

PERIZIA TECNICA DI STIMA
DEL VALORE DI MERCATO
DI BENI IMMOBILI

COMUNE DI PARENTI (CS)
C.DA BOCCA DI PIAZZA

COMMITTENTE:
AVV. Giulio BRUNO

IL TECNICO INCARICATO:
ING. Carlo CHIMENTO



PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. CHIMENTO Carlo, nato a Cosenza (CS), il 24/02/1968, C.F. CHMCRL68B24D086I, residente in Acri (CS), Via Ippocrate n°24, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°2862, abilitato all'esercizio della libera professione, è stato incaricato dall'Avv. BRUNO Giulio, nella sua qualità di Curatore fallimentare nell'ambito del procedimento n°49/2014, presso il Tribunale di Cosenza, di procedere alla stima del valore degli immobili interessati dal suddetto procedimento e siti nel comune di Parenti (CS), in località Bocca di Piazza.

➤ Ricerca documentazione, sopralluoghi, rilievi, descrizione degli immobili

Il sottoscritto ha preliminarmente effettuato un'analisi documentale presso il competente ente locale per esaminare i titoli abilitativi relativi agli immobili oggetto di stima; ha successivamente effettuato i necessari sopralluoghi presso i suddetti immobili, raccogliendo la necessaria documentazione, metrica, grafica e fotografica relativa allo stato di fatto dei luoghi, con riguardo anche alle finiture e allo stato di conservazione degli immobili. Dal confronto della documentazione agli atti e dei titoli autorizzativi rilasciati, è stato inoltre possibile valutare preliminarmente la conformità urbanistica del costruito.

A questo punto è stato valutato il mercato immobiliare della zona, attraverso l'analisi di eventuali compravendite di terreni e fabbricati aventi caratteristiche simili per destinazione urbanistica, ubicazione, consistenza, finiture, ecc., potendo così pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

I beni oggetto di stima consistono in due fabbricati, uno di vecchio impianto e l'altro edificato sul finire degli anni novanta del secolo scorso, e relative corti di pertinenza.

Si riporta di seguito l'analisi dettagliata di ciascuno degli immobili.

Il primo fabbricato (Cfr. foto 1→6), ad un solo piano, è costituito da due locali e relativa corte di pertinenza.



Foto 1 e 2 – Fabbricato di vecchio impianto



È realizzato in muratura di blocchi semplicemente intonacata al rustico, pavimentazione in battuto di cemento e copertura in legno provvista di lamiera zincata. Le sue condizioni generali sono fatiscenti.



Foto 3 – Fabbricato di vecchio impianto: copertura in lamiera

La corte su cui insiste il fabbricato accoglie anche delle cisterne interrata, che costituiscono un deposito di carburante ad uso agricolo. I due locali si configurano come magazzini di deposito.



Foto 4 e 5 – Corte fabbricato di vecchio impianto e chiusino cisterna interrata





Foto 6 – Fabbricato di vecchio impianto: vista interni

La costruzione del fabbricato è antecedente all'anno 1967; pertanto, dal punto di vista urbanistico non risulta soggetta a regime concessorio e, conseguentemente, per esso non è stato richiesto e rilasciato alcun titolo edilizio.

I due locali hanno una superficie complessiva di 28 mq, mentre la corte su cui insistono è pari a 1110 mq.

Il secondo fabbricato (Cfr. foto 7→10) consta di piano terra e piano sottotetto. Si presenta finito esternamente e allo stato rustico internamente. Sono presenti le tamponature perimetrali, realizzate mediante muratura di mattoni forati e non intonacate internamente.

I due livelli risultano collegati da una scala interna in c.a. Sono presenti i soli serramenti in alluminio esterni, di modesta fattura. Al piano terra sono altresì presenti delle saracinesche per gli accessi carrabili.

La struttura portante dell'edificio è in c.a., le finiture esterne di tipo civile; le lattonerie sono in alluminio zincato preverniciato mentre il manto di copertura è in tegole. La tipologia di tetto a

padiglione, unitamente alla presenza di abbaini sui quattro prospetti, consente la parziale praticabilità del piano sottotetto.

Anche detto edificio è provvisto di un quoziente di terreno di 1120mq che si configura come corte di pertinenza (Cfr. foto 11).

Lungo le corti di pertinenza dei due fabbricati di cui sopra corre un muro perimetrale di recinzione in c.a., sormontato da recinzione metallica (Cfr. foto 12).

L'accesso ai due fabbricati si esercita dalla S.S.108 Bis Silana verso la quale risultano prospicienti i rispettivi cancelli di ingresso.



Foto 7 e 8 – Fabbricato più recente: vista d'insieme e interni piano terra





Foto 9 – Fabbricato più recente: scala di collegamento con il piano sottotetto



Foto 10 – Fabbricato più recente: scorcio interni piano sottotetto



Foto 11 – Fabbricato più recente: scorcio terreno che costituisce corte di pertinenza



Foto 12 – Muro di recinzione in c.a. sormontato da recinzione metallica

➤ Identificazione catastale, titoli abilitativi

1) Fabbricato costituito da due locali al piano terra e relativa corte comune.

Risulta censito in catasto urbano al comune di Parenti (CS), località Bocca di Piazza, con i seguenti dati catastali:

- ✓ Foglio n°11 p.lla n°507 sub 1, cat. C/2, classe U, cons. mq 13, R.C. 33,57 Euro
- ✓ Foglio n°11 p.lla n°507 sub 2, cat. C/2, classe U, cons. mq 15, R.C. 38,73 Euro
- ✓ Foglio n°11 p.lla n°507 sub 3, corte comune

Risulta edificato in data antecedente all'anno 1967; non necessita di titoli abilitativi.

2) Fabbricato costituito da piano terra e piano sottotetto. due locali al piano terra e relativo terreno adiacente.

Risulta censito in catasto al comune di Parenti (CS), località Bocca di Piazza, con i seguenti dati catastali:

- ✓ Fabbricato: foglio n°11 p.lla n°505 u.i.u. in corso di costruzione, cat. F/3
- ✓ Terreno: foglio n°11 p.lla n°506, qualità seminativo, classe 2, cons. mq 1120, R.D. 3,76 Euro, R.A. 1,16 Euro

Il fabbricato è stato costruito giusta concessione edilizia n° 9 del 01/10/1997, relativa al *Progetto di un fabbricato destinato all'impianto ed all'esercizio di distributore di carburante*, rilasciata dal Comune di Parenti (CS). Tuttavia esso presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato.

In particolare il piano sottotetto risulta collegato al piano terra da una scala interna in c.a. originariamente non prevista nel progetto autorizzato. Inoltre il particolare sviluppo della copertura, unitamente ad un diverso profilo degli abbaini, rispetto a quelli previsti in progetto, comporta che una parte del sottotetto risulti praticabile e, conseguentemente, andrebbe conteggiata nel calcolo dei volumi. Da questa circostanza discende che il fabbricato necessiterà della redazione di un nuovo progetto, finalizzato al rilascio di permesso di costruire in sanatoria, volto a sanare le difformità evidenziate.

➤ Stima del valore degli immobili

La stima del valore degli immobili viene normalmente condotta sulla base dei prezzi medi di mercato desumibili dalle compravendite di immobili che presentino caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima. Ove possibile occorre dunque procedere alla comparazione dei prezzi praticati nelle compravendite perfezionate nello stesso comune, nella

stessa zona o in zone limitrofe, relativamente ad immobili dello stesso tipo, che presentino finiture simili ed uno stato d'uso assimilabile.

Osserviamo immediatamente che il mercato immobiliare del comune di Parenti è fortemente depresso; a tal proposito l'Amministrazione sta mettendo in campo politiche finalizzate a contrastare lo spopolamento del comune, rilevando immobili in abbandono, effettuando la loro ristrutturazione e concedendoli a canoni irrisori a nuove famiglie che si impegnino a risiedere presso il comune di Parenti. Ciò accade nel cuore del centro urbano del paese. Gli immobili oggetto di stima ricadono in zona periferica, contrada Bocca di Piazza, ad una decina di chilometri dal centro abitato di Parenti. La zona, ancorché ricadente in area a destinazione turistico alberghiera, negli anni non ha registrato alcuno sviluppo degno di nota. Nei dintorni in effetti vi è solo una struttura alberghiera. L'unico insediamento, a carattere industriale e non turistico, è rappresentato dallo stabilimento dell'acqua minerale "Fontenoce", che è ubicato di fronte ai beni oggetto di stima. La circostanza paradossalmente crea una ulteriore situazione di svantaggio in quanto l'area risulta interessata da un discreto traffico di autotreni che devono effettuare le operazioni di carico e scarico.

Dalle valutazioni di cui sopra discende che gli immobili oggetto di stima presentano un potenziale mercato di riferimento molto limitato.

Per questo motivo si ritiene sconveniente pensare ad un frazionamento in quote degli stessi; in effetti, essendo quasi trascurabile il valore dei due locali al piano terra di vecchia costruzione, la relativa appetibilità dell'immobile in corso di costruzione discende dalla circostanza di poter contare su un ampio terreno circostante, suscettibile di formare uno spazio di pertinenza all'aperto da destinare a frutteto-orto-giardino che valorizzi l'immobile, altrimenti ubicato vanamente in uno scenario naturalistico così pregnante.

Viceversa pensare di staccare il terreno circostante il costruito, per effettuare una vendita a parte a scopo edificatorio, certamente non incontrerebbe un potenziale mercato di riferimento in quanto, come già osservato, il mercato immobiliare è abbastanza depresso anche in centro urbano di Parenti. Per quanto argomentato si riporta di seguito la stima degli immobili, per chiarezza valutati separatamente, ma auspicabilmente da considerare come un unico blocco.

- Valore del terreno e della corte comune dei locali costituenti il vecchio fabbricato
 - ✓ (Foglio n°11 p.lla n°507 sub 3, corte comune
 - ✓ Terreno: foglio n°11 p.lla n°506, qualità seminativo, classe 2, cons. mq 1120, R.D. 3,76 Euro, R.A. 1,16 Euro
 -€17.500,00

- Valore dei locali costituenti il vecchio fabbricato
 - ✓ Foglio n°11 p.lla n°507 sub 1, cat. C/2, classe U, cons. mq 13, R.C. 33,57 Euro
 - ✓ Foglio n°11 p.lla n°507 sub 2, cat. C/2, classe U, cons. mq 15, R.C. 38,73 Euro
 -€5000,00

- Valore del fabbricato in corso di costruzione
 - ✓ Fabbricato: foglio n°11 p.lla n°505 u.i.u. in corso di costruzione, cat. F/3
 -€67.500,00

(decurtato del 30% per tener conto che risulta difforme rispetto al titolo autorizzativo e dovrà essere interessato da progetto inteso ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria, con aggravio di oneri per volumetria aggiuntiva e pagamento della relativa oblazione).

Pertanto, alla luce delle considerazioni effettuate in merito alla consistenza immobiliare, alle condizioni generali degli immobili, al loro grado di finitura, alla necessità di promuovere progetto in sanatoria per ricondurre i titoli autorizzativi allo stato attuale degli immobili e, in ultimo, alla luce del potenziale mercato immobiliare di riferimento, si stima:

- **Valore complessivo degli immobili.....€90.000,00**

Acri, 18/05/2024

IL TECNICO
Ing. Carlo CHIMENTO

