

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI UN TERRENO, AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEL DANNO PATRIMONIALE SUBITO DAL PROPRIETARIO, SITO IN VIA "CESARE BATTISTI" DEL COMUNE DI FAGNANO CASTELLO.

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno sito alla Via Cesare Battisti del Comune di Fagnano Castello.

L'incarico di che trattasi, è stato conferito al sottoscritto dal Commissario ad Acta, Dott. Alfonso Rende, Segretario generale del Comune di Cosenza, con verbale n. 1 del 13/12/2018, per come previsto nella sentenza del TAR Calabria – Catanzaro n. 1560/2018.

Il sottoscritto geom. Gianfranco Falbo, dipendente di ruolo in servizio presso il 7° Settore Infrastrutture – Protezione civile del Comune di Cosenza, si è recato sul posto unitamente al predetto Commissario ad acta (verbale n. 1 del 13.12.2018), onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso, scattare delle fotografie che si allegano alla presente, nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

*La presente perizia, è strumentale alla quantificazione del danno patrimoniale subito dal proprietario di un terreno, per l'occupazione **sine titolo** del suolo di proprietà del Sig. Nudi Giuseppe, identificato catastalmente al foglio di mappa n.7 del Comune di Fagnano Castellonparticella n. 277.*

*Il criterio di quantificazione del danno, limitatamente al quinquennio che precede la proposizione del ricorso introduttivo del giudizio (28 giugno 2016), è quello indicato dalla sentenza del T.A.R. Calabria – Sezione I n. 151/2017, ovvero: " **il 5% annuo del valore del terreno stimato all'attualità e nello stato in cui si sarebbe trovato se si fosse svolta la procedura espropriativa avviata nel 1973 , e mai conclusasi con un legittimo decreto d'esproprio. Su tale somma, rivalutata anno per anno dovranno essere calcolati gli interessi legali, trattandosi di un debito di valore**".*

Si procederà, pertanto, alla stima del valore attuale del bene in argomento, dalla quale potrà discendere la quantificazione del danno provato dal proprietario del terreno, sulla base del criterio richiamato dal p.to 10.2 della sentenza del T.A.R Calabria – Sezione I n. 151/2017, limitatamente al quinquennio che precede la proposizione del ricorso introduttivo al giudizio (28 giugno 2016).

I dati catastali del terreno di cui è proprietario il Sig. Giuseppe Nudi , interessato dalla presente stima, sono esposti nella seguente tabella:

N.C.T. – Comune di Fagnano Castello

Foglio n°	Partic. n°	Qualità	Class e	Sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A. (€)
7	277	FU D'ACC.		14	70		

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

L'immobile oggetto di stima, è pervenuto al Sig. Nudi Giuseppe , a seguito di denuncia di successione del 15/11/2000, quale erede del defunto Nudi Saverio.

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione irregolare e più precisamente con giacitura da Ovest - Est. E' ubicato in via Cesare Battisti di Fagnano Castello (CS), con accesso sia dalla predetta Via Battisti, che da una stradella secondaria di pertinenza comunale e dalle quali confina sui lati Ovest e Sud. Confina, invece, sul lato Nord con proprietà Avoli, Liserra, Rinaldi (p.lla 769) e Rossino Enzo (p.lla 840)

All'interno del terreno di che trattasi trovasi ubicato un fabbricato con struttura in c.a. realizzato tempo addietro con destinazione ad Ambulatorio Medico.

La zona oggetto di stima 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..).

PARTE SECONDA
Destinazione urbanistica del terreno

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, e dai certificati di destinazione urbanistica, rilasciati dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Fagnano Castello, in data 04.01.2019 – prot. N. 40 e 41 , si evince che il terreno in oggetto, nel tempo, dal punto di vista urbanistico ha subito delle variazioni e precisamente:

- a) al momento dell'occupazione *sine titulo* del 22.11.1975 l'intera particella 277 del foglio 7 ricadeva in zona "B" di completamento con le seguenti caratteristiche :
- if= 3.0 mc/mq
 - Hmax = 11 m.
 - Piani 3
 - Rs= H/Ds = 1 - Ri = H/Ds = 1 o a cieco sul confine;

- b) che in base all'attuale strumento urbanistico comunale vigente, che è Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fagnano Castello, il terreno in oggetto ha destinazione urbanistica zona " F2 " interamente per la sua superficie con vincolo "G3 bis " per circa il 60% della superficie con i seguenti indici :

If = 1.00mc/mq

Rc = 5/10

Hmax = 10 mt

Vcond = min. il 15% della Sf

Parch. = min. il 15% della Sf

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. La stima deve basarsi, oltreché sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simili a quella del terreno in esame, considerando i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza e pubblicati semestralmente, nonché confrontati i dati con altre perizie tecniche estimative eseguite, anche sulla stessa area e tenuto conto, in particolare:

- 1) dell'atto di compravendita a Rogito Notaio Cristofaro del 12.05.2009 rep. n. 80891 avente per oggetto un terreno di 480 mq venduto al prezzo di euro 20.000,00: euro **41.66** per 1 mq;
- 2) degli atti di compravendita a rogito Notaio Cristofaro del 30/10/2009 rep. n. 81863 e n. 81862, aventi rispettivamente ad oggetto un terreno di mq. 990 venduto per il prezzo di euro 25.000,00 ed un terreno di 800 mq venduto per euro 20.000,00: euro **25,00 per 1 mq**. Rispetto a tali atti l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ha notificato agli acquirenti distinti avvisi di rettifica e liquidazione **confermati** dalla Commissione Tributaria Provinciale di Cosenza con sentenza n. 2799/2016, depositata il 25.05.2016;
- 3) degli avvisi di rettifica e liquidazione nn. 20091T013533000 e 20091T01353200, con cui l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ha intimato agli acquirenti l'ulteriore pagamento delle somme dovute a titolo di maggiore imposta di registro sulla scorta di valore di euro **35,00**

per 1 mq ritenuto congruo (in luogo di quello dichiarato di euro 25,00) alla luce delle compravendite effettuate nel triennio, tra cui l'atto a rogito **Notaio Italo Trotta del 24/10/2008 - rep. n. 14701**, avente ad oggetto un terreno di 210 mq venduto al prezzo di euro 7.200,00: **euro 34,28 per 1 mq** ;

- 4) Della sentenza n. 2799/2016 depositata dalla Commissione Tributaria Provinciale di Cosenza il 25/05/2016, con cui la stessa ha confermato i suddetti avvisi in rettifica (**valore congruo euro 35,00 x 1 mq.**) dando atto che in motivazione che l' "Agenzia delle Entrate ha anche allegato ulteriori atti registrati presso l'Ufficio aventi ad oggetto compravendite immobiliari similari, nelle medesime zone, alla compravendita in oggetto, evidenziando date, numeri di registrazione ed estremi identificativi degli immobili stessi" (cfr. pag. 3 della sentenza), 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.

3.2 - Valutazione

Dalle indagini e ricerche come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi alla porzione di terreno in oggetto, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è quello medio di € 30.00 mq.

Ne consegue che il valore di mercato, riferito alla superficie del terreno su indicato risulta:

$$\text{mq } 1.470 \times \text{€ } 30,00/\text{mq} = \text{€ } 44.100$$

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

Cosenza li 10.06.2019

IL TECNICO INCARICATO
(geom. Gianfranco Falbo)

