



STIMA VALORE DI MERCATO IMMOBILE EX CASA CANTONIERA C/DA CATALISANO GROTTERIA



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 ANAS con annesso terreno, posti in fregio alla S.P. 5, identificato catastalmente al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di GROTTERIA (RC), al foglio 20, particella 167 sub 3, cat. F/2, tutto allo stato di (unità collabenti) e al Catasto Terreni, foglio 20 particella 167, qualità ENTE URBANO, della superficie di 360,00 mq. (misura riportata nella visura), previo sopralluogo, ha redatto la seguente relazione.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile si trova lungo la Strada Provinciale n. 5 in Contrada Catalisano-Mongiana 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 l'immobile oggetto della stima risulta intestato all'Amministrazione Provinciale di REGGIO CALABRIA:

L'unità immobiliare di che trattasi è composto:

1. da un fabbricato a un piano fuori terra, riportato al N.C.E.U. del Comune di Grotteria, al foglio 20, particella 167 sub 3, Unità Collabente - categoria F/2 - superficie misurata 150,00 mq.;
2. terreno di pertinenza riportato al catasto terreni del Comune di Grotteria (RC) foglio 20 particella 167, qualità ENTE URBANO, della superficie totale misurata, compreso gli immobili, di 382,00 mq.

si riportano di seguito le visure catastali:



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: 12.23.03

Fine

Visura n.: T170490 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTIERA (Codice:E212)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 20 Particella: 167

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	167		-	ENTE URBANO	03 60				
Impianto meccanografico del 15/02/1976										
Notifica					Partita	1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E212 - Foglio 20 - Particella 167/

Visura telematica esente per fini istituzionali



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: 11.40.40

Segue

Visura n.: T136195 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTIERA (Codice:E212)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 20 Particella: 167 Sub.: 3

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 20/06/2016

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		20	167	3			F/2					VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/06/2016 Pratica n. RC0090694 in atti dal 20/06/2016 A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE-A F/2 - UNITA' COLLABENTE) (n. 254/76.1/2016)
Indirizzo												
CONTRADA CATALISANO n. SNC Piano T												
Notifica					Partita	Mod.58						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E212 - Foglio 20 - Particella 167

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

Situazione degli intestati dal 20/06/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA sede in REGGIO DI CALABRIA (RC)	80000100802*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/04/2009 Pubblicato ufficiale PRESIDENTE PROVINCIA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 22 - VERBALE DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PROVINCIALE EX LEGGE ART 58 LEGGE 133/08 Rettifica la trasc. n. 3759/2010 Trascrizione n. 3941.1/2010 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 22/03/2010			

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

Foglio 20 Particella 167 Subalterno 1; Foglio 20 Particella 167 Subalterno 2;



4. POSIZIONE URBANISTICA

L'immobile, viste le condizioni è stato presumibilmente costruito in data anteriore al primo settembre 1967, in conformità agli strumenti urbanistici al tempo vigenti risulta essere gravato dal vincolo sismico e dal seguente vincolo:

R_Areali_a_rischio_frana_PAI.14

R_Areali_a_rischio_frana_PAI

OBJECTID: 14

ID: 129

PROVINCIA: REGGIO CALABRIA

COMUNE: GROTTERIA

CODCOM: 040

RISCHIO: 1

CODPROV: 080

Superficie: 6983.44

Shape_area: 6983.44516618

Shape_len: 786.397528704

nello strumento urbanistico vigente ricade in zona agricola.





5. CARATTERISTICHE DELL' EDIFICIO E DEL TERRENO DI PERTINENZA

L' edificio in oggetto si presenta di forma rettangolare ad un piano fuori terra, prospiciente, sulla S.P. 5 con terreno di pertinenza. ed è allo stato è in rovina.

Il prospetto principale affaccia sulla provinciale e sul fondovalle, sul retro il terreno risale abbastanza rapidamente sino a raggiungere la strada SS 501.

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.

L'interno dell'immobile non è accessibile a causa delle condizioni di pericolo crolli e la vegetazione che lo circonda.

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



6. METODO E PARAMETRI DI STIMA

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 IN STATO DI RUDERE

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, si attribuisce il valore di €.185,00/mq. per l'immobile ed €. 10,00 mq. per il terreno

Ora considerata la non centralità rispetto all'abitato, (dista circa 4 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) = 0.80
- Condizioni estrinseche (zona) = 1.00
- Condizioni di mercato (vincoli) = 1.00
- Stato complessivo degli elementi architettonici = 0.75

Il coefficiente globale (KT) sarà pari a =

$$KT = 0.80 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.75 = 0.60$$

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:

$$V.imm. = 185,00 \times 0,60 = € 111,00/mq$$

$$V.terr. = 10,00 \times 1 = € 10,00/mq$$

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

Superficie stimata lorda del bene

- a) immobile sub 3 = 150,00 mq
- b) terreno = 232,00 mq



V.imm. = mq. 150,00 x € 111,00/mq = € 16.650,00

V.terr. = mq. 232,00 x € 10,00/mq = € 2.320,00

TOTALE € 18.970,00

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 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. da un fabbricato a un piano fuori terra, riportato al N.C.E.U. del Comune di Grotteria, al foglio 20, particella 167 sub 3, Unità Collabente - categoria F/2 - superficie misurata 150,00 mq.;
2. terreno di pertinenza riportato al catasto terreni del Comune di Grotteria (RC) foglio 20 particella 167, qualità ENTE URBANO, della superficie totale misurata, compreso gli immobili, di 382,00 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	€ 16.650,00
VALORE TERRENO	€ 2.320,00
TOTALE	€ 18.970,00

Reggio Calabria,

Lo Specialista Area Tecnica
Geom. Antonio Guido Panella