

## PERIZIA GIURATA

Relativa alla determinazione del giusto valore di mercato di un immobile destinato ad Ostello della Gioventù sito in loc. Limina del Comune di Cinquefrondi di proprietà della ex Comunità Montana Versante Tirrenico Settentrionale attualmente in liquidazione e rientrante nelle competenze della Struttura Unica di Liquidazione Comunità Montane Calabresi.

Il Commissario Unico di Liquidazione Comunità Montane Calabresi nella persona del dott. Giacomo Giovinazzo ha conferito al sottoscritto dott. geom. Mauro Tuccio con studio tecnico in Caulonia via Roma, 73 iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Reggio Calabria, al n. 1695, l'incarico di determinare il giusto valore di mercato dell'immobile in questione, per come stabilito dall'avviso pubblico per la costituzione dell'elenco (Short List) prot. n. 255 del 26/02/2021.

Premesso che il richiedente ha esibito al sottoscritto copia della scheda di rilevazione dell'immobile comprendente i dati tecnici oltre uno stralcio aerofotogrammetrico ed alcuni fotogrammi del medesimo bene.

Dalla scheda di cui sopra si è potuto rilevare che l'immobile oggetto della presente riguarda un manufatto edilizio a più elevazioni con struttura in c.a. non ultimato ricadente in zona montana del Comune di Cinquefrondi su un'area oggetto di esproprio di mq. 2.288 e riportata in catasto al foglio di mappa n. 23 part. 128 non ancora volturato in ditta all'Ente espropriante e ricadente in zona AS "Zona Attrezzature Sportive e Ricreative" del vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Cinquefrondi.

Sulla scorta degli elementi di cui sopra il sottoscritto in data 26/10/2021, si portava in loc. Limina del Comune di Cinquefrondi per eseguire un sopralluogo

onde poter accertare tutti gli elementi utili e necessari alla redazione della presente relazione di stima, in tale sede è stata effettuata una ricognizione generale all'immobile nonché delle sommarie misurazioni ed una verifica il più possibile accurata sullo stato di consistenza e di conservazione dello stesso manufatto e dell'area di pertinenza.



Ortofoto con sovrapposizione catastale

Alla visita di sopralluogo si è presentata la seguente situazione:

Si premette che sono risultate molto difficoltose le operazioni di sopralluogo a causa dello stato di abbandono in cui l'immobile si trova, inoltre non è stato possibile accedere all'interno di alcuni locali risultanti inaccessibili a causa dell'esistenza di alcune porte chiuse a chiave, nonché la presenza di vegetazione infestante intorno ad alcune pareti dell'edificio e sull'area di pertinenza ha reso in alcuni casi impossibile o difficoltose le operazioni di misurazione.

Premesso quanto sopra si è potuto appurare che trattasi di un manufatto edilizio a tre elevazioni con copertura a tetto avente struttura portante in c.a., tamponatura in mattoni forati, intonaci del tipo civile con quello esterno privo di ultima mano di finitura, predisposizione delle tubazioni e delle cassette di

derivazione degli impianti, posa in opera di tegole in coppi sulle coperture senza alcuno strato di impermeabilizzazione, per il resto l'immobile necessita di essere ultimato. L'immobile risulta in non buono stato di conservazione con presenza di elementi danneggiati quali le tubazioni degli impianti, parte degli intonaci interni ed esterni, soglie in marmo, canali di gronda e pluviali ecc. Dimensionalmente l'immobile misura una superficie totale di circa mq. 1.100 distribuiti in circa mq. 530 al piano terreno, mq. 460 circa al piano primo e circa mq. 110 al piano secondo. Riguardo all'area sul quale insiste l'immobile oggetto di valutazione, la stessa dai dati catastali esaminati misura una superficie di 2.288, presenta una giacitura in leggera pendenza, come sopra accennato dal punto di vista urbanistico ricade in zona AS "Zona Attrezzature Sportive e Ricreative" del vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Cinquefrondi. Si accede all'immobile direttamente dalla strada pubblica la SP5 che raggiunge a circa 5 km. lo svincolo della strada di SGC Ionio - Tirreno, il medesimo immobile dista circa 16 km. dal centro di Cinquefrondi.



Considerato quanto sopra il sottoscritto tecnico al fine di effettuare la valutazione dell'immobile ha dovuto effettuare delle difficili scelte in merito alla metodologia di stima da applicare al caso di specie, ciò in quanto non è stato possibile basarsi su una indagine di mercato sulla piazza di Cinquefrondi onde ricercare il giusto valore di mercato, per la mancanza di trattative su immobili aventi pari caratteristiche di quello in oggetto, inoltre non è stato possibile attingere a delle banche dati contenente dei cosiddetti "comparabili" derivanti da trattative effettuate da agenzie immobiliari esistenti nella zona d'interesse, né è stato possibile basarsi sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la mancanza di classificazione di immobili similari; Infine in considerazione che l'immobile non risulta denunciato in catasto perché non ultimato, essendo quindi privo di rendita catastale o altro elemento estimale, non è possibile effettuare una stima analitica, pertanto il sottoscritto ha scelto di utilizzare una stima sintetica che si basa sui valori del costo di costruzione degli immobili di pari caratteristiche a quello da stimare, rapportandosi alla percentuale che scaturisce dallo stato di avanzamento dei lavori realizzati sullo stesso ed applicando dei correttivi in merito allo stato di conservazione, di vetustà e quant'altro ritenuto applicabile al caso di specie.

Fatta la scelta sopra indicata, si è reso necessario individuare il giusto valore del costo di costruzione da applicare per l'immobile in questione, pertanto è stata cura del sottoscritto tecnico effettuare un'attenta indagine sul mercato delle costruzioni attingendo anche a banche dati disponibili sui portali telematici debitamente aggiornati con gli indici ISTAT, da tale indagini si è potuto accertare che i massimali da applicare per il costo di costruzione relativamente al caso in questione si aggira tra €/mq. 700/00 e €/mq. 900/00 .

I valori sopra determinati vanno rapportati in base alla percentuale d'incidenza delle lavorazioni che scaturiscono dallo stato di avanzamento dei lavori fin all'attualità realizzati, tale percentuale che risulta essere in base alle tabelle riassuntive dei costi e delle percentuali d'incidenza per l'edilizia pubblica reperite attingendo ai più importati prezziari di edilizia, pari al 76.20 % ed in particolare come di seguito: Scavi e rinterrati 1.11 %; Opere in c.a. 39.77 %; Vespaie, sottofondi e pavimenti 7.25 %; Murature e tavolati 2.87 %; Intonaci 5.84 %; Coperture e lattonerie 4.98 %; Impianto di riscaldamento 6.59 %; Impianto idrosanitario 2.47 %; Impianto elettrico 5.32 %.

Dall'analisi di cui sopra, applicando il valore medio dei massimali relativi al costo di costruzione, moltiplicato per la percentuale d'incidenza delle lavorazioni si ottiene un valore al mq. di € 609/60 come di seguito :  $\text{€}/\text{mq.} (700/00+900/00)/2 \times 76.20 \% = 609/60 \text{ €}/\text{mq.}$  A tale valore a parere del sottoscritto tecnico va applicata una riduzione pari al 30 % in considerazione della vetustà dell'immobile, dello stato di conservazione e dalla necessità di effettuare dei lavori di riparazione e sostituzione di elementi già realizzati e risultanti danneggiati, quali agli intonaci, alle soglie in marmo, alle opere di lattoneria, alle tubazioni degli impianti, ecc., considerando anche che questi ultimi insieme agli intonaci ed altre lavorazioni non risultano ultimati, pertanto il valore al mq. del costo di costruzione risulta pari ad  $\text{€}/\text{mq.} 426.70$ , come di seguito  $\text{€}/\text{mq.} 609.70 \times -30\% = \text{€}/\text{mq.} 426.70/00$ .

Considerato tutto quanto sopra, il sottoscritto dichiara che il giusto valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima ammonta in totale a € 492.861/60 ed in C.T. € 493.000/00 che scaturisce applicando alla superficie dello stesso immobile pari a mq. 1.100/00 circa, il valore del costo di costruzione per come sopra ottenuto al quale va aggiunta una percentuale del 5 % da applicare

come valore del suolo di pertinenza pari a mq. 2.288, il tutto ottenuto come di seguito:

- Immobile mq. 1.100/00x€/mq. 426.70 = € 469.392/00
  - Suolo di pertinenza 5 % x € 469.392/00= € 23.469/60
  - Totale valore di stima € 492.861/60
- ed n C.T. € 493.000/00

(diconsi Euro quattrocentonovantatremila/00)

Tanto doveva il tecnico in adempimento all'incarico ricevuto.

Caulonia, li 02/11/2021

IL TECNICO



RVB 1922/21  
CRON 1923/21

- TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI -

VERBALE DI ASSEVERAMENTO PERIZIA  
NOVEMBRE

Il giorno 03 del mese di ottobre dell'anno duemilaventuno, avanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il Dott. Geom. Mauro Tuccio da Caulonia, identificato mediante, C.I. n. AT9993001 rilasciata dal Comune di Caulonia il 28/10/2013 con scadenza il 22/06/2024, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

All'uopo ammonito come per legge, presta giuramento pronunciando la formula "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITÀ".

IL TECNICO



IL CANCELLIERE

