



Città Metropolitana di
Reggio Calabria

Settore 9 "Edilizia"

Servizio "Patrimonio"

STIMA VALORE DI MERCATO TERRENO TERRENO BENESTARE FG. 16 PART. 1282





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: 15.49.37 Fine
Visura n.: T274650 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BENESTARE (Codice:A780)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 16 Particella: 1282

Relitto di strada pubblica dal 28/11/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario
1	16	1282		-	RELIT STRAD	01 95			
Variazione: del 28/11/2022 Pratica n. RC0146281 in atti dal 28/11/2022 presentato il 28/11/2022 (n. 146281.1/2022)									
Notifica					Partita	RS			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:16 Particella:* ; Foglio:16 Particella:1279 ; Foglio:16 Particella:1280 ; Foglio:16 Particella:1281 ; Foglio:16 Particella:1283 ; Foglio:16 Particella:1284 ; Foglio:16 Particella:1285 ;

Visura telematica esente per fini istituzionali



RELAZIONE

1. PREMESSA

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, al fine di procedere alla stima di una porzione di terreno (relitto stradale) di proprietà della Città Metropolitana di Reggio Calabria, ubicato nel Comune di Benestare (RC), lungo il tratto della Strada Provinciale S.P. 2dir.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in questione è un tratto di strada Provinciale (oggi Città Metropolitana) dismessa a seguito di realizzazione di variante e pertanto riclassificata come "Relitto Stradale.

La porzione di terreno oggetto di stima è individuata catastalmente al Fg.n. 16 Part.IIa n. 1282 sezione censuaria di Benestare (RC), si presenta di forma rettilinea.

La superficie complessiva, oggetto di stima, è di **mq 195,00** (dati riportati dall'Agenzia del Territorio):

3. TITOLI DI PROPRIETA' E STATO GIURIDICO

Il Terreno è al 100% di proprietà della Città Metropolitana di Reggio Calabria (ex Ente Provincia) da come si evince dalla visura catastale, e risulta iscritto nell'elenco dell'inventario dei Beni immobili della Città Metropolitana, registrato con il n. 3846.

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area si trova nel Comune di Benestare, su di un'area collocata lungo il tratto stradale della SP 2dir, asse viario che collega il Comune di Bovalino con il Comune di Delianuova.

L'area presenta una consolidata urbanizzazione primaria e tutti i principali pubblici servizi; rete elettrica, rete idrica e fognatura, pubblica illuminazione.

5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE - COD.CATASTALE A780

Il terreno da stimare ha una superficie catastale complessiva di **mq. 195,00** ed è catastalmente individuato al Foglio di mappa **n. 16 particella n. 1282**, come da schema riepilogativo che segue:



Foglio	Particella	Qual./Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
			ha are ca	Dominicale	Agrario
16	1282	Relit. stradale	01 95		

6. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Il terreno oggetto di stima è individuato nel PRG con la seguente destinazione Urbanistica: Zona **agricola**

7. VINCOLI TUTORI ED INIBITORI

Il terreno oggetto di stima è soggetto ai seguenti vincoli:

1. Sismico;

8. CONFORMITA' CATASTALE

Il terreno ad oggi risulta conforme alla classificazione catastale riportata in visura, la stato dei luoghi non è stato modificato riporta la natura di relitto stradale.

9. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

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;
- 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 agricoli, derivanti da relitto stradale, prospicienti strade provinciali, il valore di mercato è di €. 20,00/mq.;

Ora considerato che si trova a 3,00 km dall'abitato e dalla SS106, che non è gravato da vincoli paesaggistici ed ambientali, 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) = 1.00
- Condizioni estrinseche (zona) = 1.00
- Condizioni di mercato (vincoli) = 1.00

Il coefficiente globale (KT) sarà pari a =

$$KT = 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1$$

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

$$V_{\text{terr. zona agricola}} \text{ €./mq } 20,00 \times 1 = \text{€ } 20,00/\text{mq.}$$

Il valore definitivo (V) del terreno, alla luce delle considerazioni condotte, risulta essere in considerazione della superficie stimata del bene pari a complessivi mq. 195,00:

$$a) \text{ terreno agricolo} = 195,00 \text{ mq} \times \text{€ } 20,00 = \text{€ } 3.900,00$$

TOTALE	€. 3.900,00
---------------	--------------------

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 Benestare (RC), al foglio 16, particella 1282, qualità RELITTO STRADALE, della superficie di circa 195,00 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 TERRENO TOTALE	€. 3.900,00
------------------------------	--------------------

Reggio Calabria,

Lo Specialista Area Tecnica
Geom. Antonio Guido Panella