Comune di Scilla

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Stima di un fabbricato, una unità collabente e un terreno edificabile

STUDIOEMO
Arch. Danilo Emo
+39 348 0572 124 - danilo@studioemo.net
Via Galileo Galilei 27, Reggio Calabria

STUDIOEMO

Arch. Danilo Emo
+39 379 193 1012
danilo@studioemo.net
Viale Galileo Galilei 27, Reggio Calabria

Premessa

Il sottoscritto arch. Danilo Emo [redacted] iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. di REGGIO CALABRIA con il n. 3405, incaricato dal sig. [redacted] consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli articoli n.75 e n.76 del D.P.R. n.445/2000, sotto la propria responsabilità, redige la seguente perizia di stima del valore di mercato degli immobili individuati al catasto fabbricati e terreni del Comune di Scilla e ivi elencati:

- [redacted] Scilla (RC) - [redacted] Particella 148 Subalterno 2 e 4.
  Categoria A/11, classe 3
- [redacted] Scilla (RC) - [redacted] Particella 152
  Area Fab Dm
- [redacted] Scilla (RC) - [redacted] Particella 153
  Categoria F/2

Il sig. [redacted] è comproprietario degli immobili al:
- [redacted] particella 148 per quota 10/18
- [redacted] particella 152 per quota 13/24
- [redacted] particella 153 per quota 10/18

Descrizione dello stato dei luoghi e degli immobili

Le tre particelle sono localizzate sulla marina di Scilla in un'area compresa fra la SS18 e [redacted] e vengono così descritte dopo sopralluogo effettuato in data 08/02/2024

Particella 148

Trattasi di un fabbricato a un solo piano fuori terra composto da due subalterni con accesso da [redacted] e secondo accesso sul retro da strada pubblica pedonale. Il fabbricato è composto da una sola camera da letto, una cucina soggiorno e un bagno ed è attualmente in buono stato di conservazione a seguito di lavori di ristrutturazione interna eseguiti in edilizia libera. Il fabbricato è privo di box auto o posto auto esclusivo e ha due affacci su strada pubblica.

Arch. Danilo Emo
+39 379 193 1012
danilo@studioemo.net
Viale Galileo Galilei 27, Reggio Calabria



Figura 1 - Particella 148 Pre e post ristrutturazione

Particella 152

La particella in questione è indicata catastalmente come “area fabbricato demolito” come da impianto meccanografico del 1977. Solitamente vengono indicate con tale denominazione le aree di vecchi sedimi di fabbricati. In realtà sulla particella insiste un fabbricato di due piani fuori terra come confermato anche dalla pratica di condono e dalla relazione allegata presentata al Comune di Scilla il 26 Marzo 1987. La costruzione è allo stato attuale come si evince dalle foto allegate ha una struttura originaria in pietra e la sopraelevazione in laterizi con solaio in legno. Lo stabile è in stato di abbandono e per quanto non sembri pericolante è sicuramente da reputare non agibile se non previa opportuna verifica strutturale.

Arch. Danilo Emo
+39 379 193 1012
danilo@studioemo.net
Viale Galileo Galilei 27, Reggio Calabria



Figura 2 - Particella 152

Particella 153

La particella in questione è indicata catastalmente come F/2, unità collabente, e di fatto è presente un fabbricato in muratura portante con ingresso da [redacted] in condizioni di rudere. Il fabbricato è di due piani fuori terra ed è confinate con il fabbricato presente nella particella 152. Il fabbricato è stato già oggetto di notifica da parte del Comune di Scilla che intima la messa a sicurezza dell'edificio [redacted]

Arch. Danilo Emo
+39 379 193 1012
danilo@studioemo.net
Viale Galileo Galilei 27, Reggio Calabria





Figura 3 - Particella 153 vista da [redacted] e da [redacted]

Stima del valore di mercato

Effettuato il sopralluogo, viste le condizioni generali e i dati catastali, visto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scilla il 13 Febbraio 2024 e attestante che le proprietà ricadono in zona urbanistica B2 (aree di completamento), si procede alla stima del valore di mercato dei singoli beni come richiesto dal sig. [redacted]

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA
Comune: SCILLA
Fascia/zona: Semicentrale/MARINA GRANDE, PORTO, CHIANALEA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	990	1450	L	3,8	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1350	L	3,4	4,9	L
Box	NORMALE	520	770	L	2,7	3,7	L

Arch. Danilo Emo
+39 379 193 1012
danilo@studioemo.net
Viale Galileo Galilei 27, Reggio Calabria

Particella 148

Il fabbricato in questione può essere semplicemente valutato utilizzano i dati ufficiali della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona C2 (Marina Grande, Porto, Chianalea) e tenendo conto delle seguenti caratteristiche:

TIPOLOGIA: Villetta a schiera
SUPERFICIE COMMERCIALE: 36,8 m2
LOCALI: 2
BAGNI: 1
PIANO: Piano terra
CONDIZIONE INTERNI: Appena ristrutturato
RISCALDAMENTO: Assente
CONDIZIONE IMMOBILE: Appena ristrutturato
ETÀ IMMOBILE: Oltre 25 anni

Per le caratteristiche del fabbricato la stima si attesta a **40.600€** quindi ogni quota (1/18) ha un valore di **2255,55€**.

Particella 152

In attesa di verifica ed eventuale variazione catastale, la particella in questione non può essere valutata come terreno edificabile bensì come immobile da ristrutturare. Avvalendosi perciò degli stessi dati di cui sopra per la zona C2 (Marina Grande, Porto, Chianalea) e tenendo conto delle seguenti caratteristiche:

TIPOLOGIA: Abitazione storica popolare
SUPERFICIE COMMERCIALE: 30 m2 circa
LOCALI: 2
BAGNI: 1
PIANO: Due piani
CONDIZIONE INTERNI: Pessime
RISCALDAMENTO: Assente
CONDIZIONE IMMOBILE: Da ristrutturare (ipotizzabile una demolizione e ricostruzione con stessa sagoma)
ETÀ IMMOBILE: Più di 30 anni

Per le caratteristiche del fabbricato la stima si attesta a **16.700€** quindi ogni quota (1/24) ha un valore di **695,84 €**.

Particella 153

Come da premessa è presente sulla particella una struttura in muratura portante e solai in

Arch. Danilo Emo
+39 379 193 1012
danilo@studioemo.net
Viale Galileo Galilei 27, Reggio Calabria

legno già accatastata come rudere e non suscettibile di ristrutturazione in quanto la stabilità della struttura è gravemente compromessa pertanto la stima può essere fatta sulla potenzialità edificatoria del lotto ipotizzando una demolizione e ricostruzione del manufatto con stessa volumetria e sagoma come imposto dal vincolo paesaggistico (LR 19/2002 – D.Lgs 42/2004) e dal Vincolo Natura 2000 (Costa Viola) o in alternativa come terreno edificabile.

POTENZIALITA' EDILIZIA
Un nuovo edificio con tali caratteristiche valutato utilizzano i dati ufficiali della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona C2 (Marina Grande, Porto, Chianalea):

TIPOLOGIA: Villetta
SUPERFICIE COMMERCIALE: 44 m2
SUPERFICIE CALPESTABILE: 42 m2
PIANO: 2 piani
ASCENSORE: Si
CONDIZIONE INTERNI: Nuovo
RISCALDAMENTO: Si
CONDIZIONE IMMOBILE: Nuovo
ETÀ IMMOBILE: Oltre 25 anni

Avrebbe un valore di mercato stimato di **55.226 €.** Ragionando sul campo della potenzialità bisogna però tener conto che il costo di demolizione e ricostruzione al mq alla data attuale possono essere stimati in 1700€/mq e pertanto per raggiungere tale valore ipotetico, l'impegno economico sarebbe di **71.000€** circa.

TERRENO EDIFICABILE
Vista la mancanza di dati ufficiali e vista la scarsa casistica di compravendite di appezzamenti con caratteristiche e posizione simili, per la stima del valore del terreno edificabile in zona B2 si deve ricorrere alla comparazione con terreni limitrofi. La media per l'acquisto di terreni in zone e contrade in posizioni non centrali e favorite come il lungomare di Scilla è di 400€/mq. Prevedendo pertanto un valore maggiorato di 500€/mq (pur senza tener conto dei numerosi vincoli imposti sulla area e la disagevole posizione in relazione a una futura costruzione, la stima finale della particella è di **10.500€. Anche in questo caso va sottolineato che il terreno non è di fatto un terreno libero edificabile e per la demolizione del fabbricato pericolante**
Il valore di ogni quota (1/18) è di **583,40 €**.

Arch. Danilo Emo
+39 379 193 1012
danilo@studioemo.net
Viale Galileo Galilei 27, Reggio Calabria

Osservazioni Finali

In fase di incarico, il sig. [redacted] ha esplicitato che la perizia è a scopo di acquisizione delle intere o parziali quote parti del bene pertanto il sottoscritto è tenuto ad evidenziare che:

- Il valore della particella 148 è frutto dei lavori di ristrutturazione in edilizia libera effettuati a tutela del bene totalmente a carico del sig. [redacted] e che ammontano a euro **22.197,93** così come verificabile dal computo metrico e dalle relative fatture;
- che dai sopralluoghi effettuati si evince che vista la larghezza e la difficolta di accesso su [redacted] e [redacted] qualsiasi eventuale intervento edilizio di risanamento, demolizione o demolizione e ricostruzione sulle particelle 152 e 153 dovrà essere eseguito senza l'ausilio di mezzi pesanti o gru e pertanto con costi di costruzione più elevati rispetto alla media;
- che dopo la notifica da parte del Comune di Scilla si è provveduto a effettuare un preventivo per dei lavori di consolidamento statico del fabbricato sulla particella 153 che ammonta a **30.000€** [redacted] I lavori non sono stati ad oggi eseguiti pertanto sulla particella grava tale incombenza.

Si allega in calce tutta la documentazione ricevuta.

Il tecnico
Arch. Danilo Emo (firmato digitalmente)