



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

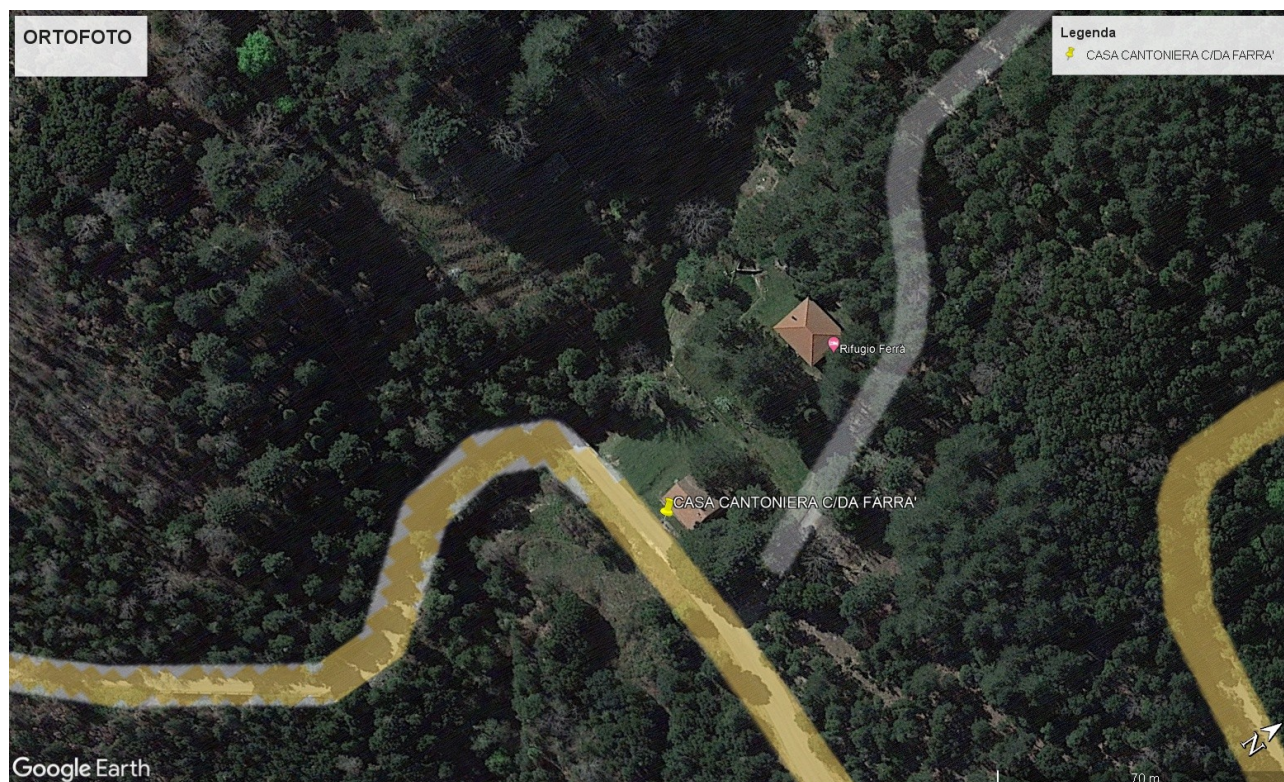


1. PREMESSA

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.S. 501, identificato catastalmente al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di GROTTERIA (RC), al foglio 5, particella 12 sub 1, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 91,00 mq., al foglio 5, particella 12 sub 2, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 118,00 mq.e al Catasto Terreni, foglio 5 particella 12, della superficie complessiva di 520,00 mq., previo sopralluogo, ha redatto la seguente relazione.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

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



3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

L'unità immobiliari di che trattasi è composto:

1. foglio 5, particella 12 sub 1, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 91,00 mq.,
2. foglio 5, particella 12 sub 2, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 118,00 mq;
3. terreno di pertinenza riportato al catasto terreni del Comune di Grotteria (RC) foglio 5 particella 12, , qualità ENTE URBANO, della superficie complessiva di 520,00 mq., compreso gli immobili.



Città Metropolitana di Reggio Calabria

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MORELLI FABIOLA Vis. tel. 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: 14.53.37 Segue
Visura n.: T240327 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice:E212) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 5 Particella: 12 Sub.: 2

INTESTATO

1	PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA	(1) Proprietà 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		5	12	2			A/4	1	5 vani	Totale: 118 m² Totale: educe aree scoperte: 118 m²	Euro 126,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Contrada Ferra' Piano T - 1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
-												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E212 - Foglio 5 - Particella 12

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2013

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		5	12	2			A/4	1	5 vani		Euro 126,53	VARIAZIONE del 11/04/2013 Pratica n. RC0094158 in atti dal 11/04/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 33222/1/2013)
Indirizzo												
Contrada Ferra' Piano T - 1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
-												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E212 - Foglio 5 - Particella 12



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: 14.52.57 Segue
Visura n.: T239971 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice:E212) Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 5 Particella: 12 Sub.: 1
Catasto Fabbricati	

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		5	12	1			A/4	1	4 vani	Totale: 91 m² Totale esuse aree scoperte***: 91 m²	Euro 101,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
CONTRADA FERRA' Piano T - 1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
-												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E212 - Foglio 5 - Particella 12

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2013

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		5	12	1			A/4	1	4 vani		Euro 101,23	VARIAZIONE del 11/04/2013 Pratica n. RC0094155 in atti dal 11/04/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 33221.1/2013)
Indirizzo												
CONTRADA FERRA' Piano T - 1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
-												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E212 - Foglio 5 - Particella 12



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: 14.50.42 Fine
Visura n.: T238777 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice:E212) Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 5 Particella: 12
Catasto Terreni	

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
								Dominicale	Agrario			
1	5	12		-	ENTE URBANO	05 20						Impianto meccanografico del 15/02/1976
Notifica												
Partita												
1												

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E212 - Foglio 5 - Particella 12/

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, oltre al vincolo sismico, è sottoposto al seguente vincolo:



5. CARATTERISTICHE DELL' EDIFICIO E DEL TERRENO DI PERTINENZA

L'ex Casa Cantoniera si eleva su due piani fuoriterza impostati su pianta rettangolare (dimensioni circa mt.10,00*9.70) con il lato maggiore disposto sull'asse Ovest/Est. Il prospetto principale affaccia sulla provinciale e sul fondovalle, sul retro il terreno risale abbastanza rapidamente sino a raggiungere un pianoro declinante verso la strada. Una cintura di alberi al bordo del soprastante terreno delimita la corte della casa sul lato a monte.

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 mista in pietra e mattoni pieni, solai in legno, tetto a padiglione su struttura in legno e manto di coppi in cemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e chiusi da scuretti interni in legno. Il portone di accesso, all'abitazione, è in legno ad anta singola. Un marciapiede in cls corre intorno al perimetro.

L'immobile è disabitato e di fatto inutilizzato da diversi anni.

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per la presenza di roditori e rettili.

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'immobile viene considerato alla stregua di un fabbricato con le caratteristiche di civile abitazione, per il quale è necessario un intervento di adeguamento e manutenzione straordinaria pesante per renderlo agibile.

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.

L'immobile è disabitato e di fatto inutilizzato da diversi anni.

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, stante le condizioni dell'immobile, 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 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) = 1.00
- Condizioni estrinseche (zona) = 0.80
- Condizioni di mercato (vincoli) = 1.00
- Stato complessivo degli elementi architettonici = 0.80

Il coefficiente globale (KT) sarà pari a $KT = 1.00 \times 0.80 \times 1.00 \times 0.80 = 0.64$

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

$V.imm. = 200,00 \times 0.64 = € 128,00/mq$

$V.terr. = 10,00 \times 1.00 = € 10,00/mq$

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

Superficie stimata lorda del bene

- a) immobile sub 1 = 91,00 mq
- b) immobile sub 2 = 118,00 mq
- c) terreno = 232,00 mq

$V.imm. = mq. 209,00 \times € 128,00/mq = € 26.752,00$

$V.terr. = mq. 402,00 \times € 10,00/mq = € 4.020,00$

TOTALE €. 30.772,00

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 5, particella 12 sub 1, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 91,00 mq.,
2. foglio 5, particella 12 sub 2, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 118,00 mq;
3. terreno di pertinenza riportato al catasto terreni del Comune di Grotteria (RC) foglio 5 particella 12, qualità ENTE URBANO, della superficie complessiva al netto dell'ingombro dell'immobile di 402,00 mq.



Città Metropolitana di
Reggio Calabria

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	€. 26.752,00
VALORE TERRENO	€. 4.020,00
TOTALE	€. 30.772,00

Reggio Calabria,

Lo Specialista Area Tecnica
Geom. Antonio Guido Panella