giusta denuncia di successione presentata
all'Agenzia delle Entrate di Catanzaro in data 19 settembre 2011 N. 1326 Vol. 9990,
trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in
data 21 novembre 2011 ai nn. 15825 RG. e 11545 RP;

ai signori _____ per diritti pari a 7/18 ciascuno in
regime di comunione legale dei beni, con atto di Compravendita a rogito Notaio Critelli
in data 3 ottobre 2011 Repertorio N. 15045, trascritto
all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 13
ottobre 2011 ai nn. 14036 RG. e 10235 RP.

Part.IIa 850

alla Società _____ con atto di Costituzione di Diritto di
Superficie a rogito Notaio Andreacchio Antonio di Soverato in data 11 aprile 2013,
repertorio N. 81291, registrato a Catanzaro il 14 maggio 2013 al n. 2496 Serie 1T;

Part.IIa 851

alla Società'



con atto di Costituzione di Diritto di

Superficie a rogito Notaio Andreacchio Antonio di Soverato in data 11 aprile 2013, repertorio N. 81292, registrato a Catanzaro il 14 maggio 2013 al n. 2505 Serie 1T.

Part.IIa 852



ai signori

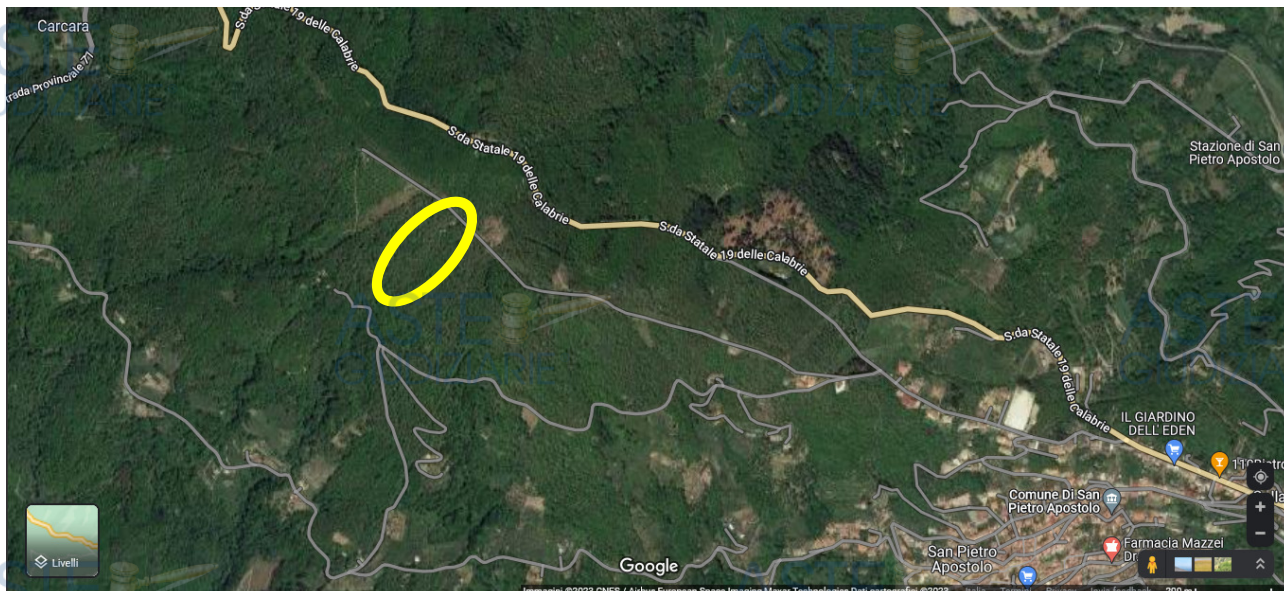


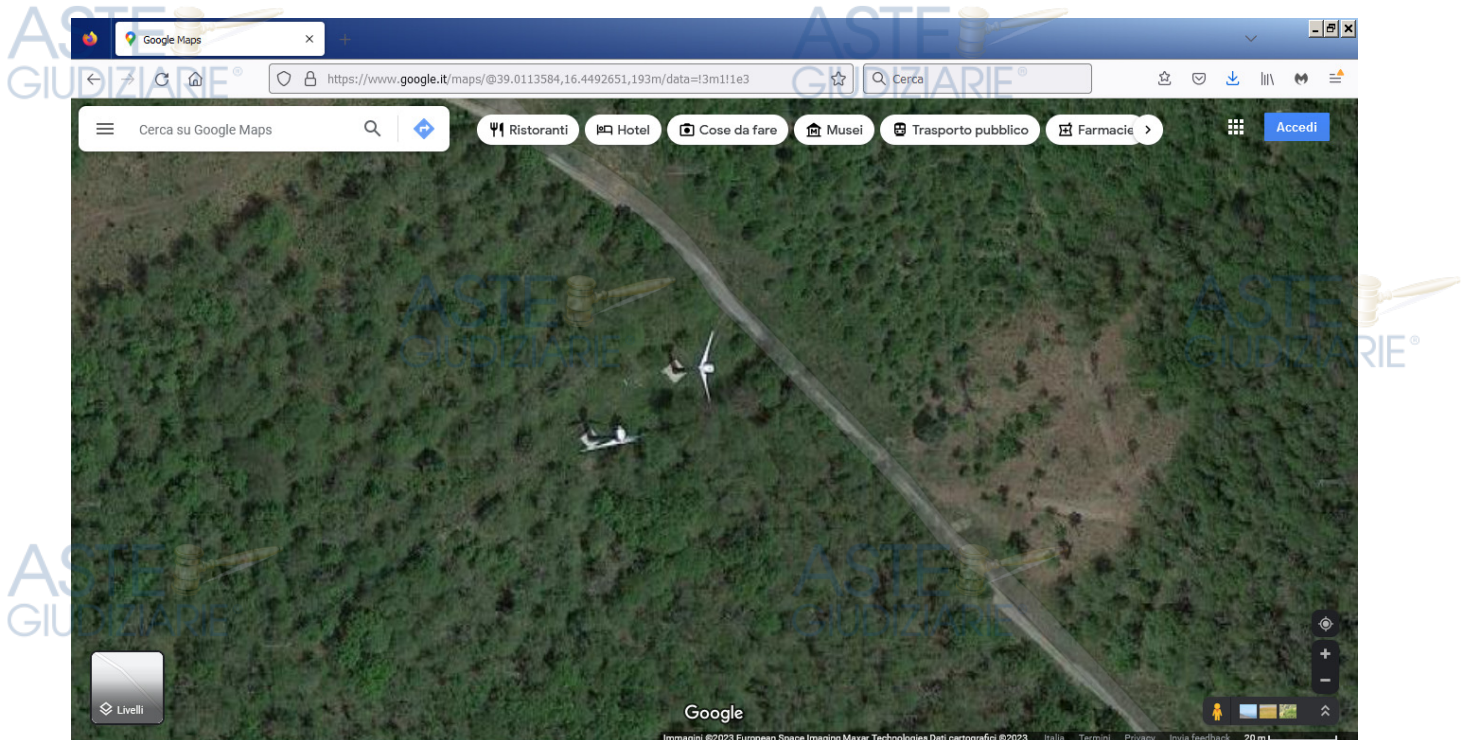
per diritti pari a 7/18 ciascuno in

regime di comunione legale dei beni, con atto di Compravendita a rogito Notaio Critelli in data 3 ottobre 2011 Repertorio N. 15045, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 13 ottobre 2011 ai nn. 14036 RG. e 10235 RP.

2.4 Descrizione analitica

I terreni sono ubicati nella zona alta del comune, specificatamente in contrada/località Monte Cardila a quota 915 m- s.l.m. ricadenti in zona agricola con una vegetazione costituita da ulivi e castagneti e subordinatamente da sporadici alberi da frutto.

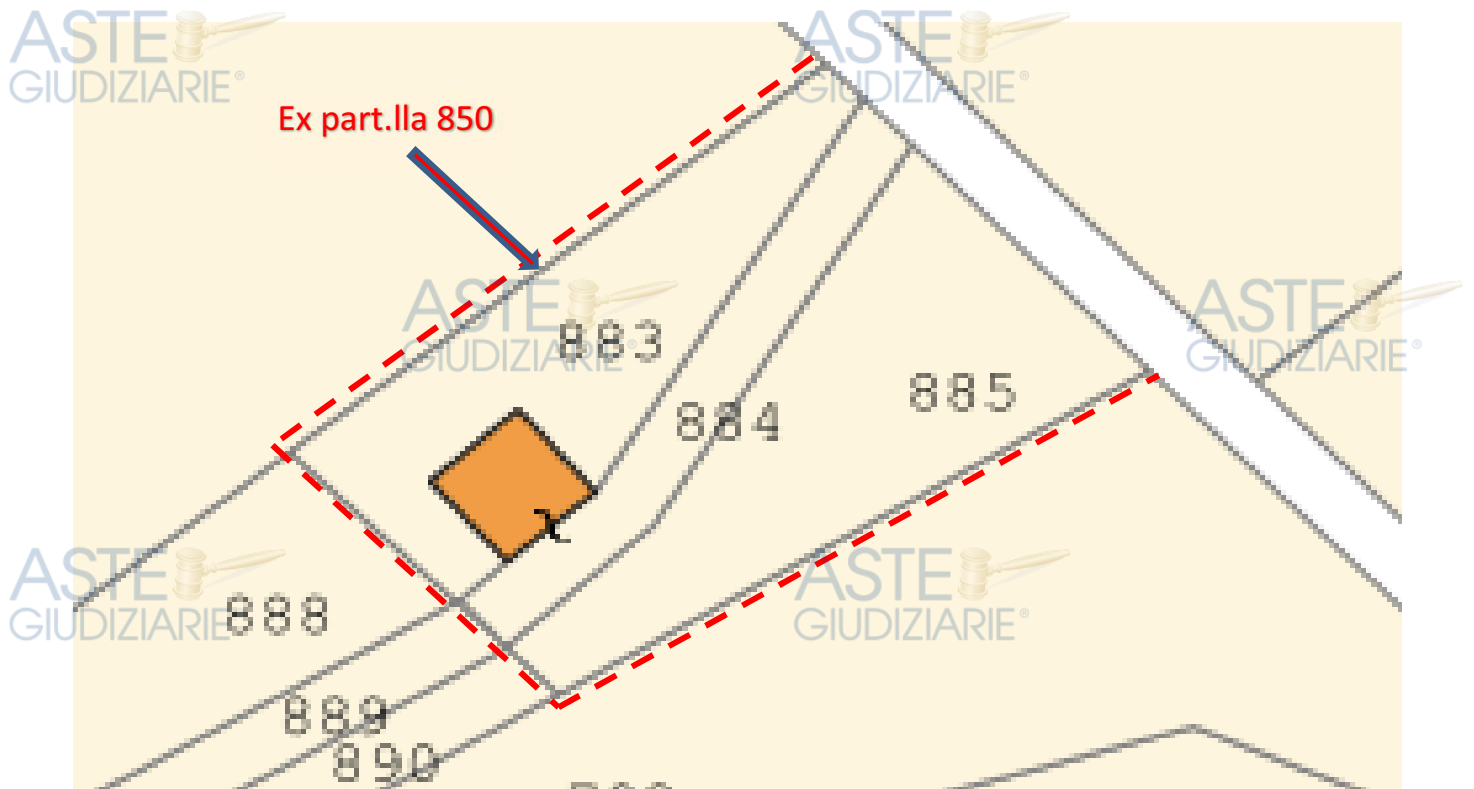




Sono terreni attigui e confinanti tra loro, isolati rispetto il centro abitato, e posizionati in zona boschiva, ma facilmente raggiungibili dalla strada esistente asfaltata.

Part.IIa 883 (ex part.IIa 850)

La particella n. 883 deriva da frazionamento del 03.11.2016 pratica n. CZ0092143 dalla precedente **particella 850** e risulta avere una sup. di m² 186 con cultura dichiarata di Castagneto da frutto ma come accertato in fase di sopralluogo, l'accesso al terreno stessi era praticamente quasi impedito dalla presenza di folta vegetazione spontanea. I confini non sono materializzati e non è stata riscontrata alcuna forma di recinzione tra i vari terreni.



Part.IIa 884 (Ex part.IIa 850)

Anche la particella 884 deriva da frazionamento del 03.11.2016 pratica n. CZ0092143 dalla precedente **particella 850** e risulta catastalmente cat. D1 (opificio).

Il gruppo delle categorie D comprende gli immobili a destinazione speciale di cui al 1° comma dell'art. 10 suddetto, vale a dire quelli costituiti da opifici ed in genere dai fabbricati previsti dall'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231, sostituito dall'art. 72 del testo unico delle leggi sulle imposte dirette riguardante, con formulazione più larga, oltre gli opifici, tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttiva e commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni.

Trattasi di impianto a turbina eolica da 50 kWp su apposito palo metallico ancorato al suolo mediante plinto di fondazione in cemento armato. L'impianto ha un'altezza totale di mt 29, al mozzo di mt 21.30, è composto da un supporto verticale (palo autoportante di mt 20,00) da un aerogeneratore da 50 kw con diametro max rotore di 980 mm. E di n. 3 pale in vetroresina con diametro di 15,60 mt.

La torre tubolare di sostegno dell'impianto è in acciaio, composto da più sezioni separate, la struttura di fondazione su cui poggia la torre di sostegno della turbina eolica è costituita da una platea in cemento armato pari a mt 5 x 5 circa.

L'impianto, avente potenza in immissione 50kw, per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile eolica è classificato come impianto di piccola generazione.

Dal punto di vista catastale, come precedentemente accennato, risulta avere cat. D1 (opificio) con rendita € 2.000,00.

Al momento del sopralluogo l'impianto risultava "fermo" e da informazioni ottenute anche da parte dell'ufficio tecnico comunale, risulta inattivo da diversi anni.



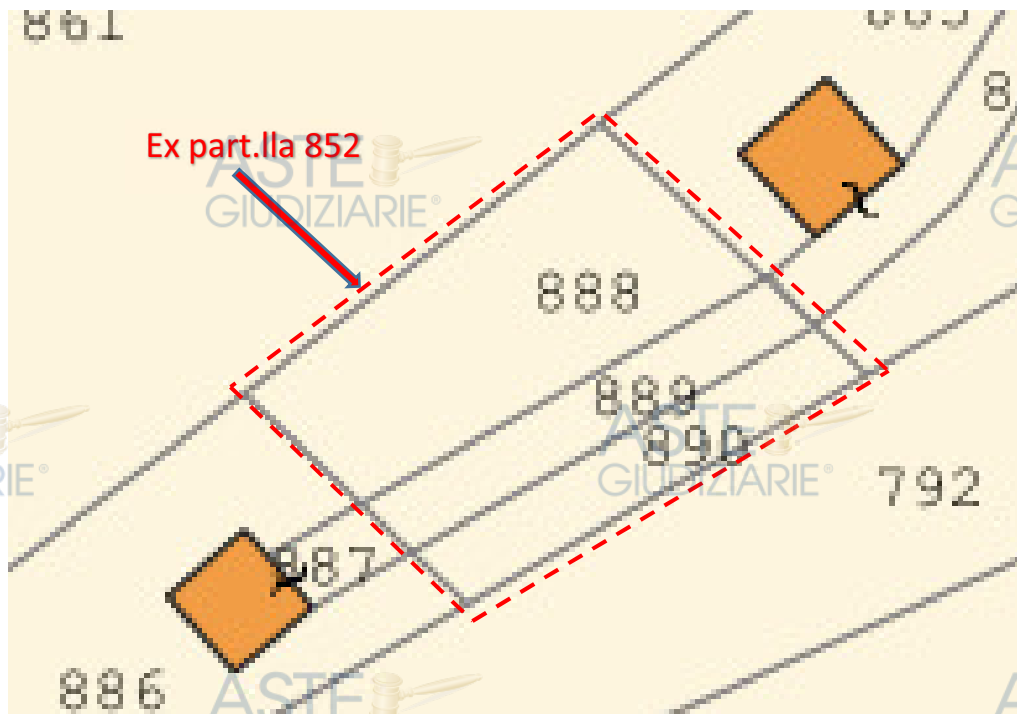
Part.IIa 885 (Ex part.IIa 850)

La particella 885 deriva da frazionamento del 03.11.2016 pratica n. CZ0092143 dalla precedente **particella 850** risulta avere una sup. di m2 242 con cultura dichiarata di Castagneto da frutto ma come accertato in fase di sopralluogo,

l'accesso al terreno stessi era praticamente quasi impedito dalla presenza di folta vegetazione spontanea. I confini non sono materializzati e non è stata riscontrata alcuna forma di recinzione tra i vari terreni.

Part.IIa 888 (Ex part.IIa 852)

La particella n. 888 deriva da frazionamento del 03.11.2016 pratica n. CZ0092143 dalla precedente **particella 852** e risulta avere una sup. di m² 173 con cultura dichiarata di Castagneto da frutto ma come accertato in fase di sopralluogo, l'accesso al terreno stessi era praticamente quasi impedito dalla presenza di folta vegetazione spontanea. I confini non sono materializzati e non è stata riscontrata alcuna forma di recinzione tra i vari terreni.



Part.IIa 889 (Ex part.IIa 852)

La particella n. 889 deriva da frazionamento del 03.11.2016 pratica n. CZ0092143 dalla precedente **particella 852** e risulta avere una sup. di m² 62 con cultura dichiarata di Castagneto da frutto ma come accertato in fase di sopralluogo, l'accesso al terreno stessi era praticamente quasi impedito dalla presenza di folta vegetazione spontanea. I confini non sono materializzati e non è stata riscontrata alcuna

forma di recinzione tra i vari terreni. Rappresenta per lo più un sentiero che collega la strada principale alla seguente particella 887 come da immagine.

Part.IIa 890 (Ex part.IIa 852)

La particella n. 889 deriva da frazionamento del 03.11.2016 pratica n. CZ0092143 dalla precedente **particella 852** e risulta avere una sup. di m² 65 con cultura dichiarata di Castagneto da frutto ma come accertato in fase di sopralluogo, l'accesso al terreno stessi era praticamente quasi impedito dalla presenza di folta vegetazione spontanea. I confini non sono materializzati e non è stata riscontrata alcuna forma di recinzione tra i vari terreni.

Part.IIa 886 (Ex part.IIa 851)

Trattasi di particella di terreno derivante da frazionamento del 03.11.2016 pratica n. CZ0092143 dalla precedente **particella 851** e risulta avere una sup. di m² 370 con cultura dichiarata di Castagneto da frutto ma come accertato in fase di sopralluogo, l'accesso al terreno stessi era praticamente quasi impedito dalla presenza di folta vegetazione spontanea. I confini non sono materializzati e non è stata riscontrata alcuna forma di recinzione tra i vari terreni.



**Part.IIa 887(Ex part.IIa 851)**

Anche la particella 887 deriva da frazionamento del 03.11.2016 pratica n. CZ0092143 dalla precedente particella 851 e risulta catastalmente cat. D1 (opificio).

Il gruppo delle categorie D comprende gli immobili a destinazione speciale di cui al 1° comma dell'art. 10 suddetto, vale a dire quelli costituiti da opifici ed in genere dai fabbricati previsti dall'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231, sostituito dall'art. 72 del testo unico delle leggi sulle imposte dirette riguardante, con formulazione più larga, oltre gli opifici, tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttiva e commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni.

Trattasi di impianto a turbina eolica da 50 kWp su apposito palo metallico ancorato al suolo mediante plinto di fondazione in cemento armato. L'impianto ha un'altezza totale di mt 29, al mozzo di mt 21.30, è composto da un supporto verticale (palo autoportante di mt 20,00) da un aerogeneratore da 50 kw con diametro max rotore di 980 mm. E di n. 3 pale in vetroresina con diametro di 15,60 mt.

La torre tubolare di sostegno dell'impianto è in acciaio, composto da più sezioni separate, la struttura di fondazione su cui poggia la torre di sostegno della turbina eolica è costituita da una platea in cemento armato pari a mt 5 x 5 circa.

L'impianto, avente potenza in immissione 50kw, per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile eolica è classificato come impianto di piccola generazione.

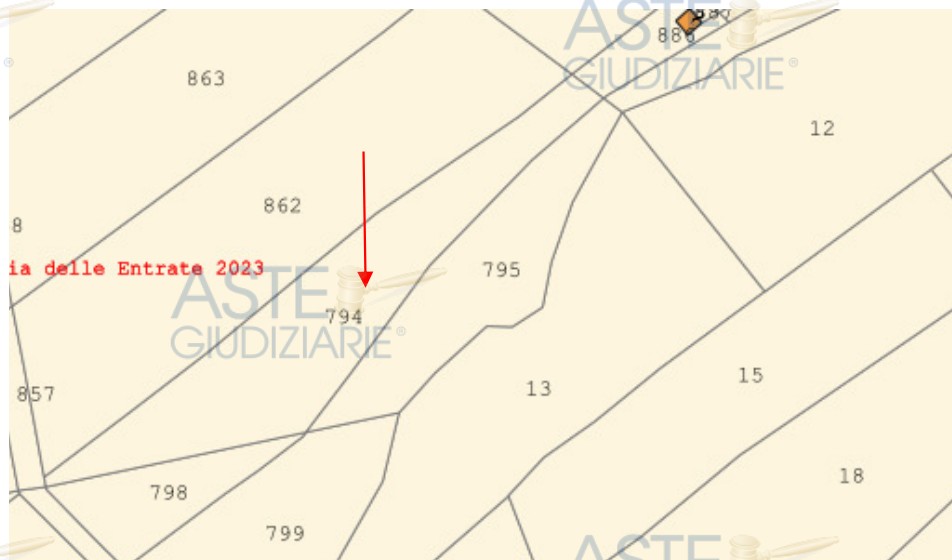
Dal punto di vista catastale, come precedentemente accennato, risulta avere cat. D1 (opificio) con rendita € 2.000,00

Al momento del sopralluogo l'impianto risultava "fermo" e da informazioni ottenute anche da parte dell'ufficio tecnico comunale, risulta inattivo da diversi anni.



**Part.IIa 794**

Particella di terreno avente sup. di m² 3250 con cultura dichiarata di Castagneto da frutto ma come accertato in fase di sopralluogo, l'accesso al terreno stessi era praticamente quasi impedito dalla presenza di folta vegetazione spontanea. I confini non sono materializzati e non è stata riscontrata alcuna forma di recinzione tra i vari terreni. La particella in essere era interessata precedentemente ad ospitare la costruzione di impianto mini eolico, successivamente spostato in fase di progettazione su altra particella.



2.5 Destinazione Urbanistica e titoli abilitativi

Come accennato nel precedente paragrafo, i terreni in oggetto ricadono in "Zona E1-Ambito Agricolo Ordinario" nello specifico territori coperti da boschi e foreste

Part.IIIa	PSC	Art. 142 c.1 L.g.
883	Ambito Agricolo ordinario	Vincolo boschi 100%
884	Ambito Agricolo ordinario	Vincolo boschi 100%
885	Ambito Agricolo ordinario	Vincolo boschi 100%
886	Ambito Agricolo ordinario	Vincolo boschi 100%



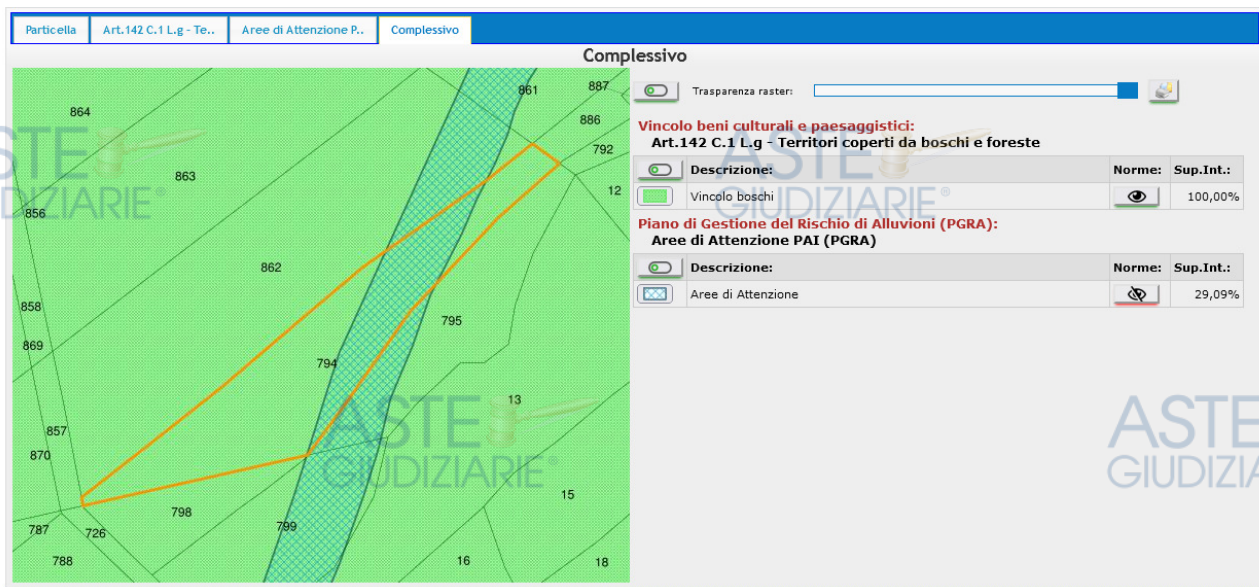
887	Ambito Agricolo ordinario	Vincolo boschi 100%
888	Ambito Agricolo ordinario	Vincolo boschi 100%
890	Ambito Agricolo ordinario	Vincolo boschi 100%
794	Ambito Agricolo ordinario	Vincolo boschi 100% Aree di Attenzione PAI (PGRA) 29,09%



GeoPortale Comune di San Pietro Apostolo (CZ)



Destinazione Urbanistica Particella - Foglio: 5 Numero: 794 - Area: 2.980 m.q.



Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello 1 Catanzaro - 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

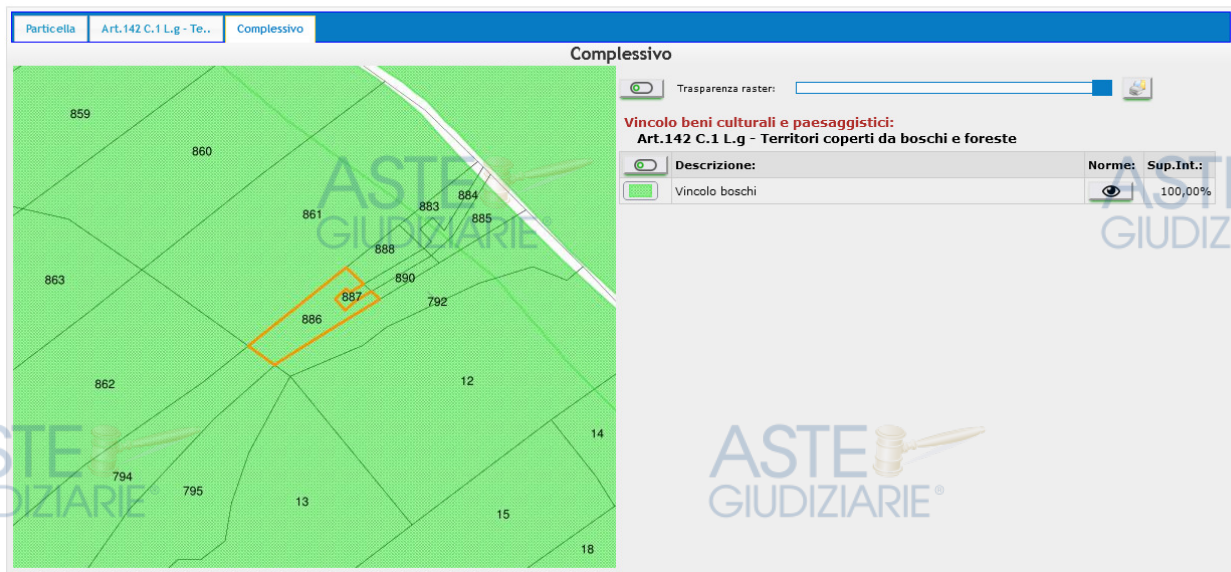


GeoPortale Comune di San Pietro Apostolo (CZ)



Geo Portale
SERVIZI CARTOGRAFICI ON LINE

Destinazione Urbanistica Particella - Foglio: 5 Numero: 886 - Area: 380 m.q.

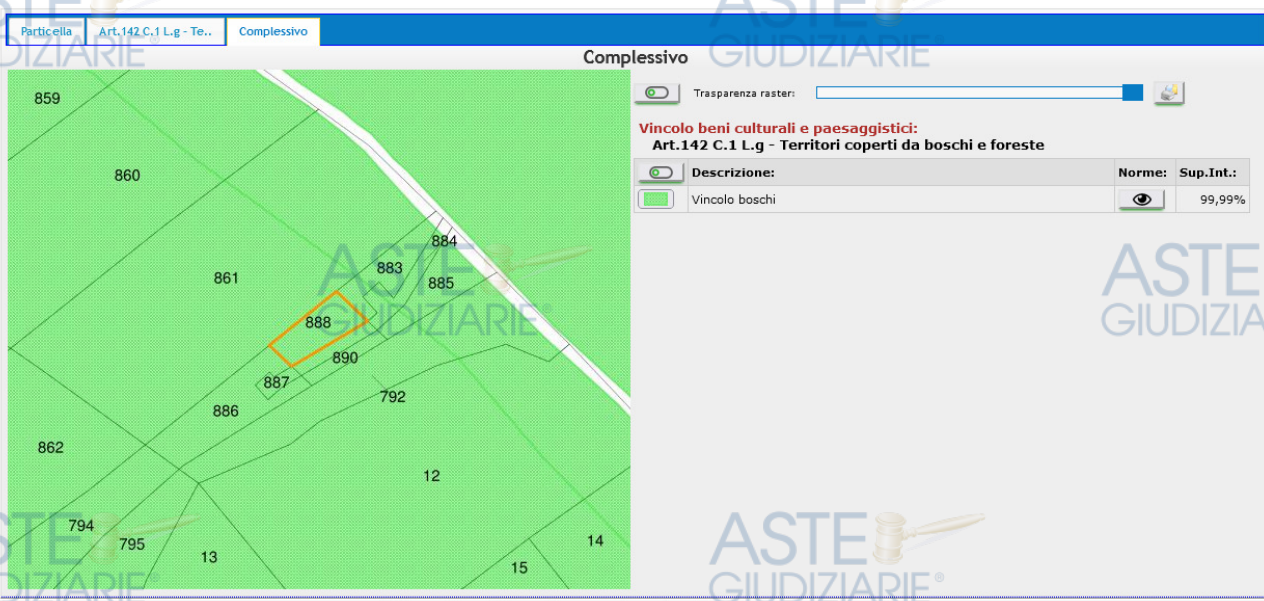


GeoPortale Comune di San Pietro Apostolo (CZ)



Geo Portale
SERVIZI CARTOGRAFICI ON LINE

Destinazione Urbanistica Particella - Foglio: 5 Numero: 888 - Area: 174 m.q.



Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello, 1 Catanzaro - 3336916328 - p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

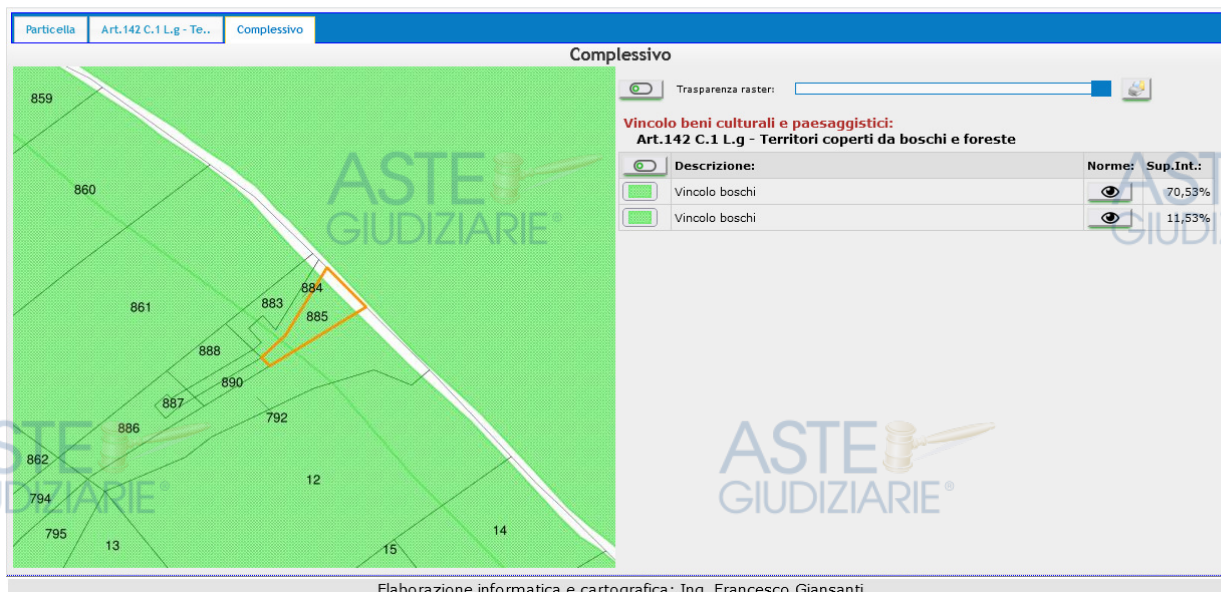


GeoPortale Comune di San Pietro Apostolo (CZ)



Geo Portale
SERVIZI CARTOGRAFICI ON LINE

Destinazione Urbanistica Particella - Foglio: 5 Numero: 885 - Area: 241 m.q.



Per quanto concerne il titolo abilitativo per l'installazione delle pale eoliche, risulta presentata Aut.ne Proc. Semplificata art. 6 D.Lgs 28/2011 e D.G.R. 81 del 13.03.2012 prot. 3906 del 29.11.2012

2.6 Criterio di stima e valutazione

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltreché sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata, considerato anche che non esiste un mercato immobiliare visto il decremento demografico notevole negli ultimi 20 anni, non vi è un mercato di compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" fissati

Geom. Santo Franco Cardamone

dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Catanzaro approvati in data 2020. Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 1 (ove ricadono i terreni oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "castagneto" risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 8.079,00 ad ettaro (€ 0, 8079/mq).

Tenendo presente che il valore agricolo medio (nel caso dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. d) del D.P.R. n. 327/2001) si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Ciò considerato, si ottiene quindi:

- Part.IIIa 883 mq 186 * (€ 0,8079*3) = € 450,80
- Part.IIIa 885 mq 242 * (€ 0,8079*3) = € 586,54
- Part.IIIa 886 mq 370 * (€ 0,8079*3) = € 896,77
- Part.IIIa 888 mq 173 * (€ 0,8079*3) = € 419,30
- Part.IIIa 889 mq 62 * (€ 0,8079*3) = € 150,27
- Part.IIIa 890 mq 65 * (€ 0,8079*3) = € 157,54
- Part.IIIa 794 mq 3.250 * (€ 0,8079*3) = € 7877,02

Tale procedura non è stata applicata alle **particelle 884 e 887** perché interessate dalla presenza (attualmente non funzionanti) di impianto mini eolico da 50kWp, e catastalmente individuate come opifici (Cat. D1).

L'area oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario e pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione.

Le categorie catastali D ed E comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare, ovvero immobili che si discostano dal concetto di ordinarietà ai sensi dell'art. 10 della R.D.L. n. 652/1939, così come approvato dalla L. n. 1249/1939, per i quali la rendita catastale è determinata con procedimenti di stima diretta e comunque senza il riferimento a zone censuarie, categorie e/o classi.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie D ed E la rendita catastale si determina per stima diretta (art. 10 legge n°1249/39), che consiste nel determinare per ogni singola unità la rendita media annua ordinaria ritraibile al netto delle perdite eventuali e delle spese di riparazione, manutenzione, sorveglianza, ammortamento,

amministrazione, assicurazione, affitto ed imprevisti e al lordo delle imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie (canoni, livelli, censi e ecc.), calcolata con riferimento ad una determinata epoca censuaria stabilita dal legislatore.

L'attuale epoca censuaria è il biennio economico 1988/1989, così come stabilito dal D.M. del 20.01.1990 del Ministro delle Finanze.

La rendita catastale si può calcolare sulla base del fitto ritraibile, quando si tratti di unità per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto, oppure sulla base del valore venale, applicando il giusto saggio di interesse, se non è in uso il sistema dell'affitto.

Se non è possibile determinare il capitale fondiario, mancando un mercato di immobili simili, il valore venale si stabilisce in base al costo di ricostruzione, sempre riferito alla stessa epoca censuaria 1988/89, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato di funzionalità globale, della vetustà e del valore dell'area compresa nell'intero lotto.

Le componenti che costituiscono l'unità immobiliare urbana e concorrono alla formazione della rendita catastale possono quindi essere distinte nelle seguenti categorie:

- Suolo;
- Costruzioni; ossia qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata con qualunque mezzo di unione, indipendentemente dal materiale con cui dette opere sono realizzate;
- Elementi Strutturalmente Connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità.

Il prospetto dei valori unitari – biennio economico 1988/89 contenuto nel Prezziario di massimo per il calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare redatto dall'AE Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale – Territorio fornisce riferimenti per i valori unitari da utilizzare nel calcolo dei costi di costruzioni suddivisi in voci tipologiche.

- A Aree scoperte e sistemazione esterna

- B Costruzioni

- C Stazioni di servizio

- D Edilizia per attività sportive

- E Cabine elettriche

- F Elementi impiantistici strutturalmente connessi al fabbricato

- G Produzione di energia (eolico)
- H Produzione di energia (fotovoltaico)

A. Aree scoperte e sistemazione esterna

A.1 Valore del suolo
Zona rurale 0,10 – 5,00 €/m²

A.2) Sistemazioni esterne

Sistemazione a verde, prato 4,00 - 8,00 €/m²

G) Produzione di energia (Eolico)

In base alla Legge n. 208/2015 art. 1, comma 22, per tali immobili è previsto lo scorporo delle componenti impiantistiche finalizzate al processo produttivo, che non rientrano più nel calcolo della rendita catastale. Nella stima diretta dell'unità immobiliare, finalizzata alla determinazione della rendita catastale, sono da includere

- il valore del suolo,
- la fondazione in c.a.,
 - eventuali locali tecnici e costruzioni edili
 - sistemazioni viarie
 - Impianti integrati di utilità trasversale (illuminazione, videosorveglianza,...)
 - la torre tubolare.

Quest'ultima viene considerata "costruzione", poiché considerate le sue caratteristiche tipologiche e costruttive è possibile riconoscerne la natura di opera edile avente i caratteri di solidità, stabilità, consistenza volumetrica ed immobilizzazione al suolo (Circolare 2E/2016).

Per quanto riguarda i prezzi unitari (riferiti all'epoca censuaria '88/'89) viene preso a riferimento il prezzario della Regione Calabria - Assessorato ai LL.PP. del 1992. In base a tali pubblicazioni si evidenzia quanto segue:

- La fondazione viene stimata sulla base dei metri cubi di calcestruzzo. Si considera congruo un valore attribuito alla fondazione in c.a. pari a **130,00 – 150,00 €/m³** [comprensivo dell'opera di scavo a sezione obbligata (rif. A.4C; 8,78 €/m³), del calcestruzzo cementizio (rif. C.6; 58,36 €/m³) con incidenza dovuta alle casseforme (rif. C.12; valutato con incidenza di 4,09 €/m³ di calcestruzzo) e della armatura di acciaio in barre (rif. C.9; 74,4 €/m³ di calcestruzzo)];
- La stima del palo metallico viene fatta sulla base del peso dello stesso. Si considera congruo un valore attribuito alla torre in acciaio pari a **1,50 - 1,60**

€/kg (rif. S.6 incrementato del 10%, in considerazione del trasporto eccezionale, della particolare posa in opera e della protezione superficiale della torre).

Sulla scorta di quanto sopra si ottiene quanto segue:

A. Aree scoperte e sistemazione esterna

A.1 Valore del suolo

Zona rurale 0,10 – 5,00 €/m².

Per entrambe le particelle si ritiene corretto considerare l'area scoperta, coincidente con la stradella di accesso agli impianti mero suolo vegetale poiché di fatto non vi è una strada o viottolo vero e proprio, applicando per lo stesso un valore pari ad € 1,00/m²:

- Part.IIIa 884 m² 97 * € 1,00/m² = € 97,00
- Part.IIIa 887 m² 60 * € 1,00/m² = € 60,00

A.2) Sistemazioni esterne

Sistemazione a verde, prato 4,00 - 8,00 €/m²

Per i motivi appena esposti, non vi è alcuna sistemazione esterna, pertanto non è applicabile tale comma.

G) Produzione di energia (Eolico)

Fondazione

La platea su cui si erge la pala eolica ha dimensioni di mt 5x5 con altezza fuori terra di circa 1,50. Non avendo elementi certi circa la profondità effettiva e quindi sotto suolo, si ritiene prudente considerare l'altezza complessiva pari ad almeno mt 2,50.

Fondazione mt 5,00*5,00*2,50= m³ 62,50 * € 140,00/m³= € 8.750,00

Palo metallico

Come precedentemente esposto, l'altezza delle 2 pale eoliche è di mt 20,00 ciascuno e da ricerche effettuate, dalle schede tecniche per impianti simili, viene dichiarato per il palo, un peso di circa 9 t.

Palo eolico mt 20,00 * 9 t * 1,60 €/Kg = € 288.000,00

Tenendo conto che il tipo di impianto in esame non rientra nel campo definito dalla massima qualità della gamma ma bensì nella fascia di piccola generazione, il valore di partenza dell'aerogeneratore nuovo e completo si attesterebbe a circa 250.000 €.

Per procedere ad una stima attualizzata di tale valore occorre considerare che:

- il progetto di questo generatore eolico risulta essere datato, in quanto prodotto nel 2013, ed alcuni componenti potrebbero risultare obsoleti;
- Il numero di ore di funzionamento dall'installazione ad oggi, allo stato attuale non risulta verificabile;
- Si ipotizza che siano state eseguite le normali manutenzioni durante i mesi di funzionamento, tuttavia non è disponibile alcuna documentazione ufficiale che consenta di certificare tali dati.
- Il numero di anni di fermo è superiore a 3, dato confermato da ufficio tecnico comunale e alcune persone presenti vicino ai luoghi durante il sopralluogo.
- Dall'analisi visiva non si sono apprezzati fenomeni di corrosione, danneggiamenti ed atti vandalici

All'importo di partenza, riferito all'acquisto di un aerogeneratore nuovo e completo, assunto pari a circa 250.000 €, è necessario pertanto applicare alcune decurtazioni:

- Dal 30% al 45% per probabile l'obsolescenza dei componenti dalla data dell'ultimo revamping ad oggi;
- Dal 15% al 25% per i rischi generati dalla non facile attuazione di eventuali manutenzioni/sostituzioni necessarie alla rimessa in esercizio dell'impianto;
- Dal 3% al 8% per l'assenza di documentazioni/certificazioni in grado di attestare le effettive ore di funzionamento e di manutenzione eseguite.

In stima finale pertanto il valore che lo scrivente perito attribuisce all'impianto è dato dalla decurtazione, applicata all'importo di partenza di 250.000 €, di una percentuale complessiva del $35\% + 20\% + 5\% = 60\%$, che consente una stima attualizzata dell'impianto pari a 100.000 €.

Alla luce di quanto, lo scrivente, esprimendo la suddetta stima, formulata comunque in modo prudentiale, dichiara che il valore delle particelle 884 e 887 sia pari ad € 100.000 per ciascun bene.

Lo scrivente fa notare anche che le turbine eoliche oggetto della perizia sono state realizzate su fondo di proprietà di terzi concesso in diritto di superficie e delle accessorie servitù di accesso, passaggio, di elettrodotto in cavo aereo, cavidotto interrato, spazzamento ecc.

**Conclusione**

Il valore venale delle particelle n. 883,884,885,886,887,888,889,890 e 794 risulta:

Part.Ila 883	€ 450,80
Part.Ila 884	€ 100.000,00
Part.Ila 885	€ 586,54
Part.Ila 886	€ 896,77
Part.Ila 887	€ 100.000,00
Part.Ila 888	€ 419,30
Part.Ila 889	€ 150,27
Part.Ila 890	€ 157,54
Part.Ila 794	€ 7.877,02
Totale	€ 210.538,24



3. Zagarise**3.1 Cenni sul paese**

Zagarise è un comune di 1 500 abitanti circa della provincia di Catanzaro distante dal capoluogo circa 40 Km e nei pressi dei boschi della Sila. Il suo territorio è compreso tra 65 e 1700 metri sul livello del mare.

L'economia del paese è basata prevalentemente sull'agricoltura. Particolarmente sviluppata è la produzione di olio di oliva di castagne e grano. Zagarise, come del resto tutti i paesi limitrofi, vanta una vasta produzione di prodotti tipici, e un discreto commercio del legname.

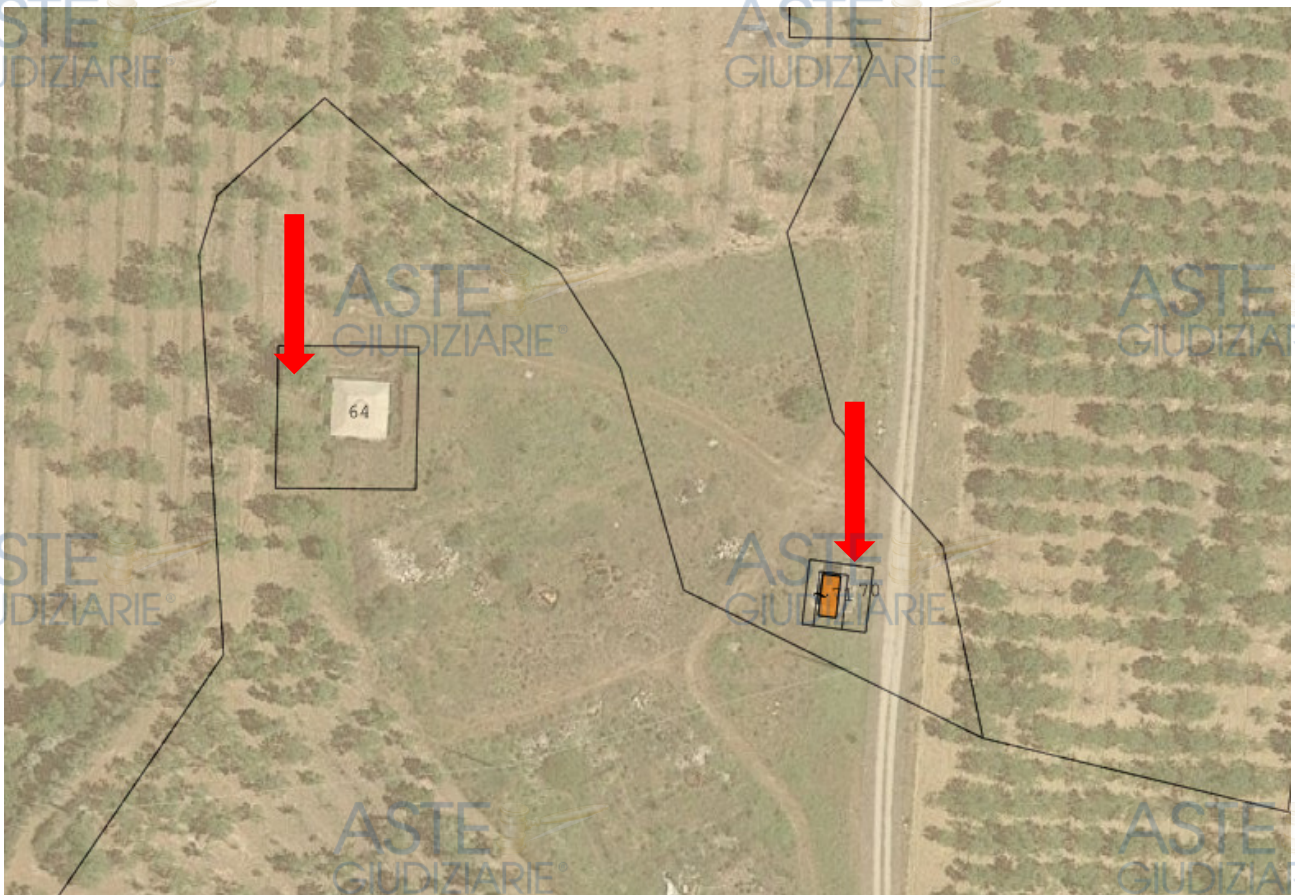
3.2 Dati catastali

Gli immobili oggetto della presente consulenza sono terreni catastalmente individuati sul Foglio di mappa n. 46

Comune di Zagarise								
Foglio n.	Particella n.	Qualità	Cl.	Sup. (Ha)		r.d.	Prop.	
46	64	Semin. Arb.	2	40	00	€ 1,14	Rubino Vincenzo prop. area 1/1 SoRel srl prop. Superficiaria 1/1	
46	70	Semin. Arb.	4		51	€ 0,07	Rubino Vincenzo prop. area 1/1 SoRel srl prop. Superficiaria 1/1	

I dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (cfr. All. 1)

* Per la particella in oggetto la Società Sorel risulta avere il solo diritto di superficie.



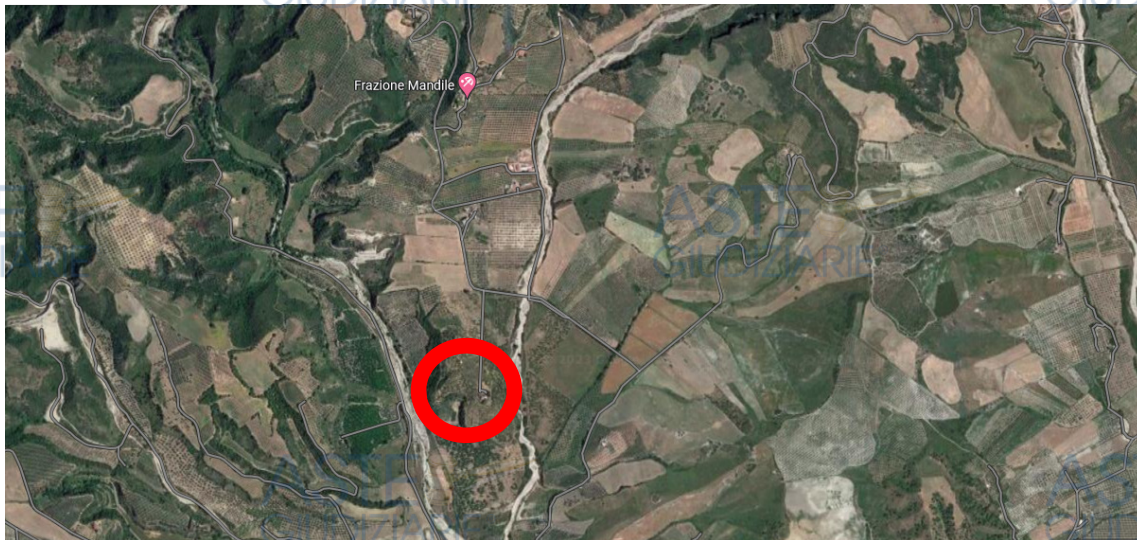
3.3 Titoli di provenienza dei beni

Gli immobili oggetto di stima di cui al precedente punto 1.2 sono pervenuti alla

Comune di Zagarise		
Foglio n.	Particella n.	
46	64	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/09/2013 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 81942 - IST CC 13669068 COMPRAVENDITA Voltura n. 1458.1/2015 - Pratica n. CZ0017815 in atti dal 23/02/2015
46	70	Atto pubblico Notaio A. Andreacchio rep. 82927 del 04.06.2014 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

3.4 Descrizione analitica

I terreni sono ubicati nella zona bassa del comune specificatamente in contrada Mandile e ricadenti in zona agricola E3 "Agricola irrigua e specializzata", a pochi km dalla zona costiera ricadente nel comune limitrofo di Sellia Marina.



I terreni in oggetto sono vicini tra loro e siti in contrada Mandile nella parte bassa della zona collinare, cui accesso è garantito da una stradina privata che si diparte dalla

strada Provinciale 12 Cuccuma-Mortilla che collega tra le altre strade, il comune di Zagarise con la SS 106 passando per altri centri urbani.



Trattasi di n. 2 particelle poco distanti tra loro nell'ordine dei 50 mt circa. Catastralmente sono individuate come particella 64 e particella 70



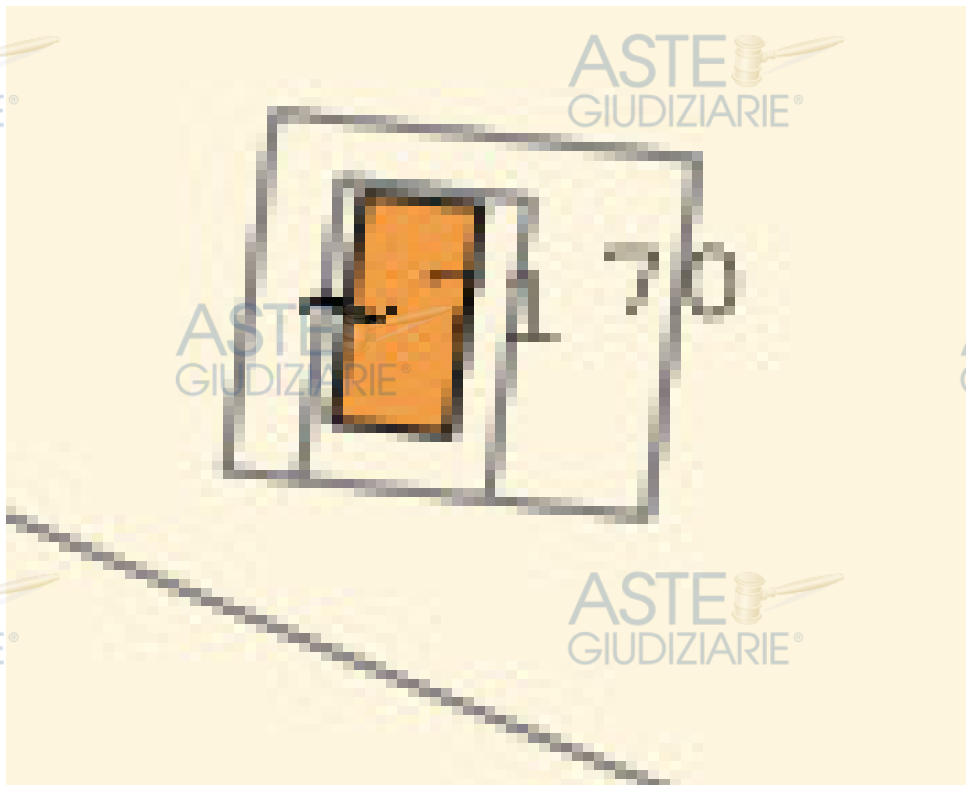
Le particelle risultano essere entrambe censite con coltura praticata di seminativo arborato con superficie di m² 400 la particella 64 e superficie di m² 51 la particella 70.

Come accertato in fase di sopralluogo, di fatto, sulla particella 64 è stata realizzata una fondazione in c.a. di mt 5 x 5 x mt 1,5 fuori terra circa per l'alloggiamento di una pala eolica mentre la particella 70 risulta essere terreno, di soli m² 51, circostante a cabina di trasformazione energia elettrica di proprietà ENEL pervenuta per atto di compravendita della quota di proprietà e del diritto superficario per atto notarile del Notaio A. Andreacchio con sede in Soverato (CZ) rep. n. 82928 del 04.06.2014 catastalmente individuata come particella 71 sub 1 (Cat. D1). La particella 70 risulta derivante da **Tipo Mappale** n. CZ0045518 del 23.04.2014 per nuova costruzione (riferita alla menzionata cabina)

Base in c.a. per installazione pala eolica



Cabina Enel di trasformazione part.IIa 71 su terreno part.IIa 70



3.5

Destinazione Urbanistica e titoli abilitativi

Come accennato nel precedente paragrafo, i terreni in oggetto ricadono in "Zona E3- Agricola irrigua e specializzata con i seguenti vincoli e prescrizioni:

➤ **Part.IIa 64**

Zona E3. Agricola irrigua e specializzata. Per effetto della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002, gli indici relativi alle abitazioni ed alle attrezzature, si intendono modificati per come di seguito:

- Indice Fondiario = 0,013 mq/mq per le sole abitazioni;
- Indice Fondiario = 0,10 mq/mq per le sole attrezzature. Art. 33 N.T.A. del PRG.

Codice zona/vincolo	ZONA E3
Articolo	Zona Agricola irrigua e specializzata
Normativa	Zona E3. Agricola irrigua e specializzata. Per effetto della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002, gli indici relativi alle abitazione ed alle attrezzature, si intendono modificati per come di seguito: - Indice Fondiario = 0,013 mq/mq per le sole abitazioni; - Indice Fondiario = 0,10 mq/mq per le sole attrezzature. Art. 33 N.T.A. del PRG.

Per quanto concerne la particella 64, risulta presso l'ufficio tecnico comunale regolare titolo abilitativo per l'installazione di impianto mini eolico avente capacità di generazione non superiore ai 60KW, nello specifico trattasi di Permesso di Costruire n. 522 del 10.02.2014 e successiva comunicazione di inizio lavori del 28.05.2014 prot. 1527.

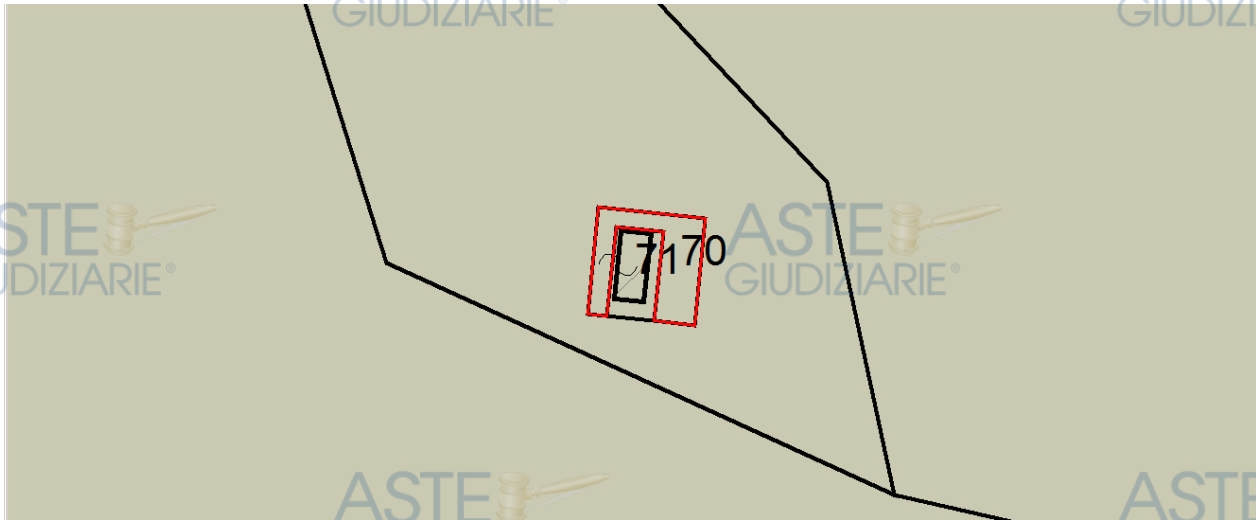
➤ **Part.IIa 70**

Zona E3. Agricola irrigua e specializzata. Per effetto della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002, gli indici relativi alle abitazioni ed alle attrezzature, si intendono modificati per come di seguito:

- Indice Fondiario = 0,013 mq/mq per le sole abitazioni;
- Indice Fondiario = 0,10 mq/mq per le sole attrezzature. Art. 33 N.T.A. del PRG.

Vincolo Acque Pubbliche_Art.3 QTRP

Corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche con relative sponde e/o argini per una fascia di 150 metri ciascuna. R.D. 11/12/1933 n° 1775. D.L. 22 gennaio 2004 n° 42 (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio). Vincolo inedificabilità, nelle aree non antropizzate e non urbanizzate poste al di fuori dei centri abitati, previsto dal QTR Calabria Art. 3.

**3.6 Criterio di stima e valutazione**

L'area oggetto di stima, riferita sia alla particella 64 che alla particella 70, per loro destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario e pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione.

Poiché dalla documentazione reperita, non si evince la costituzione del tempo determinato per il diritto di superficie in quota alla società si assume che il valore del diritto perpetuo (illimitato) di un'area corrisponde di fatto al valore della piena proprietà dell'area stessa.

• Part.IIa 64

Il terreno ricade in Zona agricola, ma come precedentemente enunciato, sulla particella è stata realizzata una fondazione in c.a. per l'alloggiamento di una pala eolica a seguito di Permesso di Costruire n. 522 del 10.02.2014 e successiva comunicazione di inizio lavori del 28.05.2014 prot. 1527.

Allo stato attuale si deve considerare che esiste soltanto la fondazione in c.a. il cui costo di costruzione incide in minima parte rispetto la realizzazione dell'impianto

edilizio e il Permesso di Costruire deve intendersi scaduto essendo trascorsi 9 anni dall'inizio dei lavori e non terminati.

Ciò premesso e ricordato, allo stato attuale detta particella può e deve intendersi del tutto come particella di terreno agricolo con cultura di seminativo arborato e considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Catanzaro approvati in data 2020. Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 3 (ove ricadono i terreni oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "seminativo arborato" risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 10.432,00 ad ettaro (€ 1,0432/mq).

Tenendo presente che il valore agricolo medio (nel caso dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. d) del D.P.R. n. 327/2001) si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Ciò considerato, si ottiene quindi:

➤ **Part.IIa 64 mq 400 * (€ 1,0432*3) = € 1.251,84**

È doveroso precisare che bisogna considerare i costi per la demolizione del plinto di fondazione, e il ripristino dei luoghi che si quantificano approssimativamente in € 15.000,00 circa, costo che si estrapola dall'ufficiale Listino LL.PP. Regione Calabria anno 2021 che valuta la demolizione di struttura in calcestruzzo armato con l'ausilio di demolitore meccanico al costo di € 271,84/m³

Considerato quindi che le dimensioni del plinto come precedentemente descritto, si ottiene:

- Demolizione plinto

mt 5.00 x mt 5.00 x h 2.00 = m³ 50 x 271,84 €/m³ = € 13.592,00

- Ripristino luoghi

Rinterro (a corpo) € 1.408,00

Part.IIa 70

Anche questo terreno, come già precedentemente enunciato ricade in zona agricola e per le sue caratteristiche (terreno circostante a cabina di trasformazione ENEL e di soli 51 m²) non può non essere considerato a tutti gli effetti terreno agricolo e di scarso valore.

Anche in questo caso, tenendo presente che la coltura catastale risulta seminativo arborato, in riferimento ai V.A.M. si ottiene:

➤ **Part.IIa 70 mq 51 * (€ 1,0432*3) = € 159,60 arr.le € 160,00**

Lo scrivente fa notare anche che i terreni oggetto della perizia sono proprietà di terzi concessi in diritto di superficie e delle accessorie servitù di accesso, passaggio, di elettrodotto in cavo aereo, cavidotto interrato, spazzamento ecc.

Conclusione

Il valore venale delle particelle n. 64 e 70 risulta:

Part.IIa 64	€ 1.251,84
Part.IIa 70	€ 160,00
Totale	€ 1.411,84

Riepilogo

Comune di Nocera Terinese			
Foglio	Particella		
14	108	€ 2.383,92	
14	109	€ 2.267,82	
14	669	€ 60.000,00	
			€ 64.651,74
Comune di San Pietro Apostolo			
5	883	€ 450,80	
5	884	€ 100.000,00	
5	885	€ 586,54	
5	886	€ 896,77	
5	887	€ 100.000,00	
5	888	€ 419,30	
5	889	€ 150,27	
5	890	€ 157,54	
5	794	€ 7.877,02	
			€ 210.538,24
Comune di Zagarise			
46	64	€ 1.251,84	
46	70	€ 160,00	
			€ 1.411,84
Totale complessivo			€ 276.601,82

Il sottoscritto, nel rassegnare la presente relazione, dichiara altresì di non avere interessi economici – finanziari con la società in liquidazione, né con i eventuali relativi soci.

Il C.T.U.

Geom. Santo Franco Cardamone



Geom. Santo Franco Cardamone