



# COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO

Prov. di Cosenza

## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA IMMOBILE DA ADIBIRE A RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA MEDICALIZZATA (R.S.A.M.)

Località Cimino

SCALA:	TAVOLA N°	RELAZIONE DI STIMA
	Committente: Ditta FATA s.r.l.	
DATA: 14 Marzo 2022		IL TECNICO Ing. Marcello Geraci 

## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

### **1 - La R.S.A.M. di localita Cimino**

La R.S.A.M.-Residenza sanitaria assistita medicalizzata – è una struttura in fase di completamento, per conto della Ditta FATA S.r.l., in località Cimino del Comune di San Marco Argentano, su di un terreno, in leggera pendenza nella direzione est-ovest, della superficie asservita di circa 22.915 m<sup>2</sup>.

Il terreno è divenuto di proprietà della Ditta costruttrice con rogito per notaio E. C. Cristofaro col Rep. n. 67023 del 26.04.2004, registrato a Cosenza il 29.04.2004 al n. 2519.

Tale superficie è quella risultante dal "Tipo mappale" all'uopo predisposto dall'Ing. Elio Vincenzo Chiappetta, derivata catastalmente dal frazionamento della particella 406 del foglio 41 del Comune di San Marco Argentano.

L'immobile è situato di fronte alla Chiesa di rito cattolico "Madonna del Carmine", dalla quale è separato dalla S.P. 270.

### **2 - Pratiche urbanistico-edilizie, pareri e nulla-osta rilasciati per la costruzione.**

L'originaria destinazione urbanistica del terreno di sedime della costruenda R.S.A.M. è quella definita nel Certificato di destinazione urbanistica datato 06.04.2004, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco Argentano che, vista la Variante generale al Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, approvata con Decreto Regionale n. 356 del 13.04.1987, la Determinazione dell'Ufficio Tecnico n. 775 del 02.10.2002 avente all'oggetto "Legge Urbanistica Regionale 16.04.2002 n. 19 e Piano d'Assetto Idrogeologico PAI) - atto di conformazione dello strumento urbanistico vigente" e la successiva Determinazione dell'Ufficio Tecnico n. 1024 del 12.12.2003, individua il terreno, riportato in Catasto al foglio 41 particella 406, come "Zona agricola altamente produttiva-Rispetto stradale".

Il progetto originario relativo alla "Costruzione di una residenza sanitaria assistenziale (RSA) e reparto di Hospice", predisposto dall'Ing. Elio Vincenzo Chiappetta di San

Pietro in Guarano, fu quindi allegato all'istanza del 13.08.2004 con la quale la Ditta FATA S.r.l. richiedeva il Permesso di costruire.

L'Amministrazione Comunale di San Marco Argentano, con deliberazione del C.C. n. 26 del 27.07.2004, procedeva all'approvazione del progetto ai sensi dell'art 10 comma 6 della legge 05.02.1992 n. 104 e s.m.i.

Il comma 6 della citata legge 104/92 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate" (G.U. 17 febbraio 1992, n. 39, S.O.) recita: "L'approvazione dei progetti edilizi presentati da soggetti pubblici o privati concernenti immobili da destinare alle comunità-alloggio ed ai centri socio-riabilitativi di cui ai commi 1 e 3, con vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile per gli scopi di cui alla presente legge, ove localizzati in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, fatte salve le norme previste dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni, e dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, costituisce variante del piano regolatore.


Il venir meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla presente legge prima del ventesimo anno comporta il ripristino della originaria destinazione urbanistica dell'area".

Il Permesso di Costruire n° 22 fu rilasciato il 03.12.2004 e in esso erano anche indicate le somme da corrispondere, ai sensi dell'art. 5 della legge 28.01.1977 n. 10 (Legge Bucalossi), quale contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolate in €. 18.983,00, e il contributo relativo al costo di costruzione, di cui al successive art. 6 della citata legge 10/1977, determinato in complessivi € 86.685,00 da corrispondere in tre rate annuali costanti di € 28.895,00 ciascuna.

Il progetto e i relativi calcoli strutturali ottenevano l'attestazione di avvenuto deposito, ai sensi della legge 02.02. 1974 n. 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) e della legge regionale 27.04.1998 n. 10, presso l'Assessorato Regionale ai LL.PP. - Settore Tecnico Decentrato - Ufficio del Genio Civile di Cosenza, con Prot. n. 7694 dell'08.09.2004, Pratica 2004-3505 Classe E.

L'A.R.P.A.CAL. - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Calabria, Dipartimento Provinciale di Cosenza, rilasciava il nulla-osta tecnico preventivo d'impatto acustico, ai sensi della "Legge quadro sull'inquinamento acustico" del

26.10.1995 n. 447 (G.U. n. 254 del 30 ottobre 1995 S.O.), col Prot. n. 385/RR/04 del 21.10.2004.

L'Unità Operativa Igiene degli Alimenti - S.S.N. della Regione Calabria dell'A.S.L. n° 2 di Castrovillari - Dipartimento di Prevenzione rilasciava, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 20.10.1998 n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59 (G.U. n. 301 del 28 dicembre 1998), col Prot. n. 3426 del 25.10.2004, il parere favorevole preventivo per la realizzazione di un servizio di ristorazione annesso alla RSA.

L'Unità Operativa d'Igiene Pubblica - S.S.N. della Regione Calabria dell'A.S.L. n° 2 di Castrovillari - Dipartimento di Prevenzione rilasciava, col Prot. n. 3459 del 28.10.2004, il parere favorevole igienico-sanitario preventivo, ai sensi dell'art. 5 comma 3 lettera a) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), per la costruzione di un fabbricato da adibire a struttura sanitaria residenziale per anziani e disabili e ad hospice, l'Unità Operativa di Prevenzione, Igiene e Sicurezza degli Ambienti di lavoro - S.S.N. della Regione Calabria dell'A.S.L. n° 2 di Castrovillari - Dipartimento di Prevenzione, rilasciava, ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. del 19/03/56 n. 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro", col Prot. n. 3553 del 12.11.2004, il parere preventivo sul progetto della R.S.A.

La Ditta FATA S.r.l. procedeva al deposito ad integrazione di alcuni elaborati delle opere in C.A., ai sensi dell'art. 4 della legge 05.11.1971 n. 1086 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso, ed a struttura metallica", presso l'Assessorato Regionale ai LL.PP. - Settore Tecnico Decentrato - Ufficio del Genio Civile di Cosenza, col Prot. n. 182 del 25.01.2005, Pratica 2004-3505, Classe E.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza rilasciava, col Prot. 11252 Pratica n. 15950 del 07.04.2005, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 12.01.1998 n. 37 "Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" (G.U. n. 57 del 10

marzo 1998), il parere preventivo di conformità antincendio per la RSA soggetta al rilascio di Certificato di prevenzione incendi di cui al punto 86, con annesse attività di cui al punto 64, del D.M. 16.02.1982 "Modificazioni del D.M. 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendio.

Con nota del 29.04.2005, la Ditta FATA S.r.l. procedeva al deposito, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco Argentano, ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali", del tipo mappale a firma dell'Ing. Elio Vincenzo Chiappetta.

Col Prot. 3350 del 23.03.2009 la Ditta FATA S.r.l. presentava, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco Argentano, la Denuncia d'inizio attività per i lavori di "Completamento di un fabbricato a uso di Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) e reparto di Hospice", ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, corredata da elaborati tecnici a firma dell'Arch. Francesco Romito da Roggiano Gravina.

Successivamente la Ditta FATA S.r.l. trasmetteva al Comune di San Marco Argentano, col Prot. 1948 del 23.02.2010, una nuova Denuncia d'inizio attività in Variante, corredata da elaborati tecnici a firma dell'Arch. Ernesto Lupinacci di Rende, finalizzata ai "Lavori di completamento del fabbricato da destinare a Residenza Sanitaria Assistita Medicalizzata (RSAM)".

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza rilasciava, col Prot. 6424, Pratica n. 15950 del 28.07.2010, ai sensi dell'art. 2 del D. P.R. 12.01.1998 n. 37, il parere preventivo di conformità antincendio per la Casa di Cura soggetta al rilascio di Certificato di prevenzione incendi di cui al punto 86, con annesse attività di cui ai punti 91 e 64, del D.M. 16.02.1982.

Allo stato attuale, per completare l'iter previsto dalla legge 05.11.1971 n. 1086 "Norme per la discipline delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso, ed a struttura metallica", presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, è necessario procedere, ai sensi dell'art. 6, al deposito della

"Relazione a struttura ultimata" e poi, ai sensi del successivo art 7, all'esecuzione del Collaudo statico delle opere strutturali.

A lavori ultimati sarà necessario mettere insieme tutta la corposa documentazione relativa ai collaudi statici e tecnico funzionali degli impianti realizzati, il Certificato di prevenzione incendi e l'accatastamento dell'immobile per la richiesta del Certificato di abitabilità.

### 3 - Rimodulazione della stima dei lavori già eseguiti

La stima originaria è stata rimodulata sulla base dei Certificati di Pagamento relativi agli Stati d'Avanzamento dei lavori eseguiti e delle prestazioni accessorie connesse all'edificazione.

La somma degli importi dei lavori occorrenti e la determinazione delle altre voci di spesa, il valore del terreno asservito, gli oneri concessori e d'urbanizzazione, costituisce il valore del fabbricato da stimare.

Sulla scorta delle predette considerazioni, il nuovo quadro estimativo dei lavori e delle spese già sostenute per la R.S.A.M. si evince dal prospetto sotto riportato.

#### QUADRO ESTIMATIVO DEI LAVORI E DELLE SPESE SOSTENUTE

Totale lavori eseguiti			€. 2.257.640,01
Valore del terreno asservito all'intervento di costruzione	m <sup>2</sup> 22.915	€. 9,00	€. 206.235,00
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria			€. 18.893,00
Oneri per costo di costruzione			€. 86.685,00

TOTALE GENERALE € **2.569.453,01**

IN CIFRA TONDA € **2.569.453,00**

#### VALORE DELL' IMMOBILE.

Qualora si volesse giungere a una determinazione del valore economico dell' immobile allo stato attuale di finitura, il sottoscritto ritiene che, il metodo di stima più idoneo da applicare, sia quello sintetico comparativo ottenuto attraverso informazioni assunte sul valore di mercato esistente, di immobili simili per condizione intrinseche ed estrinseche, ricadenti nella medesima area.

Preliminarmente va rilevato che la struttura si compone di n° 3 corpi di fabbrica, identificati come **CORPO "A"**, **CORPO "B"** e **CORPO "C"** e che si sviluppano su 4 piani oltre un piano seminterrato che interessa solo il CORPO "B".

Le superfici occupate, dai tre CORPI di fabbrica, per ogni singolo piano, sono le seguenti:

- CORPO A: 638,00 m<sup>2</sup>;
- CORPO B: 638,00 m<sup>2</sup>;
- CORPO C: 475,00 m<sup>2</sup>;
- Seminterrato CORPO B: 638,00 m<sup>2</sup>;

La superficie complessiva di ogni singolo corpo di fabbrica risulta pertanto essere la seguente:

- CORPO "A" = n° 4 piani x 638,00 = 2.552,00 m<sup>2</sup> circa
- CORPO "B" = n° 4 piani x 638,00 = 2.552,00 m<sup>2</sup> circa
- CORPO "C" = n° 4 piani x 475,00 = 1.900,00 m<sup>2</sup> circa
- Seminterrato CORPO "B" = 638,00 m<sup>2</sup> circa

Allo stato, risultano ultimate solo le parti strutturali dei due CORPI "A" e "C", mentre per il CORPO "B", oltre alle parti strutturali, sono state realizzate le pareti divisorie interne con la predisposizione di tutti gli impianti idrico elettrico e di condizionamento.

Per una valutazione quanto più possibile realistica, non si può prescindere dall'analisi del contesto che, nel caso in esame, è particolarmente favorevole, in quanto la struttura è ubicata tra due svincoli autostradali della A2, quello di Tarsia e quello di Spezzano Albanese, e in prossimità della superstrada Guardia Piemontese-Sibari.

C'è ancora da considerare che l'attuale destinazione d'uso dell'immobile, Residenza Sanitaria Assistita Medicalizzata, (R.S.A.M.), non costituisce un vincolo permanente, in quanto, la zona interessata, essendo stata classificata "Urbana" nello strumento urbanistico vigente, dall'Amministrazione Comunale di S. Marco Argentano, rende possibile qualsiasi mutamento di destinazione d'uso dell'immobile che potrebbe di conseguenza essere convertito a qualsiasi altra finalità che, nel contempo, si valutasse essere più utile e/o conveniente dal punto di vista commerciale.



7

Per tutto ciò, si ritiene ragionevole assumere un valore di mercato di €. 700,00/m<sup>2</sup>, per il CORPO "B", di €. 400,00/m<sup>2</sup> per i CORPI "A" e "C" e di €. 250,00/m<sup>2</sup> per il piano seminterrato.

Si perviene pertanto a una valutazione della struttura, nelle condizioni attuali di realizzazione, così articolata e composta:

<b>CORPO "A"</b> - superficie coperta m <sup>2</sup> 2.552,00 x €. 300,00	€.	765.600,00
<b>CORPO "B"</b> - superficie coperta m <sup>2</sup> 2.552,00 x €. 550,00	€.	1.403.600,00
<b>CORPO "C"</b> - superficie coperta m <sup>2</sup> 1.900,00 x €. 300,00	€.	570.000,00
<b>Seminterrato CORPO "B"</b> - superficie coperta m <sup>2</sup> 638,00 x €. 200,00	€.	127.600,00
<b>Totale</b>	<b>€.</b>	<b>2.866.800,00</b>

A tale importo complessivo, è ancora da aggiungere il valore del terreno circostante che è stato già precedentemente quantizzato in €. 206.235,00 circa.

## CONCLUSIONI

Il valore complessivo dei beni immobili considerati ammonta quindi a:

- Valore stimato fabbricato ..... € 2.866.800,00
- Valore stimato terreno ..... € 206.235,00

**Totale € 3.073.035,00**

(euro tremilionisettantatremilatrentacinque/00).

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 40 della legge n° 47/1985 e 46 del DPR n° 445/2000, il sottoscritto dichiara che l'immobile è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n° 22 fu del 03.12.2004 e successive proroghe e che ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici, che non ricorrono i presupposti per richiedere la sanatoria, né per esso risulta essere stato irrogato provvedimento sanzionatorio ex art. 41 Legge n° 47/1985.



Il Tecnico  
Ing. Marcello Geraci





# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI COSENZA

PROT. N. PT. 1603/2022

Verbale di giuramento di perizia/traduzione

L'anno 2022 addì 22 del mese di MARZO

Avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario del sopraindicato Ufficio è comparso

Il Sig. GERASU MARCELLO

nato a PIETRAFITA il 20-11-1953

identificato con CARTA IDENTITA' N. AV5022147

rilasciata da COMUNE DI COSENZA il 24-09-2014

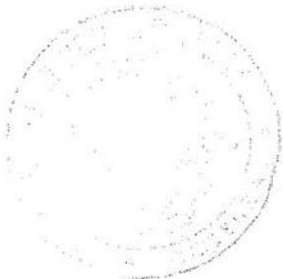
il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale/traduzione.

Il Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

*"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".*

LCS

Il Funzionario Giudiziario



FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Dot. ssa Annarita Elia*