

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Maurizio VIGLIATURO, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Cosenza al n. 2986, titolare dello Studio Tecnico sito in San Giorgio Albanese, alla C. da Cuccio n°63, 87060 (CS), su incarico della **COMMITTENZA:**

██████████ residente alla c. da Palombara, n. 133 - 87060 San Giorgio Albanese (CS), allo scopo di redigere una relazione tecnica sul più probabile valore di mercato dei terreni, nonché, una descrizione dello stato dei luoghi.

2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Lo scrivente in data 23/02/2020, alla presenza dei coniugi sig.ri ██████████ ██████████ e a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire un sopralluogo sui fondi in ditta alla signora ██████████, durante il quale si è potuto riscontrare elementi utili al fine di poter relazionare quanto segue.

I terreni, per come preannunciato sopra, ricadono nel comune di San Giorgio Albanese (CS) rispettivamente nelle c. da di Palombare, Puscino e Cuccino a circa 6 Km dal centro abitato di San Giorgio Albanese, situati in una zona periferica e collinare del suddetto Comune. L'accesso ai terreni è garantito da stradine, che si diramano dalle strade interpoderali comunali, con fondo, carrabile sia da mezzi agricoli che da veicoli a trazione.

L'ambiente in cui si trovano i terreni è di tipo agricolo, caratterizzato da una sporadica presenza di edifici residenziali di tipo rurale e civile.



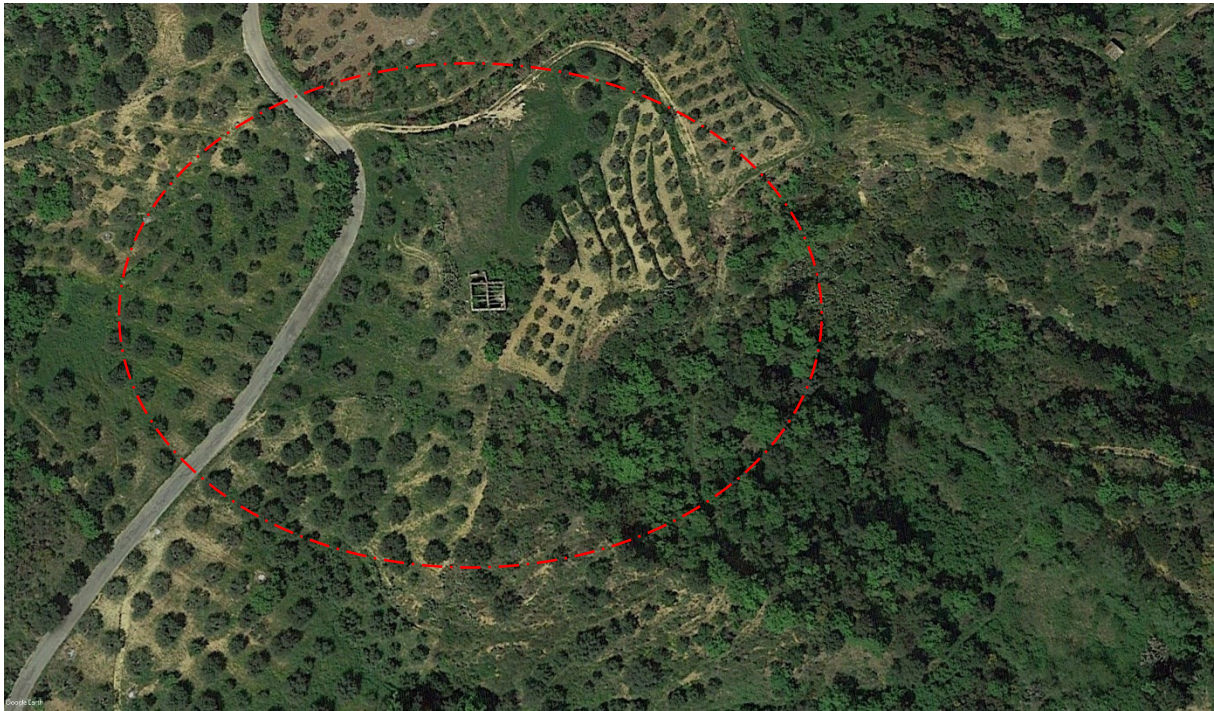


Figura 1 - Stralcio Aerofotogrammetrico della zona di San Giorgio Albanese c.da Puscino

I terreni trattati, oggetto della presente perizia, sono orientati a Nord-Est e, nel complesso, presentano una forma planimetrica rettangolare-trapezoidale con giacitura in leggero pendio. Per quanto riguarda i terreni ricadenti in località Puscino nel comune di San Giorgio Albanese si presentano catastalmente suddivisi in più particelle, ma localizzate in un'unica zona che nel loro insieme, si possono considerare congiunte sia da un punto di vista morfologico sia da un punto di vista di coltura.

Allo stato attuale i terreni ubicati nel comune di San Giorgio Albanese si presentano con colture diverse tra cui Uliveto, Seminativo, Pascolo e Bosco Ceduo nonché porzioni di terreno di natura incolto. Le particelle in questione da anni risultano incolte in quanto non disponendo di attrezzature idonee per la lavorazione ed essendo terreni dove morfologicamente in alcuni tratti presentano una forte acclività occorre necessariamente l'ausilio mezzi idonei alla lavorazione con personale qualificato, non sempre di facile reperibilità per la committenza poter usufruire di tali risorse. La committenza inoltre tiene a precisare che i terreni oggetto di perizia sono privi di potenzialità irrigua e quindi non idonei per la coltivazione di prodotti a carattere irriguo è troppo costoso la realizzazione di un pozzo artesiano.

Per quanto riguarda i terreni, ricadenti nelle c.da di Cuccino e Palombara, si presentano catastalmente suddivisi in più particelle, non localizzate in un'unica zona e di diversa coltura, sempre nella c.da Puscino sono presenti le mura di un vecchio fabbricato rurale ad oggi

accatastato come fabbricato diruto, dove si possono evincere i segni lasciati dal tempo e lo stato di abbandono in cui versano i terreni.

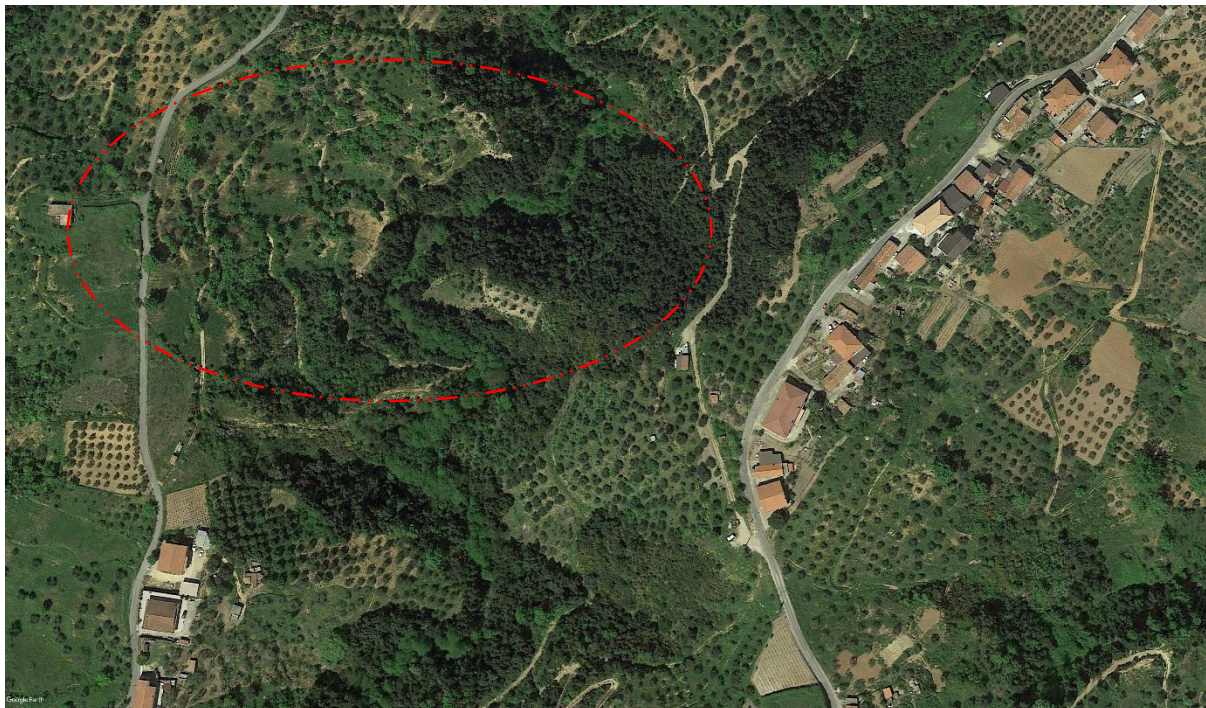
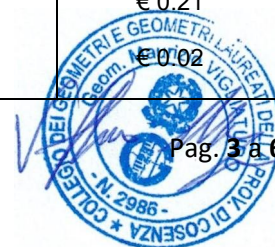


Figura 2 - Stralcio Aerofotogrammetrico della zona San Giorgio Albanese c.da Palombara

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni sopra descritti e qui trattati, dai rilievi eseguiti, risultano censiti al **Nuovo Catasto Terreni di Cosenza** al Comune di San Giorgio Albanese (CS), riportati rispettivamente nella seguente tabella:

N.C.E.U. – Comune di San Giorgio Albanese – (CS)						
Fg.	P.IIa	Classe	Qualità	Sup./Cat Ha. Are.ca.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
22	53	3	Semin.Arb.	00.01.37	€ 0.18	€ 0.10
		4	Ulibeto	00.07.83	€ 0.69	€ 1,01
21	332	3	Uliveto	00.40.00	€ 6.20	€ 8.26
22	170	Unica	Bosco Ceduo	00.12.70	€ 0.59	€ 0.26
17	69	==	Fabbricato Diruto	00.00.26	===	===
17	71	Unica	Pascolo Arb.	00.01.55	€ 0.14	€ 0.07
17	221	3	Uliveto	00.15.00	€ 2.32	€ 3.10
		3	Semin. Arbor.	00.04.90	€ 0.63	€ 0.35
17	217	3	Uliveto	00.32.60	€ 5.05	€ 6.73
17	228	3	Uliveto	€ 00.01.00	€ 0.15	€ 0.21
		2	Pasc. Cespuigliat	€ 00.02.40	€ 0.02	€ 0.02



4. PROCEDURA DI VALUTAZIONE TERRENI

Per la Valutazione dei terreni, sono stati utilizzati i “Valori Agricoli medi per ettaro e per tipo di colture dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della provincia di Cosenza”, (Legge 22/10/71, n. 865 art. 16 modificata dalla l. 28/01/1977, n.10 art. 14) tali valori sono stati desunti dal Supplemento Straordinario n. 3 al n. 7 del 16/04/2007- parte I e II anno XXXVIII del Bollettino Ufficiale Regione Calabria. Tutto ciò premesso, si determinano i seguenti valori delle particelle di terreno:

N.C.E.U. – Comune di San Giorgio Albanese – (CS)								
Fg.	P.IIa	Classe	Qualità	Sup./Cat Ha. Are.ca.	R.Dom.	R. Agr.	Valore Agricolo €/ha	Valore €/mq
22	53	3 4	Semin.Arb. Ulibeto	00.01.37 00.07.83	€ 0.18 € 0.69	€ 0.10 € 1,01	€ 10.612,08 € 21.536,28	€ 145,38 € 1.686,29
21	332	3	Uliveto	00.40.00	€ 6.20	€ 8.26	€21.536,28	€ 8.614,51
22	170	Unica	Bosco Ceduo	00.12.70	€ 0.59	€ 0.26	€ 4.265,64	€ 541,73
17	69	==	Fabbricato D.	00.00.26	===	===	===	===
17	71	Unica	Pascolo Arb.	00.01.55	€ 0.14	€ 0.07	€ 8.635,32	€ 133,85
17	221	3	Uliveto	00.15.00	€ 2.32	€ 3.10	€21.536,28	€ 3.230,45
		3	Semin. Arbor.	00.04.90	€ 0.63	€ 0.35	€ 10.612,08	€ 520,00
17	217	3	Uliveto	00.32.60	€ 5.05	€ 6.73	€21.536,28	€ 7.020,82
17	228	3	Uliveto	€ 00.01.00	€ 0.15	€ 0.21	€21.536,28	€ 215,36
		2	Pasc. Cespuigliat	€ 00.02.40	€ 0.02	€ 0.02	€ 3.953,52	€ 94,88

I valori agricoli cui fanno riferimento quelli riportati in tabella, si riferiscono a valori di “Qualità 1ª Classe”.

Le Classi cui fanno riferimento le colture si distinguono in *Classi di Produttività*: normalmente si hanno 5 classi, con una differenza di capacità produttiva (espressa in termini di reddito) del 20% tra una classe e l'altra. La 1ª è quella dotata del maggior reddito.

Ciò premesso, si precisa che, in base alla classe di coltura definita sulle particelle indicate nella presente perizia, per la definizione del “Valore Agricolo per ettaro di superficie” si sottrae un valore del 20% se trattasi di coltura di 2ª Classe, un valore del 40% se trattasi di coltura di 3ª Classe, un valore del 60% se trattasi di coltura di 4ª Classe ed un valore dell'80% se trattasi di coltura di 5ª Classe.

Si precisa inoltre che per la posizione geografica, l'esposizione, la collocazione in merito alla vicinanza con strade di collegamento, la loro dislocazione per la rispettiva lavorabilità, nonché il loro grado di produttività per come si presentano al momento dei sopralluoghi di perizia, il valore effettivo dei terreni oggetto di perizia può ragionevolmente considerarsi ridotto di una percentuale del 40% rispetto al valore calcolato con i parametri indicati nella tabella di riferimento.



N.C.E.U. – Comune di San Giorgio Albanese – (CS)

Fg.	P.IIa	Classe Detr. %	Qualità	Sup./Cat Ha. Are.ca.	R.Dom.	R. Agr.	Valore Agricolo €/ha	Valore €/mq
22	53	3 40% 4 60%	Semin.Arb. Ulibeto	00.01.37 00.07.83	€ 0.18 € 0.69	€ 0.10 € 1,01	€ 10.612,08 € 21.536,28	€ 87,22 € 674,52
21	332	3 40%	Uliveto	00.40.00	€ 6.20	€ 8.26	€21.536,28	€ 5.168,70
22	170	Unica	Bosco Ceduo	00.12.70	€ 0.59	€ 0.26	€ 4.265,64	€ 541,73
17	69	==	Fabbricato D.	00.00.26	===	===	===	===
17	71	Unica	Pascolo Arb.	00.01.55	€ 0.14	€ 0.07	€ 8.635,32	€ 133,85
17	221	3 40%	Uliveto	00.15.00	€ 2.32	€ 3.10	€21.536,28	€ 1.938,27
		3 40%	Semin. Arbor.	00.04.90	€ 0.63	€ 0.35	€ 10.612,08	€ 312,00
17	217	3 40%	Uliveto	00.32.60	€ 5.05	€ 6.73	€21.536,28	€ 4.212,49
17	228	3 40%	Uliveto	€ 00.01.00	€ 0.15	€ 0.21	€21.536,28	€ 129,21
		2 20%	Pasc. Cespugliat	€ 00.02.40	€ 0.02	€ 0.02	€ 3.953,52	€ 75,90
Valore dei Terreni oggetto di Valutazione							€ 13.273,89	

5. FASE CONCLUSIVA E PRECISAZIONE

Per quanto ampiamente argomentato, il sottoscritto, nella qualità di cui sopra, redige le seguenti conclusioni peritali.

Si precisa, per mero tuziorismo e in considerazione alle indagini condotte che per quanto riguarda gli immobili censiti rispettivamente al catasto Terreni di Cosenza, è emerso anche una non facile possibilità di compravendita di immobili nella zona a causa della volontà soprattutto di giovani che tentano di allontanarsi dalle zone periferiche, oltre che per anziani che hanno sempre più bisogno di assistenza e, quindi si tenda di andare verso i centri abitati.

In virtù di ciò, si può considerare che l'importo scaturito dai VAM al quale vengono applicati i rispettivi coefficienti di classe di merito ed in considerazione a tutte le condizioni estrinseche dei terreni valutate dallo scrivente, lo stesso ritiene opportuno abbattere ulteriormente il suddetto valore in cifra tonda ragionevolmente per un importo totale complessivo dei su detti terreni per di **€ 10.000,00 Euro**

Tanto era dovuto.

San Giorgio Albanese, li 20/03/2020


 (Geom. Maurizio VIGLIATURO)

Allegati alla presente

- Documentazione Catastale

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2020

Dati della richiesta	GACCIONE MIRELLA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di COSENZA

1. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO ALBANESE(Codice H881) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	22	53		AA	SEMIN ARBOR	3	01	37		Euro 0,18	Euro 0,10	Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. CS0617379 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 114802.1/2007)	Annotazione
				AB	ULIVETO	4	07	83		Euro 0,69	Euro 1,01		

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/1999 Trascrizione in atti dal 22/03/2000 Repertorio n.: 19807 Rogante: CAPPELLI SERGIO Sede: BISIGNANO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 3166.1/1999)	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2020

2. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO ALBANESE(Codice H881) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario			
1	21	332		-	ULIVETO	3		40	00		Euro 6,20	Euro 8,26	Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. CS0617369 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 114792.1/2007)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: part. Ila generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d. p. r. 380/2001 - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2011 Repertorio n.: 63015 Rogante: FINO GIOVANNI Sede: CORIGLIANO CALABRO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 22622.1/2011)	

3. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO ALBANESE(Codice H881) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario			
1	22	170		-	BOSCO CEDUO	U		12	70		Euro 0,59 L. 1.143	Euro 0,26 L. 508	Impianto meccanografico del 16/04/1985	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2011 Repertorio n.: 63015 Rogante: FINO GIOVANNI Sede: CORIGLIANO CALABRO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 22622.1/2011)			

4. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO ALBANESE(Codice H881) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
				Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	
	ha	are	ca					Dominicale	Agrario					
1	17	69		-	FABB DIRUTO		00	26					VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/2019 protocollo n. CS0129449 in atti dal 05/11/2019 VERIFICA D'IMMOBILE RURALE (n. 16478.1/2019)	Annotazione
2	17	71		-	PASCOLO ARB	U	01	55		Euro 0,14	Euro 0,07		Variazione del 13/05/2014 protocollo n. CS0270617 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11566.1/2014)	Annotazione
3	17	221		AA	ULIVETO	3	15	00		Euro 2,32	Euro 3,10		Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CS0156023 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 42198.1/2007)	Annotazione
				AB	SEMIN ARBOR	3	04	90		Euro 0,63	Euro 0,35			

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento aggiornato a seguito di verifica di ufficio di immobile rurale

Immobile 2: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/05/2014 all'organismo pagatore arcea con la domanda arcea. adu.2014.0071466 (scheda validazione/fascicolo prot. n. arcea. caa5016.2014.0001062)

Immobile 3: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2020

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2011 Repertorio n.: 63015 Rogante: FINO GIOVANNI Sede: CORIGLIANO CALABRO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 22625.1/2011)	

5. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO ALBANESE(Codice H881) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
								Dominicale	Agrario			
						ha are ca						
1	17	217		-	ULIVETO 3	32 60		Euro 5,05	Euro 6,73	Variazione del 30/05/2017 protocollo n. CS0223144 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8790.1/2017)	Annotazione	
2	17	228		AA	ULIVETO 3	01 00		Euro 0,15	Euro 0,21	Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CS0156025 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 42199.1/2007)	Annotazione	
				AB	PASC CESPUG 2	02 40		Euro 0,02	Euro 0,02			

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 30/05/2017 all'organismo pagatore arcea con la domanda arcea. adu.2017.0033694 (scheda validazione/fascicolo prot. n. arcea. caa5016.2017.0000547)

Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 36,00 Redditi: Dominicale Euro 5,22 Agrario Euro 6,96

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2020

Infestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/1993 Trascrizione in atti dal 23/02/1994 Repertorio n.: 34682 Rogante: SPEZZANO GIUSEPPE Sede: CORIGLIANO CALABRO Registrazione: (n. 25864.1/1993)		

Totale Generale: Superficie 01.19.61 Redditi: Dominicale Euro 15,97 Agrario Euro 20,11

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=46800

E=4000

1 Particella: 53

Comune: SAN GIORGIO ALBANESE Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Mar-2020 18:48:35

Prot. n. T282291/2020

N=47200

E=3900



9-Mar-2020 18:51:27
 Prot. n. T283059/2020
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Comune: SAN GIORGIO ALBANESE
 Foglio: 22

1 Particella: 170



N=47300

E=3800

1 Particella: 332

Comune: SAN GIORGIO ALBANESE Scala originale: 1:2000

9-Mar-2020 18:53:37

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Prot. n. T283676/2020

Foglio: 21



Comune: SAN GIORGIO ALBANESE
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Foglio: 17
9-Mar-2020 18:54:54
Prot. n. T284035/2020

N=49200

E=4500

1 Particella: 221



N=49300

E=4400

1 Particella: 69

Comune: SAN GIORGIO ALBANESE
Foglio: 17
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
9-Mar-2020 18:58:47
Prot. n. T285030/2020



N=48800

E=4000

1 Particella: 238