

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Tenendo conto dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, dello stato di manutenzione e conservazione del bene, della sua epoca di costruzione, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare), presso gli operatori del settore (Agenzie Immobiliari) ed i tecnici operanti sul territorio, lo scrivente ritiene di poter adottare un parametro medio unitario di superficie commerciale pari a 300,00 €/mq.

Si perviene, quindi, alla seguente quantificazione del relativo valore venale del bene a data attuale:

$$V = 300,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 111,91 \text{ mq} = 33.573,00 \text{ €}.$$

2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN SAN SOSTENE.

Il Terreno in oggetto risulta ubicato nel Comune di SAN SOSTENE MARINA in zona residenziale turistica (CZ). Situato precisamente alla Via degli Ulivi;



10/10/10



il quale ha un'estensione totale di mq 1.640,00. Più specificatamente vengono riportate le superfici di ogni singola particella e riportate in allegato sotto la lettera "D" le visure catastali: il terreno in oggetto è censito al N.C.T. foglio di mappa n. 9 , particella n. 167 è caratterizzata dai seguenti dati di classamento: qualità Uliveto, classe 1, Superficie 1.642,00 mq, reddito dominicale 11,43 euro, reddito agrario 6,78 euro; per tutta la sua estensione risulta coltivabile, facilmente raggiungibile attraverso veicoli, a piedi e tramite mezzi agricoli. Il fondo è ubicato, a pochi minuti dal Lungomare, ad esso si accede tramite strada sterrata interpodere che attraversa i terreni e arriva in Via del mare. L'intero fondo è esposto a Est, in zona ben ventilata e tranquilla. Su di esso insiste un fabbricato rurale non censito dalle dimensioni di circa 17,00 mq con un'altezza di 2,25 ml. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica il terreno in oggetto ricade in zona CT2 – RESIDENZIALE TURISTICA, ma come specificato in tale certificato le norme urbanistiche vigenti nel comune di San Sostene prescrivono, per la zona territoriale in cui ricade il bene in esame, l'obbligo di formazione di uno strumento urbanistico attuativo che al momento manca. La Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 come modificata dalla Legge regionale 5 agosto 2016, n. 28 recante Ulteriori modifiche ed integrazioni alla legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge urbanistica della Regione Calabria) - (BURC n. 85 del 5 agosto 2016), all'art. 65, comma n. 2, testualmente recita:

"2. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge



regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60;

Per quanto sopra esposto l'area in esame ha destinazione agricola.

Considerando quanto su scritto il valore di mercato di tale terreno è di 20,00 €/mq.

$$V = 1.640,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 20,00 \text{ mq} = \mathbf{32.800,00 \text{ €}}$$

3) CONCLUSIONI

Il Signor Innocenti Marat risulta proprietario dei beni in oggetto come segue:

- Terreno Censito al N.C.T del comune di San Sostene al foglio di mappa n. 9 p.lla n.167 proprietario per 23/45 (4/15 + 22/90);
- Terreno Censito al N.C.T del comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio al foglio di mappa n. 12 p.lla n. 303 al proprietario per 1/3;
- Fabbricato Censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio al foglio di mappa n. 12 p.lla n. 40 sub 1000 proprietario per 1/3;
- Fabbricato Censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio al foglio di mappa n. 12 p.lla n. 40 sub 1001 proprietario per 1/3;

Comune	Particella	Coltura	Superficie (mq)	Prezzo (€ / mq)	Importo (€)
San Sostene	167	Uliveto	1.640,00	20,00	€ 32.800,00
Quota di Proprietà di Innocenti Marat 23/45 (4/15 + 22/90)					€ 16.764,44



THE
LIBRARY OF THE
CONGRESS

Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Superficie (mq)	Prezzo (€ / mq)	Importo (€)
Sant'Andrea Apostolo dello Ionio	12	40	1000	111,91	300,00	€ 33.573,00
	12	40	1001			
Quota di Proprietà di Innocenti Marat 1/3						€ 11.191,00

Comune	Particella	Coltura	Superficie (mq)	Prezzo (€ / mq)	Importo (€)
Sant'Andrea Apostolo dello Ionio	303	Seminativo	57,00	35,00	€ 1.995,00
Quota di Proprietà di Innocenti Marat 1/3					€ 665,00

Ritenendo di poter adottare, in considerazioni delle particolari e già indicate connotazioni morfologiche e tipologico - ubicazionali degli immobili da valutare, si conclude che **il valore dei beni per la quota di proprietà del signor Innocenti Marat alla data attuale sia pari a 28.620,44 €.**

In Allegato :

Allegato A: Scrittura Privata;

Allegato B: Planimetrie dello stato di fatto;

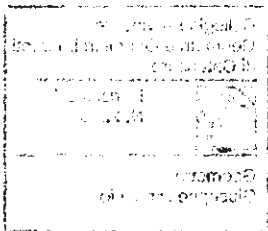
Allegato C: Documentazione Fotografica;

Allegato D: Visure Catastali ed estratti di Mappa;

Allegato E: Certificati di destinazione urbanistica.

Davoli, li 27/10/2021







ALLEGATO A:
SCRITTURA PRIVATA

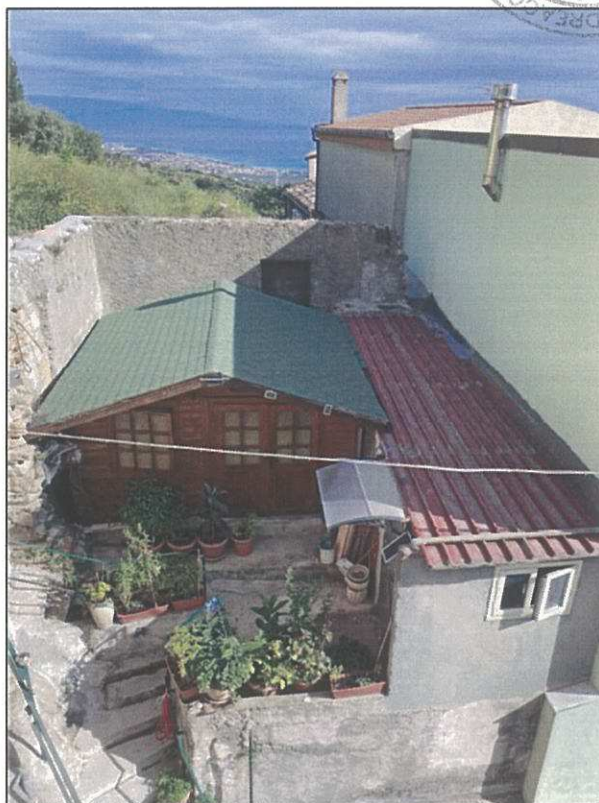


Foglio n. 12 Particella n. 303 - Sant'Andrea Apostolo dello Ionio

Foto 21



Foto 22



Foglio n. 9 Particella n. 167 - San Sostene

Foto 23



Foto 24

