

REPERTORIO N. 4047

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitré il giorno ventuno del mese di novembre

21 NOVEMBRE 2023

in Cosenza (CS), presso il mio studio alla Via Calabria nr. 38

Avanti a me Avv. Serena Pirrò, Notaio in Cosenza, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola

È COMPARSO

il Geometra **VOCI Vincenzo** nato a Catanzaro (CZ) il 6 agosto 1985 e residente a Gasperina (CZ) alla Via Mazzini n. 15, codice fiscale dichiarato VCO VCN 85M06 C352I, con studio professionale in Gasperina (CZ) alla Via Fratelli Procopio n.2, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 3.202.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi presenta la perizia tecnica, redatta su richiesta del signor

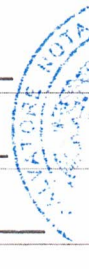
1

, relativa alla stima degli

immobili facenti parte dell'asse ereditario

e precisamente:

- due unità immobiliari site in Squillace (CZ) alla Viale Cassiodoro n. 57 ed entrambe identificate al Catasto



Fabbricati del Comune di Squillace al ***foglio 36 particella 263 subalterni 1 e 3, rispettivamente di categoria A/2 e C/6;

- un'unità immobiliare sita in Staletti (CZ) alla Strada Statale 106 Jonica identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Staletti al ***foglio 14 particella 94 subalterno 2, categoria A/3;

- appezzamento di terreno agricolo sito in Palermiti (CZ) identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermiti al ***foglio 23 part.lle 95, 136, 140, 168, 169, 256, 259, 302, 303, 307, 312, 315;

al fine di determinare il valore della quota ad esso committente spettante, chiedendo di asseverarla con giuramento ai sensi dell'art. 1 R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666.

Io Notaio, aderendo alla richiesta fattami, ammonisco ai sensi di legge il Comparente delle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità, deferisco giuramento al comparente che presta, quindi, il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Consapevole della responsabilità morale e giuridica che con il giuramento assumo, giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni a me affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

La suestesa **perizia**, allegata **sub "A"**, si compone di complessivi numero 10 (dieci) fogli per 19 (diciannove) pagine e viene sottoscritta da me notaio e dal Geom. Vincenzo

Voci in calce ed a margine.

Il comparente previamente informato ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 come integrato dal Regolamento UE 679/2016, ha prestato il consenso al trattamento dei dati personali ed alla loro conservazione, anche con strumenti informatici, nei miei archivi.

Il comparente mi dispensa dalla lettura dell'allegato, dichiarando di avere esatta conoscenza del suo contenuto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto al computer da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, nonché da me letto, al comparente che lo approva, dichiarandolo conforme alla sua espressami volontà.

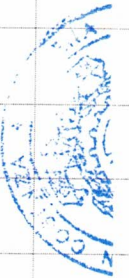
Il presente atto consta di un foglio per tre pagine e viene sottoscritto dal comparente e da me Notaio alle ore

diciotto e minuti trenta.

Gran Giuseppe Vaci

Senere Prociaro





Premessa

Il sottoscritto Voci Vincenzo nato a Catanzaro il 06/08/1985 iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Catanzaro al n. 3202 con studio professionale in Gasperina (Cz) alla Via Fratelli Procopio n. 2, per incarico ricevuto dal Sig.

, al fine di formulare il più attendibile valore di mercato degli immobili di cui è comproprietario e precisamente il fabbricato sito in Viale Cassiodoro n. 57 nel Comune di Squillace costituito da più unità immobiliari residenziali e relative pertinenze, il fabbricato ad uso residenziale in località Caminia del comune di Staletti, ed i fondi rustici siti in agro del Comune di Palermiti, con riferimento specifico alla sola quota di proprietà del committente.

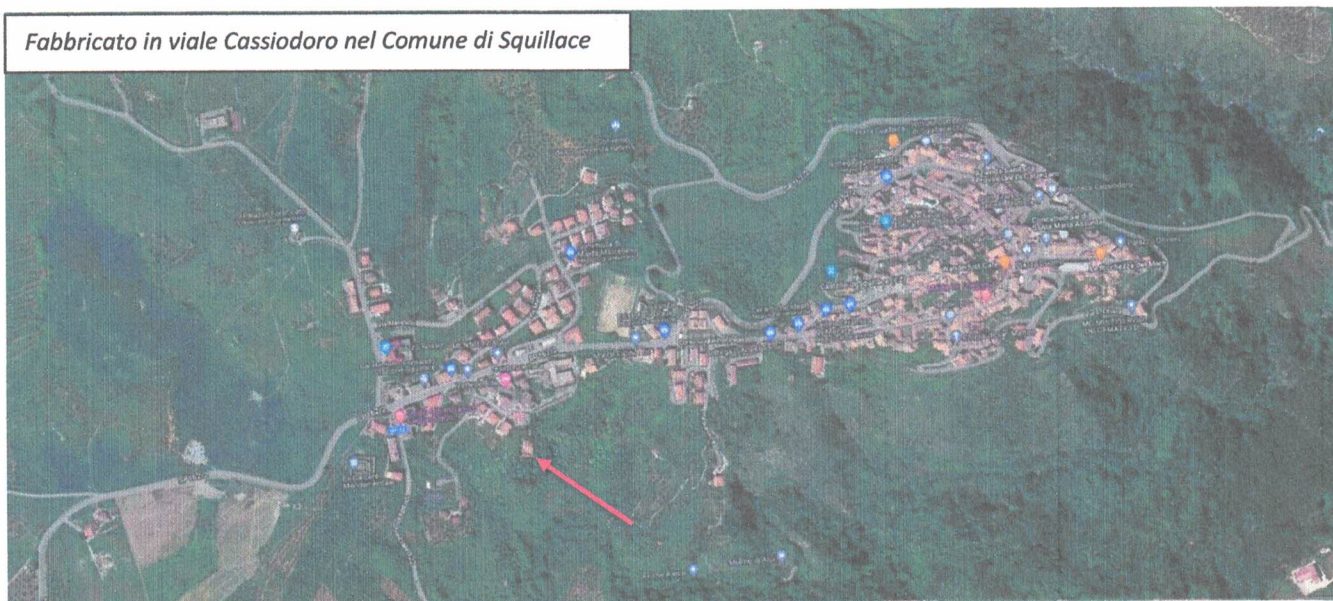
A seguito di una serie di accurati sopralluoghi eseguiti nel corso dell'intero anno 2023 per prendere visione dello stato dei luoghi, esperite le necessarie ricerche documentali, espletati i dovuti rilievi e le indagini del caso, addì 15 novembre 2023 si determina quanto appresso riportato.

Ubicazione degli immobili - dati catastali ed urbanistici

Il borgo della cittadina di Squillace sorge su tre colli a circa 350 metri s.l.m. ed è posta in una posizione strategica a controllo dell'omonimo golfo sul mare Ionio, prospicienti il quale sorgono i quartieri di Squillace Lido e Fiasco Baldaia.

La popolazione della città di Squillace è concentrata in particolar modo nella parte storica (Squillace alta) anche se il fenomeno migratorio dall'entroterra verso le frazioni marine e sempre più in espansione soprattutto negli ultimi anni.

Fabbricato in viale Cassiodoro nel Comune di Squillace






Il fabbricato, che come detto è costituito da una porzione a destinazione residenziale ed ulteriori pertinenze, è ubicato in Viale Cassiodoro n. 57 del Comune di Squillace, nella zona urbanisticamente individuata nel vigente strumento urbanistico Piano Regolatore Generale nella Z.T.O. "Zona B" a carattere residenziale. Trattasi di un immobile indipendente, leggermente decentrato rispetto al nucleo abitativo storico del paese, la cui edificazione è da ricercarsi a metà degli anni '80 con struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a., solai di interpiano del tipo latero-cementizi così come la copertura a doppia falda spiovente e soprastanti tegoli coppi. Le pareti di tomagno esterno del tipo a cassetta debitamente rifinite con intonaco civile e tinteggiatura lavabile. I serramenti delle finestre e dei balconi sono in alluminio preverniciato di colore scuro con vetro singolo, in ottime condizioni di conservazione e munite di persiane esterne oscuranti. Le porte interne delle varie stanze sono in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello. La pavimentazione è posta in opera a piastrelle in monocottura antiscivolo. L'impianto idrico è collegato all'acquedotto comunale e gli scarichi convergono nella rete fognante pubblica.

La realizzazione fu regolarmente autorizzata con Concessione Edilizia n. 25 del 21/12/1981 e successiva Variante n. 11 del 16/04/1983 con rilascio in data 07/06/2012 del certificato di agibilità n. 36 dal preposto organo del Comune di Squillace dai cui allegati è comprovata la staticità delle strutture, la salubrità degli ambienti, il rispetto delle prescrizioni sull'accessibilità e sul superamento delle barriere architettoniche e la conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte.

Seguirono negli anni a venire una serie di interventi edilizi per modifiche sia interne che esterne di scarsa rilevanza che non hanno inficiato sulla consistenza complessiva né sulle parti strutturali dell'immobile, debitamente comunicate all'U.T.C. mediante strumenti e procedure telematiche consone agli interventi da realizzare, che hanno portato alla conformazione attuale dell'immobile.

Il fabbricato, come detto, si trova nella zona periferica del comune di Squillace, poco distante dal centro abitato, facilmente raggiungibile sia a piedi che con mezzi motorizzati tramite strada comunale che porta direttamente a uno dei due accessi. Uno pedonale a nord, tramite cancello con apertura automatica e vialetto esclusivo con giardino che porta direttamente all'atrio di ingresso; l'altro accesso invece si trova sul lato ad ovest del fabbricato accessibile con mezzi anche motorizzati, passando da un accesso carrabile automatico. A questo livello, piano primo sotto strada (S1), troviamo una serie di pertinenze dell'abitazione (locali cantinati, box auto, locale tecnico), mentre i piani superiori (terra e primo) sono adibiti a civile abitazione con ingresso autonomo, cucina, un ampio soggiorno, i servizi igienici e le camere da letto.

I due piani superiori sono messi in comunicazione tra loro mediante una scala interna a chiocciola realizzata in legno di ottima fattura, munita di apposito passamano che funge da parapetto.

L'accesso dal piano seminterrato che porta dai garage al piano terra, invece, avviene tramite scala in muratura rivestita con marmo antiscivolo e viene utilizzato come accesso secondario.

L'altezza al punto più alto è di mt 4,80 riscontrabile nel salone a tutt'altezza sul quale si affaccia la scala interna a chiocciola che mette in comunicazione i due livelli. Anche il ballatoio che collega gli ambienti del piano superiore, affaccia sul piano sottostante a mo' di loft, il quale conferisce allo spazio in questione un aspetto molto gradevole. Gli altri locali principali al piano terra hanno altezza di circa m 2,90 mentre al piano superiore essendo mansardato troviamo varie quote all'interno delle stanze, che vanno da un massimo di m 3,30 ad un minimo di m 2,00 nel locale deposito.

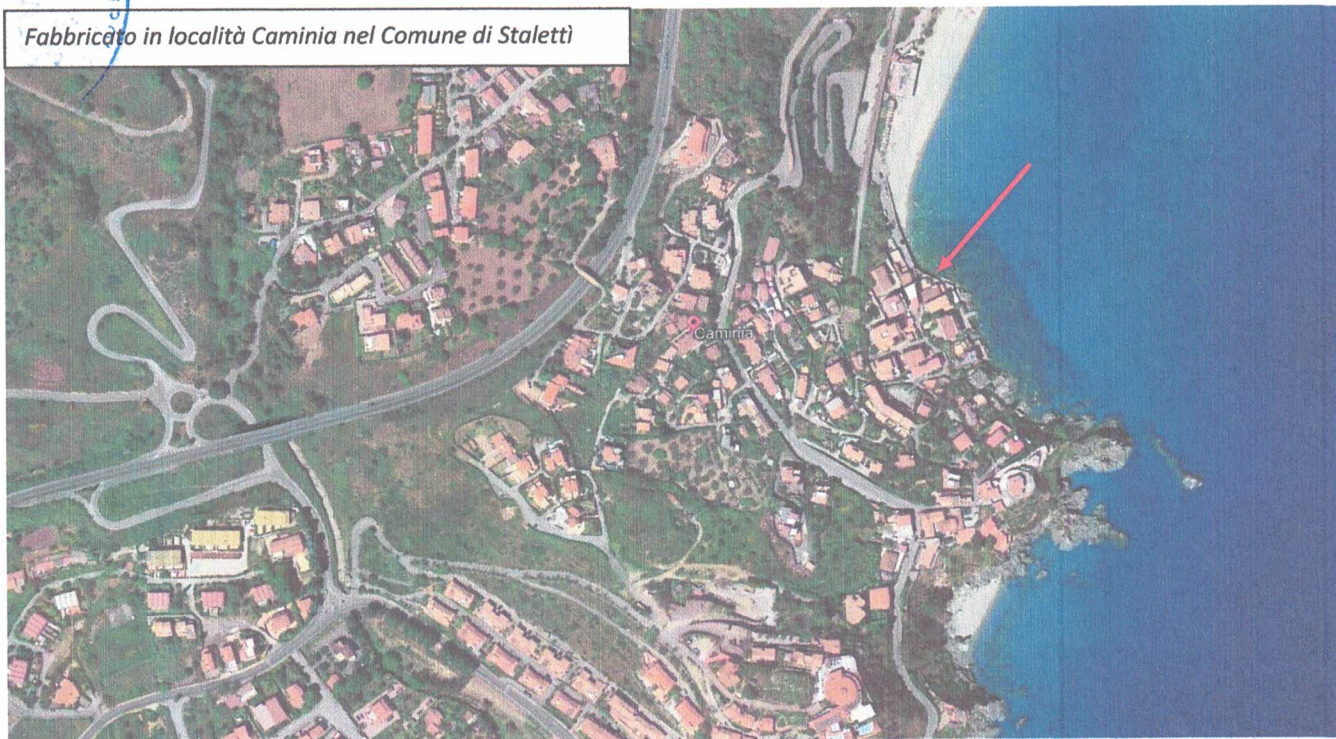
Sul retro del fabbricato è presente un'area libera adibita a spazio di manovra e parcheggio auto, mentre sul lato est vi è un piccolo giardino e da quest'ultimo è di gradevole impatto l'affaccio sulla tenuta di proprietà che si estende fino a valle e consente una splendida vista sul Golfo di Squillace. Tuttavia non dispiace neppure l'affaccio a nord che consente di ammirare il Castello Normanno che sovrasta tutta la cittadina. Catastralmente l'immobile risulta già censito alla particella 263 del foglio di mappa 36 del comune di Squillace, ed al N.C.E.U. viene individuato come di seguito:

- sub. 1 categoria A/2 di classe 2 consistenza vani 15,5 rendita 880,56 €;
- sub. 3 categoria C/6 di classe 1 superficie catastale mq 55 rendita 34,09 €.




Il secondo fabbricato oggetto della presente stima è ubicato in località Caminia, frazione costiera del comune di Stalettì (CZ), lungo la Strada statale 106 Jonica, nelle vicinanze di Soverato.

Fabbricato in località Caminia nel Comune di Stalettì



Caminia è per l'appunto una località balneare molto rinomata, adagiata nel tratto costiero ionico chiamato "Costa dei Saraceni", ed è una delle spiagge più belle del versante del promontorio di Copanello e dell'intero Golfo di Squillace, merito del mare cristallino e della cornice rocciosa che offre la possibilità di scoprire con piccoli spostamenti posti unici, tipo le Grotte di San Gregorio.

Suo malgrado, nonostante l'indiscutibile bellezza, Caminia nel corso degli anni fu oggetto di numerosi scempi e violenze di carattere urbanistico/edilizio. Particolarmente negli anni '60 passa dall'essere un centro strategico di basi militari nella seconda guerra mondiale, all'attenzione degli abitanti del relativo comprensorio di Staletti, i quali incominciano ad usare questa fetta di spiaggia come "lido comunale". La costruzione di piccoli ripari sotto forma di baracche estive, lasciano oggi il posto ad una sfilza di stabilimenti balneari e piccoli villaggi turistici realizzati senza criterio, oltre che una sfilza di immobili privi di autorizzazione realizzati in modo selvaggio addirittura su zone vincolate o aree demaniali che ne hanno indiscutibilmente depredato la bellezza e minato l'interesse dei visitatori.

Nel caso specifico, basti pensare che l'immobile oggetto della presente è ubicato in coda ad una serie di abitazioni a schiera realizzate a ridosso della scogliera prospiciente il mare e per raggiungerla bisogna districarsi all'interno di una stradina stressa e tortuosa intersecata tra due file parallele di case di diversa fattura ed epoca di costruzione, senza un rigore logico o un comune denominatore costruttivo.

La posizione così ravvicinata al mare, offre all'abitazione oggetto di stima, certamente una ubicazione di primo ordine, nelle giornate di quiete la cornice è di quelle mozzafiato, uniche nel suo genere. Di contro però va certamente evidenziato come all'epoca di realizzazione di dette abitazioni, non si sia tenuto conto delle mareggiate che durante i lunghi periodi invernali investono detti complessi immobiliari, con delle onde alte diverse metri che arrivano addirittura ai piani più alti, depredando le abitazioni di tutto ciò che viene lasciato all'esterno e arrecando notevoli danni anche all'interno.

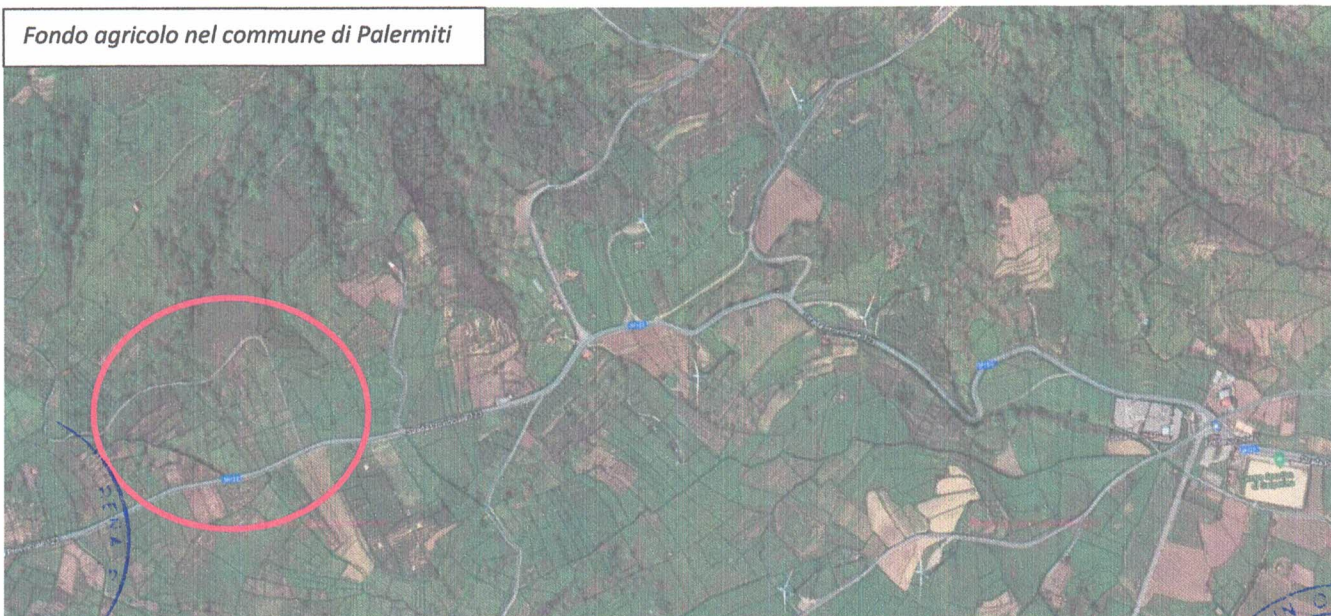
Giova precisare, altresì, come all'epoca di realizzazione non vi era la vasta scelta di materiali da costruzione esistenti oggi in commercio, idonei alle costruzioni nelle immediate vicinanze di zone ad alto tasso di salinità. Ciò detto, era certamente indispensabile questa doverosa premessa al fine di meglio comprendere le motivazioni della seguente stima dell'immobile. Che da un lato, come detto, gode di una ubicazione certamente unica ma che la pone, per rovescio della medaglia, in una perpetua condizione precaria dal punto di vista conservativo e strutturale (basti pensare a quanto il sale sia nocivo per le armature delle parti strutturali).

L'unità immobiliare è individuata catastalmente al foglio 14 particella 94 sub. 2 del comune di Staletti, categoria A/3 classe 3 consistenza 6,5 vani, rendita € 369,27.

Si sviluppa su una superficie di circa mq 100 completamente in piano, costituita da un ampio salone che funge da ingresso, e dal quale mediante un breve disimpegno molto stressato si accede all'angolo cottura con adiacente wc di servizio (con solo tazza e lavabo), un altro servizio igienico attrezzato con piatto doccia ed infine due piccole stanze da letto

I terreni facenti parte del fondo rustico oggetto di stima, sono invece ubicati in agro nel Comune di Palermiti, raggiungibili anche con mezzi meccanici mediante una strada interpoderale che si dirama dalla Strada Provinciale SP123 da Gasperina verso Palermiti.

Fondo agricolo nel comune di Palermiti

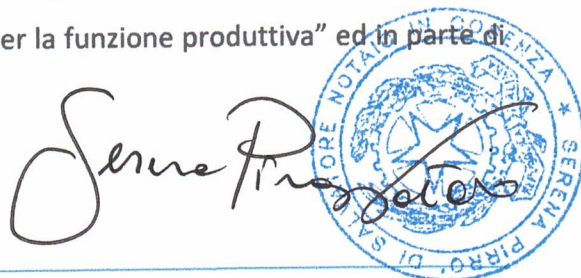


Gli stessi sono identificati catastalmente al N.C.T. al Foglio 23 come di seguito:

- Particella 95, qualità Pascolo Arborato classe 3^a are 26 ca 10 R.D. € 0,94 R.A. € 1,08;
- Particella 136, qualità Sem Irriguo Arborato classe 3^a are 24 ca 90 R.D. € 10,29 R.A. € 3,86;
- Particella 140, qualità Bosco Ceduo classe 1^a ha 1 are 59 ca 20 R.D. € 13,98 R.A. € 4,93;
- Particella 168, qualità Uliveto classe 3^a are 7 ca 70 R.D. € 2,58 R.A. € 2,19;
- Particella 169, qualità Uliveto classe 2^a are 17 ca 80 R.D. € 9,19 R.A. € 5,52;
- Particella 256, qualità Seminativo Irriguo classe 2^a are 43 ca 30 R.D. € 19,01 R.A. € 5,59;
- Particella 259, qualità Seminativo classe 3^a are 33 ca 10 R.D. € 5,13 R.A. € 2,22;
- Particella 302 divisa in porzioni colturali:
 - AA qualità Uliveto classe 2^a are 47 ca 90 R.D. € 24,74 R.A. € 14,84;

- AB qualità Pascolo classe U are 90 ca 54 R.D. € 3,27 R.A. € 1,87;
- AC qualità Pascolo Arborato classe 3[^] are 95 ca 26 R.D. € 3,44 R.A. € 3,94;
- Particella 303, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 3[^] are 70 ca 00 R.D. € 28,92 R.A. € 10,85;
- Particella 307, qualità Bosco Ceduo classe 1[^] are 14 ca 60 R.D. € 1,28 R.A. € 0,45;
- Particella 312, qualità Pascolo Cespugliato classe 1[^] are 0 ca 40 R.D. € 0,02 R.A. € 0,01;
- Particella 315, qualità Seminativo Arborato classe 2[^] are 0 ca 10 R.D. € 0,02 R.A. € 0,01;

Nel vigente strumento urbanistico Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ricadono interamente in territorio agricolo forestale, in parte di tipo "E2a – di primaria importanza per la funzione produttiva" ed in parte di tipo "E4a – aree con boschi misti o da rimboschire".



Caratteristiche e stato conservativo degli immobili

L'edificio a destinazione residenziale nel comune di Squillace, come detto, di articola su tre livelli, uno seminterrato e due fuori terra, con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizi forati rifiniti a civile abitazione. Nel complesso lo stabile si presenta in discrete condizioni di conservazione, vi è la presenza di diverse macchie di umidità ed efflorescenze esterne dovute al percolamento delle acque meteoriche. Gli impianti sono in larga parte ancora quelli dell'epoca di realizzazione e necessiterebbero di un adeguamento alla normativa attuale. Anche i serramenti con vetro singolo provocano una notevole dispersione termica così come la muratura priva di qualsivoglia tipo di coibentazione il che va a pregiudicare il comfort all'interno nei periodi invernali in cui la temperatura si fa notevolmente rigida o nei mesi estivi di maggior calore.

L'appartamento in località Caminia nel comune di Staletti, versa in vistose condizioni di degrado e le cause, come ampiamente riferito in premessa, sono da ricercare nella continua esposizione agli agenti aggressivi ed alle infiltrazioni dovute agli agenti atmosferici ed alle mareggiate invernali.

Come poc'anzi anticipato, l'intero stabile si compone di due costruzioni in elevazione, realizzate con struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento, dei quali il piano inferiore appartenente ad altra proprietà. La copertura del piano inferiore funge da piano di calpestio dell'unità immobiliare in questione, costituendone in larga parte un terrazzo di notevoli dimensioni. Il quale, se da un punto di vista estetico restituisce opportunità e viste impagabili, dall'altro è una vera spina nel fianco a causa delle frequenti infiltrazioni che ne minano costantemente l'integrità. L'unità immobiliare è accessibile mediante questo terrazzo direttamente dal cancello pedonale prospiciente la strada comunale di via Raffaele Grillone.

All'esterno sono ben visibili numerose crepe e segni di intonaco distaccato oltre a notevoli macchie di muffe e segni di dilavamento. All'interno troviamo efflorescente, muffe e condense oltre che piccole lesioni dell'intonaco superficiale. I serramenti sono in legno presumibilmente fin dall'epoca di realizzazione e si presentano anch'essi in precarie condizioni di conservazione, rigonfi e alcuni si incastrano con difficoltà.

I materiali utilizzati all'interno sono quelli presumibilmente di prima realizzazione, le pavimentazioni con piastrelle in graniglia, gli intonaci alle pareti in gesso, il servizio igienico di servizio con le tubature in metallo.

Il fondo agricolo, che si compone dalle particelle di terreno come generalizzate al paragrafo precedente, presenta caratteristiche e qualità di colture differenti.

La parte adibita ad uliveto tutto sommato produce un discreto reddito, seppur necessiti per ovvie ragioni di una sempre maggiore spesa manutentiva e di trattamenti, mentre viceversa le aree boschive e seminate sono da anni oramai abbandonate alla mercé di pastori e coltivatori della zona, di difficile collocazione nel mercato immobiliare attuale perché di scarso interesse.

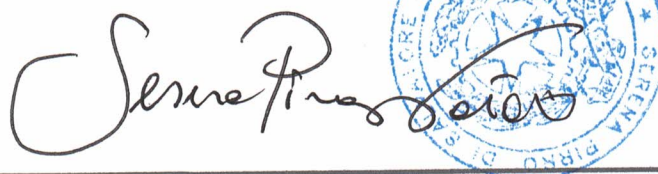
Valutazione degli immobili

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che potrebbero essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Facendo le opportune ricerche si è constatato che il mercato immobiliare della zona sta attraversando una fase di stagnazione, considerata la situazione complessiva dei paesi dell'entroterra calabrese che tendono a svuotarsi e la crisi immobiliare che perdura da anni. Risulta quindi che nel comprensorio non siano frequenti delle compravendite di appartamenti simili a quello in esame mentre i fondi agricoli vengono per lo più concessi in locazione o comodato gratuito alle aziende agricole locali.

Tuttavia, si è ritenuto di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo, che conduce ad un valore unitario al metro quadrato.

Si è proceduto altresì alla consultazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate della Banca dati delle quotazioni immobiliari (Valori OMI) riferiti al primo semestre dell'anno 2023 ed ai Valori Agricoli Medi (V.A.M) che per la zona in questione sono riferiti all'anno 2013, che forniscono i costi medi unitari per le varie zone.



Nella fattispecie, i valori unitati riferiti ad abitazioni di tipo civile in condizioni normali nel centro urbano del comune di Squillace oscillano in una forbice tra i 700 ed i 900 €/mq.

I valori unitati riferiti ad abitazioni di tipo civile in condizioni normali nella fascia litoranea del comune di Stalettì oscillano in una forbice tra gli 860 ed i 1100 €/mq.

I valori agricoli medi per la regione agraria n. 10 "colline litoranee di Soverato" si attestavano da un minimo di 0,30 €/mq per il pascolo cespugliato ad un massimo di circa 3 €/mq per l'uliveto, con in mezzo valori che oscillano intorno ad 1 €/mq ad esempio per la qualità seminativo arborato.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche proprie degli immobili e sondato il mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato è stato determinato adattando i valori unitari ricavati, secondo le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

Pertanto i costi unitari che si è valutato di attribuire sono:

- per il fabbricato di Squillace circa 750 €/mq per la parte residenziale e circa 400 €/mq per le pertinenze;
- per il fabbricato di Caminia circa 1000 €/mq (tenuta in debita considerazione la zona di prestigio ma valutando altresì le pessime condizioni di conservazione in cui versa l'immobile);
- per il terreno nel suo complesso, facendo una media ponderata in relazione alla superficie di maggiore rilevanza, preso atto che la maggiore estensione è adibita a pascolo e bosco mentre l'uliveto è solo una parte residuale, si valuta essere di circa 0,80 €/mq.

Per quanto sopra riferito i più probabili valori di mercato stimati saranno:

❖ Valore fabbricato Squillace:

Superficie catastale dell'abitazione circa mq 270,00 + pertinenze circa mq 180,00

Valore stimato € 270.000,00 (Euro duecentosettantamila/00)

❖ Valore fabbricato Stalettì:

Superficie catastale dell'abitazione circa mq 117,00

Valore stimato € 120.000,00 (Euro duecentosettantacinquemila/00)

❖ Valore dei terreni:

Superficie totale mq 63.090,00

Valore stimato € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)





Preso atto della motivazione per la quale è stato conferito l'incarico, vale a dire assegnare un valore alla sola quota ideale di proprietà del : dell'intero sul fabbricato, ed 1/24 dell'intero sui terreni (inclusa la quota della defunta madre già ripartita come per legge tra gli eredi).

All'uopo ne deriva che:

il valore della quota di proprietà sul fabbricato sarà di € 270.000/4 = € 67.500,00

il valore della quota di proprietà sul fabbricato sarà di € 120.000/4 = € 30.000,00

il valore della quota di proprietà sui terreni sarà di € 50.000/24 = € 2.083,00

Sommano € 99.583,00 (novantanovemilacinquecentoottantatre/00)

Tanto riferisce e giudica in questa perizia, conforme alla realtà, a completa evasione dell'incarico il sottoscritto perito.

Gasperina, lì 16/11/2023

SEDE

