



Settore 9 "Edilizia"

**Servizio "Patrimonio"**

***STIMA VALORE DI MERCATO TERRENO SANTO STEFANO D'ASPROMONTE***







FOTO 2

**Legenda**

 TERRENO SANTO STEFANO D'ASPROMONTE



## 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 terreno, posto in fregio alla Strada Provinciale 7, identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Santo Stefano d'Aspromonte (RC), al foglio 9, particella 995, ha proceduto, previo sopralluogo, a redigere la seguente relazione, descrivendo lo stato attuale dei luoghi.

## 2. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**





Il terreno in parola si trova a ridosso della Strada Provinciale 7 del Comune di Santo Stefano d'Aspromonte (RC).





### **3. DESCRIZIONE CATASTALE DEL TERRENO**

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

L'unità immobiliare di che trattasi è composta:

1. terreno riportato al catasto terreni del Comune di Santo Stefano d'Aspromonte (RC), al foglio 9, particella 995, qualità PASCOLO, della superficie di circa 1.400,00 mq., reddito domicale €. 1,23, reddito agrario €. 0,36.



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

Data: 23/10/2023 Ora: 15.40.41

Segue

Visura n.: T268612 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTO STEFANO IN ASPROMONTE (Codice:I371)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 9 Particella: 995

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 25/11/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	995		-	PASCOLO U	14 00		Euro 1,23 Euro 0,36	FRAZIONAMENTO del 25/11/2022 Pratica n. RC0144674 in atti dal 25/11/2022 presentato il 25/11/2022 (n. 144674.1/2022)
Notifica				Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:286 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:994 ;

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

Situazione degli intestati dal 25/11/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 25/11/2022 Pratica n. RC0144674 in atti dal 25/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.8121500.24/11/2022 presentato il 25/11/2022 (n. 144674.1/2022)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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	9	286		-	PASCOLO U	23 30		Euro 2,05 L. 2.961 Euro 0,60 L. 1.165	Impianto meccanografico del 01/05/1977

#### 4. **POSIZIONE URBANISTICA**

Il terreno 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, ricade in zona "Residenziale di completamento di tipo B4", lo stesso è sottoposto ai seguenti vincoli:

**V\_Vincoli\_1497.1**

**V\_Vincoli\_1497**

**CODICE: 180066**

**CODICE\_2: 0**

**Link: 180066.pdf**

**Oggetto: INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTO STEFANO IN ASPROMONTE CARATTERIZZATO DA LUSSUREGGIANTE VEGETAZIONE**

**Comune: SANTO STEFANO IN ASPROMONTE**

**Pubblicato: GAZZETTA UFFICIALE**

**Numero: 136.0**

**DataPub: 24/05/76 0.00**

**DataDecr: 14/04/76 0.00**

**Confini: L'INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTO STEFANO D'ASPROMONTE**

**Stato: VINCOLO OPERANTE**

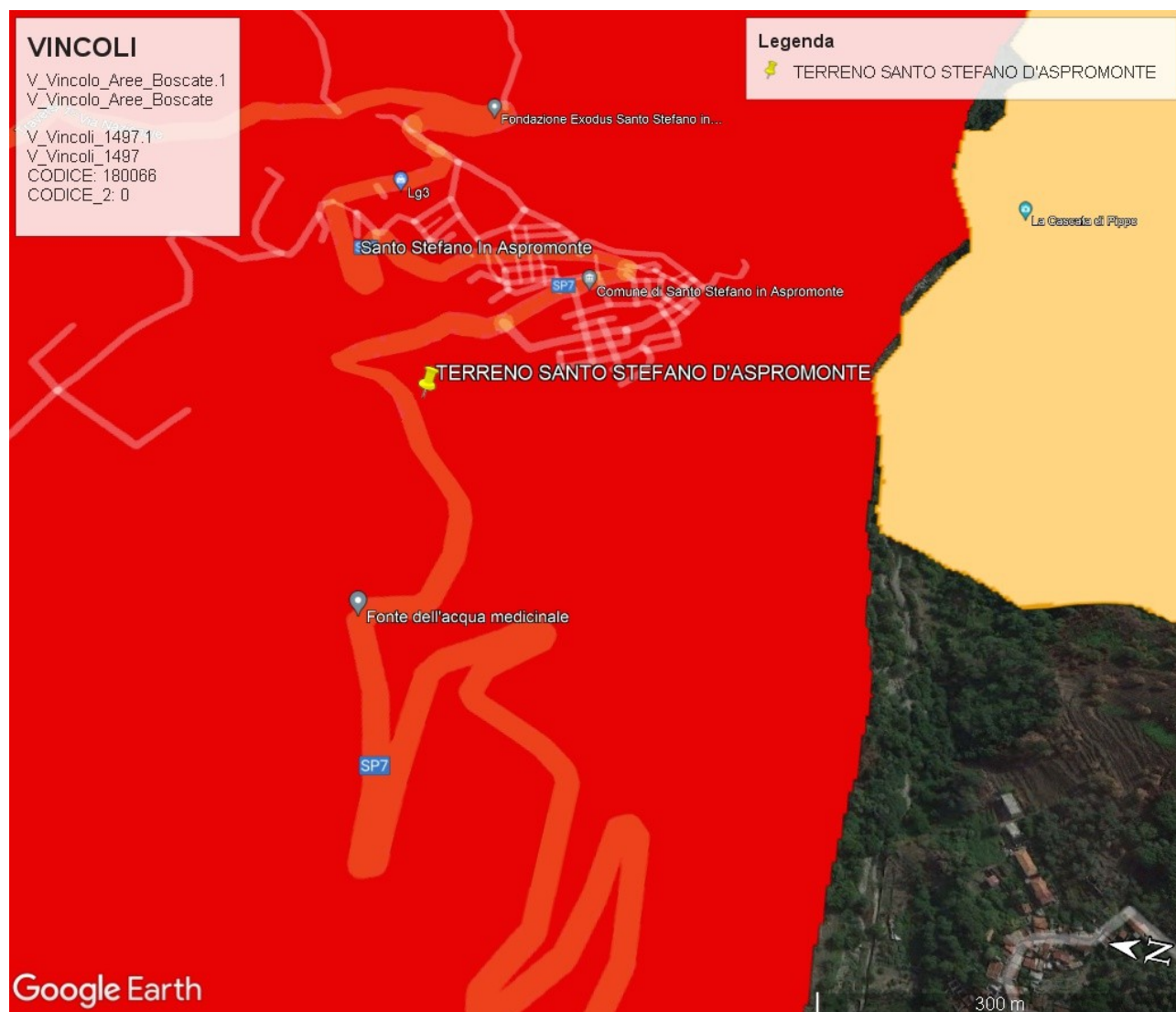
**Uso: MODIFICABILITA' PREVIA AUTORIZZAZIONE'**





**Motivazione:** HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO PERCHE' OFFRE PARTICOLARI ATTRATTIVE TURISTICHE E COSTITUISCE, SIA PER L'INCOMPARABILE CORNICE ARBOREA, SIA SOTTO I PROFILI BOSCHIVI CON LUSSUREGGIANTE VEGETAZIONE, UN MAGNIFICO QUADRO NATURALE DI PARTICOLARE IMPORTANZA PAN

**Testo:** DECRETO MINISTERIALE 14 APRILE 1976. DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELL'INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTO STEFANO D'ASPROMONTE. IL MINISTRO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI VISTA LA LEGGE 29 GIUGNO 1939, N. 1497



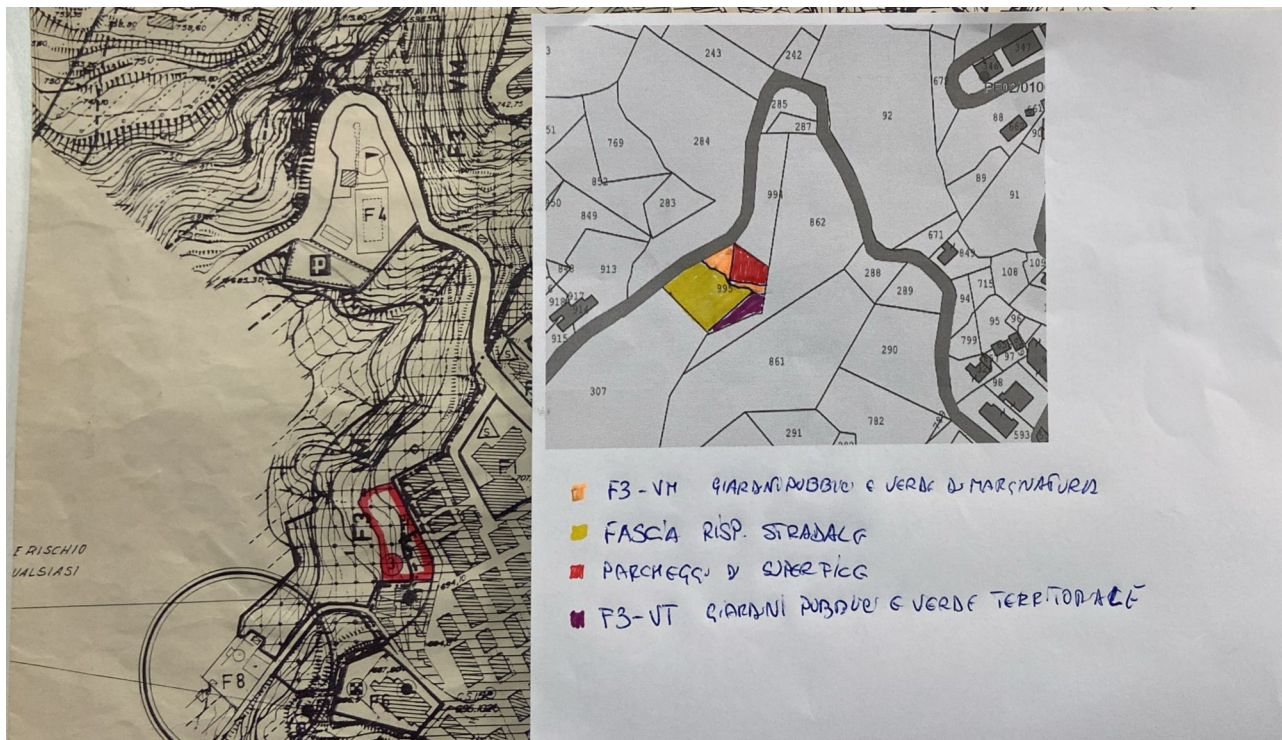
## 5. CARATTERISTICHE DEL TERRENO

Il terreno in oggetto si presenta di forma poligonale, prospiciente sulla Strada Provinciale 7

## 6. METODO E PARAMETRI DI STIMA

Il terreno in questione, ha una superficie catastale pari a 1.400,00 mq.

La destinazione urbanistica prevista nel P.R.G. vigente è quella rappresentata nell'immagine sottostante:



nello specifico la destinazione urbanistica del terreno ha la seguente quantificazione:

1. zona F3 – VM – Giardini pubblici e verde di marginatura mq. 200,00 circa;
2. zona F3 – VT – Giardini pubblici e verde territoriale mq. 150,00 circa;
3. zona P – Parcheggi di superficie mq. 250 circa;
4. Fascia di rispetto stradale mq. 800,00 circa.

#### **ASPETTI ESTIMATIVI DEL TERRENO**

Gli elementi presi in esame nella stima hanno una peculiarità particolare in quanto il terreno non presenta altro dato di paragone negli aspetti estimativi.

La Città Metropolitana di Reggio Calabria non avendo più interesse all'utilizzo del terreno suddetto ha deciso di inserirlo nel piano per le alienazioni nell'annualità del 2024.

#### **METODI DI STIMA**

Sulla base degli elementi su esposti, considerato che:



- Che non esistono dati significativi in merito alla compravendita di beni simili da cui estrarre indicazioni di prezzi di mercato riferiti ad entità locali;
- Che i vincoli paesaggistici ambientali sopra riportati gravano sul valore del bene;
- 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:
  1. Per i terreni destinati a verde pubblico e quindi soggetti ad esproprio, il valore di mercato è di €. 20,00/mq.;
  2. Per i terreni destinati a parcheggio pubblico e quindi soggetti ad esproprio, il valore di mercato è di €. 30,00/mq.;
  3. Per i terreni ricadenti nella fascia di rispetto il valore di mercato è quello delle zone agricole e cui il di mercato da attribuire è di €. 7,50/mq..

Ora considerato che si trova vicino all'abitato, che è gravato dai vincoli sopra riportati, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo unitario come sopra indicato, 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 (orografia) = 0.80
- Condizioni estrinseche (zona) = 1.00
- Condizioni di mercato (vincoli) = 0.80

Il coefficiente globale (KT) sarà pari a =

$$KT = 0.80 \times 1.00 \times 0.80 = 0.64$$

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

a) V.terr. zona F3 – VM – Giardini pubblici e verde di marginatura  $20,00 \times 0,64 = € 12,80/\text{mq}$ ;





- b) V.terr. zona F3 – VM – Giardini pubblici e verde territoriale  $20,00 \times 0,64 = \text{€ } 12,80/\text{mq}$ ;
- c) V.terr. zona P – Parcheggi  $30,00 \times 0,64 = \text{€ } 19,20/\text{mq}$ ;
- d) V.terr. zona agricola  $7,50 \times 0,64 = \text{€ } 4,80/\text{mq}$ .

Il valore definitivo (V) del terreno, alla luce delle considerazioni condotte, risulta essere in considerazione della superficie stimata del bene pari a complessivi mq. 1.400,00:

- a) terreno F3 – VM =  $200,00 \text{ mq} \times \text{€ } 12,80 = \text{€ } 2.560,00$
- b) terreno F3 – VT =  $150,00 \text{ mq} \times \text{€ } 12,80 = \text{€ } 1.920,00$
- c) terreno Parcheggio =  $250,00 \text{ mq} \times \text{€ } 19,20 = \text{€ } 4.800,00$
- d) terreno Agricolo =  $800,00 \text{ mq} \times \text{€ } 4,80 = \text{€ } 3.840,00$

**TOTALE** **€. 13.120,00**

#### 8) CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto e per i conteggi eseguiti, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno 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 il terreno iscritto al catasto terreni del Comune di Santo Stefano d'Aspromonte (RC), al foglio 9, particella 995, qualità PASCOLO, della superficie di circa 1.400,00 mq., reddito domicale € 1,23, reddito agrario € 0,36 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:

<b>VALORE TERRENO TOTALE</b>	<b>€. 13.120,00</b>
------------------------------	---------------------

Reggio Calabria,

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