

Ing. Umile De Marco
Via Cattaneo 74
87100 Cosenza
Cell. 328 7080744
Cod. fisc.: DMRMLU62D07D086B

RELAZIONE TECNICA INTESA AD ACCERTARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI
DI CUI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N°24/2016 R.G.E. DEL
TRIBUNALE DI COSENZA PROMOSSA DAL BANCO POPOLARE - SOCIETA'
COOPERATIVA CONTRO IL SIGNOR ██████████.

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEL 18 OTTOBRE 2017

In riferimento alla richiesta di integrazione del Giudice Giorgio Previte di periziare anche la p.lla 203 del foglio 73, ubicata in Contrada Valentoni, accatastata nel Comune di San Marco Argentano, il sottoscritto l'Ing. Umile De Marco provvede con la presente perizia.

La p.lla 203, del foglio 73, come si nota dalle foto allegate, è ubicata al di là della stradella vicinale che separa tutta l'area nella quale sorge il fabbricato dell'esecutato, questo lembo di terreno che come tutto il resto dell'area ha la destinazione urbanistica: *zona agricola generica - agricola in dissesto*.

Per tale terreno i criteri di stima sono del tutto analoghi a quelli seguiti per le altre p.lle facenti parte della perizia. In particolar modo le risposte ai quesiti posti dal Giudice nella metodologia di stima, al quale il CTU ha già risposto nella perizia del 18 ottobre 2017, valgono "in toto" per la p.lla in oggetto.

Per tale motivo il CTU evita di ripetere le note già descritte precedentemente, concentrando l'attenzione sulle peculiarità della p.lla 203.

Il CTU, prima di descrivere le valutazioni che lo condurranno a definire il valore di mercato del terreno, vuole premettere come durante il sopralluogo del 20 settembre 2018, abbia incontrato oltre all'esecutato - che aveva già dichiarato di non essere proprietario della p.lla - anche coloro - i fratelli Giovanni e Luigi Li Serra - che sostengono di esserne proprietari, a loro memoria, almeno dal 1955.

Passando alla stima del terreno il CTU deve anticipare una serie di riflessioni.

Su una parte del terreno, ~~██████████~~ hanno costruito da circa trent'anni due fienili, mentre la restante parte è utilizzata come rimessa e deposito di attrezzature per la loro attività di piccoli allevatori.

Proprio la presenza dei grandi fienili - di 100 mq uno e di 54 mq l'altro con un'altezza di circa sei metri - risultano determinanti sul valore di stima.

Le due strutture sono di fatto abusive, infatti, oltre a non esserci nessuna evidenza, sia nelle ricerche patrimoniali che sull'estratto di mappa catastale; sono stati gli stessi [redacted] a confermare la mancanza di concessioni o permessi per loro la costruzione.

Tale situazione conduce il CTU a percorrere due strade: A) sanare l'abuso e realizzare i fienili secondo le normative vigenti; B) demolire le due strutture.

Caso A

Sanare la situazione, significa: dapprima, condurre un'indagine geologica che determini il tipo e il calcolo delle fondazioni, poi redigere un progetto completo sia architettonico, sia strutturale dei due fienili – planimetrie, sezioni, prospetti, computi metrici, calcoli statici, ecc..-, una volta definito il progetto si pagheranno gli oneri concessori e la sanzione per l'abuso, infine, si procederà all'accatastamento. Il progetto dovrà avere il Nullaosta del Genio Civile e il Permesso a Costruire da parte del Comune. Prima dell'esecuzione dei nuovi fienili, si procederà allo smantellamento degli esistenti, e dopo la realizzazione si provvederà ad eseguire il Collaudo statico della struttura.

C'è d'aggiungere, però, che nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di San Marco Argentano, allegato nella perizia del 18 ottobre 2017, l'indice di fabbricabilità relativo alle strutture annesse all'attività agricola dei terreni della zona è pari a 0,10 mq/mq, ossia su una superficie di 1.035 mq – quanto misura la p.lla 203 - è possibile costruire solo 103,5 mq, il che equivale, di fatto, alla possibilità di costruire un solo fienile.

Facendo dei conti - di massima - sul progetto e l'esecuzione di un solo fienile di circa 100 mq si ha:

a) relazione geologica	600 euro;
b) progetto architettonico e strutturale	3.500 euro;
c) costi per lo smantellamento e conferimento a discarica	1.600 euro;
d) realizzazione di una nuova struttura secondo progetto	8.000 euro;
e) oneri concessori per il progetto	1.600 euro;
f) oneri per la sanatoria	1.500 euro;
g) accatastamento	1.200 euro.

Per un totale di spesa di 18.000 euro.

Caso B

Nel caso si scelga di demolire le due strutture, le spese da affrontare sarebbero solo:

a) demolizione	800 euro;
b) oneri a discarica (si potrebbe pensare ad un riciclo nell'azienda di una parte delle strutture, soprattutto in legno)	800 euro;

Per un totale di spesa di "solo" 1.600 euro.

Il CTU, aggiunge, inoltre, che i fienili all'atto della perizia custodiscono circa 600 mc e 300 mc di fieno, che monetizzati equivalgono a un valore di mercato di circa 4.500 - 5.000 euro.

Il CTU ha desunto questo valore, a corpo, da una sintetica ricerca di mercato nella zona.

Passando, infine, al valore di mercato della particella, anche in questo caso il CTU ha previsto un moltiplicatore (K) che assomma tutti le valutazioni, riportate nelle risposte ai quesiti posti dal Giudice e, anche, lo scostamento delle condizioni del terreno oggetto di stima rispetto alle condizioni di ordinarietà.

P.lla	Qualità	classe	Super. (mq)	Ha	V.a.m.(€/ha)	K.	Val. finale (€)
203	Seminativo	2	1.035	0,103	8.984,19	0,4	3.593,68

Un'ultima nota il CTU la dedica all'esatta perimetrazione della p.lla 203, sul terreno non sono ben evidenti i confini; le stesse persone che hanno accompagnato il CTU nel sopralluogo hanno espresso molto dubbi circa l'esatta definizione della superficie del terreno.

Per tale motivo il CTU, al fine di avere un quadro chiaro ed esauriente dei limiti del terreno, dispone una cifra forfettaria di 1.500 euro, che garantirà le spese per un rilievo celerimetrico necessario per l'apposizione dei confini.

Calcolo del Valore di mercato

Il valore di mercato del terreno identificato catastalmente dalla p.lla 203, è quindi dato dalla somma del valore agricolo finale: 3.593,68 euro, al quale si aggiunge il valore del fieno custodito nei fienili: 5.000 euro, al quale si detrae sia la spesa relativa all'apposizione dei confini: 1.500 euro, sia la spesa per demolizione dei fienili: 1.600 euro;

A proposito di quest'ultima voce il CTU sceglie l'opzione, più semplice e molto meno onerosa, quella della demolizione delle strutture esistenti, ritenendo, senza dubbio, che la realizzazione ex novo del fienile non abbia nessuna convenienza, né economica, né imprenditoriale.

Alla fine il valore di mercato della p.lla 203 è dato dalla somma algebrica dei quattro importi:

$3.593,68 \text{ €} + 5.000 \text{ €} - 1.500 - 1.600 \text{ €} = \mathbf{5.493,68 \text{ euro}}$. (seimilanovecento novantatre/68).

Tale somma va aggiunta al valore di mercato delle restanti p.lle che il CTU ha inserito nella perizia del 18 ottobre del 2017, a tal fine allega alla presente integrazione, il foglio riassuntivo dell'intera perizia.

Cosenza 24 settembre 2018



In Fede

Ing Umile De Marco

Umile De Marco

Elenco degli allegati:

- ✓ *Verbale di sopralluogo;*
- ✓ *Documentazione fotografica;*
- ✓ *Foglio riassuntivo.*