



**STIMA VALORE DI MERCATO IMMOBILE VIA POSSIDONEA 20 D**





## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto Geometra Antonio Guido **PANELLA** dipendente di ruolo della Città Metropolitana di Reggio Calabria, in servizio presso il Settore n. 9 "Edilizia";

Dovendo procedere alla valutazione dell'immobile facente parte del maggior fabbricato posto in fregio alla via Possidonea, n. 20/d, piano primo, identificato catastalmente al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria sezione di RC, al foglio 125, particella 54 sub 10, ha proceduto, previo sopralluogo, a redigere la seguente relazione, descrivendo lo stato attuale dei luoghi.

## **2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'immobile si trova nella zona centrale del Comune di Reggio Calabria e vicino a scuole di ogni ordine e grado. **(All.1)**

## **3. DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

Da una ricerca condotta presso l'U.T.E. competente si è rilevato che l'immobile oggetto della stima risulta intestato all'Amministrazione Provinciale di REGGIO CALABRIA:

L'unità immobiliare di che trattasi è posta al primo piano di un maggiore fabbricato a tre piani fuori terra, riportata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria sezione di RC, al foglio 125, particella 54 subalterno 10, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €.948,99, superficie totale 169 mq. **(All.2)**

## **4. POSIZIONE URBANISTICA**

L'immobile oggetto di stima, in base alle ricerche condotte presso gli uffici del Comune, risulta costruito in data anteriore al primo settembre 1967, in conformità agli strumenti urbanistici al tempo vigenti e nel PSC ricade in zona - "TAF – Territorio periurbano (EOa, EOb, EOc). **(All.3)**

## **5. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

L'edificio in oggetto si presenta di forma ad U con tre piani fuori terra, prospiciente su via Possidonea e con affaccio anche su via Filippini, è di adeguata valenza architettonica, con abitazioni di tipo residenziale, dai quale si accede attraverso la scala C e la scala D, quest'ultima è la scala ove è ubicata l'unità immobiliare di che trattasi. Pianta dell'edificio. **(All.4)**

## **6. METODO E PARAMETRI DI STIMA**

Al fine di rendere agevole la stime dei beni risulta doveroso premettere quali sono stati i criteri adottati per redigere quanto richiesto.





Nella zona da una prima indagine di mercato relativa ad appartamenti simili messi in vendita il prezzo al metro quadro rilevato, (dati agenzie immobiliari), oscilla tra €. 928 ed €. 1.100.

Lo scrivente ritiene necessario ricorrere a un metodo analitico che tenesse presente le condizioni reali del bene.

Per la stima del valore si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (valori OMI), della Provincia di Reggio Calabria: Comune di Reggio Calabria;

Fascia/zona: Centrale/ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA.;

Codice di zona: B 1 - abitazioni civili – val. €.900 – €.1.250.

Per determinare il valore effettivo del bene in relazione alle reali caratteristiche tecniche dello stesso, sono stati Individuati dei coefficienti tipici di riferimento come da tabella allegata. **(All. 5)**

**a) Determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima**

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è mq 160,00.

Valore medio delle abitazioni similari al Mq rilevati dai valori riportati nella tabella dell'agenzia del territorio O.M.I. Comune di Reggio Calabria, tipologia prevalente abitazioni civili.

In riferimento all'individuazione del parametro da applicare ricavato dalla banca dati, (min. € 900 al mq e massimo € 1.250 al mq), si ritiene di poter applicare come parametro valutativo il valore di immobili non di pregio. La quotazione immobiliare, è pertanto quella di **€ 1100,00** al mq.

Tale valore deve essere aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima, che di seguito si indicano dettagliatamente.

**b) Descrizione della zona ove è situata l'abitazione**

L'unità immobiliare in esame è posta a circa 250 mt dal crocevia di maggiore importanza coefficiente: 1.00;

Tipologia dell'immobile plurifamiliare coefficiente: 0.90;

Caratteristica qualitativa dell'immobile, determinata in funzione del periodo intercorrente dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile all'attualità coefficiente: 0.90;

L'immobile gode di panorama coefficiente: 0.90;

Non vi sono elementi estetici di zona predominanti coefficiente: 0.90;

Non sono presenti elementi artificiali, parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'abitazione coefficiente: 0.90;

Situazione sociale del quartiere (popolazione/numero dei reati) parzialmente presente coefficiente: 1.00;

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati ed eseguita la media aritmetica è di **0,93**

**c) Descrizione dell'edificio ove è situata l'unità immobiliare**



Piazza Italia- 89125 Reggio Calabria  
Te.: (+39) 0965 498 111



protocollo@pec.cittametropolitana.rc.it  
<https://www.cittametropolitana.rc.it>



L'edificio in cui è situata l'unità immobiliare in esame è dotato dei seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza:

- Impianto elettrico
- Impianto telefonico
- Impianto idraulico
- Impianto fognario

Le dotazioni urbanistiche funzionali dell'edificio sono presenti coeff.: 1.00;

Lo stato manutentivo dell'edificio è buono coefficiente: 0.90;

Le finiture dell'edificio sono con tipologia prevalente "civile" coefficiente: 0.90;

La composizione architettonica generale dell'edificio è normale coeff.: 0.90;

Il coefficiente dell'edificio, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati ed eseguita la media aritmetica, è di: **0.92**

**d) Descrizione dell'unità immobiliare**

L'immobile è distribuito su un livello, al piano primo sono presenti :

- L'INGRESSO, dotato di porta esterna in legno con serratura di sicurezza, dà su un disimpegno che collega al corridoio per il tramite di una porta in legno, il pavimento è in marmette di graniglia, le pareti e i soffitti sono da tinteggiare, gli infissi esterni sono in legno con tapparella in PVC;
- STANZA 1 di forma rettangolare, si accede attraverso una porta in legno che da sul corridoio, il pavimento è in marmette di graniglia, le pareti e i soffitti sono da tinteggiare, l'infisso esterno è in legno con tapparella in PVC. L'affaccio è all'interno del cortile condominiale;
- STANZA 2 di forma rettangolare, si accede attraverso una porta in legno che da sul corridoio, il pavimento è in marmette di graniglia, le pareti e i soffitti sono da tinteggiare, sono presenti una finestra ed una porta finestra in legno con tapparella in PVC. L'affaccio è sia sul cortile interno che su via Filippini attraverso il balcone;
- STANZA 3 di forma rettangolare, si accede attraverso una porta in legno che da sul corridoio, il pavimento è in marmette di graniglia, le pareti e i soffitti sono da tinteggiare, è presente una porta finestra in legno con tapparella in PVC. L'affaccio è su via Filippini attraverso il balcone;
- STANZA 4 di forma rettangolare, si accede attraverso una porta in legno che da sul corridoio, il pavimento è in marmette di graniglia, le pareti e i soffitti sono da tinteggiare, è presente una finestra in legno con tapparella in PVC. L'affaccio è su via Filippini;
- STANZA 5 di forma rettangolare, si accede attraverso una porta in legno che da sul corridoio, il pavimento è in





marmette di graniglia, le pareti e i soffitti sono da tinteggiare, è presente una finestra in legno con tapparella in PVC. L'affaccio è su via Filippini;

- RIPOSTIGLIO di forma quadrata e di piccole dimensioni, accede attraverso una porta che da sul corridoio;
- STANZA 6 di forma rettangolare, si accede attraverso una porta in legno che da sul corridoio, il pavimento è in marmette di graniglia, le pareti e i soffitti sono da tinteggiare, è presente una finestra in legno con tapparella in PVC. L'affaccio è su via Possidonea;
- STANZA 6 di forma rettangolare, si accede attraverso una porta in legno che da sul corridoio, il pavimento è in marmette di graniglia, le pareti e i soffitti sono da tinteggiare, è presente una finestra in legno con tapparella in PVC. L'affaccio è su via Possidonea;
- BAGNO di forma rettangolare, si accede attraverso una porta in legno che da sul corridoio, il pavimento è gres porcellanato effetto marmo, le pareti sono rivestite con mattonelle di fino ad un'altezza di mtl 2,20 ; il rimanente, insieme ai soffitti, sono da tinteggiare. Presenti i seguenti sanitari; Vaso igienico, lavabo, bidet, vasca. L'infisso esterno è in legno con tapparella in PVC;
- CUCINA di forma rettangolare, si accede attraverso una porta in legno che da sul corridoio, il pavimento è in marmette di graniglia, è presente un lavandino fisso in ceramica, le pareti e i soffitti sono da tinteggiare, l'infisso esterno è in legno con tapparella in PVC;
- BALCONE di forma rettangolare, si accede attraverso le porte finestra presenti nelle stanze nn. 2-3 e sporge sulla via Filippini, da dove si può vedere il mare.

Dal punto di vista funzionale l'unità immobiliare ha un'illuminazione naturale nel suo complesso discreta; risulta altresì, essere ben ventilata, garantendo quindi, un ricambio d'aria più che regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono ottimamente soleggiati; la dimensione dei vani è adeguata; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro. Nell'appartamento esiste un piccolo ripostiglio; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali e qualche apparecchiatura voluttuaria. L'immobile è adeguato per le esigenze abitative.

Le finiture interne mediocri coefficiente: 0.80;

L'esposizione è su strada pubblica coefficiente: 1.00;

Non è presente l'ascensore coefficiente: 0.70;

Non è dotato di un doppio servizio igienico coefficiente: 0.80;

Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato coefficiente: 0.80;



Piazza Italia- 89125 Reggio Calabria  
Te.: (+39) 0965 498 111



protocollo@pec.cittametropolitana.rc.it  
<https://www.cittametropolitana.rc.it>





Impianto di condizionamento autonomo totale coefficiente: 0.80;

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in PVC coefficiente: 0.80;

Le finestre sono in vetro monostrato coefficiente: 0.70;

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare (media aritmetica dei coefficienti individuati) è **0.80**.

Pianta dell'appartamento. **(All.6)**

**e) Calcolo coefficiente correttivo del valore medio**

Al fine di individuare il valore applicabile per la valutazione dell'immobile rapportato alle reali caratteristiche dello stesso, si è identificato il così detto, coefficiente correttivo del valore medio, determinato dalla media aritmetica di tutti coefficienti complessivi sopra individuati: **0.88**

**f) Calcolo del valore corretto dell'unità immobiliare oggetto di stima**

**g)** Avendo preso come valore di riferimento l'importo di **€ 1.100.00** al metro quadrato e moltiplicando per il coefficiente correttivo **0.88** come sopra calcolato possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione di stima è **€ 968,00**.

V.imm. = mq 169,00 x € 968,00/mq = **€ 163.592,00**

**GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA**

Premesso quanto sopra, si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare iscritta al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria sezione di RC, al foglio 125, particella 54 subalterno 10, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €.948,99, superficie totale 169 mq di proprietà della Città Metropolitana di Reggio Calabria ha, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato, arrotondato la cifra di **€ 163.592,00**

**ALLEGATI: 1-2-3-4-5-6 -Allegato Fotografico**

Reggio Calabria,

**Lo Specialista Area Tecnica**  
**Geom. Antonio Guido Panella**



Piazza Italia- 89125 Reggio Calabria  
Te.: (+39) 0965 498 111



protocollo@pec.cittametropolitana.rc.it  
<https://www.cittametropolitana.rc.it>