

**ANBSC**  
**Direzione aziende e beni aziendali sequestrati e confiscati**

**PERIZIA ESTIMATIVA DI TERRENI**  
**SITI IN BOVA MARINA (RC)**

**Proc. n. 41/2010 RGMP, seq. N. 10/2010**

**nei confronti di D'Agui Terenzio Antonio**

Coadiutore della procedura:

**ING. GIUSEPPE BARRECA**

Liquidatore della società in confisca:

**DOTT.SSA RITA COSOLETO**

Esperto stimatore:

**Arch. Michele Favano**



## INDICE

1- Premessa .....	pag. 3
2- Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag. 3
2.1- Accertamenti documentali.....	pag. 3
2.2- Sopralluoghi.....	pag. 3
2.3- Individuazione dei cespiti.....	pag. 4
3- Stima dei Cespiti.....	pag. 4
3.1 Stima e descrizione dei terreni.....	pag. 4
3.2 Quantificazione delle opere di demolizione.....	pag. 15
4- Giudizio conclusivo di stima.....	pag. 16
5- Elenco allegati .....	pag. 17

## **1- PREMESSA**

Con ordinanza del 18.4.2023 (**all.1**) il Dirigente Dott. Giuseppe Quattrone, ha autorizzato la nomina conferita dal coadiutore Ing. Giuseppe Barreca al sottoscritto consulente Arch. Michele Favano nella Proc. n. 41/2010 RGMP, seq. N. 10/2010 nei confronti di D'Aguì Terenzio Antonio, confermato dalla Corte d'Appello di Reggio Calabria con decreto n. 34/2014, RGMP 06/2012, definitivo per D'Aguì Terenzio il 26.09.2014 e per gli altri cointeressati il 12.02.2015, al fine di stimare i beni della società D'Aguì Beton S.r.l. in liquidazione, P. Iva n. 02175090808, REA n. RC-152451, M-Bene A-RC-318941.

Acquisiti ed esaminati gli atti d'interesse del fascicolo, lo scrivente, preliminarmente, ha richiesto ed ottenuto presso l'Agenzia del Territorio, le visure aggiornate, gli estratti di mappa per le verifiche demandate; ha inoltre provveduto ad acquisire attraverso il coadiutore, le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

## **2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

### ***2.1 Accertamenti documentali***

In data 28.07.2023 lo scrivente ha richiesto e ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria le visure catastali aggiornate dei terreni intestati alla società (**all.2**).

Ha poi acquisito dal coadiutore il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato dall'ufficio comunale settore urbanistica al Comune di Bova Marina. (**all.3**).

### ***2.2. Sopralluoghi***

In data 12.07.2023 il sottoscritto estimatore ha eseguito i sopralluoghi presso i terreni siti nel Comune di Bova Marina, nel corso dei quali ha effettuato una ricognizione circostanziata degli immobili visionati correlata da riproduzioni fotografiche (**all.4**).

### 2.3. Individuazione dei cespiti

I cespiti intestati alla società D'Agui Beton S.r.l. in liquidazione, sono ubicati nel comune di Bova Marina località Vena. Gli stessi sono identificati presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria al foglio 24 e sotto meglio indicati:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
24	629	Agrumeto	2	0	0	50	€ 1,89	€ 0,63	0001125
24	717	Agrumeto	1	0	0	30	€ 1,31	€ 0,43	0001014
24	730	Agrumeto	2	0	8	40	€ 30,80	€ 10,63	0001235
24	753	Agrumeto	2	0	10	40	€ 38,14	€ 13,16	0002584
24	754	Agrumeto	2	0	7	0	€ 29,46	€ 8,86	0002584
24	771	Agrumeto	2	0	5	60	€ 20,53	€ 7,09	0001125
24	772	Pasc Cespug	2	0	1	90	€ 0,02	€ 0,01	0001125
24	773	Pasc Cespug	2	0	1	50	€ 0,02	€ 0,01	0001125
24	774	Agrumeto	2	0	4	94	€ 18,11	€ 6,25	0001235
24	775	Pasc Cespug	2	0	5	10	€ 0,05	€ 0,03	0001125
24	829	Pasc Cespug	2	0	0	19	€ 0,01	€ 0,01	0001235
24	939	Pasc Cespug	2	0	28	50	€ 0,29	€ 0,15	0001125
24	941	Pasc Cespug	2	0	1	50	€ 0,02	€ 0,01	0002471
24	942	Agrumeto	2	0	7	50	€ 31,57	€ 9,49	0002584
24	1018	Area Fab Dm	/	0	0	20	€ //////////	€ //////////	//////////
24	1021	Agrumeto	2	0	0	40	€ 1,47	€ 0,51	0001125

All'interno delle particelle nn. 629, 730, 771, 774, 939 sono presenti alcuni manufatti realizzati in assenza di atti autorizzativi e pertanto necessitano di essere rimossi o demoliti al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

Più precisamente, all'interno dei terreni sono presenti residui di manufatti facenti parte di un vecchio impianto di betonaggio, una cisterna per la distribuzione del gasolio degli automezzi ed infine container e baraccamenti probabilmente adibiti a deposito di materiale ed uffici.

### 3- STIMA DEI CESPITI

#### 3.1 Stima e descrizione dei terreni

##### Metodi di stima

Per la valutazione dei terreni cui alla presente relazione, si è tenuto conto:

- della superficie e della destinazione urbanistica delle singole particelle;

- del procedimento sintetico di stima per confronto che prevede la comparazione dell'immobile oggetto di stima con altri immobili simili e vicini compravenduti di recente in regime di libere contrattazioni;
- dei valori agricoli medi (V.A.M.) stabiliti dalla Regione Calabria per tipo di coltura, pubblicati sul BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE CALABRIA - Annualità 2020 - Regione Agraria n.10).

Dalla verifica urbanistica è emerso che la destinazione prevista dal PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE approvato con D.P.R.G. n° 743 del 26/10/95 per i terreni oggetto della presente risulta la seguente:

Part. 717 zona **DR**;

Part. 730 in parte zona **DR** ed in parte zona **C167**;

Part. 771 in parte zona **DR** ed in parte zona **VP**;

Part. 774 in parte zona **C167** ed in parte zona **VP**;

Partt. 629-753-754-772-773-775-829-939-941-942-1018-1021 zona **VP**.

Nel dettaglio:

La zona DR è destinata ad attività direzionale, commerciale, artigianale, industriale, disciplinata dall'art. 31 delle NTA;

La zona C167 è destinata ad espansione edilizia facenti parte dei piani 167 di edilizia economica e popolare (EEP). Il Consiglio Comunale con Deliberazione n°49 del 29/ 11 /2006 ha preso atto della decadenza del vincolo delle aree 167/62 dando atto altresì che le zone EEP rimaste inutilizzate sono da considerarsi ai sensi del PRG come ZTO C "Residenziale", disciplinata dall'art. 30 delle NTA;

La zona VP è destinata a Verde Pubblico.

\*\*\*\*\*

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 629, qualità agrumeto, superficie complessiva mq. 50**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 629 mq. 50. All'interno di esso ricade una porzione di manufatto (vd foto) in

pessime condizioni da demolire in quanto realizzato in assenza di atti autorizzativi e pericolante.

Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura AGRUMETO, risulta essere pari a 5,50 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 10,25.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

$$10,25 \text{ €/mq} \times 50,00 \text{ mq} = \mathbf{512,50 \text{ €}}$$

**Valore di vendita arrotondato euro 500,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 717, qualità agrumeto, superficie complessiva mq. 30**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 717 mq.30.

Trattandosi di un terreno ricadente in zona DR, destinata ad attività direzionale, commerciale, artigianale, industriale, disciplinata dall'art. 31 delle NTA, il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, risulta pari a 150,00 €/mq. Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

$$150,00 \text{ €/mq} \times 30,00 \text{ mq} = \mathbf{4500,00 \text{ €}}$$

**Valore di vendita euro 4500,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 730, qualità agrumeto, superficie complessiva mq. 840**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 730 mq.840. All'interno di esso ricade una porzione di manufatto (vd foto) in pessime condizioni da demolire in quanto realizzato in assenza di atti autorizzativi e pericolante.

Trattandosi di un terreno ricadente parte in zona DR (destinata ad attività direzionale, commerciale, artigianale, industriale, disciplinata dall'art. 31 delle NTA) e parte in zona C167 (destinata ad espansione edilizia facenti parte dei piani 167 di edilizia economica e popolare (EEP)), il prezzo medio per le due destinazioni €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, risulta pari a 125,00 €/mq (€ 150,00 + € 100,00).

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

$$125,00 \text{ €/mq} \times 840,00 \text{ mq} = \mathbf{105.000,00 \text{ €}}$$

**Valore di vendita euro 105.000,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 753, qualità agrumeto, superficie complessiva mq. 1040**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 753 mq.1040. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura AGRUMETO, risulta essere pari a 5,50 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera

contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 10,25.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

$$10,25 \text{ €/mq} \times 1040,00 \text{ mq} = \mathbf{10.660,00 \text{ €}}$$

**Valore di vendita arrotondato euro 10.500,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 754, qualità agrumeto, superficie complessiva mq. 700**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 754 mq.700. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura AGRUMETO, risulta essere pari a 5,50 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 10,25.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

$$10,25 \text{ €/mq} \times 700,00 \text{ mq} = \mathbf{7.175,00 \text{ €}}$$

**Valore di vendita arrotondato euro 7.000,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 771, qualità agrumeto,**

**superficie complessiva mq. 560**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 771 mq. 560. All'interno di esso ricadono alcuni manufatti (vd foto) in pessime condizioni da demolire in quanto realizzato in assenza di atti autorizzativi e pericolanti ed altresì una cisterna da gasolio per rifornimento mezzi di trasporto.

Trattandosi di un terreno ricadente parte in zona DR (destinata ad attività direzionale, commerciale, artigianale, industriale, disciplinata dall'art. 31 delle NTA) e parte in zona VP (destinata a Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola), il prezzo medio per le due destinazioni €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, risulta pari a 80,125 €/mq (€ 150,00 + € 10,25), arrotondato € 80,00.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

80,00 €/mq x 560,00 mq = **44.800,00 €**

**Valore di vendita euro 45.000,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 772, qualità pascolo cespug, superficie complessiva mq. 190**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 772 mq.190. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura PASCOLO CESPUG., risulta essere pari a 3,90 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori

risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 9,45.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

$$9,45 \text{ €/mq} \times 190,00 \text{ mq} = \mathbf{1.795,50 \text{ €}}$$

**Valore di vendita arrotondato euro 1.800,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 773, qualità pascolo cespug., superficie complessiva mq. 150**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 773 mq.150. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura PASCOLO CESPUG., risulta essere pari a 3,90 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 9,45.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

$$9,45 \text{ €/mq} \times 150,00 \text{ mq} = \mathbf{1.417,50 \text{ €}}$$

**Valore di vendita arrotondato euro 1.400,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 774, qualità agrumeto, superficie complessiva mq. 494**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella

774 mq. 494. All'interno di esso ricadono alcuni manufatti (vd foto) in pessime condizioni da demolire in quanto realizzato in assenza di atti autorizzativi e pericolanti ed altresì una cisterna da gasolio per rifornimento mezzi di trasporto.

Trattandosi di un terreno ricadente parte in zona C167 (destinata ad espansione edilizia facenti parte dei piani 167 di edilizia economica e popolare (EEP)) e parte in zona VP (destinata a Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola), il prezzo medio per le due destinazioni €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, risulta pari a 55,125 €/mq (€ 100,00 + € 10,25), arrotondato € 55,00.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

55,00 €/mq x 494,00 mq = **27.170,00 €**

**Valore di vendita euro 27.000,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 775, qualità pascolo cespug., superficie complessiva mq. 510**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 775 mq. 510. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura PASCOLO CESPUG., risulta essere pari a 3,90 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 9,45.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie terreno} \\ 9,45 \text{ €/mq} \times 19,00 \text{ mq} = \mathbf{4.819,50 \text{ €}}$$

***Valore di vendita arrotondato euro 4.800,00***

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 829, qualità pascolo cespug., superficie complessiva mq. 19**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 829 mq. 19. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura PASCOLO CESPUG., risulta essere pari a 3,90 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 9,45.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie terreno} \\ 9,45 \text{ €/mq} \times 19,00 \text{ mq} = \mathbf{179,55 \text{ €}}$$

***Valore di vendita arrotondato euro 200,00***

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 939, qualità pascolo cespug., superficie complessiva mq. 2850**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 939 mq. 2850. All'interno di esso ricade una porzione di manufatto (vd foto) in pessime condizioni da demolire in quanto realizzato in assenza di atti autorizzativi e pericolante.

Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura PASCOLO CESPUG., risulta essere pari a 3,90 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 9,45.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie terreno} \\ 9,45 \text{ €/mq} \times 2850,00 \text{ mq} &= \mathbf{26.932,50 \text{ €}} \end{aligned}$$

***Valore di vendita arrotondato euro 27.000,00***

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 941, qualità pascolo cespug., superficie complessiva mq. 150**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 941 mq. 150. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura PASCOLO CESPUG., risulta essere pari a 3,90 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 9,45.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie terreno} \\ 9,45 \text{ €/mq} \times 150,00 \text{ mq} &= \mathbf{1.417,50 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Valore di vendita arrotondato euro 1.400,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 942, qualità agrumeto, superficie complessiva mq. 750**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 942 mq.750. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura AGRUMETO, risulta essere pari a 5,50 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 10,25.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie terreno} \\ 10,25 \text{ €/mq} \times 750,00 \text{ mq} &= \mathbf{7.687,50 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Valore di vendita arrotondato euro 7.700,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 1018, area fabbricabile, superficie complessiva mq. 20**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 1018 mq. 20.

Il valore del suddetto cespite, va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola).

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie terreno}$$

$$15,00 \text{ €/mq} \times 20,00 \text{ mq} = \mathbf{300,00 \text{ €}}$$

**Valore di vendita euro 300,00**

**- Terreno in Bova Marina foglio 24 particella 1021, qualità agrumeto, superficie complessiva mq. 40**

Trattasi di terreno sito in località Vena, non lontano dal centro abitato, parte di altri appezzamenti di terreno, tra loro contigui, delle seguenti dimensioni: particella 1021 mq. 40. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura AGRUMETO, risulta essere pari a 5,50 €/mq.

Detto valore va comparato con il prezzo €/mq praticato in transazioni di libera contrattazione aventi ad oggetto immobili simili per tipologia e funzione d'uso, che risulta pari a 15,00 €/mq, trattandosi di un terreno ricadente in zona VP (Verde Pubblico assimilabile alla zona agricola). Dalla media dei due valori risulterà il prezzo €/mq più congruo pari a 10,25.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie terreno}$$

$$10,25 \text{ €/mq} \times 40,00 \text{ mq} = \mathbf{410,00 \text{ €}}$$

**Valore di vendita arrotondato euro 400,00**

### **3.2 Quantificazione delle opere di demolizione**

I manufatti rilevati su alcuni terreni individuati sulle particelle nn 629, 730, 771, 774, 939 del foglio 24 sono abusivi, insuscettibili di sanatoria edilizia, stante sia la destinazione dei terreni, che la tipologia degli stessi manufatti.

Occorre pertanto procedere alla demolizione degli stessi ponendo in essere le

seguenti attività per ciascun manufatto:

- demolizione / smontaggio dei manufatti;
- trasporto e conferimento in discarica autorizzata.

I costi di demolizione sono pari ad **euro 30.000,00**.

Detto importo dovrà essere decurtato dal valore di vendita del terreno, come di seguito si dirà.

\*\*\*\*\*

#### 4- GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara a conclusione della presente stima che i cespiti oggetto di valutazione hanno, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile valore di mercato sommario la cifra totale di € € 214.500,00 arrotondato ad € **215.000,00 (€ duecentoquindicimila,00)**.

ELENCO CESPITI	
<i>foglio 24 particella 629 mq. 50</i>	<b>€ 500,00</b>
<i>foglio 24 particella 717 mq. 30</i>	<b>€ 4.500,00</b>
<i>foglio 24 particella 730 mq. 840</i>	<b>€ 105.000,00</b>
<i>foglio 24 particella 753 mq. 1040</i>	<b>€ 10.500,00</b>
<i>foglio 24 particella 754 mq. 700</i>	<b>€ 7.000,00</b>
<i>foglio 24 particella 771 mq. 560</i>	<b>€ 45.000,00</b>
<i>foglio 24 particella 772 mq. 190</i>	<b>€ 1.800,00</b>
<i>foglio 24 particella 773 mq. 150</i>	<b>€ 1.400,00</b>
<i>foglio 24 particella 774 mq. 494</i>	<b>€ 27.000,00</b>
<i>foglio 24 particella 775 mq. 510</i>	<b>€ 4.800,00</b>
<i>foglio 24 particella 829 mq. 19</i>	<b>€ 200,00</b>
<i>foglio 24 particella 939 mq. 2850</i>	<b>€ 27.000,00</b>
<i>foglio 24 particella 941 mq. 150</i>	<b>€ 1.400,00</b>
<i>foglio 24 particella 942 mq. 750</i>	<b>€ 7.700,00</b>
<i>foglio 24 particella 1018 mq. 20</i>	<b>€ 300,00</b>
<i>Foglio 24 particella 1021 mq. 40</i>	<b>€ 400,00</b>

<b>TOTALE PARZIALE</b>	<b>€ 244.500,00</b>
<i>Opere di demolizione</i>	<b>-30.000,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 214.500,00</b>

La presente relazione di stima si compone di n. 16 pagine e relativi allegati.

Il sottoscritto ritiene pertanto di avere adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Reggio Calabria, 16/08/2023

Il Perito Estimatore  
(arch. Michele Favano)



**5- Elenco allegati:**

*all.1- ordinanza del 18.4.2023.*

*all.2 – Visure Catastali.*

*all.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica.*

*all.4 – Elaborato fotografico.*

Il Perito Estimatore  
(arch. Michele Favano)

