



STIMA VALORE DI MERCATO IMMOBILE DEPOSITO C/6 E TERRENO C/DA GROTTAFERRATA GROTTERIA





FOTO 3



FOTO TERRENO



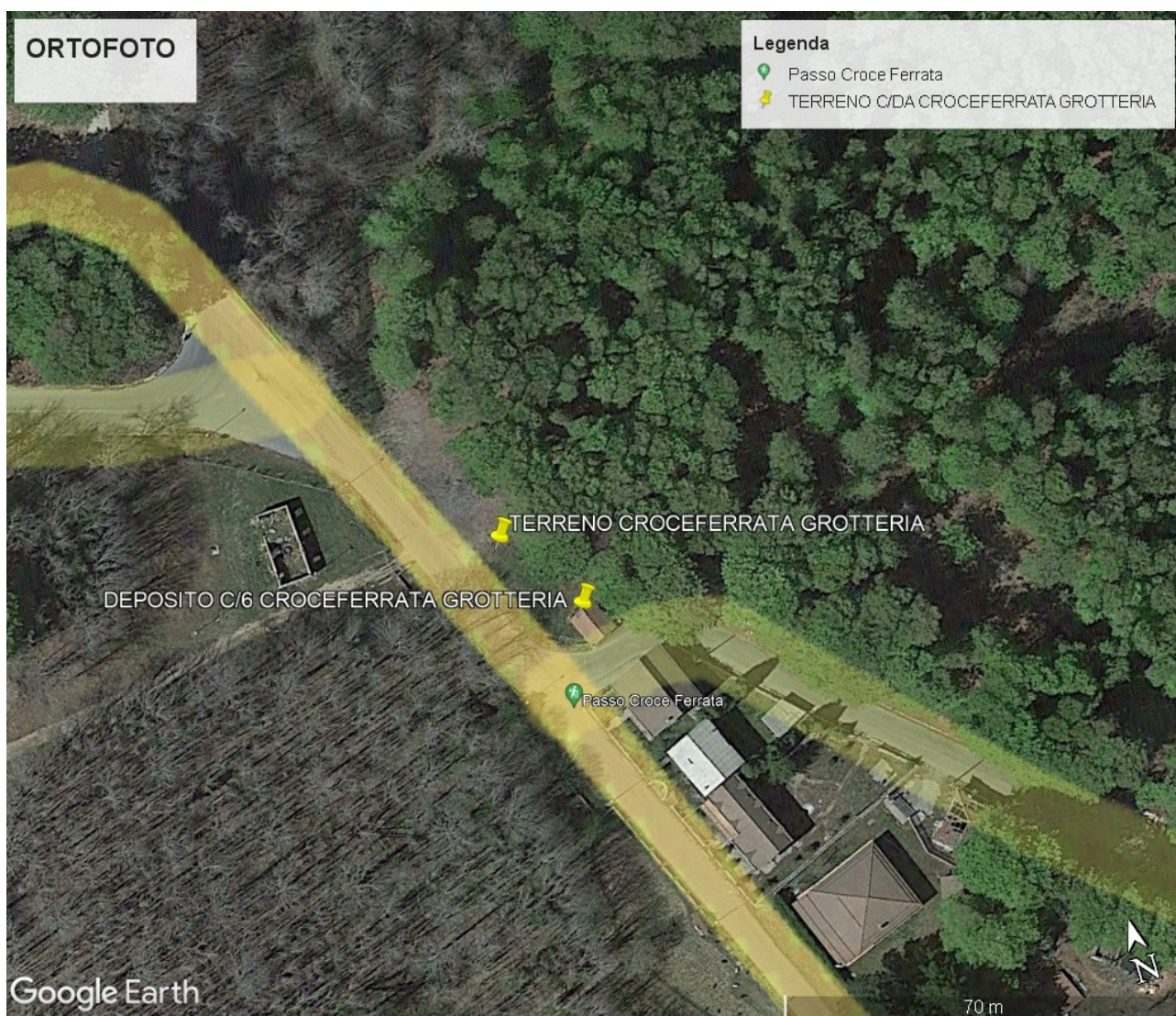


1. **PREMESSA**

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 del deposito e del terreno, posti in fregio alla S.S. 501, identificato catastalmente al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di GROTTERIA (RC), al foglio 2, particella 23, cat. C/6, consistenza 19,00 mq., catastali mq.30 e del terreno identificato al Catasto Terreni, terreno di pertinenza individuato al foglio 2 particella 23, in qualità di ENTE URBANO, della superficie al netto dell'ingombro dell'immobile di 11,00 mq., foglio 2 particella 1, della superficie complessiva di 380,00 mq., previo sopralluogo, ha redatto la seguente relazione.

2. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'immobile si trova lungo la Strada Statale n. 501 in Contrada FERRA' del Comune di Grotteria (RC).



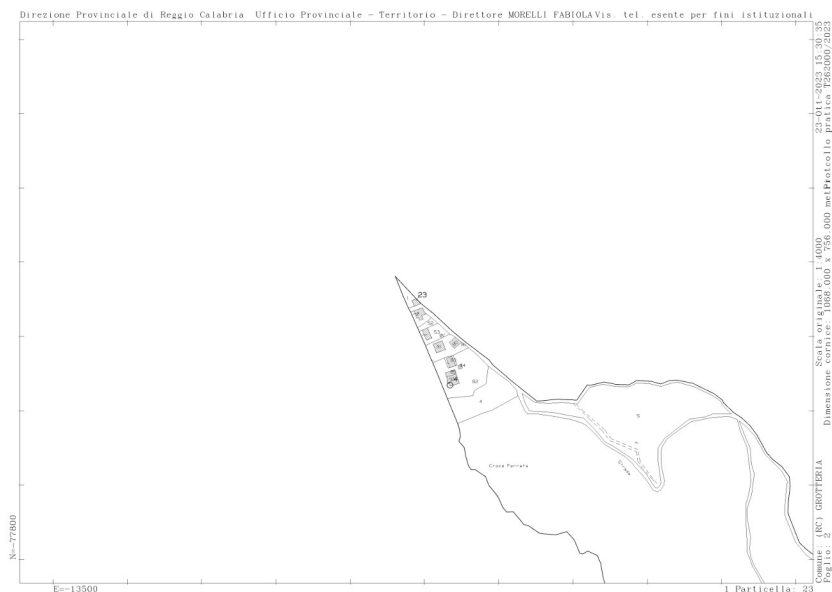


3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Da una ricerca condotta attraverso la piattaforma Sister dell'Agenzia del Territorio, ho rilevato che gli immobili oggetto della stima risultano essere intestati all'Amministrazione Provinciale di REGGIO CALABRIA:

Le unità immobiliari di che trattasi sono le seguenti:

1. foglio 2, particella 23 , cat. C/6, consistenza 19,00 mq. - catastali 30 mq.;
2. terreno foglio 2, particella 1 – Seminativo irriguo, della superficie di 380,00 mq.;
3. terreno di pertinenza del deposito riportato al catasto terreni del Comune di Grotteria (RC) foglio 2 particella 23, in qualità di ENTE URBANO, della superficie complessiva di 32,00 mq..





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/10/2023 Ora: 15.29.53

Segue

Visura n.: T261560 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2023

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice:E212)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 2 Particella: 23

INTESTATO

1	PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	23				C/6	1	19 m²	Totale: 30 m²	Euro 35,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Contrada CROCEFERRATA Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E212 - Foglio 2 - Particella 23

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	23				C/6	1	19 m²		Euro 35,33	VARIAZIONE del 19/03/2014 Pratica n. RC0058919 in atti dal 19/03/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 18270.1/2014)
Indirizzo												
Contrada CROCEFERRATA Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E212 - Foglio 2 - Particella 23



Città Metropolitana di Reggio Calabria



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2023

Data: 23/10/2023 Ora: 15.28.46 Segue

Visura n.: T260919 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice:E212)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 2 Particella: 23

Area di enti urbani e promiscui dal 01/08/2008

Attestato di abilitazione promissoria del 01/08/2008										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	23		-	ENTE URBANO	00 32				Variazione del 01/08/2008 Pratica n. RC0239708 in atti dal 01/08/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11509.1/2008)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni				di studio: PER CORRISPONDENZA C.E.U.						

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E212 - Foglio 2 - Particella 23/

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	23		-	FABB RURALE	00 32				Impianto meccanografico del 15/02/1976
Notifica						Partita	3364			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2023

Data: 23/10/2023 Ora: 15.36.45 Fine

Visura n.: T266014 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice:E212)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 2 Particella: 1

INTESTATO

1	PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA	(1) Proprieta' 1000/1000
---	------------------------------	--------------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	1		-	SEMIN IRRIG 3	03 80	A3	Euro 0,77 L. 1.482	Euro 0,59 L. 1.140	Impianto meccanografico del 15/02/1976
Notifica						Partita	3364			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 15/02/1976		

Visura telematica esente per fini istituzionali



4. POSIZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima, risulta costruito in data anteriore al primo settembre 1967, in conformità agli strumenti urbanistici al tempo vigenti. Lo stesso è sottoposto oltre al vincolo sismico, per una piccola parte al seguente vincolo:

5.



CARATTERISTICHE DELL' EDIFICIO E DEL TERRENO

Il deposito a ad un piano fuoriterra impostato su pianta rettangolare (dimensioni circa mt. 3,50*6.50) con il lato maggiore disposto sull'asse Ovest/Est. Il prospetto principale affaccia sulla provinciale, sul retro vi è una piccola corte.

Per quanto concerne la strada si nota che il traffico veicolare, quasi tutto locale, è piuttosto sporadico. L'ex cantoniera è stata costruita presumibilmente nel primo decennio del secolo scorso. Da quanto si è potuto constatare lo stabile ha struttura portante in pietra, solai in legno a due falde e manto di marsigliesi in laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. E' presente n. 1 porta d'accesso in ferro.

L'immobile al momento è in disuso.

Relativamente al terreno di pertinenza, trattasi di una porzione di terreno che circonda l'immobile su tre lati.

Per quanto concerne, invece, il terreno di cui alla particella 1, attaccato al terreno di pertinenza del deposito, è pianeggiante ed in buono stato.



6. METODO E PARAMETRI DI STIMA

Il sottoscritto ritiene che per il deposito, stante le attuali condizioni in cui si trova si può utilizzare il valore OMI di riferimento considerando il valore della potenzialità di utilizzo che lo stesso possiede.

Di conseguenza, deposito viene considerato alla stregua di un fabbricato rustico, per il quale è necessario un intervento sostanziale di consistente manutenzione straordinaria per renderlo agibile (anche mediante demolizione e ricostruzione).

7. ASPETTI ESTIMATIVI DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Gli elementi architettonici presi in esame nella stima non hanno una peculiarità particolare in quanto è una struttura che non presenta altro dato di paragone negli aspetti estimativi.

La struttura non ha attualmente funzionalità in quanto il proprio stato conservativo non permette la fruizione.

Un futuro intervento di recupero e restauro, viste le condizioni della struttura, è rilevante e non giustifica un intervento economico importante a carico della Città Metropolitana di Reggio Calabria che per questo ha deciso di inserirlo nel piano per le alienazioni nell'annualità del 2024.

8. METODI DI STIMA

Sulla base degli elementi su esposti, considerato che non esistono dati significativi in merito alla compravendita di beni simili da cui estrarre indicazioni di prezzi di mercato riferiti ad entità locali, si adotta il "metodo di stima sintetico" che, pur tenendo conto delle rare proposte e reiterati tentativi di immettere sul mercato delle compravendite di beni simili, stabilisce i seguenti valori di base, per i fabbricati/ elementi da ristrutturare radicalmente e che necessitano di lavori di consolidamento statico o parzialmente ricostruzione, vista l'ubicazione e considerato che i valori OMI della zona sono:

MAGAZZINI	Normale	Min. €/mq 285,00	Max €/mq 400,00
-----------	---------	------------------	-----------------

si attribuisce, stante le condizioni dell'immobile, il valore di €. 200,00/mq. per il deposito ed €. 20,00 mq. per il terreno.

Ora considerata la non centralità rispetto all'abitato, (dista circa 3 km dall'abitato di Grotteria) i prezzi unitati come sopra indicati, applicando parametri di merito relativi alle condizioni principali come appresso evidenziate:

Pertanto riconoscendo come parametro un margine tra lo 0 e 1,00, si avrà:

- Condizioni intrinseche (struttura) = 1.00
- Condizioni estrinseche (zona) = 0.80
- Condizioni di mercato (vincoli) = 1.00
- Stato complessivo degli elementi architettonici = 1.00

Il coefficiente globale (KT) sarà pari a $KT = 1.00 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.00 = 0.80$



Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito si ottiene un valore commerciale unitario relativo agli elementi architettonici oggetto di stima pari a:

$$V.imm. = 200,00 \times 0.80 = \text{€ } 160,00/mq$$

$$V.terr. pertinenza = 20,00 \times 1.00 = \text{€ } 20,00/mq$$

Il valore definitivo (V) dei beni, alla luce delle considerazioni condotte, risulta essere:

Superficie stimata lorda del bene

- a) deposito C/6 = 19,00 mq
- b) terreno di pertinenza = 11,00 mq
- c) terreno part. 1 = 380,00 mq

$$V.imm. = mq. 19,00 \times \text{€ } 160,00/mq = \text{€ } 3.040,00$$

$$V.terr. = mq. 391,00 \times \text{€ } 20,00/mq = \text{€ } 7.820,00$$

TOTALE €. **10.860,00**

9. CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto e per i conteggi eseguiti, il sottoscritto tecnico ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto di stima possa essere quantificato nel totale come di seguito indicato:

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra, si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare composta da:

- 1. foglio 2, particella 23, cat. C/6, consistenza 19,00 mq., catastali mq.30;
- 2. foglio 2 particella 1, della superficie complessiva di 380,00 mq.;
- 3. terreno di pertinenza riportato al catasto terreni del Comune di Grotteria (RC) foglio 2 particella 23, in qualità di ENTE URBANO, della superficie al netto dell'ingombro dell'immobile di 11,00 mq.

di proprietà della Città Metropolitana di Reggio Calabria, ha, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato per come riportato nella seguente tabella:

VALORE IMMOBILE	€. 3.040,00
VALORE TERRENO	€. 7.820,00
TOTALE	€. 10.860,00

Reggio Calabria,

Lo Specialista Area Tecnica

Geom. Antonio Guido Panella