



COMUNE DI LAGO

Provincia di Cosenza

PIAZZA MATTEOTTI, 4 - CAP. 87035 - TEL. 0982/454071 - FAX 0982/454172 - P.IVA 01385940786

Prot. _4954_ del 07/12/2018

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA TERRENI "MARICELLO", EX DEMANIO DELLO STATO DA ALIENARE CON PROCEDURA APERTA AI SENSI R.D. 827/1924.

Il sottoscritto arch. Francesco Mazzotta, nato a Lago il 06/06/1962, Responsabile dell'Area Tecnica settore Urbanistica del Comune di Lago, giusto decreto di nomina del sindaco n. 05 del 22/07/2016, visto l'incarico conferito verbalmente in merito alla redazione della PERIZIA DI STIMA del terreno acquisito gratuitamente dal Demanio giusto Decreto del Direttore dell'Agenzia del Demanio prot. 2018/20/DRCAL/CZ del 03/01/2018, rassegna quanto segue:

1. PREMESSA

Occorre innanzitutto premettere che l'alienazione dei terreni verrà effettuata a misura e non a corpo pertanto oggetto della presente stima sarà il valore dei terreni al mq, in modo da poter porre in vendita ogni singolo lotto separato, favorendo una maggiore partecipazione di potenziali acquirenti.

2. INTRODUZIONE

Il comune di Lago nel corso dell'anno 2016 avviava l'iter procedurale per l'acquisizione a titolo gratuito dei terreni del Demanio dello Stato, sulla base delle previsioni normative del Decreto Legislativo 28.05.2010 n. 85 e del Decreto Legislativo n. 69, del 21.06.2013, convertito in legge dal Decreto n. 98 del 09.08.2013. L'iter attivato dal comune di Lago può essere così riassunto:

a	Richiesta accredito Responsabile Settore Urbanistica presso l'Agenzia - Prot. 3390 del 28/10/2016
b	Trasmissione domanda di attribuzione immobile cod CSB0196 – Prot. 3440 del 02.11.2016 - Posta PEC
c	Parere fornito dall'Agenzia del Demanio in merito all'attribuzione immobile cod CSB0196 (Terreni Maricello) – Prot. 3988 del 07/12/2016
d	Delibera Consiliare di Conferma della richiesta n. 23 del 21/12/2016
e	Decreto del Direttore dell'Agenzia del Demanio prot. 2018/20/DRCAL/CZ del 03/01/2018
f	Verbale di consegna terreni prot. 2018/1361 del 23/01/2018

Pertanto dal 23/01/2018 il comune di Lago è entrato in possesso dei terreni del Demanio dello Stato relativi alla bonifica dello stagno Turbole.

3. DESCRIZIONE IMMOBILE

Il fondo è costituito da 136 particelle, delle quali solo quelle adibite a seminativo irriguo (n. 121 p.lle) e quelle adibite a pascolo (n. 13 p.lle), sono oggetto della presente perizia. Detti terreni sono ubicati nell'ambito del territorio comunale di Lago in adiacenza al confine con il comune di Aiello Calabro (vedi planimetria allegata), in origine era costituita da un'area paludosa, bonificata nei primi anni del '900, e successivamente data in fitto. Il fondo ha un'estensione complessiva di circa 21,46 ettari e si presenta pianeggiante e servito da strade sterrate e canali di raccolta delle acque, convogliate nel vicino fiume Oliva.

4. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'area nella quale ricade il terreno interessato, è individuata dallo strumento urbanistico del Comune di Lago come zona omogenea "E" con destinazione funzionale "agricola".

I dati salienti del terreno, raggruppati per particelle omogenee sono i seguenti:

Seminativo irriguo:

N	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	52	239		SEMIN IRRIG	1	28	30		Euro:11,69	Euro:3,65
2	52	240		SEMIN IRRIG	1	18	10		Euro:7,48	Euro:2,34
3	52	241		SEMIN IRRIG	1	16			Euro:6,61	Euro:2,07
4	52	242		SEMIN IRRIG	1	17	80		Euro:7,35	Euro:2,30
5	52	243		SEMIN IRRIG	1	18	40		Euro:7,60	Euro:2,38
6	52	245		SEMIN IRRIG	1	39			Euro:16,11	Euro:5,04
7	52	246		SEMIN IRRIG	1	53			Euro:21,90	Euro:6,84
8	52	248		SEMIN IRRIG	1	6	60		Euro:2,73	Euro:0,85
9	52	249		SEMIN IRRIG	1	6	10		Euro:2,52	Euro:0,79
10	52	250		SEMIN IRRIG	1	13	20		Euro:5,45	Euro:1,70
11	52	251		SEMIN IRRIG	1	13			Euro:5,37	Euro:1,68
12	52	252		SEMIN IRRIG	1	2	70		Euro:1,12	Euro:0,35
13	52	253		SEMIN IRRIG	1	9			Euro:3,72	Euro:1,16
14	52	254		SEMIN IRRIG	1	4	50		Euro:1,86	Euro:0,58
15	52	255		SEMIN IRRIG	1	4	50		Euro:1,86	Euro:0,58
16	52	256		SEMIN IRRIG	1	11	50		Euro:4,75	Euro:1,48
17	52	257		SEMIN IRRIG	1	17	10		Euro:7,07	Euro:2,21
18	52	258		SEMIN IRRIG	1	37	10		Euro:15,33	Euro:4,79
19	52	259		SEMIN IRRIG	1	6	10		Euro:2,52	Euro:0,79
20	52	260		SEMIN IRRIG	1	9	20		Euro:3,80	Euro:1,19
21	52	261		SEMIN IRRIG	1	13	90		Euro:5,74	Euro:1,79
22	52	262		SEMIN IRRIG	1	10	50		Euro:4,34	Euro:1,36
23	52	263		SEMIN IRRIG	1	4	60		Euro:1,90	Euro:0,59
24	52	264		SEMIN IRRIG	1	8			Euro:3,31	Euro:1,03
25	52	265		SEMIN IRRIG	1	12			Euro:4,96	Euro:1,55
26	52	266		SEMIN IRRIG	1	5	90		Euro:2,44	Euro:0,76
27	52	267		SEMIN IRRIG	1	13			Euro:5,37	Euro:1,68
28	52	268		SEMIN IRRIG	1	14	40		Euro:5,95	Euro:1,86
29	52	269		SEMIN IRRIG	1	14			Euro:5,78	Euro:1,81
30	52	270		SEMIN IRRIG	1	15	30		Euro:6,32	Euro:1,98
31	52	271		SEMIN IRRIG	1	7	50		Euro:3,10	Euro:0,97
32	52	273		SEMIN IRRIG	1	16	20		Euro:6,69	Euro:2,09
33	52	274		SEMIN IRRIG	1	8	60		Euro:3,55	Euro:1,11
34	52	275		SEMIN IRRIG	1	8	60		Euro:3,55	Euro:1,11

35	52	276	SEMIN IRRIG	1	13	60	Euro:5,62	Euro:1,76
36	52	277	SEMIN IRRIG	1	13	40	Euro:5,54	Euro:1,73
37	52	278	SEMIN IRRIG	1	10	30	Euro:4,26	Euro:1,33
38	52	279	SEMIN IRRIG	1	1	70	Euro:0,70	Euro:0,22
39	52	280	SEMIN IRRIG	1	2	40	Euro:0,99	Euro:0,31
40	52	281	SEMIN IRRIG	1	22		Euro:9,09	Euro:2,84
41	52	282	SEMIN IRRIG	1	29	90	Euro:12,35	Euro:3,86
42	52	283	SEMIN IRRIG	1	13	90	Euro:5,74	Euro:1,79
43	52	284	SEMIN IRRIG	1	33	20	Euro:13,72	Euro:4,29
44	52	285	SEMIN IRRIG	1	15	85	Euro:6,55	Euro:2,05
45	52	286	SEMIN IRRIG	1	30	20	Euro:12,48	Euro:3,90
46	52	287	SEMIN IRRIG	1	9	30	Euro:3,84	Euro:1,20
47	52	288	SEMIN IRRIG	1	47	85	Euro:19,77	Euro:6,18
48	52	289	SEMIN IRRIG	1	5	50	Euro:2,27	Euro:0,71
49	52	290	SEMIN IRRIG	1	2	30	Euro:0,95	Euro:0,30
50	52	296	SEMIN IRRIG	1	14	80	Euro:6,11	Euro:1,91
51	52	297	SEMIN IRRIG	1	3	90	Euro:1,61	Euro:0,50
52	52	298	SEMIN IRRIG	1	12	50	Euro:5,16	Euro:1,61
53	52	299	SEMIN IRRIG	1	28	20	Euro:11,65	Euro:3,64
54	52	300	SEMIN IRRIG	1	3	30	Euro:1,36	Euro:0,43
55	52	301	SEMIN IRRIG	1	25		Euro:10,33	Euro:3,23
56	52	302	SEMIN IRRIG	1	5	10	Euro:2,11	Euro:0,66
57	52	303	SEMIN IRRIG	1	6	90	Euro:2,85	Euro:0,89
58	52	304	SEMIN IRRIG	1	10	20	Euro:4,21	Euro:1,32
59	52	305	SEMIN IRRIG	1	49	60	Euro:20,49	Euro:6,40
60	52	306	SEMIN IRRIG	1	27		Euro:11,16	Euro:3,49
61	52	307	SEMIN IRRIG	1	13	20	Euro:5,45	Euro:1,70
62	52	308	SEMIN IRRIG	1	23	50	Euro:9,71	Euro:3,03
63	52	309	SEMIN IRRIG	1	7	60	Euro:3,14	Euro:0,98
64	52	310	SEMIN IRRIG	1	9	90	Euro:4,09	Euro:1,28
65	52	311	SEMIN IRRIG	1	30		Euro:12,39	Euro:3,87
66	52	312	SEMIN IRRIG	1	18	60	Euro:7,68	Euro:2,40
67	52	313	SEMIN IRRIG	1	6		Euro:2,48	Euro:0,77
68	52	314	SEMIN IRRIG	1	3	70	Euro:1,53	Euro:0,48
69	52	315	SEMIN IRRIG	1	12	20	Euro:5,04	Euro:1,58
70	52	316	SEMIN IRRIG	1	50		Euro:20,66	Euro:6,46
71	52	318	SEMIN IRRIG	1	21	80	Euro:9,01	Euro:2,81
72	52	319	SEMIN IRRIG	1	16	40	Euro:6,78	Euro:2,12
73	52	320	SEMIN IRRIG	1	15	40	Euro:6,36	Euro:1,99
74	52	321	SEMIN IRRIG	1	29	60	Euro:12,23	Euro:3,82
75	52	322	SEMIN IRRIG	1	29	60	Euro:12,23	Euro:3,82
76	52	323	SEMIN IRRIG	1	24	50	Euro:10,12	Euro:3,16
77	52	324	SEMIN IRRIG	1	26	60	Euro:10,99	Euro:3,43
78	52	325	SEMIN IRRIG	1	10		Euro:4,13	Euro:1,29
79	52	326	SEMIN IRRIG	1	7		Euro:2,89	Euro:0,90
80	52	327	SEMIN IRRIG	1	28	60	Euro:11,82	Euro:3,69
81	52	328	SEMIN IRRIG	1	12	80	Euro:5,29	Euro:1,65
82	52	330	SEMIN IRRIG	1	20	30	Euro:8,39	Euro:2,62
83	52	331	SEMIN IRRIG	1	11		Euro:4,54	Euro:1,42

84	52	332	SEMIN IRRIG	1	2	30	Euro:0,95	Euro:0,30
85	52	333	SEMIN IRRIG	1	24		Euro:9,92	Euro:3,10
86	52	334	SEMIN IRRIG	1	6	90	Euro:2,85	Euro:0,89
87	52	335	SEMIN IRRIG	1	6		Euro:2,48	Euro:0,77
88	52	336	SEMIN IRRIG	1	9	20	Euro:3,80	Euro:1,19
89	52	337	SEMIN IRRIG	1	31	70	Euro:13,10	Euro:4,09
90	52	338	SEMIN IRRIG	1	11	96	Euro:4,94	Euro:1,54
91	52	339	SEMIN IRRIG	1		60	Euro:0,25	Euro:0,08
92	52	340	SEMIN IRRIG	1	17	50	Euro:7,23	Euro:2,26
93	52	342	SEMIN IRRIG	1	42		Euro:17,35	Euro:5,42
94	52	343	SEMIN IRRIG	1	33	50	Euro:13,84	Euro:4,33
95	52	344	SEMIN IRRIG	1	5	60	Euro:2,31	Euro:0,72
96	52	345	SEMIN IRRIG	1	58		Euro:23,96	Euro:7,49
97	52	346	SEMIN IRRIG	1	21		Euro:8,68	Euro:2,71
98	52	347	SEMIN IRRIG	1	16		Euro:6,61	Euro:2,07
99	52	348	SEMIN IRRIG	1	3	70	Euro:1,53	Euro:0,48
100	52	349	SEMIN IRRIG	1	2	90	Euro:1,20	Euro:0,37
101	52	350	SEMIN IRRIG	1	3		Euro:1,24	Euro:0,39
102	52	351	SEMIN IRRIG	1	2	90	Euro:1,20	Euro:0,37
103	52	352	SEMIN IRRIG	1	2	60	Euro:1,07	Euro:0,34
104	52	353	SEMIN IRRIG	1	2	30	Euro:0,95	Euro:0,30
105	52	354	SEMIN IRRIG	1	2	40	Euro:0,99	Euro:0,31
106	52	355	SEMIN IRRIG	1	14		Euro:5,78	Euro:1,81
107	52	356	SEMIN IRRIG	1	3		Euro:1,24	Euro:0,39
108	52	357	SEMIN IRRIG	1	6	90	Euro:2,85	Euro:0,89
109	52	358	SEMIN IRRIG	1	16	50	Euro:6,82	Euro:2,13
110	52	359	SEMIN IRRIG	1	37		Euro:15,29	Euro:4,78
111	52	360	SEMIN IRRIG	1	49		Euro:20,25	Euro:6,33
112	52	361	SEMIN IRRIG	1	23		Euro:9,50	Euro:2,97
113	52	362	SEMIN IRRIG	1	17	50	Euro:7,23	Euro:2,26
114	52	363	SEMIN IRRIG	1	16		Euro:6,61	Euro:2,07
115	52	364	SEMIN IRRIG	1	12		Euro:4,96	Euro:1,55
116	52	365	SEMIN IRRIG	1	11		Euro:4,54	Euro:1,42
117	52	366	SEMIN IRRIG	1	10	50	Euro:4,34	Euro:1,36
118	52	367	SEMIN IRRIG	1	14		Euro:5,78	Euro:1,81
119	52	368	SEMIN IRRIG	1	3		Euro:1,24	Euro:0,39
120	52	400	SEMIN IRRIG	1		27	Euro:0,11	Euro:0,03
121	52	401	SEMIN IRRIG	1		23	Euro:0,10	Euro:0,03

Pascolo:

N	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	52	291		PASCOLO	3		31	60	Euro:0,82	Euro:0,16
2	52	292		PASCOLO	3		1	50	Euro:0,04	Euro:0,01
3	52	295		PASCOLO	3			80	Euro:0,02	Euro:0,00
4	52	394		PASCOLO	3		5	46	Euro:0,14	Euro:0,03
5	52	395		PASCOLO	3		1	90	Euro:0,05	Euro:0,01
6	52	396		PASCOLO	3	1	21	67	Euro:3,14	Euro:0,63
7	52	398		PASCOLO	3		57	10	Euro:1,47	Euro:0,29

8	52	399	PASCOLO	3		81	Euro:0,02	Euro:0,00
9	52	402	PASCOLO	3	7	5	Euro:0,18	Euro:0,04
10	52	403	PASCOLO	3	2	61	Euro:0,07	Euro:0,01
11	52	404	PASCOLO	3		34	Euro:0,01	Euro:0,00
12	52	407	PASCOLO	3	22	70	Euro:0,59	Euro:0,12
13	52	408	PASCOLO	3	2		Euro:0,05	Euro:0,01

5. CONSIDERAZIONI E STIMA

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 dai valori anomali indotti da fenomeni speculativi, che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione della stima nota.

A tale scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

1. caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economiche-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

2. Caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrica e geologica del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità dei luoghi, accesso.

La stima deve inoltre basarsi oltreché sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Considerato che non è ipotizzabile per il terreno oggetto della stima la suscettibilità di essere urbanizzato, per la sua valutazione, si ritiene, trattandosi di terreni non edificabili, che per la determinazione del valore al m², si può fare riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2015 (e non ancora aggiornata), redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Cosenza, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria, in base alla quale si possono rilevare i seguenti valori:

Per i classificati come seminativo irriguo:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE			V.A.M. €/h	V.A.M. €/mq
52		Seminativo Irriguo	1	18	89	86	10.824,32	1,08

$$Vv_s = \text{Sup.} \times V_{am} = \text{mq } 188.986 \times \text{€ } 1,08 = \text{€ } 204.564,49$$

Il valore venale (Vv) così determinato, sarebbe quello che l'Ente dovrebbe versare al proprietario dei fondi ai fini espropriativi.

Per i terreni classificati come pascolo:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE			V.A.M. €/h	V.A.M. €/mq
52		Pascolo	3	2	55	54	4.005,00	0,40

$$Vv_p = \text{Sup.} \times V_{am} = \text{mq } 25.554 \times \text{€ } 0,40 = \text{€ } 10.234,37$$

Sommando i due valori ottenuti, si ha:

$$Vv = Vv_s + Vv_p = \text{€ } 204.564,49 + \text{€ } 10.234,37 = \text{€ } 214.798,86$$

Il valore ottenuto, costituirà la base sulla quale mediante aggiunte e diminuzioni scaturirà il reale valore del compendio.

6. INDICAZIONE E GIUSTIFICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Considerando le finalità dell'incarico, si procede mediante stima diretta, per la quale, date le caratteristiche del fondo e le difficoltà riscontrate, nel reperire informazioni sulla compravendita di immobili simili, sono adottati i criteri di seguito descritti.

Si individuano gli elementi rilevanti e caratterizzanti il terreno agricolo, ed in mancanza di questi si adotta quale parametro di comparazione, la sola superficie del terreno.

Si passa poi all'acquisizione dei termini per la comparazione ricercando i dati relativi agli importi richiesti per la vendita di immobili della medesima tipologia ubicati in un raggio di 8-10 km. Tali dati vengono quindi corretti considerando un margine di trattativa ovvero una differenza tra valori inizialmente richiesti ed importi concordati all'atto della vendita del 5%, secondo quanto riferito da operatori del locale mercato immobiliare. Quindi per ciascun immobile sono determinati i valori unitari.

Per i valori unitari così ottenuti vanno quindi calcolate le medie, corrispondenti ai valori ordinari, e la deviazione standard, per valutare i margini di variabilità di detti valori.

Tali valori sono quindi moltiplicati per i parametri relativi al fondo in esame: precisamente la superficie dei terreni.

Dalla somma degli importi così ottenuti vengono eseguite ulteriori correzioni con aggiunte e/o detrazioni da apportare in relazione degli elementi di straordinarietà rilevate per l'immobile oggetto della stima.

6.1. Aggiunte

Come elementi positivi, tali da incrementarne il valore, vengono individuati la natura pianeggiante del terreno, la possibilità per tutti i terreni di avere un accesso diretto, l'accesso all'irrigazione e la naturale vocazione alla produzione. Elementi che, considerata la morfologia dei terreni agricoli del comune di Lago, conferiscono al compendio un valore aggiunto non indifferente. Pertanto si ritiene che i terreni oggetto della presente stima siano da rivalutare del 50%.

6.2. Detrazioni

Quali elementi negativi vanno considerati l'accesso stradale, la presenza di aree tutelate (L. 42/2004), la presenza del vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) e la presenza del vincolo P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico), elementi che di fatto inibiscono qualsiasi utilizzo dei terreni per scopi diversi da quello agricolo.

6.3. Valore venale

Il valore di mercato del complessivo dei fondi risulta dal seguente conteggio:

Valore venale = Valore Ordinario + Aggiunte – Detrazioni.

Seminativo irriguo: Valore venale = € 1,082432 + (€ 1,082432*0,5) - 0,00 = € 1,62 al mq.

Pascolo: Valore venale = € 0,4005 + (€ 0,4005*0,5) - 0,00 = € 0,60 al mq.

7. CONCLUSIONI

La situazione di stagnazione del mercato immobiliare, soprattutto quello relativo alla compravendita di terreni agricoli non ha consentito la comparazione con altri valori correnti di mercato. Pertanto alla luce degli elementi acquisiti si ritiene che il valore del terreno, o per meglio dire il più probabile valore di mercato dell'intero complesso sia:

Seminativo irriguo: Valore venale = mq 188.986 x € 1,62 = € 306.157,32;

Pascolo: Valore venale = mq 25.554 x € 0,60 = € 15.332,40;

Sommando i due valori si ottiene l'importo complessivo dell'intero compendio, pari a € **321.489,72**, (diconsi Euro trecentoventunomilaquattrocentottantanove e centesimi settantadue).

Considerato, come già premesso, che la vendita avverrà a misura e non a corpo, gli importi da porre a base d'asta verranno ricavati moltiplicando la superficie dei lotti per gli importi a mq teste ricavati, vale a dire: € **1,62** per i terreni classificati come seminativo irriguo e € **0,60** per i terreni classificati come pascolo.

IL TECNICO



arch. Francesco Mazzotta