

PERIZIA GIURATA PER LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO DI NATURA EDIFICABILE SITO IN LOCALITA' DEL COMUNE DI TARSIA (CS)

Committente:

Premessa

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno di natura edificabile ubicato in località del Comune di Tarsia.

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, si è recato sul posto allo scopo di 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, con riferimento all'art. 7 della Legge di conversione 12 luglio 2011, n° 106, con modificazioni, del **Decreto Legge Sviluppo n° 70 del 13 maggio 2011** (che modifica il comma 2 dell'articolo 2 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n°27 - Rideterminazione del costo o valore fiscale di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, ai fini dell'affrancamento totale o parziale delle plusvalenze di cui all'art. 67 del TUIR), dalla nata a il (Cod. Fisc.).

1.2 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

I dati catastali dei terreni di proprietà della sig.ra, interessati dalla presente perizia di stima, sono esposti nella seguente tabella:

Tabella dati catastali (rif. All. N°1 e 2)

N.C.T. – Comune di TARSIA							
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A.
.....	seminativo	2	09	58	0,45	0,24
.....	seminativo	2	01	35	0,45	0,24

1.3 - Indentificazione dei terreni

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Tarsia (All. N°3), nonché il certificato di destinazione urbanistica (All. N°5), è stato possibile stabilire la superficie dei terreni interessati dalla stima ricadenti in area edificabile (confr. All. N°4).

Nel dettaglio tali superfici sono riportate nella seguente tabella:

Tabella superfici ricadenti in zona edificabile B/3 - Variante P.R.G. vigente				
foglio n°	partic. n°	superficie totale (mq)	superficie ricadente in zona B/3 (mq)	superficie ricadente su viabilità programmata (mq)
	958	810	148
	135	120	15
SOMMANO		1.093	930	163

Nota: la superficie della particella n°..... ricadente in zona B/3, da considerare ai fini della stima, è pari a mq 60, in virtù dei diritti di proprietà, pari ad un mezzo, vantato dalla Tanto risulta dall'atto di divisione a rogito del Notaio rep. N°..... del

1.4 - Provenienza e peculiarità dei terreni oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima di cui al paragrafo 1.2, sono pervenuti alla sig.raon atto di divisione a rogito del Notaio Espedito Claudio Cristofaro delrep. N°....., racc. n°.....registrato a Cosenza il al N°..... serie IV.

Detti terreni, fra loro contermini, sono ubicati nella zona edificata semi-periferica dell'abitato di Tarsia e precisamente nella località Canna, a circa 400 mt dalla ex s.s. n°19 delle Calabrie.

I suddetti terreni si raggiungono percorrendo la strada comunale di larghezza media mt 5,00 che si dirama dalla sopraindicata strada statale in direzione ovest-est e che attraversa le particelle n°..... e nella parte delle stesse a confine con le particelle n°..... e (confine sud). Nel complesso le due particelle costituiscono un lotto di forma rettangolare ed andamento pianeggiante che confina ad est con terreno di proprietà ed altri, a nord con terreno di proprietà eredi, ad ovest con terreno di proprietà ed a sud con strada comunale prima descritta.

Come riportato nella nota in calce alla precedente tabella, la sig.ra vanta diritti di proprietà pari ad un mezzo indiviso sulla particella n°....., destinata a strada di accesso comune.

Il terreno, nel suo complesso, depurato dalla viabilità di Piano per come evidenziato nell'All. N°4, costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di vecchia e nuova costruzione (All. N°3). La presenza della strada statale s.s. n°19 assicura collegamenti viari sia con il capoluogo di provincia che con gli altri paesi il cui territorio confina con quello

del Comune di Tarsia. Inoltre è stato accertato che il comprensorio (salubre e lontano da insediamenti di tipo industriale) è già dotato di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.). Ai fini della valutazione di cui al successivo punto 3.2 si specifica, tuttavia, che la rete fognaria comunale non si estende fino al lotto interessato e che essa (nel suo punto più vicino, in direzione ovest, a circa 100 mt) è posta ad una quota abbondantemente superiore di quella del piano di campagna del terreno oggetto di stima. Inoltre la strada comunale che costeggia il fronte sud del lotto, non trova alcuna uscita oltre l'ultimo caseggiato posto nelle immediate vicinanze in direzione est (confr. All. N°3).

In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni completamente liberi da vincoli e con le peculiarità sopra enunciate, utilizzabili a fini edilizi per come previsto dalla sua destinazione secondo lo strumento urbanistico del Comune di Tarsia.

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

2.1- Destinazione urbanistica

Il terreno oggetto di stima dunque, ricade in area edificabile **B/3 - Zona di completamento ed adeguamento urbanistico**, per come definita dalla vigente Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Tarsia; l'edificazione, in tale zona, è prevista con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici (confr. All. N°5):

- indice di fabbricabilità fondiaria: i a 1,00 mc/mq
- altezza massima prescritta: mt 7,50
- distanza minima dai confini: mt 5,00
- distanza minima dalle strade: mt 5,00
- distanza minima dagli edifici: mt 10,00

Tali dati sono riscontrabili nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tarsia in data prot. n°.....

Dunque il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto della natura edificatoria del terreno di che trattasi.

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione

3.1- Criterio di stima adottato

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.

Poichè da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle

compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni 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. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, 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 sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive 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 (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

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

3.2 - Valutazione

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame (con riferimento alla data del 01.07.2011) nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a Euro 35,00. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (parag. 3.1), dell'assenza della rete fognaria e della limitata viabilità per come argomentato nel paragrafo 1.4, della destinazione della particella n°..... stabilita nel citato atto di divisione del, le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente inferiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine. Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i \quad \text{dove:}$$

V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 35,00

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Pertanto il **valore di mercato al metro quadrato** dei terreni edificabili di proprietà della, **alla data del 01.07.2011**, ubicati nel Comune di Tarsia alla località distinti in catasto terreni al foglio n°....., particelle n°..... e, è così determinato:

$$\text{€/mq } 35,00 \times 0,80 \times 0,80 = \text{€/mq } 22,40$$

valore che si porta ad **€22,50 al mq.**

Il suddetto valore, a cui il sottoscritto è pervenuto avendo debitamente considerate le peculiarità del bene indicate al paragrafo 1.4, risulta pienamente compatibile con quello determinato dal Comune di Tarsia quale valore di riferimento ai fini del calcolo dell'I.C.I. per le aree ricadenti in zona B/3.

Tenendo conto dei dati metrici riportati nella tabella del paragrafo 1.3 e della relativa nota che fa parte integrante della tabella stessa, ne consegue che il valore di mercato dell'intero terreno edificabile oggetto di stima, ricadente in Zona B/3 di completamento ed adeguamento urbanistico, alla data dell'1.07.2011, risulta complessivamente:

$$\text{mq } 870 \times \text{€ } 22,50 = \text{€ } \mathbf{19.575,00} \text{ (Euro diciannovemilacinquecentosettantacinque//00)}$$

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ALL. N°1: visure catastali p.lle n°..... e del foglio di mappa n°.....
- AILL. N°2: estratto di mappa fg. n°....., p.lle n°..... (sc. 1:2000)
- ALL. N°3 : stralcio dello strumento urbanistico vigente (variante al P.R.G.)
con indicazione dell'area interessata – sc. 1:2000
- ALL. N°4: planimetria catastale depurata dalla viabilità di Piano – sc. 1:500
- ALL. N°5: certificato di destinazione urbanistica

Rende, li 27.08.2011

IL TECNICO INCARICATO
(ing. Giuseppe Infusini)

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Verbale di asseverazione perizia

L'anno 2011 addì avanti il sottoscritto Cancelliere è comparso l'Ing. Giuseppe Infusini, nato a Rose il 22.01.1954, identificato a mezzo patente Carta d'Identità AR 2279608 rilasciata dal Comune di Rende in data 30.06.2008 il quale chiede di asseverare con giuramento la Perizia che precede. All'uopo, ammonito come per legge, presta giuramento pronunciando la formula "*Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità*".

IL CANCELLIERE

IL TECNICO
(ing. Giuseppe Infusini)