

PERIZIA TECNICA GIURATA

(redatta ai sensi dell'art. 27, comma 2, della L. Reg.le n°18 del 21.08.2007)

1 - Premessa

L'anno 2009 il giorno 16 del mese di dicembre il sottoscritto ing. Giuseppe Infusini, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°890, con studio professionale in Rende C.da Isoletta n°16, a seguito di incarico conferitogli dal sig. nato a il, riguardante la redazione di una perizia tecnica giurata ai sensi dell'art. 27, comma 2, della L. Reg.le n°18 del 21.08.2007, si è recato su luogo interessato al fine di esperire i necessari accertamenti ed indagini del caso.

In base all'esito del sopralluogo e dei rilievi effettuati, nonché dall'esame della documentazione acquisita e della legislazione vigente in materia di usi civici, il sottoscritto è pervenuto alle determinazioni di seguito riportate.

2 - Identificazione del terreno interessato, descrizione dello stato dei luoghi ed uso civico gravante.

Il sig. è occupatore-possessore di un terreno del demanio comunale di Rose (Cs) sul quale gravano diritti di uso civico, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n°18 del 21.08.2007; più precisamente detto terreno è ubicato in località Arente del Comune di Rose, distinto in Catasto Terreni al foglio di mappa n°.., particella n°....., con superficie pari a mq 775 (confr. All. N°1 – area colorata in giallo ed All. N°5, visura catastale).

Il sig., con istanza acquisita dal Comune di Rose in data 31.12.2007, prot. n°1..... ha richiesto, per il suddetto terreno, la legittimazione contestuale all'affrancazione e liquidazione.

Sul terreno come sopra identificato, insiste un vecchio modesto fabbricato di civile abitazione con annesso altro locale di pertinenza (garage-legnaia), non ancora denunciato al N.C.E.U., realizzato in epoca antecedente al 01.01.1967 (come dichiarato dal sig. – All. N°8) dal defunto (padre di) il quale era l'originario possessore del terreno di che trattasi.

Detto fabbricato, la cui struttura portante è in muratura di mattoni pieni, è composto da una modesta abitazione e della relativa pertinenza, ed occupa una superficie coperta complessiva pari a circa mq 115. Il fabbricato si sviluppa in parte su due livelli

(l'abitazione) ed in parte su un solo livello (la pertinenza) ed il suo conservazione può definirsi, nel complesso, sufficiente. L'area circostante il fabbricato risulta in parte pavimentata ed in parte è utilizzata come verde privato.

La rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi è riportata nell'All. N°4, mentre l'elaborazione grafica è contenuta nell'All. N°6.

Il contesto dei luoghi attuale mostra un lotto urbanizzato servito da strade ed impianti a rete comunali, inserito in un più vasto comprensorio (confr. All. N°2-stralcio aerofotogrammetrico con destinazione di P.R.G.) dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di mezzi di trasporto pubblici, nonché di funzionali collegamenti viari con l'area urbana e con il capoluogo.

La constatazione che trattasi di un fondo urbano, con destinazione urbanistica edificatoria, è rafforzata dalla destinazione prevista dalla zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Rose approvato con D.D. della Regione Calabria n°9238 del 07.07.2003 e dalla successiva Variante parziale approvata con D.D. R. Cal. N°17479 del 06.12.2006, che ha classificato l'area interessata come "RB2.3" – Zone sottoposte a Recupero Urbano a caratteristica rada, specificando che "*...trattasi di aree interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidatesi nell'ultimo decennio ed ubicate nelle pertinenze degli usi civici...*" (confr. All. N°3 - stralcio delle N.T.A. annesse al P.R.G.).

In definitiva trattasi di un'area edificata, formante un unico lotto di terreno, inserita in un più ampio contesto urbano, in vicinanza di aree a destinazione commerciale-artigianale, che ha perso irreversibilmente la conformazione fisica e la destinazione funzionale di terreno in origine agrario e pascolativo di cui alla L. n°1766/1927 e R.D. n°332/1928 (confr. All. N°2 -stralcio del P.R.G.). Oltre a ciò è opportuno sottolineare che detta area, rispetto a quella molto più vasta ancora esistente nel territorio del Comune di Rose su cui gravano usi civici, costituisce una trascurabile porzione di demanio collettivo ai fini dello svolgimento delle servitù civiche.

3 - Determinazione del canone (legittimazione, affrancazione e liquidazione)

Il criterio adottato per il calcolo del canone e corrispettivi, in via transitoria e per le aree edificate di cui all'art. 26 della L. Reg.le n°18/2007, è stabilito dagli artt. 28 e 29 della medesima legge. Assunto ad **€3,10** valore agricolo medio al metro quadrato della

coltura più redditizia della regione agraria N°4 della Provincia di Cosenza (come determinato per l'anno precedente ai sensi dell'art. 16 della L. n°865/71), ove ricade il territorio di Rose (confr. All. N°7 - V.A.M. anno 2008, frutteto irriguo, il cui valore è stato arrotondato in eccesso), si ottiene per l'intero lotto:

a) prezzo di legittimazione (art. 28, comma 1, lett. a), L. Reg.le n°18/2007)

$$\text{mq } 775 \times \text{€ } 3,10 = \text{€ } 2.402,50$$

applicando l'aliquota del 30% in quanto trattasi di area edificata, si ottiene:

$$\text{€ } 2.402,50 \times 30/100 = \text{€ } \mathbf{720,75}$$

b) prezzo affrancazione e liquidazione (art. 28, comma 3, L. Reg.le n°18/2007)

$$\text{€ } 720,75 \times 50/100 = \text{€ } \mathbf{360,38}$$

In uno, sommando i prezzi di cui alle lettere a) + b) si ottiene un corrispettivo pari ad **€ 1.081,13**. Considerando che il sig.ha dichiarato il possesso indisturbato di detto terreno da oltre vent'anni (All. N°8), si può applicare la riduzione del 10% al corrispettivo precedentemente calcolato (art. 29 L. R. n°18/07):

$$\text{€ } 1.081,13 - \text{€ } 108,11 = \text{€ } \mathbf{973,02}$$

In definitiva il prezzo di legittimazione, affrancazione e liquidazione dell'area distinta in catasto agro Rose (Cs) al **foglio di mappa n°27, particella n°658**, di consistenza pari a **mq 775**, occupata ed in possesso del sig. da oltre vent'anni, è pari alla somma di **€973,02** (diconsi euro novecentosettantatre//02)

Avendo espletato l'incarico conferitogli dal sig., il sottoscritto rassegna allo stesso la presente relazione.

Risultano allegati alla presente perizia:

All. N°1: Estratto del foglio di mappa n°27 – Comune di Rose

All. N°2: Stralcio aerofotogrammetrico con zonizzazione di P.R.G.

All. N°3: Stralcio delle N.T.A. annesse al P.R.G. – art. 18

All. N°4: Foto rappresentativa dello stato dei luoghi

All. N°5: Visura catastale

All. N°6: Planimetria catastale con fabbricato

All. N°7: Valori agricoli medi Regione Agraria N°4 – anno 2008 pubblicati sul

BUR Calabria del 29.05.2009, parte III, n°22- pag. n°4092

All. N°8: Dichiarazione sull'epoca di costruzione del fabbricato e sul possesso del terreno

Rende, li 21.12.2009

IL TECNICO
(dott. ing. Giuseppe Infusini)

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Verbale di asseverazione perizia

L'anno 2009 addì 21 dicembre, davanti il sottoscritto Cancelliere è comparso l'ing. Giuseppe Infusini, identificato a mezzo patente di guida N° CS2267543Y, rilasciata dal Prefetto di Cosenza in data 17.04.1972 il quale chiede di asseverare con giuramento la Perizia che precede. All'uopo, ammonito come per legge, presta giuramento pronunciando la formula "*Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità*"

IL CANCELLIERE

IL TECNICO
(dott. ing. Giuseppe Infusini)