

PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO SITO IN LOCALITA' "FOCAZZA" DEL COMUNE DI LUZZI

Premessa

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno in gran parte di natura agricola ed in minor parte di natura edificabile ubicato in località Focazza del Comune di Luzzi.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Infusini, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n°1391, con studio professionale in Rende C.da Isoletta n°16, si è recato sul posto onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

Incarico, identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità

1.1 - Incarico

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto dalla sig.ra

[.....]

, in concorso di proprietà con

[.....]

1.2 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

I dati catastali dei terreni di cui è comproprietaria la sig.ra, interessati dalla presente stima, sono esposti nella seguente tabella:

Tabella dati catastali (rif. planimetria catastale – Tav. n°2)

(N.B.: i dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio - ex U.T.E.- di Cosenza – confr. Tav. N°1)

N.C.T. – Comune di LUZZI								
Foglio n°	Partic. n°	Qualità	Classe	Sup. (Ha)			R.D. (€)	R.A. (€)
		fabbr. rurale			02	15		
		ficheto	1	01	70	90	114,74	92,68
		Totale		0 1	73	05		

1.3 - Indentificazione degli immobili e destinazione urbanistica

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Luzzi, è stato possibile stabilire che una porzione della particella n° pari a mq 1.750, ricade in area

edificabile classificata “ZONA DI ESPANSIONE C5”, mentre la restante parte ricade in zona “AGRICOLA E1” (confr. Tav. N°3 e 4).

Nel dettaglio tali superfici sono riportate nella seguente tabella:

Tabella superfici di terreno e destinazione urbanistica

<i>Foglio n°</i>	<i>Partic. n°</i>	<i>superficie totale (mq)</i>	<i>superficie ricadente in zona edificabile C5</i>	<i>superficie ricadente in zona agricola E1</i>
		215		215
19		17.090	1.750	15.340
SOMMANO		17.305	1.750	15.555

N.B.: Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e quella di Piano, risulta che una piccolissima porzione della particella 19 ricade su strada comunale di Piano; tale porzione, stante la sua trascurabile entità, non sarà presa in considerazione ai fini della stima. (confr. Tav. N°4)

1.4 - Provenienza, confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima di cui al punto 1.2 sono pervenuti alla sig.ra L.....in comproprietà con i figli L....., a seguito di denuncia di successione n°32 18220 del 26.04.1999, quali eredi del defunto Pietro nato a Luzzi il

Le due suddette particelle di terreno possono considerarsi, di fatto, un unico vasto appezzamento di terreno ubicato nella zona collinare del territorio luzzese e precisamente nella località Focazza, a poca distanza dalla strada provinciale Destra Crati, confinante ad est con beni di proprietà, a sud con strada comunale e dai restanti lati con terreni di altri proprietari.

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione irregolare e più precisamente:
-una prima parte, fronteggiante la strada comunale per circa 40 ml, di forma rettangolare, si sviluppa in lieve declivio nelle direzioni nord ed ovest (confr. All. N°5 -foto N°1-5-6)
-una seconda parte, di forma longilinea, che si raccorda alla precedente in direzione nord-est per circa 220 ml, con andamento via via più in declivio per poi risalire, dopo aver superato una piccola “vallata”, fino a raggiungere l'altipiano ove è ubicato il rudere identificato con la particella n°18 (confr. All. N°5 – foto N°4-8).

L'accesso ai suddetti terreni è garantito da una stradina di natura privata, a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli, che si dirama dalla strada comunale, costeggia prima la particella n°19 lungo il confine est, e poi con andamento sinuoso, a mezza costa, scende nella parte valliva e poi risale fino al rudere prima richiamato (confr. All. N°5 – Foto N°2-3).

Allo stato attuale il terreno, nel complesso, appare aver perso la sua originaria unica coltura “ficheto” in quanto presenta anche varie piante di ulivo variamente disposte, un vigneto posto nella zona ricadente nell'area edificabile prima richiamata (All. N°5 – Foto N°2-3-7) nonchè radi alberi da frutto. Inoltre il sottoscritto ha constatato che tale terreno,

abbastanza curato, è privo di un ordinato sistema di canalizzazione di irrigazione, né è stata rilevata la presenza di impianti fissi per l'esercizio di attività.

Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile identificato con la particella n°18, consiste in un piccolo vecchio rudere con corte, in stato di abbandono, le cui strutture sono fatiscenti ed in precarie condizioni statiche (confr. All. N°5 – Foto N°8).

Per quanto riguarda l'ambiente naturale, l'area interessata si trova nell'abitato della contrada Focazza, in zona di ottima salubrità, collinare e panoramica, ed idonea ad ospitare insediamenti residenziali secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Luzzi. La viabilità di accesso, per raggiungere la zona, è abbastanza efficiente, con strada comunale asfaltata e scorrevole che si innesta nella vicina strada provinciale destra Crati, da cui la zona dista circa 800 ml.

Più in particolare la porzione di terreno, evidenziato con il colore rosso nella Tav. N°4, costituisce un'area edificabile, priva di vincoli, ben esposta ed inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di nuova costruzione.

La presenza della strada provinciale destra Crati, della vicina ex s.s. n°279 e dell'autostrada A3 (lo svincolo autostradale di Montalto-Rose è posto a circa 2 km in linea d'aria) assicura collegamenti viari agevoli sia con la vicina Cosenza che con l'intero comprensorio; inoltre è stato accertato che la zona (come già accennato salubre e lontana da insediamenti di tipo industriale) è già dotata di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognante, illuminazione pubblica, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.).

In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni completamente liberi da vincoli e pienamente utilizzabili per come previsto dalla loro destinazione secondo lo strumento urbanistico del Comune di Luzzi.

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

2.1- Destinazione urbanistica

Per come già riportato nella tabella di cui al punto 1.3, il terreno oggetto di stima ricade in parte in zona edificabile C5 (definita semirurale dalla N.T.A. del P.R.G.) ed in gran parte di zona agricola.

Nella zona C5 le norme consentono l'edificazione con intervento diretto, rispettando i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,2 mc/mq
- altezza massima prescritta pari a ml 7,00
- distanza minima dai confini: ml 5,00
- distanza minima dalle strade: secondo le norme di cui all'art. 9 del D.M. n°1444/68

Per quanto attiene la zona Agricola E1 il P.R.G. prevede l'intervento diretto per la

costruzione di abitazioni secondo i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq (0,1 per le costruzioni direttamente funzionali all'utilizzo del fondo)
- altezza massima prescritta pari a ml 7,50
- distanza minima dai confini: ml 5,00
- distanza minima dalle strade: secondo le norme di cui all'art. 9 del D.M. n°1444/68.

Tali dati sono stati desunti dagli artt. 21 e 26 contenuti nelle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Luzzi.

N.B.: Per quanto attiene gli standards urbanistici della zona agricola E1 si deve fare riferimento a quanto stabilito dalla sopravvenuta L. Reg.le n°19/2002 che all'art. 52, oltre a prevedere costruzioni rurali, permette l'edificazione a scopo residenziale entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq/mq e di 0,1 mq/mq per le attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli.

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione

3.1- Criterio di stima adottato

3.1.1 – Terreno edificabile

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 da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltretutto sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poichè da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo* che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

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 a stima nota.

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

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie

ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

3.1.2 – Terreno agricolo

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Cosenza per l'anno 2006 (suppl. straordinario N°3 al B.U.R. Calabria n°7 del 16.04.2007), tenendo conto, però, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

N.B: E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

3.1.3 – Manufatto esistente

In riferimento al vecchio manufatto censito in catasto, in considerazione della sua vetustà e precarie condizioni statiche descritte al precedente punto 1.4, il sottoscritto ritiene possa essere trascurata la sua influenza sulla stima del terreno; di conseguenza non se ne terrà conto nella stima e la sua superficie verrà assimilata a quella della coltura preminente.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei beni come in appresso esposto.

3.2 - Valutazione

3.2.1 – Terreno edificabile

Dalle indagini e ricerche esperitate come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi alla porzione di terreno edificabile in oggetto, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è quello medio di € 22,00/mq.

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno su indicato *ricadente in zona edificabile C5*, colorata in rosso nella Tav.N°4 ed esposta nella tabella del paragr. 1.3, risulta:

$$\text{mq } 1.750 \times \text{€ } 22,00/\text{mq} = \text{€ } 38.500,00$$

3.2.2 – Terreno agricolo

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°13 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "ficheto", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €11.860,56 ad ettaro (€ 1,186/mq).

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

a) la coltura prevalente del terreno (per come è emerso dall'analisi dello stato dei luoghi - confr. All. N°5 – Foto N°2-3-4-5-7), non è più quella originaria ("ficheto"), in quanto, nel tempo, ha subito variazioni che hanno interessato gran parte del terreno stesso trasformandolo (pur conservando in parte il ficheto) in uliveto (il cui V.A.M. è di € 1,747/mq) e vigneto (il cui V.A.M. è di € 2,288/mq);

b) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. d) del D.P.R. n°327/2001;

c) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo b), il sottoscritto ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

In definitiva considerando, tuttavia, l'originaria coltura a "ficheto" del terreno, si ottiene un valore a mq pari a:

$$€ 1,186/mq \times 3 = € 3,56 /mq$$

Tale valore, per le motivazioni di cui ai precedenti punti a) e c) si arrotonda a **€ 4,50/mq**, ed il valore di mercato riferito alla superficie del terreno ricadente in Zona Agricola E1, colorato in verde nella Tav. N°4, risulterà:

$$mq 15.555 \times € 4,50/mq = € 69.997,50$$

Ne consegue che il valore di mercato dei terreni pervenuti in eredità alla sig.ra
Maria, in comproprietà con i figli,
identificati al N.C.T. del Comune di Luzzi, al foglio di mappa n°....., particelle n°,
risulta complessivamente::

a) terreno edificabile.....	€ 38.500,00
b) terreno agricolo.....	€ 69.997,50
Totale.....	€ 108.497,50
che si arrotonda a.....	€ 108.000,00
	(dicansi euro centottomila//00)

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

Rende, li 24.10.2007

IL TECNICO INCARICATO
(dott. ing. Giuseppe Infusini)

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Tav. N°1 : Visura catastale dei terreni oggetto di stima
- Tav. N°2 : Stralcio catastale del foglio di mappa n°73 del Comune di Luzzi (sc. 1:2000)
- Tav. N°3 : Stralcio planimetrico del P.R.G. relativo alla zona interessata (sc. 1:2000)
- Tav. N°4 : Sovrapposizione catastale – P.R.G. con delimitazione dei terreni con diversa destinazione urbanistica (sc. 1:2000)
- All. N°5 : Documentazione fotografica (foto dal N°1 al N°8)