

PERIZIA DI VALUTAZIONE



Per incarico commissomi [REDACTED]

[REDACTED] al fine di redigere perizia tendente a descrivere quattro appartamenti facenti parte di un fabbricato in c.a. a cinque piani fuori terra, di cui [REDACTED] sito nell'abitato del Comune di Taurianova (RC) in fregio alla via Dante Alighieri angolo traversa di via Barillari, nella qualità di erede e nella propria percentuale di possesso pari a 10/15, in data 30.11.2013 io sottoscritto Architetto Giacomo Carioti, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n.ro 2149 e con studio tecnico in Taurianova (RC) in Bellini n.ro 6, mi sono portato sui luoghi in oggetto al fine di reperire i dati, le misure, tutti necessari all'espletamento dell'incarico commissomi.

-- Descrizione --

Gli immobili oggetto della presente sono costituiti da quattro appartamenti facenti parte di un fabbricato in c.a. a quattro piani fuori terra con sovrastante lastrico solare, sito nell'abitato del Comune di Taurianova (RC) in fregio alla via Dante Alighieri, con annessi cortili comuni destinati a parcheggi a disposizione delle stesse unità immobiliari, riportati nel N.C.E.U. al foglio 57 particella 720:

- Sub 1 categoria A/2 classe 1 vani 11,5 – appartamento posto a piano terra;
- Sub 2 categoria A/2 classe 1 vani 8 – appartamento posto al primo piano;
- Sub 3 categoria A/2 classe 1 vani 8 – appartamento posto al secondo piano;
- Sub 5 categoria A/2 classe 1 vani 8,5 – appartamento posto al terzo piano con annesso locale lavanderia e terrazzo esclusivo al quarto piano.

La provenienza di detto fabbricato è citata nell'Atto del Notaio Domenico Naso, dell'11/09/1961, con cui i coniugi [REDACTED] e la suddetta [REDACTED] acquistano parte di un seminativo arborato sito in agro del Comune di Taurianova (RC) alla località Tutino dai [REDACTED]

[REDACTED] Tale terreno era riportato in catasto al foglio di mappa 57 particella 46; su tale terreno è stato poi costruito il fabbricato di cui sopra. Successivamente, alla morte del [REDACTED] avvenuta a [REDACTED], è stata aperta in data [REDACTED]

[REDACTED] Dichiarazione di Successione, trascritta alla Conservatoria di Reggio Calabria in data 05/01/1990 al n. 251, con la quale sono divenuti legittimi proprietari i seguenti eredi [REDACTED]

[REDACTED]

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria a nome di tutti gli attuali eredi del suddetto fabbricato, non sono state riscontrate trascrizioni contro, per cui per l'intero fabbricato si può affermare l'assenza di formalità ipotecarie.

Per detto fabbricato, precisamente per l'appartamento posto al terzo piano (sub 5), è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985, mentre gli altri appartamenti sono stati regolarmente realizzati con relativa Licenza Edilizia.

La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in c.a. formanti maglie chiuse sia in fondazione che in elevazione, le sottofondazioni sono in conglomerato cementizio magro del tipo continuo, i solai e gli sbalzi sono in c.a. del tipo misto a laterizio, tranne la copertura che ha struttura portante costituita da capriate in ferro, la scala a solettone pieno in c.a., le tamponature in mattoni forati del tipo doppio UNI dello spessore di cm.30, le tramezzature in mattoni forati dello spessore di cm.8 con intelaiatura in c.a. Mentre la copertura ha struttura portante in ferro costituita da capriate e pilastri in ferro ancorata alla struttura esistente.

In tutti gli appartamenti l'intonaco interno risulta a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato rustico secondo predisposte guide e tonachina, mentre quello esterno risulta a due strati, costituito da rinzaffo e da un secondo strato rustico lavorato a fratazzo, i pavimenti sono in ceramica "monocottura" tranne per l'appartamento ubicato al terzo piano, quarto fuori terra, la cui pavimentazione è costituita da parquet, gli infissi esterni sono in legno completi di avvolgibili in legno, gli infissi interni sono in legno tamburato.

Consistenza:

Tutti gli appartamenti risultano abitati e le rifiniture si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione, tranne per l'appartamento ubicato al secondo piano, terzo fuori terra, il quale presenta in alcuni ambienti delle vistose tracce di umidità dovute ad infiltrazioni nella parte del soffitto.

Piano terra: costituito da cucina, salone, studio, tre camere da letto, ripostiglio, doppio servizio e doppio ingresso dalla scala comune e dalla via Barillari, con una superficie di circa mq.180,00 oltre mq. 41,00 circa di balconi e verande.

Primo piano: costituito da cucina, salone, studio, tre camere da letto, ripostiglio e doppio servizio con una superficie di circa mq. 180,00 oltre mq. 70,00 circa di balconi e verande;

Secondo piano: costituito da cucina, salone, studio, tre camere da letto, ripostiglio e doppio servizio con una superficie di circa mq.180,00 oltre mq. 70,00 circa di balconi e verande;

Terzo piano: costituito da cucina, salone, tre camere da letto, ripostiglio, doppio servizio e scala d'accesso ad un soppalco con terrazzo esclusivo al quarto piano, con una superficie di circa mq. 150,00 oltre mq. 80,00 circa di balconi e verande, e di circa mq. 23,00 di soppalco con una altezza media di cm. 240,00 ed un terrazzo di circa mq. 25,00.

Il fabbricato è sito nella via Dante Alighieri, in prossimità della via Francesco Sofia Alessio, in un'area completamente urbanizzata prettamente residenziale.

Dalla valutazione degli elementi sopra descritti, viste le dimensioni, la presenza di opere di urbanizzazione, visti i prezzi di mercato della zona per beni simili, si desume che il valore di detti appartamenti è il seguente:

- Appartamento piano terra € 900,00 x (mq. 180,00 + 25% mq. 41,00) = € 900,00 x mq. 190,25 = € 171.225,00;
- Appartamento primo piano € 900,00 x (mq. 180,00 + 25% mq. 70,00) = € 900,00 x mq. 197,50 = € 177.750,00;
- Appartamento secondo piano € 900,00 x (mq. 180,00 + 25% mq. 70,00) = € 900,00 x mq. 197,50 = € 177.750,00;
- Appartamento terzo piano € 900,00 x (mq. 173,00 + 25% mq. 105,00) = € 900,00 x mq. 199,25 = € 179.325,00.

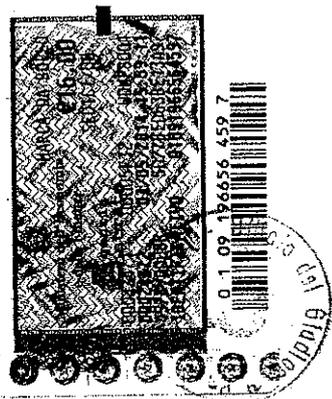
per un valore complessivo di € 706.050,00
(settecentoseimilaecinquanta/00 euro).

Pertanto il valore tecnico corrispondente alla quota di proprietà [REDACTED] è pari ad € 706.050,00 x 10/15 = € 470.700,00

(quattrocento settantamila settecento/00 euro), valore questo che si ritiene giusto ed equo. Considerando l'eventuale vendita della quota di proprietà della [REDACTED] pari a 10/15, si ritiene giusto ed equo considerare un valore commerciale inferiore a quello tecnico sopracitato, ritenendo necessario lo scarto di quota, pertanto si effettua una riduzione del 15% del valore di cui sopra, che può quindi essere stimato in € 400.095,00 (euro quattrocentomila novantacinque/00).

Tanto si rassegna alla [REDACTED] in adempimento all'incarico conferitomi.

Taurianova (RC) li, 29.01.2014



Il Tecnico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
E CONSULENTI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
GIACOMO CARIOTI
N. iscl. 2149 - Sez. A - Sett. 2

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giacomo Carioti', is written over the circular stamp.