



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

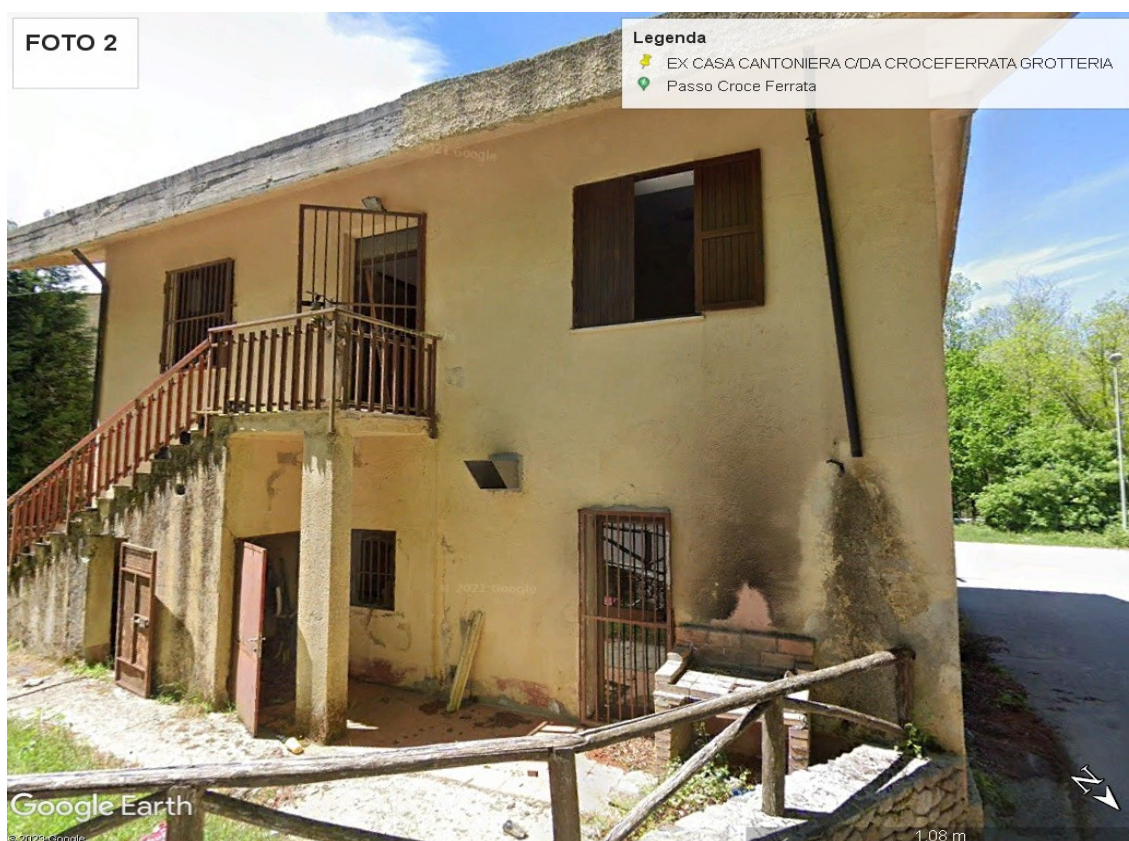




FOTO 3

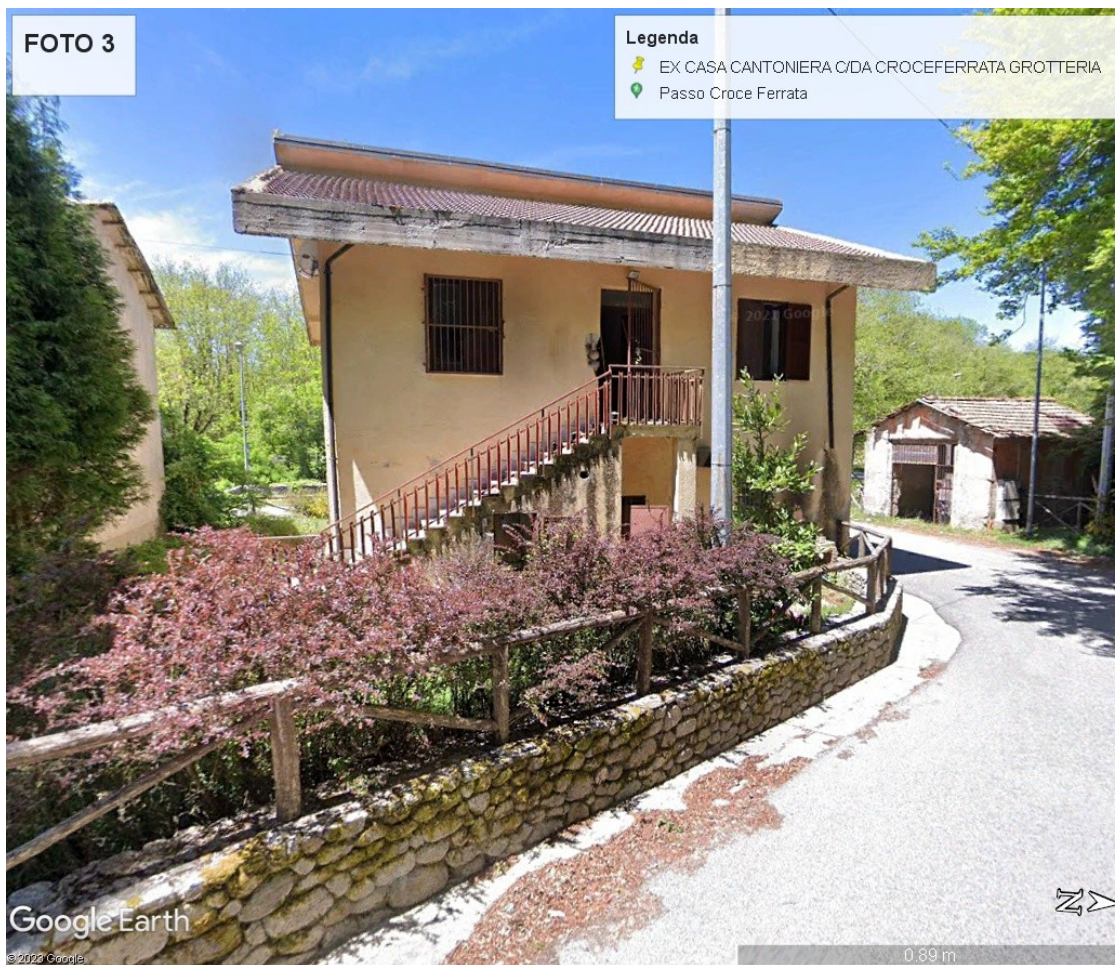


FOTO 4



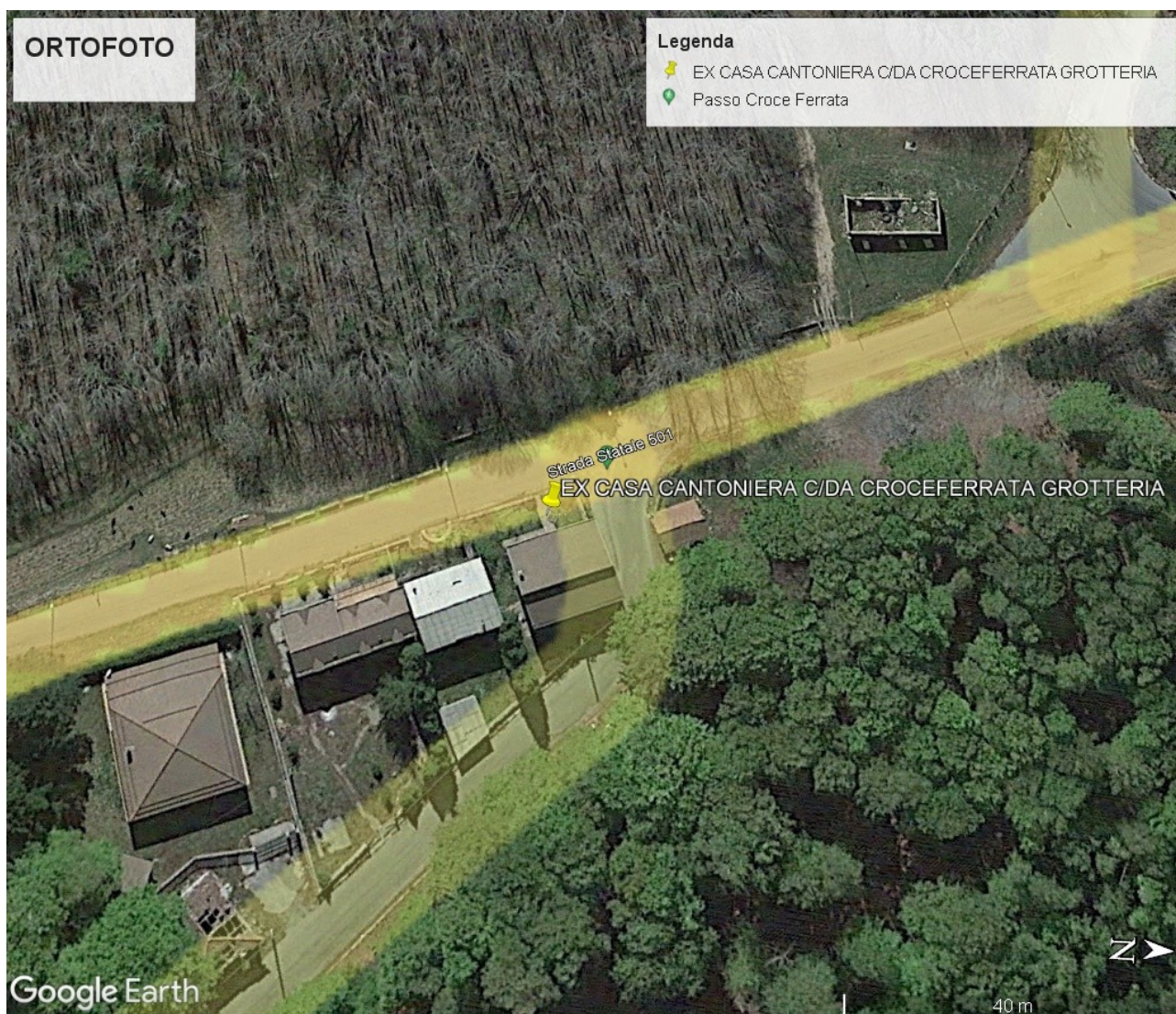


1. **PREMESSA**

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 2, particella 2 sub 1, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 80,00 mq., al foglio 2, particella 2 sub 2, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 80,00 mq. e al Catasto Terreni, foglio 2 particella 2, della superficie complessiva di 380,00 mq., previo sopralluogo, ha redatto la seguente relazione.

2. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

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



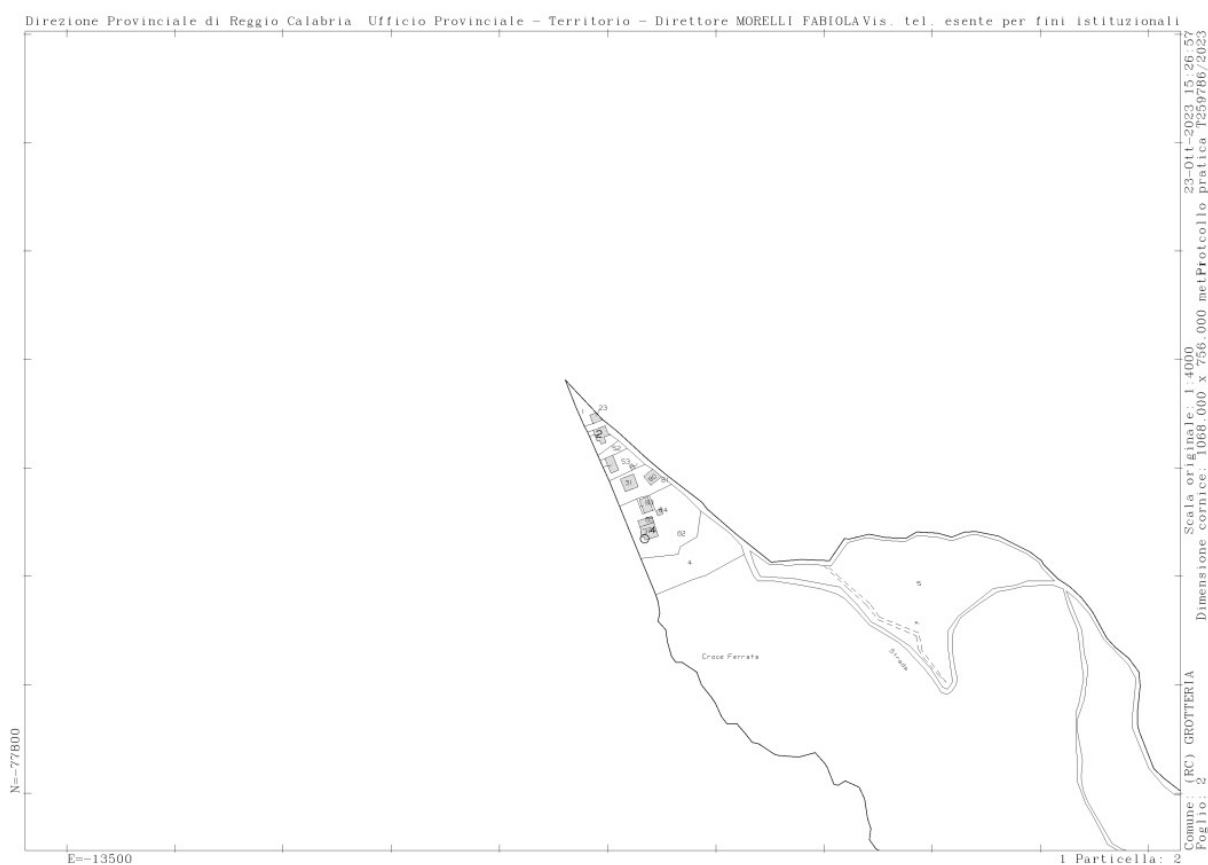


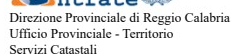
3. **DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Da una ricerca condotta attraverso la piattaforma Sister dell'Agenzia del territorio ho rilevato che gli immobili oggetto della stima risultano intestati all'Amministrazione Provinciale di REGGIO CALABRIA:

L'unità immobiliari di che trattasi è composto:

1. foglio 2, particella 2 sub 1, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 80,00 mq.;
2. foglio 2, particella 2 sub 2, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 80,00 mq.;
3. terreno di pertinenza riportato al catasto terreni del Comune di Grotteria (RC) foglio 2 particella 2, in qualità di ENTE URBANO, della superficie complessiva di 380,00 mq., compreso gli immobili.





Data: 23/10/2023 Ora: 15.25.28 Segue
Visura n.: T258769 Pag: 1

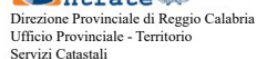
Dati della richiesta	Comune di GROTTERRIA (Codice:E212)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 2 Particella: 2 Sub.: 1

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

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2	1			A/4	2	4 vani	Totale: 80 m² Totale:escluse aree scoperte**: 80 m²	Euro 117,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					CONTRADA CROCEFERRATA Piano T - 1							
Notifica						Partita				Mod.58		-
Rivista		1 - Feriti elementi catastali in atto										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E212 - Foglio 2 - Particella 2

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		2	2	1			A/4	2	4 vani		Euro 117,75	VARIAZIONE del 19/03/2014 Pratica n. RC0058915 in atti da 19/03/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 18266.1/2014)
Indirizzo				CONTRADA CROCCIFERRATA Piano T - 1								
Notifica				Partita			Mod.58			-		



Data: 23/10/2023 Ora: 15.26.09 Segue
Visura n.: T259253 Pag: 1

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

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

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2	2			A/4	2	4 vani		Euro 117,75	VARIAZIONE del 19/03/2014 Pratica n. RC0058917 in atti dal 19/03/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 18268.1/2014)
Indirizzo					CONTRADA CROCEFERRATA Piano T - 1							
Notifica						Partita					Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E212 - Foglio 2 - Particella 2

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2	2			A/4	2	4 vani		Euro 117,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. RC0261644 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31728.1/2011)
Indirizzo					CONTRADA CROCEFERRATA Piano PT - P1							
Notifica						Partita				Mod.58		-



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

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice:E212)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 2 Particella: 2

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)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	2	2		-	ENTE URBANO	03 80				Impianto meccanografico del 15/02/1976
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E212 - Foglio 2 - Particella 2/

Visura telematica esente per fini istituzionali

4. POSIZIONE URBANISTICA

L'immobile 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. Lo stesso 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.11,70*12.70) con il lato maggiore disposto sull'asse Ovest/Est. Il prospetto principale affaccia sulla S.S. 501, sul retro vi è una piccola corte che è delimitata da un muretto in pietra confinante con la strada.

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 in cemento armato, solai in cemento armato a due falde e manto di coppi in laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice e chiusi da scuretti esterni in legno. Sono presenti n. 2 porte d'accesso al piano terra (lato est e lato Ovest) n. 1 porta d'accesso al secondo piano lato ovest.

L'immobile al momento è disabitato non è chiaro quando è stato l'ultimo anno di utilizzo che pare sia recente.



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

6. METODO E PARAMETRI DI STIMA

Il sottoscritto ritiene che per l'immobile, stante le buone condizioni in cui si trova si può utilizzare il valore OMI di riferimento considerando il valore della potenzialità di utilizzo che lo stesso possiede.

Di conseguenza, l'immobile viene considerato alla stregua di un fabbricato per civile abitazione, per il quale è necessario soltanto un intervento di adeguamento impianti e una manutenzione straordinaria per renderlo agibile.

7. ASPETTI ESTIMATIVI DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Gli elementi architettonici presi in esame nella stima hanno la peculiarità simile a quella di una villetta. 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 e considerato che i valori OMI della zona sono:

Abitazioni di tipo economico	Normale	Min. €/mq 380,00	Max €/mq 520,00
------------------------------	---------	------------------	-----------------

si attribuisce, stante le condizioni dell'immobile, il valore di €. 400,00/mq. per l'immobile ed €. 20,00 mq. per il terreno.

Ora considerata la non centralità rispetto all'abitato, (dista circa 3 km dall'abitato di Grotteria) i prezzi unitari 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 = 1.00

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



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:

$$V.imm. = 400,00 \times 0.80 = \text{€ } 320,00/\text{mq}$$

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

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

Superficie stimata lorda del bene

a) immobile sub 1 = 80,00 mq

b) immobile sub 2 = 80,00 mq

c) terreno = 232,00 mq

$$V.imm. = \text{mq. } 160,00 \times \text{€ } 320,00/\text{mq} = \text{€ } 51.200,00$$

$$V.terr. = \text{mq. } 300,00 \times \text{€ } 20,00/\text{mq} = \text{€ } 6.000,00$$

TOTALE €. 57.200,00

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 2, particella 2 sub 1, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 80,00 mq.;
2. foglio 2, particella 2 sub 2, cat. A/4, consistenza 4 vani della superficie di 80,00 mq.;
3. terreno di pertinenza riportato al catasto terreni del Comune di Grotteria (RC) foglio 2 particella 2, in qualità di ENTE URBANO, della superficie al netto dell'ingomro dell'immobile di 300,00 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	€.	51.200,00
VALORE TERRENO	€.	6.000,00
TOTALE	€.	57.200,00

Reggio Calabria,

Lo Specialista Area Tecnica

Geom. Antonio Guido Panella