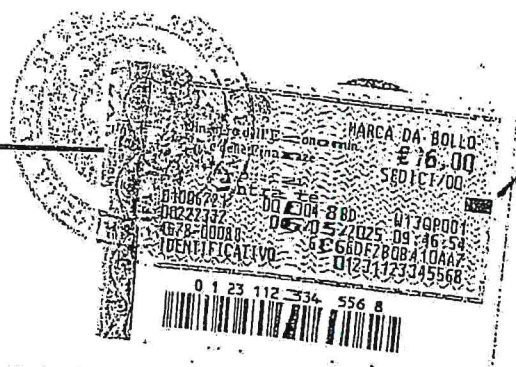


PERIZIA GIURATA

STIMA UNITA' IMMOBILIARI



La presente Perizia Giurata viene redatta dal sottoscritto **Geom. Pietro Vittorio Pellegrino** nato a Palmi (RC), il 22/09/1972 C.F. PLLPRV72P22G288Z e residente in Seminara (RC) alla Via Contrada Pontevecchio n.3, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Reggio Calabria al n. 1918, abilitato all'esercizio della libera professione, con indirizzo di posta certificata pietro.pellegrino@pec.it, per conto e nell'interesse del **[REDACTED]** **Simone** nato a Gioia Tauro il **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**, residente a Gioia Tauro via **[REDACTED]** relativamente agli immobili siti nel Comune di Gioia Tauro foglio 26 particella 474 e particella 479 siti in **[REDACTED]** e **[REDACTED]** al fine di accertare il suo Probabile valore di mercato, e stabilire la quota pari ad $\frac{1}{4}$ della massa ereditaria del decuis Savastano nicola.

Ciò premesso, il sottoscritto, consapevole delle sanzioni penali, nel caso dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti:

ASSEVERA

1. Fabbricati ante 1° settembre 1967:

che trattandosi di alloggi esistenti prima del 01/09/1967, per il quale è stata accertata l'impossibilità di reperire la documentazione urbanistica, ha verificato quanto segue:

- che le unità immobiliari oggetto di valutazione sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 secondo la normativa edilizio-urbanistica vigente all'epoca;
- che successivamente a tale data non sono state apportate modifiche che necessitano di alcun titolo abilitativo all'esecuzione e di conseguenza del rilascio di un nuovo certificato di abitabilità;
- che non sono stati comminati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge 47/85;
- che allo stato attuale le unità abitative in conformità con quanto stabilito dalle Normative vigenti relativamente alla sua conservazione allo stato attuale gli stessi immobili sono in uno stato mediocre di vetustà, ma tale da non comprometterne la staticità degli stessi.



[Handwritten signature]

2. che le unità immobiliari, sono regolarmente censite al Catasto

Urbano dei fabbricati del Comune di Gioia Tauro,
Distinte così come segue:

Proprieta' per [redacted] T - 1 26
474 2 Cat.A/3 02 8 vani Euro: 388,38
3855
F Proprieta' per 1/4 [redacted] ASI
n. 5 Piano T 26 479 7 Cat.C/2 03 115 m2 Euro: 267,27
1003138
F Proprieta' per 1/4 [redacted]
n. 12-12A Piano T 26 474 1 Cat.C/2 02 211 m2
Euro: 414,10 S

1 che l' immobile adibito ad abitazione non presentano
caratteristiche di abitazioni di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto
1969, n. 1072.

3. Che gli immobili in oggetto in catasto sono in testa così come
segue:

[redacted] nato a GIOIA TAURO (RC) il [redacted]
[redacted] M Proprieta' 1/4
[redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted]
[redacted] Proprieta' 1/4
[redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted]
[redacted] Proprieta' 1/4
[redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted]
[redacted] Proprieta' 1/4

4. Metodo di stima degli immobili e ricerche effettuate

Trattasi di immobili costruiti prima del 1967 disposto su due
piani il primo in [redacted] l'altro immobile di natura
commerciale in via Bengasi n. 5, si tratta di una tipologia di
immobili presente sul mercato immobiliare dell'area di nostro
interesse, pertanto questa Consulenza, avendo piena conoscenza
dei prezzi della zona, opta per il metodo comparativo con altri
immobili simili, oggetto di compravendita negli ultimi periodi,
tenendo conto principalmente dell'Omi (Osservatore immobiliare).
Inoltre sono state fatte indagini dirette e locali .

Stima degli immobili

Dopo aver effettuato la ricerca di mercato si è proceduto a
valutare la situazione specifica degli immobili nello stato di
fatto in cui si trovano, sia intrinseco (vetustà, consistenza
, conservazione, finiture, tipologia di strutture, impianti per i
fabbricati, e sia dei fattori estrinseci (urbanistici, vincoli,
viabilità ecc).

Nella valutazione dello stato di fatto e dello stato di conservazione degli immobili.

E' stata tenuta presente la situazione attuale del mercato immobiliare a Gioia Tauro che risulta modesta a causa del crollo dei residenti dovuta all'emigrazione al nord dei giovani in cerca di lavoro e dell'aumento esponenziale dell'età media con un invecchiamento quasi complessivo della popolazione. Da almeno 15 anni le transizioni di beni immobiliari si è ridotta in maniera sostanziale.

Di fatto l'appetibilità commerciale di immobili in queste condizioni a Gioia Tauro è modesta, comunque la ricerca diretta sui probabili valori ha consentito di dare la seguente stima: vista i valori Omi che per la nostra tipologia costruttiva ad uso residenziale è pari a € 630 al mq (valore medio), per i magazzini è pari ad € 380 al mq (valore medio), considerato la vetusta degli immobili in virtù alle sue condizioni di manutenzione mediocri si è optato ad applicare un coefficiente di vetustà pari allo -0.70, si è raggiunto un valore di mercato al mq per immobile pari ad € 441,00 per il residenziale, ed € 266,00 al mq per i magazzini, quindi si ha:

[redacted] (RC) [redacted] - 1 foglio 26
particella 474 sub 2 mq 200 x 441,00 = € 88.200,00

[redacted] T 26 474 1 mq 232 x € 266,00 = € 61.712,00

[redacted] (RC) [redacted] foglio 26 particella
479 sub 7 mq 137 x € 266,00 = € 36.442,00

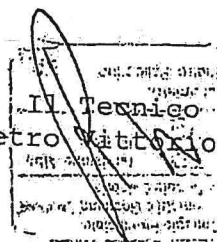
SOMMANO TOTALE VALORE € 186.354,00

Quindi in conclusione posso attestare che la quota parte del committente pari ad 1/4 dell'intero e di € 46.588,50 ;

E da quanto verificato, si attesta che gli immobili sopra descritti sono stati edificati in data antecedente al 1/09/1967.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il Tecnico
(Geom. Pietro Vittorio Pellegrino)



Numero 64834 del Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventicinque

il pueratore meppio

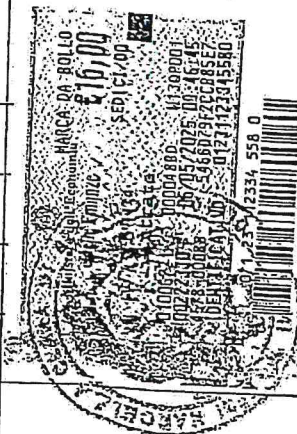
in Palmi, nel mio studio al Corso Garibaldi n.ro 94, avanti a
me avvocato Marcella Clara RENI, Notaio in Palmi, iscritta
nel Collegio Notarile di Palmi;

è presente

il geometra PELLEGRINO Pietro Vittorio Annibale, nato a Palmi
il 22 settembre 1972, residente in Seminara alla contrada Pon-
tevecchio n.ro 3, codice fiscale PLL PRV 72P22 G288Z, della
cui identità personale io notaio sono certa, il quale mi ha
presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di as-
severarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta fattami ammonisco ai sensi di leg-
ge il comparente il quale presta, quindi, il giuramento di ri-
to ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente a-
dempito le funzioni affidatemi al solo scopo di far conosce-
re la verità".

E richiesto io notaio ho redatto il presente verbale che,
dattiloscritto in massima parte da me e completato di mio pu-



gno su una facciata e fin qui della seconda di un foglio è
stato letto da me al comparente che, interpellato, pienamente
lo approva e con me lo sottoscrive alle ore *dieci e mezzo*

e minuti venti

Delegato Pietro Vignola
dati. M. del del del

notaro

