

prot. n. 21716 del 23/03/2018

Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Nazionale Pentimela n. 87 – 89121 Reggio Calabria – Tel. 0965 314111 - email: dp.reggiocalabria.uptreggiocalabria@agenziaentrate.it

Oggetto

Perizia di stima per la determinazione del valore di mercato di un terreno edificabile ubicato nel Comune di Rosarno (RC).

Relazione tecnico-estimale



INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1.1 Notizie di carattere generale	3
1.2 Caratteristiche del compendio immobiliare	3
1.3 Identificazione catastale	5
1.4 Consistenza	6
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	6
2 Quadro normativo vigente	6
2.1 Destinazione urbanistica	6
2.2 Vincoli urbanistici	7
2.3 Contratti di locazione	8
2.4 Servitù ed altri diritti reali	8
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
3 Scopo della stima	8
4 Criteri e metodologie estimative	8
5 Analisi del mercato immobiliare	10
5.1 Il mercato immobiliare regionale	13
5.2 Analisi del mercato immobiliare provinciale e comunale	15
5.3 Indagini di mercato specifiche	16
6 Metodologia estimativa adottata	17
6.1 Procedimento comparativo pluriparametrico	17
6.1.1 Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)	20
6.1.2 Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione	22
6.1.3 Tabella dei Dati	24
6.1.4 Tabella dei Prezzi Impliciti	25
6.1.5 Tabella di Valutazione e sintesi valutativa	27
CONCLUSIONI	29

PREMESSA

L’Agenzia Nazionale per l’Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, di seguito ANBSC, con nota del 02/04/2019, protocollo n. 15076, ha chiesto all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Calabria, la *valutazione tecnico-estimativa* di un bene immobile ricadente nel Comune di Rosarno al fine di valutare al possibilità di procedere alla vendita del bene.

La suddetta richiesta è stata inoltrata a quest’Ufficio in virtù del “*Protocollo d’intesa per attività di valutazione immobiliare*”, stipulato dall’ANBSC con l’Agenzia delle Entrate in data 04.07.2016 (prot. n. 105152) ed avente come oggetto *la stima del valore di mercato e/o la determinazione dei canoni degli immobili confiscati*.

La perizia in oggetto è necessaria alla richiedente Agenzia Nazionale ai fini della vendita, ai sensi e per effetto dell’art. 48, comma 5 del D.Lgs. n. 159/2011, del suddetto bene confiscato (Tribunale di Reggio Calabria - proc. N. 176/2012 RGMP- emesso in data 26.11/2014 – eredi di Cacciola Giovanbattista) di seguito meglio identificato e descritto.

Alla richiesta, acquisita dall’Ufficio in data 03.04.2019 prot. n. 24561 è allegata la seguente documentazione tecnica:

1.Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Rosarno (RC) - Sportello Unico per l’Edilizia – 4 U.O.C in data 14.02.2013;

In sede di sopralluogo, effettuato in data 03.06.2018¹ si sono accertate le caratteristiche del terreno oggetto di stima, e anche con l’ausilio di rilievi fotografici, informazioni riguardo la attuale destinazione d’uso.

Pertanto, dopo aver esaminato tutta la documentazione in possesso e da quanto osservato in sede di sopralluogo, dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato relative ai parametri estimativi da prendere a riferimento e dopo aver acquisito tutte le necessarie informazioni di carattere tecnico-economico utili alla valutazione richiesta, si è proceduto a redigere la presente perizia estimale, di seguito esposta nel dettaglio.

¹ Eseguito dall’ing. Fortunato Orlando

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

Il terreno oggetto di stima ricade nel Comune di Rosarno, provincia di Reggio Calabria. Il territorio comunale si sviluppa per circa 32 km², nell'entroterra del medio versante tirrenico della provincia, da cui il centro abitato dista in linea d'aria 5 km circa; ha forma trapezoidale con una propagine, di larghezza variabile fra i 300 e i 700 metri circa, che giunge fino alla costa; ha altitudine media 67 m.s.l.m. (minima 1 m.s.l.m, massima 129 m.s.l.m). Il comune confina, tra gli altri, con quelli di S Ferdinando e di Gioia Tauro, sede dell'omonimo porto, vicino alla rotta oriente-occidente che si estende dallo Stretto di Gibilterra al Canale di Suez ed è principalmente un hub di trasbordo, collegando le reti globali e regionali che attraversano il Mediterraneo.

Al centro di un'area turistica di importanza storico-culturale, è situata al centro di una zona agricola particolarmente fertile in cui, grazie al clima mite e all'abbondanza di acque, si sviluppano le colture dell'olivo, della vite, degli agrumi.



1. Stradario



2. Vista da satellite dell'area interessata (Google)

1.2 Caratteristiche del compendio immobiliare

Il bene per il quale si richiede la valutazione è un terreno ubicato nel Comune di Rosarno, ed ha una superficie di 195 m². E' identificato nel Catasto Terreni nel Comune di Rosarno con la particella 643 del foglio di mappa n. 36.



3. Ortofoto con sovrapposizione della Mappa catastale

L'immobile in argomento è sito al margine sud del centro abitato di Rosarno; la zona è caratterizzata da un discreto livello di urbanizzazione, da una media densità edilizia e dalla presenza di diverse attività commerciali.

Nelle immediate vicinanze è presente l'Istituto di Istruzione secondaria "R. Piria", la zona è ben servita da strade e dista circa 300 m. dalla Strada statale n. 18-Tirrena Inferiore.



4.Ortofoto da Google maps con indicazione del terreno in oggetto

Il terreno è ubicato in fregio a una strada *interpodereale*, che si ricollega alla via Amedeo Modigliani, che a sua volta conduce alla predetta Strada statale 18.

Catastalmente risulta intercluso e confinante con le particelle 495, 642, 612 e 692; presenta una giacitura quasi pianeggiante, ha conformazione planimetrica rettangolare e risulta libero e incolto. In atto non sono visibili segni di confine e risulta “unito”, con una recinzione in rete metallica, con le altre due particelle adiacenti nn. 642 e 492 (terreno libero).

Per quanto non esplicitato nella sintetica descrizione sopra riportata, si rimanda alla documentazione fotografica qui di seguito allegata.



5. Vista della *stradella interpodereale* d’accesso, della recinzione con rete metallica del terreno in oggetto

1.3 Identificazione catastale

L’immobile risulta censito al Catasto Terreni nel Comune di Rosarno con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	643	-	Agrumeto	2	Ha 00.01.95	€ 8,06	€ 2,32

La proprietà dell’immobile in esame, risulta alla ditta:

- *FINANZE DELLO STATO con sede in ROMA – C.F. 80008970800 – Proprietà per 1/1*



6. Estratto di mappa catastale

1.4 Consistenza

La consistenza dell'appezzamento di terreno oggetto di valutazione è data dalle superfici censite in catasto. Per quanto sopraindicato e con riferimento alla tabella dei dati esposta nel precedente paragrafo, la consistenza del lotto in esame corrisponde pertanto a 195 m². Per quanto concerne invece la cubatura spettante (su di esso potenzialmente realizzabile), tenuto conto dell'indice di fabbricazione fondiaria della zona territoriale omogenea (z.t.o. B3) in argomento pari a 2,5 m³/m², si ricava quanto di seguito riportato:

$$V_{\text{volume edificabile}} = I_f \times S_{\text{sup.}} = 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 \times 195 \text{ m}^2 = 487,50 \text{ m}^3$$

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2 Quadro normativo vigente

2.1 Destinazione urbanistica

Lo Strumento Urbanistico attualmente vigente per il Comune di Rosarno è il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Dirigente Generale –

5° Dipartimento Urbanistica e ambiente della Regione Calabria n. 317 del 27.09.2000

Riguardo le previsioni di piano per la zona d'interesse, la particella 643 del foglio di mappa 36 del suddetto comune di Rosarno, ricade nella zona urbanistica omogenea “B3”, *Residenze - Zona di completamento dell'edificato recente*, art. 30 delle “Norme di Attuazione” - *Utilizzazioni consentite: attività commerciali ed artigiane, non nocive e non moleste, piccoli alberghi e pensioni, residenze collettive a carattere normale ed a carattere speciale, servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività turistiche, servizi connessi alle attività ricreative, culturali, sociali, amministrative, scolastiche con carattere di specialità.*

All'interno dei lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione, secondo i seguenti parametri edificatori:

Q:	≤ 66% di Sf
Hmax:	7,00 m
Np:	2
If:	≤ 2,5 mc/mq
P:	≥ 1 mq/10 mc
Df:	≥ 10,00 m
Dc:	≥ 5,00 m
Ds:	≥ 5,00 m

Ne consegue che stante la configurazione planimetrica della part.643, della sua ridotta consistenza, la relativa suscettività edificatoria non potrà essere sfruttata direttamente su di essa ma solo trasferita su altra particella della stessa zona territoriale omogenea; di questo *minus* valore si terrà conto attraverso la caratteristica “adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche” che nella fattispecie d'interesse (part.643) verrà considerato “a lungo termine”, assegnando alla particella in argomento un punteggio inferiore rispetto ad altri fondi (ricadenti in z.t.o. di completamento) immediatamente/direttamente sfruttabili a fini edificatori.

2.2 Vincoli urbanistici

Dalla documentazione trasmessa, Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Rosarno (RC) - Sportello Unico per l'Edilizia – 4

U.O.C in data 14.02.2013 risulta che il terrenon “non è sottoposto a vincolo di cui alla legge 428 del 29.10.1993”

2.3 Contratti di locazione

Dalla documentazione trasmessa e da quella in possesso dell’Ufficio, non risultano in essere contratti di locazione.

2.4 Servitù ed altri diritti reali

Con riferimento al terreno d’interesse, in base alla documentazione disponibile, a questo Ufficio non risultano informazioni riguardo eventuali ipoteche, oneri reali e fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, tasse ed imposte arretrate e diritti di terzi, gravanti sul cespite immobiliare in argomento. Pertanto, ai fini estimali, si assume che l’immobile oggetto d’interesse sia comunque libero da pesi e/o vincoli pregiudizievoli.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile Valore di Mercato all’attualità di un suolo ricadente nel Comune di Reggio Calabria.

Il suddetto valore è necessario all’Ufficio richiedente ai fini della vendita ai sensi e per effetto dell’art. 48, comma 5 del D.Lgs. n. 159/2011 del bene confiscato (Tribunale di Reggio Calabria - proc. N. 176/2012 R.G.M.P. – emesso in data 26.11.2014, divenuto definitivo in data 12.05.2016 - Confisca in danno di eredi di Cacciola Giovanbattista).

4 Criteri e metodologie estimative

Definita la natura del bene da stimare, occorre individuare, tra i vari criteri contemplati dalla dottrina dell’estimo, quello che offre maggiore attendibilità per il raggiungimento dello scopo della stima.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni a tre approcci:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.);
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato dopo un adeguato periodo di commercializzazione in una libera contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti ed in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizioni.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni simili - bensì indirettamente,

ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

Relativamente a tutti quegli immobili per i quali esiste un mercato abbastanza dinamico ed una sufficiente disponibilità di prezzi “attendibili” (con riferimento a beni analoghi, in possesso dunque di caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con quelle possedute dal bene oggetto di valutazione), ai fini estimativi si ricorre usualmente a procedimenti comparativi diretti.

5 Analisi del mercato immobiliare

Ai fini della ricerca del valore di mercato degli immobili in oggetto, è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare e sono state valutate inoltre tutte le potenzialità economiche e commerciali dei beni d'interesse.

Non disponendo di informazioni generali direttamente inerenti il mercato dei terreni edificabili, alla luce della destinazione specifica dei fabbricati potenzialmente realizzabili sul fondo in argomento, si ritiene di poter estendere anche a tale mercato le risultanze riguardanti il mercato delle abitazioni.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto ricorso ai dati pubblicati dall'Ufficio Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi di questa Agenzia (Rapporti immobiliari annuali e Note trimestrali) e ai dati raccolti per l'OMI tenuto dallo Scrivente Ufficio, che analizzano esclusivamente il mercato immobiliare residenziale e non residenziale.

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, è risultato, nel 2018, pari a 578.647 NTN, il dato più alto dal 2010 ad oggi, per effetto del quinto tasso annuale consecutivo di segno positivo (+6,5%).

Il tasso di crescita più significativo si è registrato nell'area del Nord Est (+10,2%), a fronte di un mercato che rappresenta circa un quinto del totale nazionale (Tabella 1 e Figura 3); il Nord Ovest (dove si è avuta una crescita del 5,6%) resta l'area più dinamica, con oltre un terzo del totale delle compravendite (34,2%).

L'espansione più consistente si è riscontrata nei comuni minori (+6,9% in termini aggregati), con rapporti di forza tra le varie aree territoriali analoghi rispetto a quelli generali; dinamiche meno differenziate caratterizzano i dati dei comuni capoluogo, pur permanendo al Nord Est il tasso più elevato (+9,7%).

NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2018	Var. % NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	198.118	5,6%	34,2%	2,07%	0,10
Nord Est	114.804	10,2%	19,8%	2,03%	0,18
Centro	119.082	6,4%	20,0%	1,79%	0,10
Sud	96.228	3,8%	16,6%	1,20%	0,04
Isole	50.385	7,7%	8,7%	1,20%	0,08
ITALIA	578.647	6,5%	100,0%	1,69%	0,18
Area (Capoluoghi)	NTN 2018	Var. % NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	62.891	4,5%	31,8%	2,54%	0,11
Nord Est	36.319	9,4%	18,4%	2,38%	0,20
Centro	55.592	4,7%	28,1%	2,19%	0,09
Sud	25.418	5,7%	12,9%	1,05%	0,08
Isole	11.829	3,3%	6,0%	1,03%	0,02
ITALIA	197.506	5,8%	100,0%	2,16%	0,11
Area (Non Capoluoghi)	NTN 2018	Var. % NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	125.225	5,9%	25,5%	1,88%	0,10
Nord Est	78.485	10,6%	20,6%	1,91%	0,18
Centro	63.512	8,0%	15,7%	1,59%	0,11
Sud	70.840	3,2%	18,6%	1,10%	0,03
Isole	33.070	8,9%	8,7%	1,05%	0,08
ITALIA	381.141	6,9%	100,0%	1,52%	0,09

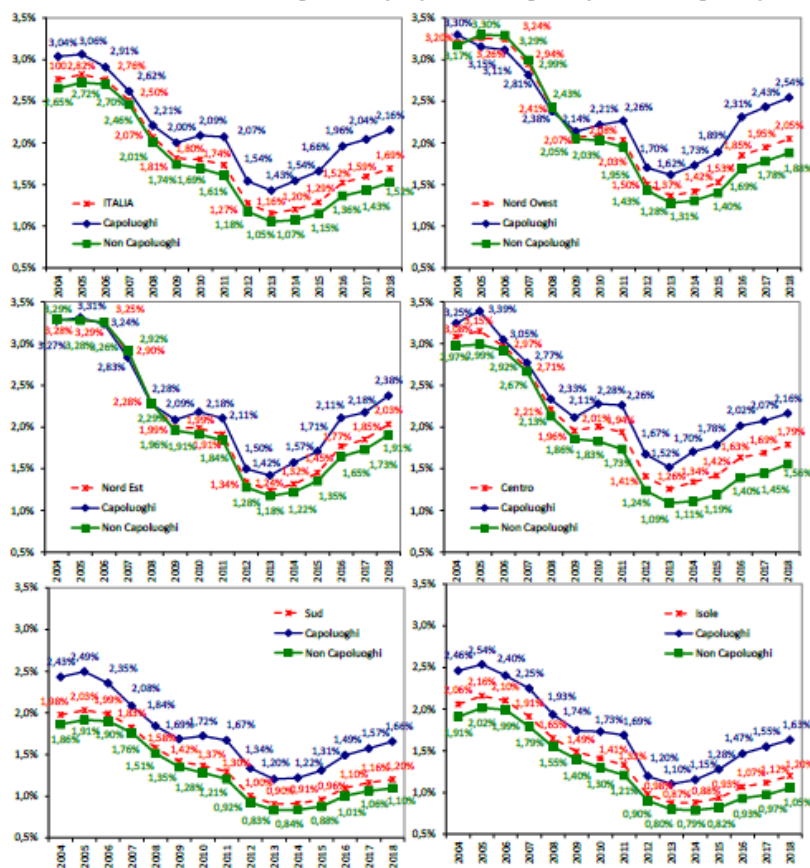
Distribuzione NTN 2018 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI, segue essenzialmente le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto

una progressiva risalita dal 2014, che si è concentrata soprattutto nei comuni capoluogo.

Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



L'andamento del mercato, distinto in nuove aggregazioni distinte in classi sulla base della "taglia di mercato"², mostra come le tre fasce più basse (S, M, L) presentino una crescita superiore alla media nazionale (tra +6,9% e +7,1%); va segnalato che quasi il 90% dei comuni (6.801) appartiene alla sola fascia S, interessando un terzo del mercato (33%) nazionale complessivo. Il tasso di crescita più contenuto si è registrato, invece, nelle due metropoli (taglia XXL), Milano e Roma, che hanno segnato un +3,1% per un volume di compravendite pari a poco meno del 10% del totale.

² "taglia di mercato" attribuita a ciascuno sulla base della propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale; sono state così individuate cinque classi (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali alle quali ciascun mercato comunale appartiene

L'IMI, come prevedibile, cresce con il progredire delle taglie dalla S (1,25%) alla XXL (2,53%), con un incremento più marcato nelle taglie centrali (+0,13 la XL, +0,13 la L, +0,12 la M).

NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Taglia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
S	6.801	191.111	6,9%	33,0%	1,25%	0,08
M	531	104.298	7,1%	18,0%	1,84%	0,12
L	255	158.090	7,0%	27,3%	2,00%	0,13
XL	14	68.539	6,4%	11,8%	2,25%	0,13
XXL	2	56.609	3,1%	9,8%	2,53%	0,07
ITALIA	7.603	578.647	6,5%	100,0%	1,69%	0,10

5.1 Il mercato immobiliare regionale

Scendendo nel dettaglio territoriale (analisi del mercato immobiliare regionale), nel 2018 il mercato immobiliare residenziale calabrese continua a crescere (+2,5%), se pure con un tasso meno sostenuto rispetto all'anno precedente. La situazione fra le cinque province è tuttavia differenziata. Spicca il risultato di Catanzaro, che con un boom nel Capoluogo (+20,1%) spinge la crescita dell'intero mercato provinciale fino al +11,4%. In virtù della sua estensione Cosenza resta il primo mercato provinciale della regione, registrando tuttavia una certa stazionarietà (+0,1%), sostanzialmente statico anche il mercato provinciale di Reggio Calabria (+0,4%); in crescita la provincia di Crotona (+4,2%), mentre Vibo Valentia è l'unico mercato provinciale con segno negativo. Tutti i dati relativi al numero di transazioni normalizzato (NTN), all'intensità del mercato immobiliare (IMI) delle le province calabresi e dei relativi capoluoghi sono riportati nelle Tabelle 1 e 2.

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Catanzaro	2.415	11,4%	21,0%	0,94%	0,10
Cosenza	4.887	0,1%	42,5%	0,94%	0,00
Crotone	860	4,2%	7,5%	0,76%	0,03
Reggio Calabria	2.380	0,4%	20,7%	0,66%	0,00
Vibo Valentia	944	-2,0%	8,2%	0,79%	-0,02
Calabria	11.486	2,5%	100,0%	0,84%	0,02

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Catanzaro	743	20,1%	28,1%	1,60%	0,28
Cosenza	599	-1,2%	21,0%	1,65%	-0,03
Crotone	365	5,1%	12,8%	1,29%	0,06
Reggio Calabria	942	-0,3%	33,0%	0,94%	-0,01
Vibo Valentia	203	-4,1%	7,1%	1,09%	-0,05
Calabria	2.853	4,5%	100,0%	1,24%	0,06

Le serie storiche del numero indice NTN e dell'IMI, disponibili a partire dal 2004, mostrano come nel 2018 il mercato immobiliare calabrese abbia recuperato i volumi registrati nel 2012; il recupero è sostenuto dai capoluoghi.

Oltre che sui comuni Capoluogo, il mercato residenziale calabrese si muove intorno ad altre realtà territoriali: di carattere urbano (quali la conurbazione prossima al capoluogo cosentino e la conurbazione jonica Cassano-Corigliano-Rossano), ma anche realtà a connotazione turistica (come nell'Alto Tirreno Cosentino, la Costa degli Dei lungo il tirreno vibonese, la Costa di Soverato lungo lo jonio catanzarese), nonché realtà territoriali strategiche per il commercio e la logistica in virtù delle dotazioni infrastrutturali, come Lamezia Terme.

L'analisi dei dati sulle dimensioni compravendute mostra una predilezione del mercato per le abitazioni di taglio medio. Nei capoluoghi la superficie compravenduta è mediamente maggiore che nel resto della provincia. Le quotazioni medie sono in leggero calo, confermando una lenta ma costante tendenza al ribasso nel medio periodo. Nei capoluoghi il dato medio del 2018 è pari a 922 €/m² mentre in provincia scende a 703 €/m².

L'esame dei medesimi indicatori (NTN, IMI) riferiti ai comuni capoluogo di provincia consente alcune riflessioni sulla polarizzazione dei mercati provinciali esercitata dai capoluoghi. Il risultato poco brillante della provincia di Reggio Calabria è fortemente influenzato dal comune

capoluogo, unico fra i cinque capoluoghi di provincia calabresi a registrare un dato negativo (-6,82%). Ciò nonostante, con un numero di transazioni pari a 900, Reggio Calabria si conferma il primo mercato immobiliare dei capoluoghi, primato sicuramente ascrivibile alla maggiore estensione territoriale del comune; al riguardo si consideri che il capoluogo reggino totalizza un numero di transazioni paragonabile a quello delle intere province di Crotone (851 NTN) o Vibo Valentia (964 NTN). La crescita in questi capoluoghi trova il suo riflesso nell'IMI che esprime una dinamicità del mercato ben superiore alla media. I mercati provinciali maggiormente polarizzati sui capoluoghi sono quelli di Crotone e Reggio Calabria; il primo per scarsa dinamicità del contesto provinciale, il secondo per le dimensioni territoriali di cui si è detto.

Il fenomeno è inverso per le province di Cosenza e Vibo Valentia: nel primo caso si è in presenza di un territorio provinciale molto vasto, nel secondo vi sono realtà turistiche importanti che contrastano l'effetto attrattivo del capoluogo.

5.2 Analisi del mercato immobiliare provinciale e comunale

Nel 2018 il mercato immobiliare della città metropolitana di Reggio di Calabria ha registrato leggero incremento delle compravendite. Sono state rilevate un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 2.380 con una variazione percentuale rispetto al 2017 corrispondente al +0,4%. Nel dettaglio, la macroarea costituita dal comune Capoluogo predomina sull'intera area; realizza infatti un NTN pari a 942, che corrisponde al 39,6% di NTN dell'intera Città Metropolitana.

I dati evidenziano ben pochi cambiamenti rispetto all'anno 2017, le macroaree con NTN pari o superiori a 200 restano 4; al capoluogo infatti seguono: Piana di Gioia Tauro (309 NTN), Costa Viola (287 NTN), Megale Hellas e Locri Hepizeferi (214 NTN), cui corrispondono quote di mercato rispettivamente pari al 13,0%, al 12,0% ed al 9,0%.

Dal confronto con l'anno precedente si evince, inoltre, che il 2018 presenta un bilanciamento fra le macroaree con segno positivo e quelle con segno negativo. Le lievi variazioni negative delle tre macroaree più dinamiche

(Capoluogo, Piana di Gioia Tauro e Costa Viola) sono compensate dalla diffusa crescita del mercato nelle macroaree minori, a partire da Capo delle Armi e Area Grecanica (+35,8%) seguita, con incrementi più modesti, da Piedimonte e Versante dello Stretto (+19,5%) e da Costa dei Gelsomini (+13,4%).

NTN, IMI e variazioni annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Capo delle Armi e Area Grecanica	169	35,8%	7,1%	0,50%	0,13
Costa dei Gelsomini	70	13,4%	3,0%	0,48%	0,08
Costa Viola	287	-3,9%	12,0%	0,84%	-0,04
Kaulon e Valle dello Stilaro	119	-17,3%	5,0%	0,50%	-0,11
Megale Hellas e Locri Hepizeferi	214	7,0%	9,0%	0,65%	0,04
Passo della Limina e del Mercante	82	-7,9%	3,4%	0,45%	-0,04
Piana di Gioia Tauro	309	-1,2%	13,0%	0,59%	-0,01
Piedimonte e Piani d'Aspromonte	71	5,3%	3,0%	0,40%	0,02
Piedimonte Jonico	13	-62,6%	0,5%	0,11%	-0,18
Piedimonte Versante dello Stretto	31	19,5%	1,3%	0,48%	0,08
Valli del Mesima e del Metramo	74	8,4%	3,1%	0,43%	0,03
Reggio di Calabria Capoluogo	942	-0,3%	39,6%	0,94%	-0,01
Reggio di Calabria Provincia	2380	0,4%	100%	0,66%	0,00

Il Comune di Rosarno, fa parte della macroarea “Piana di Gioia Tauro, nel la quale nel 2018 ha presentato un numero di NTN pari a 309, con una variazione percentuale rispetto all’anno precedente, pari a - 1,2%; la quotazione media per il 2018 è pari a 568 €/m² (con una variazione percentuale negativa rispetto 2017 pari a - 6%).

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Piana di Gioia Tauro	568	-6,0%	97,6

5.3 Indagini di mercato specifiche.

Il segmento immobiliare in cui ricade l’immobile da valutare è quello delle aree edificabili. Al fine di acquisire i necessari valori di mercato di immobili simili, da porre a confronto con i fondi oggetto di stima, è stata effettuata un’approfondita ricerca presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia dell’Entrate, con riferimento agli atti di compravendita di beni ricadenti nel Comune di Rosarno, e ricadenti nella la medesima zona omogenea di destinazione urbanistica (B3). Il periodo temporale di ricerca di tali atti corrisponde ai 3 anni antecedenti l’attualità (epoca di riferimento

della presente valutazione). Dall'indagine condotta, si è rilevata una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare con riferimento alla macro-area di appartenenza, ed in particolare alle zone territoriali omogenee d'interesse; pertanto è stato possibile reperire un sufficiente numero di prezzi di mercato di beni simili e quindi comparabili a quelli oggetto di stima.

6 Metodologia estimativa adottata

Con riferimento allo scopo della stima e ai presupposti che scaturiscono dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di valori di mercato “ordinario” e quindi per l'applicabilità del criterio del **Valore di Mercato**, per la ricerca del quale verrà adottato il *procedimento comparativo pluriparametrico*.

6.1 Procedimento comparativo pluriparametrico

Il procedimento comparativo pluriparametrico è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il “confronto” tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili contrattati di recente e aventi un prezzo noto. Detta procedura si fonda su un principio secondo il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare analogamente ai prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Pertanto la stessa risulta essere una procedura di comparazione sistematica che assume come termini di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili in valutazione, ovvero: superfici, stato manutentivo, accessibilità e collegamenti viari, ecc.

Ciascuna delle suddette caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato, il quale le traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti ciascuno di essi collegato da una particolare caratteristica, la quale infine concorre alla formazione del *Prezzo Unitario Complessivo*.

L'utilizzo di un procedimento comparativo pluriparametrico è necessario nel caso in cui le indagini di mercato forniscono un campione di prezzi o di

valori, riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all’immobile in stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In questi casi è opportuno adottare il procedimento pluriparametrico (derivato dal *Market Comparison Approach*) con il quale è possibile quantificare l’influenza di ciascuna caratteristica significativa sul prezzo totale dei beni.

In tal modo è possibile omogeneizzare, in termini di prezzo, gli immobili posti a confronto con l’immobile da stimare rispetto a ciascuna caratteristica significativa e calcolare quindi il valore cercato mediando i prezzi di riferimento, *corretti* con i parametri di comparazione.

Le suddette *caratteristiche* possono essere classificate in:

- quantitative: quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero);
- qualitative ordinabili: quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili: quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio : presente – non presente).

L’entità con cui una caratteristica è presente nell’immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina *l’entità del prezzo componente corrispondente*, poiché lo stesso è legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto “prezzo implicito”. Il suddetto prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Con il procedimento comparativo pluriparametrico, il bene da stimare (*subject*), di cui sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, viene messo a confronto con un campione omogeneo costituito da beni simili (*comparables*), aventi questi ultimi le stesse caratteristiche

prese in considerazione per il *subject* e dei quali devono essere noti il prezzo e l'epoca di compravendita.

Una volta fissato il campione, le fasi in cui si articola il metodo di comparazione sono le seguenti:

- **compilazione della tabella dei dati.** In questa tabella viene riportata per ogni caratteristica (relativa sia ai *comparables* che al *subject*) la quantità o la qualità corrispondente, secondo la rispettiva unità di misura o in alternativa, il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;
- **compilazione della tabella dei prezzi impliciti.** E' una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche, da tante colonne dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i *comparables* esaminati e dalla colonna delle unità di misura ad essi relativi;
- **compilazione della tabella di valutazione.** E' la tabella dei calcoli nella quale, in corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni *comparables*, sono individuate tre colonne contenenti i seguenti valori :
 - ✓ la differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica posseduta dell'immobile in stima e la quantità/punteggio dell'analogo caratteristica posseduta dall'immobile di confronto;
 - ✓ il prezzo implicito relativo alla caratteristica considerata per l'immobile di confronto;
 - ✓ il prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto per renderlo simile all'immobile in stima rispetto alla caratteristica considerata,.

Nella parte inferiore della tabella infine, per ciascun immobile confrontato, viene calcolata la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo, viene riportato il relativo prezzo iniziale complessivo e da ultimo, viene effettuata la somma algebrica tra detti valori finali, ottenendo così il cosiddetto "Prezzo Corretto" di ciascun *comparables*.

Ai prezzi corretti finali così ottenuti, si applica infine una “Sintesi Valutativa, ottenibile ad esempio attraverso una semplice media aritmetica, che fornisce in questo modo uno dei più probabili valori dell’immobile di stima.

6.1.1 Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)

L’indagine di mercato effettuata per comporre il campione di immobili da confrontare con il bene da stimare, è stata condotta con gli atti di compravendita rogati per immobili simili (terreni edificabili) ricadenti nel Comune di Rosarno. Il periodo temporale di ricerca degli atti è stato delimitato alla data di riferimento della stima (1° semestre 2019) e a tre anni precedenti la stessa.

L’indagine così effettuata ha consentito di ottenere un campione attendibile di 6 *comparables*, riferiti ad immobili ricadenti nello stesso segmento territoriale, assimilabili per condizioni socio-economiche e caratteristiche (consistenza, localizzazione, forma, giacitura, accessibilità, rischio idrogeologico, adeguamento temporale relative alle previsioni Urbanistiche) a quelle del bene oggetto di stima (*subject*).

Di seguito vengono riportati i dati degli immobili selezionati e le rispettive caratteristiche, desunte dagli atti e utilizzate nel procedimento di stima:

comparable C_a – *Atto di compravendita Notaio Maria Tripodi del 28.07.2016 Rep. 33557/12096*

Rosarno Foglio 19, particella 559;

Località Zippone;

Prezzo di vendita: € 25.000,00;

Destinazione Urbanistica: Zona Omogenea B3

Consistenza (cubatura) = Superficie x $I_f = m^2 240,00 \times 2,5 m^3/m^2 = 600 m^3$

comparable C_b - *Atto di compravendita Notaio Rita Tripodi*

del 04.08.2016 Rep. 98986/26203

Rosarno Foglio 36, particella 883;

Località Zippone;

Prezzo di vendita: € 12.000,00;

Destinazione Urbanistica: Zona Omogenea B3

Consistenza (cubatura) = Superficie x I_f = m^2 133,00 x 2,5 m^3/m^2 = 332,5 m^3

comparable C_c – Atto di compravendita Notaio Maria Tripodi

del 16.12.2016 Rep33799/12242

Rosarno Foglio 19, particella 2218;

Località Zippone;

Prezzo di vendita: € 11.500,00;

Destinazione Urbanistica: Zona Omogenea B3

Consistenza (cubatura) = Superficie x I_f = m^2 110,00 x 2,5 m^3/m^2 = 275 m^3

comparable C_d – Atto di compravendita Notaio Rita Tripodi

del 17/10/2017 Rep. 101913/28507

Rosarno Foglio 19, particella 1773;

Località Zippone;

Prezzo di vendita: € 60.000,00;

Destinazione Urbanistica: Zona Omogenea B3

Consistenza (cubatura) = Superficie x I_f = m^2 682,00 x 2,5 m^3/m^2 = 1075 m^3

comparable C_e – Atto di compravendita Notaio Mariangela Muià del

23/03/2018 Rep. 722/506

Rosarno 19, particella 699;

Località Fontana Vecchia;

Prezzo di vendita: € 11.600,00;

Destinazione Urbanistica: Zona Omogenea B3

Consistenza (cubatura) = Superficie x I_f = m^2 160,00 x 2,5 m^3/m^2 = 400 m^3

comparable C_f – Atto di compravendita Notaio Marcella Clara Reni del

10/12/2018 Rep. 60324/16665

Rosarno 19, particelle 126;

Località Convento;

Prezzo di vendita: € 46.667,00;

Destinazione Urbanistica: Zona Omogenea B3

Consistenza (cubatura) = Superficie x I_f = m^2 320,00 x 2,5 m^3/m^2 = 800 m^3

6.1.2 Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

I dati dei *comparables* e le relative caratteristiche tecnico-economiche significative ai fini della comparazione vengono riportati nell'apposita tabella riassuntiva (scheda degli elementi di comparazione) qui di seguito allegata, in cui sono indicati anche i dati e le caratteristiche del *subject*.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
COMPARABILI (C _i = comparables)										
Segmento del mercato immobiliare										
Area Edificabili										
	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)			
	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	0				
Fonte	Rep. 33557/12096	Rep. 98986/26203	Rep. 33799/12242	Rep. 101913/26507	Rep. 725/506	Rep. 60324/16665				
Prezzo (€)	25.000,00	12.000,00	11.500,00	60.000,00	11.600,00	46.667,00				
Epoca dato (Semestra/anno)	2 ^o /2016	2 ^o /2016	2 ^o /2016	2 ^o /2017	1 ^o /2018	2 ^o /2018				
Comune	Rosarno	Rosarno	Rosarno	Rosarno	Rosarno	Rosarno				
Indirizzo										
Toponimo										
Numero civico										
Sezione										
Foglio	19	36	19	36	19	19				
Part.ile	559	883	2218	1773	699	126				
Subalterno										
Consistenza	Superficie (mq) 240,00	Superficie (mq) 133,00	Superficie (mq) 110,00	Superficie (mq) 682,00	Superficie (mq) 160,00	Superficie (mq) 320,00	Superficie (mq) 195,00			
Localizzazione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Forma	Regolare	Irregolare	Irregolare	Irregolare	Regolare	Irregolare	Regolare			
Giuntura	Planeggiante	In lieve declivio	Planeggiante	In lieve declivio	Planeggiante	Planeggiante	Planeggiante			
Accessibilità	Da via secondaria	Da via secondaria	Da via secondaria	Da via secondaria	Da via secondaria	Da via principale	Normale			
Adeguamento temporale nel Prov. Urbanistico	A lungo termine	A lungo termine	A lungo termine	A breve termine	A lungo termine	A medio termine	A lungo termine			
Dati di riferimento										
Caratteristiche oggetto di confronto										

6.1.3 Tabella dei Dati

Con riferimento a ciascuna caratteristica dell’immobile per la quale il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo, nella tabella dei dati viene indicata “l’entità” con cui tale caratteristica è presente nell’immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa).

Nella suddetta tabella vengono quindi riportati dei valori numerici (valore della caratteristica quantitativa o punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa) associati alle caratteristiche possedute dai beni posti a confronto (subject e comparables).

Le caratteristiche considerate allo scopo sono qui di seguito elencate (per ciascuna di esse sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori - cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche - e le unità di misura/punteggi associati):

Caratteristiche Terreni edificabili		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie	mq
Localizzazione	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Forma	Irregolare	0
	Regolare	1
Giacitura	In forte declivio	0
	In lieve declivio	1
	Pianeggiante	2
Accessibilità	Da via secondaria	0
	Normale	1
	Da via principale	2
Adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche	A lungo termine	0
	A medio termine	1
	A breve termine	2

La “Tabella dei Dati” riportante i punteggi ed i valori assegnati nella presente stima alle caratteristiche del *subject* e dei *comparables*, viene allegata di seguito.

TABELLA "B" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli Immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) 840,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) 103,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) 110,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) 662,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) 150,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) 320,00	Quantità o num. 1,00	Quantità o num. 1,00	Quantità o num. 1,00	Quantità o num. 1,00	Quantità o num. 1,00	Quantità o num. 1,00	195,00	Superficie (mq) Normale
c2	Localizzazione	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Normale	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Normale	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Normale	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Normale	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Normale	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Normale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Normale
c3	Forma	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Regolare	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Irregolare	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Irregolare	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Irregolare	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Regolare	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Irregolare	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	Regolare
c4	Giatura	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Pianeggiante	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) In lieve declivio	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Pianeggiante	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) In lieve declivio	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Pianeggiante	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Pianeggiante	2,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	2,00	Pianeggiante
c5	Accessibilità	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Da Via secondaria	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Da Via secondaria	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Da Via secondaria	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Da Via secondaria	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Da Via secondaria	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) Da Via secondaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00	Normale
c6	Adeguamento temporale al Prov. Urbanistico	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) A lungo termine	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) A lungo termine	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) A lungo termine	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) A lungo termine	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) A lungo termine	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) A lungo termine	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	1,00	1,00	A lungo termine

6.1.4 Tabella dei Prezzi Impliciti

Definita la Tabella dei Dati, occorre procedere per ciascuna caratteristica al calcolo del prezzo implicito, inteso quest'ultimo come variazione del prezzo

totale dell'immobile al variare della caratteristica stessa (i singoli coefficienti K_{Cj} sono rilevabili dalla tabella).

I risultati dei calcoli inerenti il caso di stima, vengono quindi riassunti nella sottostante “Tabella dei Prezzi Impliciti”:

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCI	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza	Kc1 x p/min	€/mq	1,00	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50
c2	Localizzazione	Kc2(Pci)	€	15,0%	3.750,00	1.800,00	1.725,00	9.000,00	1.740,00	7.000,05
c3	Forma	Kc3(Pci)	€	5,0%	1.250,00	600,00	575,00	3.000,00	580,00	2.330,35
c4	Giacitura	Kc4(Pci)	€	10,0%	2.500,00	1.200,00	1.150,00	6.000,00	1.160,00	4.666,70
c5	Accorabilità	Kc5(Pci)	€	10,0%	2.500,00	1.200,00	1.150,00	6.000,00	1.160,00	4.666,70
c6	Adeguamento temporale rel. Prev. Urbaneistiche	Kc6(Pci)	€	15,0%	3.750,00	1.800,00	1.725,00	9.000,00	1.740,00	7.000,05

6.1.5 *Tabella di Valutazione e sintesi valutativa*

Nella tabella di valutazione si eseguono i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.

Si tratta in pratica di “correggere” il prezzo di ogni *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) posseduto dal *subject*.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto di ogni *comparable* una volta che questi assume tutte le stesse caratteristiche del *subject*.

La parte inferiore della tabella costituisce poi la “sintesi valutativa”, alla quale si perviene a valle delle seguenti operazioni:

1. calcolo dei prezzi unitari corretti di ciascun *comparable*;
2. calcolo del valore medio dei singoli prezzi unitari corretti;
3. calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei prezzi unitari corretti dal valore medio suddetto;
4. eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del $\pm 10\%$ (alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari come quella qui redatta);
5. ricalcolo del valore medio dei prezzi unitari corretti dei soli *comparables* superstiti, previa verifica che lo scostamento percentuale $\Delta\%$ di essi rispetto al nuovo valore medio non sia superiore al $\pm 10\%$;
6. determinazione del valore unitario del *subject* assunto pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparables* superstiti);
7. calcolo del valore complessivo del *subject* come prodotto del valore unitario sopra citato per la superficie commerciale del *subject* stesso.

Nella seguente tabella vengono riportati tutti i calcoli eseguiti per la presente stima.

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
C1	Consistenza	45,00	-9.262,50	62,00	4.495,00	85,00	6.162,50	487,00	-35.307,50	35,00	2.537,50	125,00	-9.062,50	
C2	Localizzazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
C3	Forma	0,00	0,00	1,00	600,00	1,00	575,00	1,00	3.000,00	0,00	0,00	1,00	2.333,33	
C4	Giacitura	0,00	0,00	1,00	1.200,00	0,00	0,00	1,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
C5	Accessibilità	1,00	2.500,00	1,00	1.200,00	1,00	1.150,00	1,00	6.000,00	1,00	1.150,00	1,00	-4.667,00	
C6	Adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-18.000,00	0,00	0,00	-1,00	-7.000,00	
CORREZIONE DEL PREZZO			-762,50		7.495,00		7.867,50		-38.307,50		3.697,50		-18.395,90	
	$\Sigma \Delta P_i$		25.000,00		12.000,00		11.500,00		60.000,00		11.600,00		46.667,00	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		24.237,50		19.387,50		19.387,50		21.692,50		15.297,50		28.271,10	
1° SINTESI			124,29		99,97		99,42		111,24		78,45		144,98	108,72
	$\Delta_{mes}\%$		13,28%		-8,89%		-9,39%		1,39%		-28,50%		32,14%	10%
	Esito 1° sintesi valutativa	Scartato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Scartato	Scartato	Scartato	Scartato	Valore 1° sintesi (€) 21.995,40
2° SINTESI					99,97		99,42		111,24					
	$\Delta_{mes}\%$				-3,45%		-3,98%		7,44%					103,54
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato					Valore 2° sintesi (€) 20.190,30

Dai risultati illustrati nella suddetta tabella, si evince che lo scostamento percentuale dei prezzi unitari corretti per tre dei *comparables* è superiore all'alea estimativa fissata pari al $\pm 10\%$ (*comparables* C_a, C_e e C_f), che pertanto vengono scartati dal calcolo.

Effettuata la eliminazione dei *comparables* suddetti, che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del $\pm 10\%$ (alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari come quella qui redatta), si procede quindi al ricalcolo del valore medio dei prezzi unitari corretti dei soli *comparables superstiti*, verificando sempre che lo scostamento percentuale $\Delta\%$ di essi rispetto al nuovo valore medio non superi il $\pm 10\%$.

I *comparables* rimasti C_b, C_c e C_d soddisfano pienamente la suddetta condizione, quindi i rispettivi prezzi unitari corretti concorrono, attraverso la loro media aritmetica, a determinare il valore unitario ricercato (in mq), da attribuire al *subject*.

Per tutto quanto in precedenza esposto si può attribuire, con discreto margine di approssimazione, il più probabile valore di mercato al terreno d'interesse (corrispondente allo stato dei luoghi alla data della stima), pari a:

Valore = € 20.190,30 in c.t. € 20.000,00

CONCLUSIONI

Come descritto in premessa, L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, con nota del 02/04/2019, protocollo n. 15076, ha chiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Calabria, la *valutazione tecnico-estimativa* di un bene immobile ricadente nel Comune di Rosarno al fine di valutare al possibilità di procedere alla vendita del bene.

La suddetta richiesta, acquisita da quest'Ufficio in data 03.04.2019 prot. n. 24561, è stata inoltrata in virtù del "Protocollo d'intesa per attività di valutazione immobiliare", stipulato dall'ANBSC con l'Agenzia delle Entrate

in data 04.07.2016 (prot. n. 105152) ed avente come oggetto la stima del valore di mercato e/o la determinazione dei canoni degli immobili confiscati.

La perizia in oggetto è necessaria alla richiedente Agenzia Nazionale ai fini della vendita, ai sensi e per effetto dell'art. 48, comma 5 del D.Lgs. n. 159/2011, del suddetto bene confiscato (Tribunale di Reggio Calabria - proc. N. 176/2012 RGMP - emesso in data 26/11/2014 – eredi di Cacciola Giovanbattista) come già meglio identificato e descritto nella presente relazione .

In sede di sopralluogo, effettuato in data 03.06.2019, oltre all'accertamento delle caratteristiche del terreno oggetto di stima, sono state acquisite, anche con l'ausilio di rilievi fotografici, importanti informazioni riguardo la destinazione d'uso.

Per la determinazione del più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di stima, è stato utilizzato un procedimento di mercato comparativo pluriparametrico, che attraverso indagini di mercato fornisce un campione di prezzi o di valori, riferiti ad immobili sufficientemente omogenei all'immobile in stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione dello stesso (terreno edificabile). Il procedimento adottato (*Market Comparison Approach*) quantifica l'influenza di ciascuna caratteristica significativa sul prezzo totale dei beni. In tal modo è possibile omogeneizzare, in termini di prezzo, gli immobili posti a confronto con l'immobile da stimare rispetto a ciascuna caratteristica significativa e calcolare quindi il valore unitario cercato mediando i prezzi di riferimento, corretti con i parametri di comparazione.

Per tutto quanto sopra esplicitato, alla luce delle considerazioni sin qui esposte, sulla base dei risultati ottenuti con l'applicazione del procedimento estimale adottato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della destinazione urbanistica, della relativa ubicazione, della sua consistenza, del grado di appetibilità e di effettiva collocabilità dello stesso sul mercato, è stato attribuito all'immobile descritto il più "probabile valore di mercato" ad esso corrispondente alla data della presente stima, da ritenersi valido nell'ipotesi che il bene rispetti tutte le

norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e nel presupposto che esso sia esente da pesi, oneri, servitù, vincoli, diritti di terzi e gravami di qualsiasi genere e natura.

Tutto ciò premesso, il valore di mercato stimato per l'immobile in argomento è pari a € **20.000,00** (ventimila).

Si precisa che la valutazione sopra evidenziata è riferita alla data di richiesta della stessa e non può essere utilizzata per scopi diversi. Tenuto conto del grado di completezza delle informazioni a disposizione sulle caratteristiche dei beni, del livello di attendibilità dei dati di confronto e dell'ordinaria alea insita in ogni giudizio estimale, si precisa che il più probabile "valore venale in comune commercio" del bene sopra distinto può subire variazioni percentualmente modeste.

firmato digitalmente
Il Responsabile tecnico
Francesco Surace

firmato digitalmente
Direttore*
Donato Martinez

* Firma su delega del Direttore Provinciale Claudia Cimino.