

terreno agricolo a SAN LORENZO DEL VALLO località Vignale, della superficie commerciale di **39.230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a pescheto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 88 (catasto terreni), qualità/classe Frutt Irrig, superficie 39230, reddito agrario 384,95 €, reddito dominicale 688,86 €

Coerenze: confinante a nord con le particelle 508 e 83, ad ovest con le particelle 149 e 150, a sud con viabilità che la separa dalle particelle 489, 117, 116, 115, ad est con le particelle 107, 111, 113.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto.



Vista del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Comune di San Lorenzo del Vallo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Vignale nel comune di San Lorenzo del Vallo. Vi si giunge dalla Strada Provinciale 270 percorrendo un tratto della SP 131 (bivio per Altomonte).

Il fondo, coltivato a pescheto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico pianeggiante.

La particella 88 ha una conformazione irregolare; sviluppa una superficie di poco inferiore a 4 ettari. Confina a nord con le particelle 508 (di proprietà dell'esecutato) e 83, ad ovest con le particelle 149 e 150 (proprietà Imbrogno), a sud con viabilità che la separa dalle particelle 489, 117, 116, 115, ad est con le particelle 111, 107 e 113 (queste ultime intestate all'Opera per la valorizzazione della Sila).

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione "gestito a settori dal Consorzio di bonifica dei Bacini Settentrionali".

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frutteto irriguo	39.230,00	x	100 %	=	39.230,00
Totale:	39.230,00				39.230,00



Particella 88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra

le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: sì (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: piena maturità (1.00);
- risorsa irrigua: sì (1.00).

$$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 32490.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 3.9230 ha il valore determinato è di 127458.27 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

127.458,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 127.458,27
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 127.458,27

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO LOCALITÀ VIGNALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAN LORENZO DEL VALLO località Vignale, della superficie commerciale di **3.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a pescheto.

Identificazione catastale: foglio 6 particella 83 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 3022, reddito agrario 29,65 €, reddito dominicale 53,06 €
- porzione AB, qualita/classe Pescheto - U, superficie 178, reddito agrario 1,75 €, reddito dominicale 3,13 €

Coerenze: confinante a nord con la particella 508, ad ovest con la particella 149, ad est con la particella 88.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Comune di San Lorenzo del Vallo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Vignale nel comune di San Lorenzo del Vallo. Vi si giunge dalla Strada Provinciale 270 percorrendo un tratto della SP 131 (bivio per Altomonte).

Il fondo, coltivato a pescheto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico pianeggiante.

La particella 83 ha una conformazione irregolare (approssimativamente triangolare); si sviluppa su circa 3200 mq. Confina a nord con la particella 508 (██████████) ad ovest con la particella 149, ad est con la particella 88.

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione "gestito a settori dal Consorzio di bonifica dei Bacini Settentrionali".

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frutteto irriguo	3.022,00	x	100 %	=	3.022,00
pescheto	178,00	x	100 %	=	178,00
Totale:	3.200,00				3.200,00



Particella 83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: sì (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: piena maturità (1.00);
- risorsa irrigua: sì (1.00).

$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 32490.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.3200 ha il valore determinato è di 10396.80 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	10.396,80
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.396,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.396,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Lorenzo del Vallo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.410,00	0,00	14.328,09	14.328,09
B	terreno agricolo	5.000,00	0,00	16.245,00	16.245,00
C	terreno agricolo	39.230,00	0,00	127.458,27	127.458,27
D	terreno agricolo	3.200,00	0,00	10.396,80	10.396,80
				168.428,16 €	168.428,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.428,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 28,16**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.400,00**

data 01/02/2023

il tecnico incaricato

Ing. Giuseppe Tomei