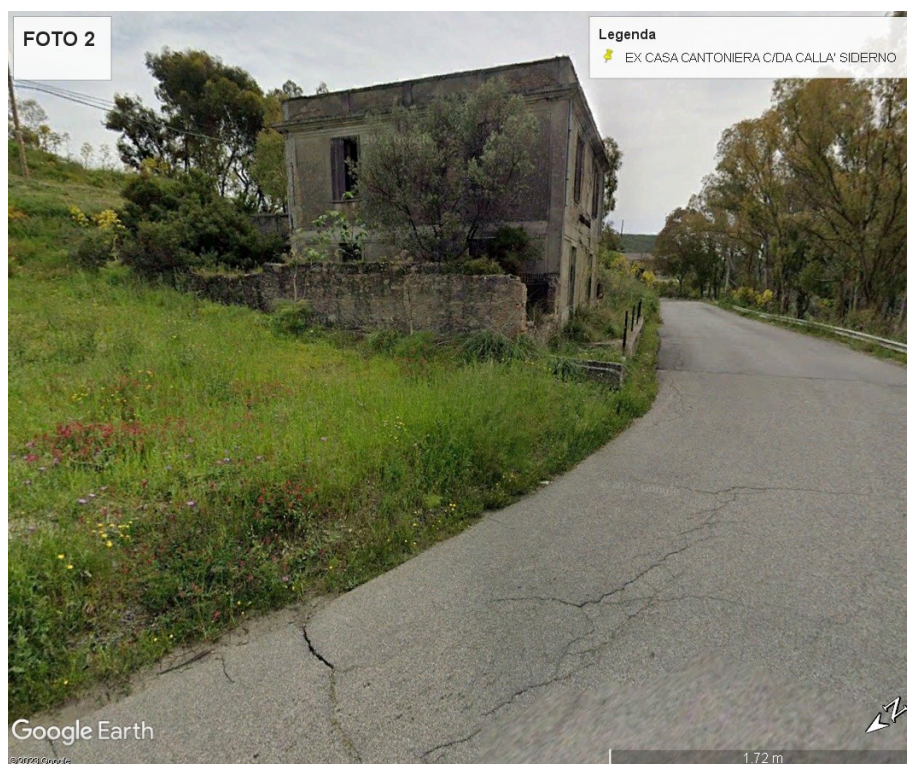




STIMA VALORE DI MERCATO IMMOBILE EX CASA CANTONIERA C/DA CALLA' SIDERNO



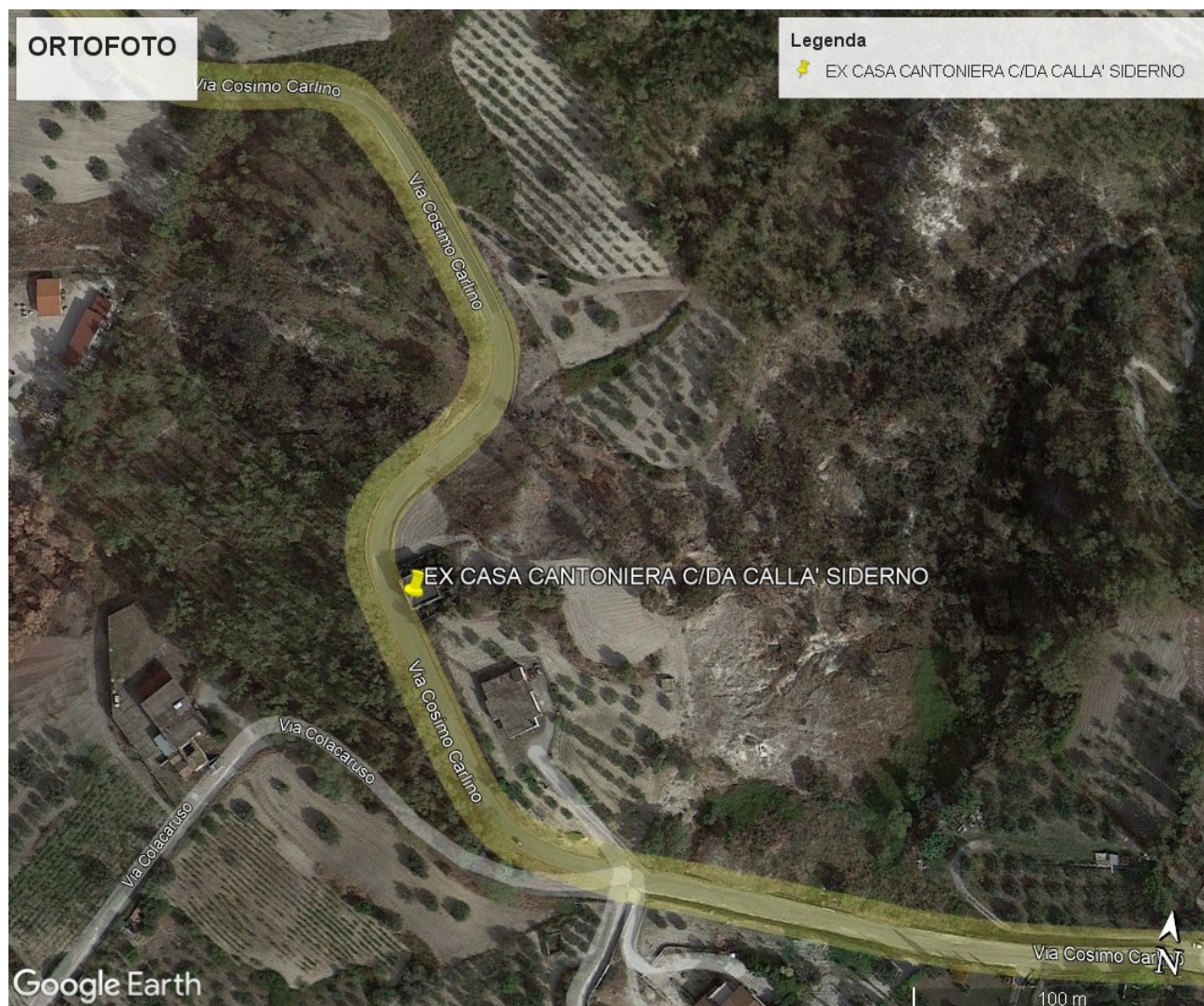


1. PREMESSA

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, ex Casa Cantoniera Provinciale con annesso terreno, posta in fregio alla S.P. 85, oggi via Cosimo Carlino, identificato catastalmente al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di SIDERNO (RC), al foglio 3, particella 53 sub 3 E 4 cat. F/2, e al Catasto Terreni, foglio 3 particella 53, in qualità di ENTE URBANO della superficie complessiva di 370,00 mq., previo sopralluogo, ha redatto la seguente relazione.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

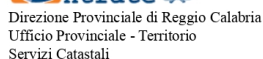
L'immobile si trova lungo la S.P. 85, oggi via Cosimo Carlino in Contrada CALLA' del Comune di Siderno (RC).



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 risulta intestata all'Amministrazione Provinciale di REGGIO CALABRIA e sono così individuati:

1. Immobile riportato al Catasto fabbricati foglio 3, particella 53 sub 3 e 4 cat. F/2;
2. terreno di pertinenza riportato al catasto terreni del Comune di Siderno (RC) al foglio 3 particella 53, in qualità di ENTE URBANO della superficie complessiva di 370,00 mq., compreso l'immobile.



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

Data: 23/10/2023 Ora: 15.32.59

Segue

Visura n.: T263593 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SIDERNO (Codice:I725) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 53 Sub.: 3

INTESTATO

1	PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA sede in REGGIO DI CALABRIA (RC)	80000100802*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 21/12/2021

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		3	53	3			F/2					VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/12/2021 Pratica n. RC0190981 in atti del 21/12/2021 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE POPOLARE A UNITA' COLLABENTE (n. 190981.1/2021)	
Indirizzo			CONTRADA COLLA n. SNC Piano T-1										
Notifica						Partita					Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I725 - Foglio 3 - Particella 53

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

Situazione degli intestati dal 18/12/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA sede in REGGIO DI CALABRIA (RC)	80000100802*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/11/2010 Pubblico ufficio PRESIDENTE PROVINCIA DI R. Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 123 - VERBALE DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PROVINCIALE EX LEGE Art. 58 - L. 133/08 Trascrizione n. 5174/1/2011 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti del 08/04/2011		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 3 Particella 53 Subalterno 1: Foglio 3 Particella 53 Subalterno 2: Foglio 3 Particella 79 : Foglio 3 Particella 83 : Foglio 3 Particella 126 :



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

Dati della richiesta	Comune di SIDERNO (Codice: I725) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 53 Sub.: 4

INTESTATO

1	PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA sede in REGGIO DI CALABRIA (RC)	80000100802*	(1) Proprietà 1000/1000
---	--	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 21/12/2021

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		3	53	4			F/2					VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/12/2021 Pratica n. RC0190981 in atti dal 21/12/2021 'VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE POPOLARE A UNITA' COLLABENTE (n. 190981.1/2021)
Indirizzo												
CONTRADA COLLA n. SNC Piano T-1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I725 - Foglio 3 - Particella 53

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

Situazione degli intestati dal 18/12/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA sede in REGGIO DI CALABRIA (RC)	80000100802*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/11/2010 Pubblico ufficiale PRESIDENTE PROVINCIA DI R Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 123 - VERBALE DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PROVINCIALE EX LEGE ART. 58 - L. 133/08 Trascrizione n. 5174.1/2011 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 08/04/2011			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 3 Particella 53 Subaltemo 1; Foglio 3 Particella 53 Subaltemo 2; Foglio 3 Particella 79; Foglio 3 Particella 83; Foglio 3 Particella 126;

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, ed è sottoposto al vincolo sismico.

5. CARATTERISTICHE DELL' EDIFICIO E DEL TERRENO DI PERTINENZA

L'ex casa cantoniera si eleva su due piani fuoriterza impostati su pianta quadrata (dimensioni circa mt.10,30*10,30), oltre ad un vano accessorio delle dimensioni di mt. 3,00*8,00. Il prospetto principale affaccia sulla provinciale, l'immobile insiste sul terreno di pertinenza di mq. 370,00.

Per quanto concerne la strada si nota che il traffico veicolare, quasi tutto locale, è piuttosto sporadico. Da quanto si è potuto constatare lo stabile ha struttura portante in cemento armato e mattoni pieni, solai in cemento armato piani. Le facciate non sono intonacate e tinteggiate, i serramenti da quello che si riesce a dedurre dovevano essere in legno. Non sono presenti i serramenti delle porte d'accesso all'immobile.

L'immobile è allo stato di rudere.

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



6. METODO E PARAMETRI DI STIMA

L'immobile in questione, ormai abbandonato e fatiscente, ha una superficie catastale pari a 236,18 mq. corte annessa di circa 246,00 mq.

Il sottoscritto ritiene che per l'immobile più che parlare del "valore di mercato del bene" in senso stretto, si debba considerare il valore della potenzialità edificatoria e/o di trasformazione che lo stesso possiede. Di conseguenza, l'unità collabente viene considerata 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 hanno una peculiarità particolare in quanto sono strutture che non presentano altro dato di paragone negli aspetti estimativi.

Le strutture non hanno 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 con elementi da ristrutturare radicalmente e che necessitano di lavori di consolidamento statico o parzialmente ricostruzione, vista l'ubicazione, si attribuisce il valore di €.200,00/mq. per l'immobile ed €. 10,00 mq. per il terreno.

Ora considerata la non centralità rispetto all'abitato, (dista circa 1,5 km dall'abitato di Siderno Superiore e circa 3 km da Siderno Marina) 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) = 0.80
- Condizioni estrinseche (zona) = 0.80
- Condizioni di mercato (vincoli) = 1.00
- Stato complessivo degli elementi architettonici = 0.75

Il coefficiente globale (KT) sarà pari a $KT = 0.80 \times 0.80 \times 1.00 \times 0.75 = 0.48$



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:

$$V.imm. = 200,00 \times 0.48 = € 96,00/mq$$

$$V.terr. = 20,00 \times 1.00 = € 20,00/mq$$

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

Superficie stimata lorda del bene

a) immobile sub 3 = 130,09 mq

b) immobile sub 2 = 106,09 mq

c) terreno = 246,00 mq

$$V.imm. \text{ Sub 3 e 4} = mq.236,18 \times € 96,00/mq = € \underline{22.673,18}$$

$$V.terr. = mq. 246,00 \times € 20,00/mq = € \underline{4.920,00}$$

TOTALE € 27.593,28

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. Immobile riportato al Catasto fabbricati foglio 3, particella 53 sub 3 e 4 cat. F/2;
2. terreno di pertinenza riportato al catasto terreni del Comune di Siderno (RC) al foglio 3 particella 53, in qualità di ENTE URBANO della superficie complessiva di 370,00 mq., compreso l'immobile.

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	€. 22.673,18
VALORE TERRENO	€. 4.920,00
TOTALE	€. 27.593,28
VALORE ARROTONDATO	€. 27.590,00

Reggio Calabria,

Lo Specialista Area Tecnica
Geom. Antonio Guido Panella