



COMUNE DI PALMI

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

AREA 7^ SERVIZI MANUTENTIVI E GESTIONE PATRIMONIO

Piazza Municipio - 89015 Palmi RC

Centralino Tel. (+39) 0966 262228; Fax (+39) 0966 262228

Pec: manutenzioni.palmi@asmepec.it - Mail: antonino.scarfone@comunedipalmi.it

Palmi, li 25.06.2024

Relazione Tecnico descrittive e perizia di stima

Premessa:

La presente relazione tecnica e di stima viene eseguita su incarico dell'Amministrazione Comunale al fine di esplicitare, in maniera sintetica, le valutazioni e le quantificazioni poste alla base dell'aggiornamento del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari.

Si premette che il Piano è stato aggiornato a valle di una lunga attività di ricognizione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Palmi, avviata seguito della Deliberazione della Giunta Comunale n. 229 del 25/08/2022 avente per oggetto: "Piano di Ricognizione, Regularizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Palmi ed in particolare degli alloggi ERP", è stato emanato apposito atto di indirizzo al Settore n. 7, competente per materia, affinché proceda ad una ricognizione e, conseguentemente, alla valorizzazione del patrimonio di proprietà del Comune di Palmi nei modi di Legge.

Alla luce delle molteplici attività poste in essere il Piano contiene, adesso, un numero maggiore di immobili potenzialmente suscettibili di valorizzazione, mediante alienazione, locazione, concessione, realizzazione di OO.PP.

Nel caso di alienazioni si tratta di immobili non più rispondente alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabile, con lo scopo di determinare per gli immobili in esame il più probabile valore di mercato ed al suo stato di conservazione.

I valori di cui alla presente determinazione sono da intendersi base d'asta per i futuri bandi di alienazione/valorizzazione.

Nella relazione, per i diversi cespiti e seppur in maniera sintetica, si sono riportate: a) la individuazione e descrizione degli immobili interessati; b) la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni interessati.

Beni identificati con le Voci n. 1 - 12 RELITTI DI SUOLI NON DIVERSAMENTE VALORIZZABILI

L'inserimento di detti cespiti è l'esito delle istruttorie poste in essere dal Settore n. 7, relativamente alle istanze di cui all'Avviso Pubblico Manifestazioni di interesse all'acquisto di Relitti di suoli e beni patrimoniali non diversamente valorizzabili del Comune di Palmi approvato con Determinazione RG n. 570/2023. Occorre premettere che:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 229 del 25/08/2022 avente per oggetto: "Piano di Ricognizione, Regolarizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Palmi ed in particolare degli alloggi ERP", è stato emanato apposito atto di indirizzo al Settore n. 7, competente per materia, affinché proceda ad una ricognizione e, conseguentemente, alla valorizzazione del patrimonio di proprietà del Comune di Palmi nei modi di Legge;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 361/2023 è stato approvato, con integrazioni, il piano delle alienazione e valorizzazione del Patrimonio Comunale 2023-2025;
- il piano citato prevede l'alienazione dei Relitti di suoli e beni patrimoniali non diversamente valorizzabili, tenendo conto delle domande già acquisite e, soprattutto, della ricognizione del patrimonio;
- il piano citato prevede la ricognizione dello stato di uso del patrimonio immobiliare comunale anche con riferimento ai suoli, agricoli ed edificabili con gli eventuali edifici e le pertinenze, assegnati in regime di enfiteusi, livello, etc. rispetto ai quali occorre effettuare un attento monitoraggio;
- la Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 70 del 29.03.2023 di emanare un apposito atto di indirizzo al competente Settore n. 7 perché proceda alla: **Individuazione, mediante avviso pubblico, di relitti di suoli e beni patrimoniali non diversamente valorizzabili**, tra cui, in maniera esemplificativa e non esaustiva:
 - piccole porzioni di relitti di suolo comunale, etc;
 - piccoli fondi agricoli e terreni non diversamente valorizzabili;
 - il sedime di opere oggetto di pratiche di condono ancora in istruttoria, ferma restando la condizioni di alienabilità e sanatoria urbanistica;
 - il sedime di opere edili e fabbricati relitti realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 1150/42 s.m.i. e L. 765/67 s.m.i., secondo i casi di applicabilità delle stesse;
 - immobili non utilizzabili per finalità pubbliche e non suscettibili di valorizzazione;

Con riferimento alla determinazione del prezzo di vendita la precitata Deliberazione n. 70/2023 precisava che l'alienazione sarebbe avvenuta nei modi e nei termini di Legge, del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare, di cui si terrà conto anche nella determinazione del valore di vendita; a tal riguardo il precitato atto precisava che i prezzi tabellari di cui alle deliberazioni C.P. n. 5/2001 e G.C. n. 11/2011 restano validi per le alienazione dei relitti di suolo con superfici fino a 50 mq previo aggiornamento ISTAT 75%; mentre per superfici superiori si sarebbe applicato il valore di mercato che tenesse conto della destinazione urbanistica dei cespiti, delle caratteristiche estrinseche (accessibilità, posizione, etc.) ed intrinseche (stato di fatto, utilizzo, presenza di colture, etc.);

L'avviso prevedeva un esame ed istruttoria delle istanze pervenute con cadenza trimestrale, il competente Settore n. 7 di concerto con il Settore n. 5 ed il Corpo di Polizia Locale per quanto attiene agli aspetti urbanistici e viabilistici, ha proceduto all'istruttoria delle istanze effettuando tutte le verifiche necessarie.

Tra le domande di acquisto pervenute nell'ambito della precitata manifestazione, al termine dell'istruttoria posta in essere dal Settore n. 7 e giusto parere viabilistico prot. n. 17644 Palmi, del 23 Aprile 2024 della Polizia Locale ed integrazioni, risultano accoglibili, al momento, solo n. 10, delle quali n. 7 sono riconducibili a porzioni di strade pubbliche, non più in uso né funzionali alla viabilità, per le quali occorre disporre la sdemanializzazione, propedeutica alla alienazione.

Per detti cespiti, tutti di superficie inferiore a 50 mq ed occupati da manufatti, si è utilizzato il valore di riferimento dettato dalla Del. C.P. n. 5/2001 opportunamente aggiornati al marzo 2024, mediante indice ISTAT al 75%, per come stabilito con Del. G.C. n. n. 11/2011. Il valore unitario è, pertanto, pari a 427,70 €/mq.

Per le posizioni n. 4 e 8 invece si è provveduto ad una perizia tenendo conto dei valori correnti di mercato in ragione delle destinazioni d'uso, ATO Verde nel primo caso e ATO BR nel secondo, determinandoli in 10 €/mq e 20 €/mq.

Beni identificati con le Voce n. 13 RELITTI DI SUOLI CIMITERIALI E/O CAPPELLE

L'Ufficio ha effettuato una ricognizione di tutto il patrimonio edilizio riconducibile al Cimitero Comunale, rilevando che esistono una serie di terreni e cappelle che possono essere assegnati in concessione. In esecuzione alle procedure concluse dai competenti uffici comunali secondo quanto disposto dal vigente Regolamento comunale di Polizia Mortuaria, l'Amministrazione nell'ambito di un piano complessivo di recupero e riqualificazione dell'area cimiteriale monumentale, indice il presente

Avviso d'Asta per l'assegnazione in concessione di terreni e di sepolcri abbandonati, tornati nella piena disponibilità del Comune di Palmi.

I sepolcri oggetto del presente Avviso d'Asta sono quelli indicati nella tabella di seguito riportata, con l'indicazione degli importi del valore dei manufatti:

Scheda	Ubicazione	Tipologia	Obblighi	Denominazi	Importo a base d'asta **
N° 1	VIALE CENTRALE	TERRENO Mq. 12,88	Dir. UTC	TERR. TRA CAPP. VIZZARI E PARRELLO	€ 18.467,21
N° 2	VIALE ZONA AMPLIAMENTO	TERRENO Mq. 23,10	Dir. UTC	TERR. TRA SALA 4 E 7	€ 33.120,55
N° 2	VIALE ZONA AMPLIAMENTO	TERRENO Mq. 8,75	Dir. UTC	TERR. TRA SALA 4 E 7	€ 12.545,66
N° 3	VIALE DI SINISTRA	EDICOLA Tutelata	Art 62 c. 3 R.C Dir. UTC	FRANCESCO URSIA	€ 5.717,44

da alienare negli anni 2024-2025. Dal 2026 si renderanno liberi altri immobili per una valore stimabile in ulteriori 50.000,00 €.

Beni identificati con le Voce n. 14 VENDITA LOTTI TERRENI SCINA'

Si tratta di un complesso di fondi, un tempo rurali e oggi parzialmente edificati, ubicati alle c.de Scinà e Ciambra per una estensione complessiva di circa 10 ettari. I beni derivano da un accordo transattivo tra il Comune di Palmi e l'Intendenza di Finanza risalente al 15 giugno 1938. Negli anni dette aree sono state occupate da privati, contro i quali l'ente ha posto in essere una serie di vertenze al fine di rientrare in possesso degli stessi. L'esito dei giudizi è risultato positivo per il Comune di Palmi e nell'ambito di dette procedure è stato stimato, dal CTU del Tribunale, il valore dei suoli posto pari a 67,5€/mq riferito al 2015 utilizzato, previa rivalutazione per la determinazione del valore di cui al Piano in parola.

Bene identificato con la Voce n. 15 - CONCESSIONE AREA EX VASCHE DI SURIANO

Si tratta di un'area di circa 2000 mq in parte occupata da opere idrauliche non più in uso e che si intende oggi valorizzare. Si è tenuto conto di un valore di 60€/mq in ragione della posizione e delle caratteristiche, applicando un saggio di rendimento pari al 2% si ottiene il valori di stima.

Bene identificato con la Voce n. 16 - ex SCUOLA TAURENA

Si tratta di un bene già assegnato in concessione mediante avviso pubblico, che oggi ospita la EUROPEAN MARITIME ACADEMY.

Bene identificato con la Voce n. 17 - ex OSPEDALE CIVILE via Ibico

Il bene oggetto di stima di cui al **punto 16**, è collocato in una zona centrale della Città ed esattamente alla via Ibico come si può osservare dalle foto allegate, l'immobile nel complesso risulta in uno stato di abbandonato ed in pessimo stato di conservazione.

La struttura portante è a scheletro autonomo in CA e muratura collaborante (vecchio Ospedale Pentimalli), oggi non più suscettibile di tale destinazione.

La zona è ampiamente urbanizzata ed è interessata da altre case, scuole ed edifici pubblici e privati, vicinissimo al centro urbano.

- Descrizione del bene di cui al punto 2

a) Finiture

a) Finiture

- non presenti;

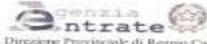
b) Impianti tecnici

- non presenti;

Sulla base delle verifiche condotte, l'immobile si può definire in condizioni manutentive pessime e in stato di abbandono.

INQUADRAMENTO

Visura catastale

 **Entrate**
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2020

Data: 03/01/2020 - Ora: 10:17:59 - Fim:
Visura n.: T30816 Page: 1

Dati della richiesta		Comune di PALMI (Codice: G288)								
Catasto Terreni		Provincia di REGGIO DI CALABRIA								
		Foglio: 29 Particella: 135								
Area di enti urbani e provinciali										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Prov.	Qualità Classe	Superficie	Dacia	Stato	Agente	
1	29	135			ENTE URBANO	66 68				
Scheda: <input type="checkbox"/> Annotazioni: <input type="checkbox"/> <small>INFORMATIZZATO</small>										
Mappa: <input type="checkbox"/> <small>Mappe: Fattori di Correzione</small>										
Codice Catastro: G288 - Sezione: - Sottoseg. - Foglio 29 - Particella 135										
Unità immobiliare n.: 1										
Visura telematica esente per fini istruttorie										

Dati della richiesta		Comune di PALMI (Codice: G288)										
Catasto Fabbricati		Provincia di REGGIO DI CALABRIA										
Unità immobiliare		Foglio: 29 Particella: 178										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sab	Zona	Altre	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urban	29	135		Com.	Zona	B2	U	1914 m ²	Catastale Totale: 368 m ²	Euro 2.471,24	Variazione del 03/11/2015 - Inasimento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA BIRICO n. 3 piano 1.1.												
INTESTATO												
N. COMUNE DI PALMI con sede in PALMI				DATI ANAGRAFICI				CENS. E FISC. ALI				DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA				DECRETI (DEPREZZAZIONI DELLE ALIQUOTA) del 21/03/2016 (Fascicolo in atti dal 25/01/2017) Repertorio n. 85 Regione: CALABRIA Sede: PALMI Registrazione: PIANO				ALLENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARE D. L. 31/03/2008 ART. 38 (L. 1053/2017)				

Mappali: Terreno Catastali
 Codice Catasto: G288 - Sezione: - Foglio: 29 - Particella: 135
 Unità immobiliare n. 1
 Visura telematica esente per fini istituzionali
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

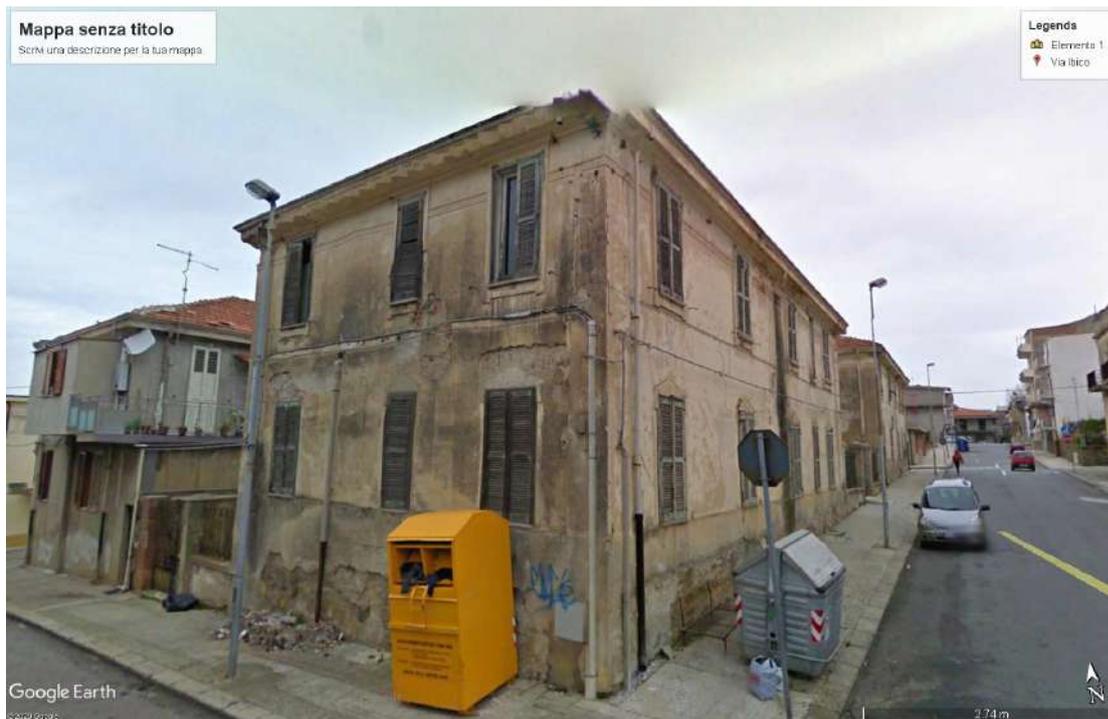
Stralcio Catastale



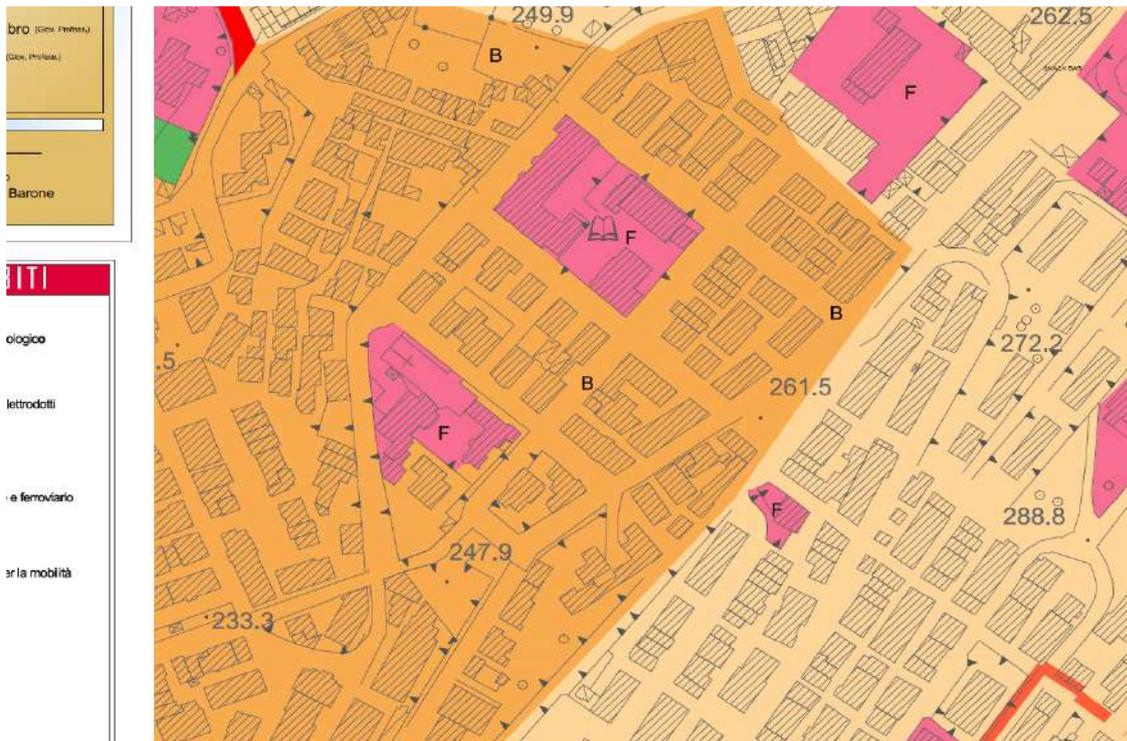
Vista Aerea



Documentazione fotografica



Stralcio P.S.C.



- Stima dell'immobile

Stima basata sul metodo di confronto.

La stima viene riferita alla superficie dell'immobile, nonché agli accessori ed alle relative pertinenze. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo dei valori "di mercato" che nasce

dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili, dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di R.C. e soprattutto dello stato di conservazione dell'immobile. Nel formulare i valori per la stima si sono riscontrate valutazioni che variano da € 590,00 a € 880,00 circa al metro quadrato a seconda delle destinazioni d'uso dei locali. Tenuto conto che l'immobile oggetto di stima si trova in pessimo stato di conservazione e che la superficie complessiva mq. 750,00 di edificato più aree esterne da ragguagliare, nella fattispecie il valore complessivo risulta essere € 525.400,00.

Bene identificato con la Voce n. 18 - IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI

Si tratta dei canoni di concessione degli impianti sportivi comunali denominato "Giuseppe Lo Presti", "ex Campo Rugby", "Garanta-Chiusa", "campi Tennis Parpagliolo".

Si è tenuto conto di un saggio di rendimento dell'1%.

Beni identificati con la Voce n. 19 -20 - 21- ex ALLOGGI ERP

Si tratta di un complesso di circa 300 alloggi ex ERP trasferiti al Comune dall'Agenzia del Demanio, con atto unilaterale del 2007. Il valore è stato determinato applicando la normativa vigente in materia di alienazione e riscatto alloggi ERP ed in particolare Legge n° 560 del 1993 "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

Bene identificato con la Voce n. 22 - EX SCUOLA PROFANIA

Il bene immobile oggetto di perizia è collocato in una zona periferica della Città ed esattamente alla località Profania, riportato nel NCEU presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al NCT. al foglio 12 mappale 347 fabbricato urbano da accertare (non riportato al N.C.E.U.). Il bene fa parte del patrimonio del Comune di Palmi in quanto già sede di scuola primaria e oggi non più suscettibile di tale destinazione. Lo stesso è a semplice elevazione, risulta occupato dalla Chiesa Evangelica e si presenta in discrete condizioni di conservazione. Il lotto sul quale insiste il manufatto ha una superficie di mq. 930 di cui circa 220 mq occupati dal fabbricato.

Visura catastale

Dati della richiesta	Comune di PALMI (Codice: G288)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 12 Particella: 347

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito			
I	12	347		-	FU D ACCERT	ha are ca 09 30			Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 01/07/1977
Notifica						Partita	374				

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
I	COMUNE DI PALMI		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

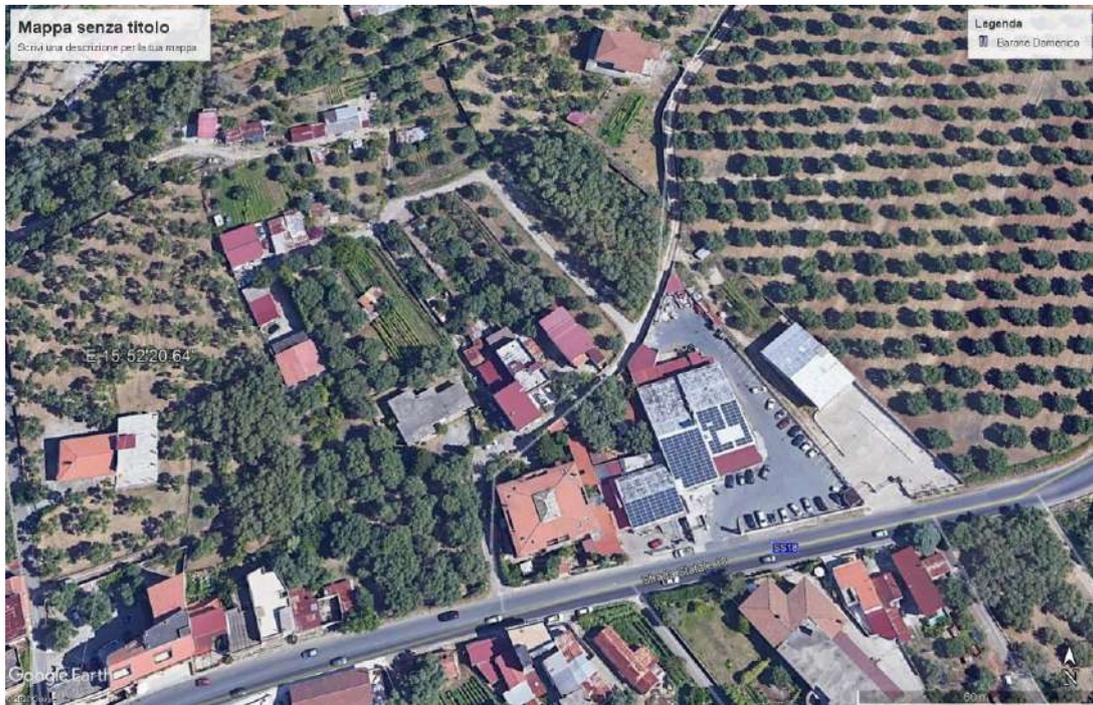
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Stralcio Catastale



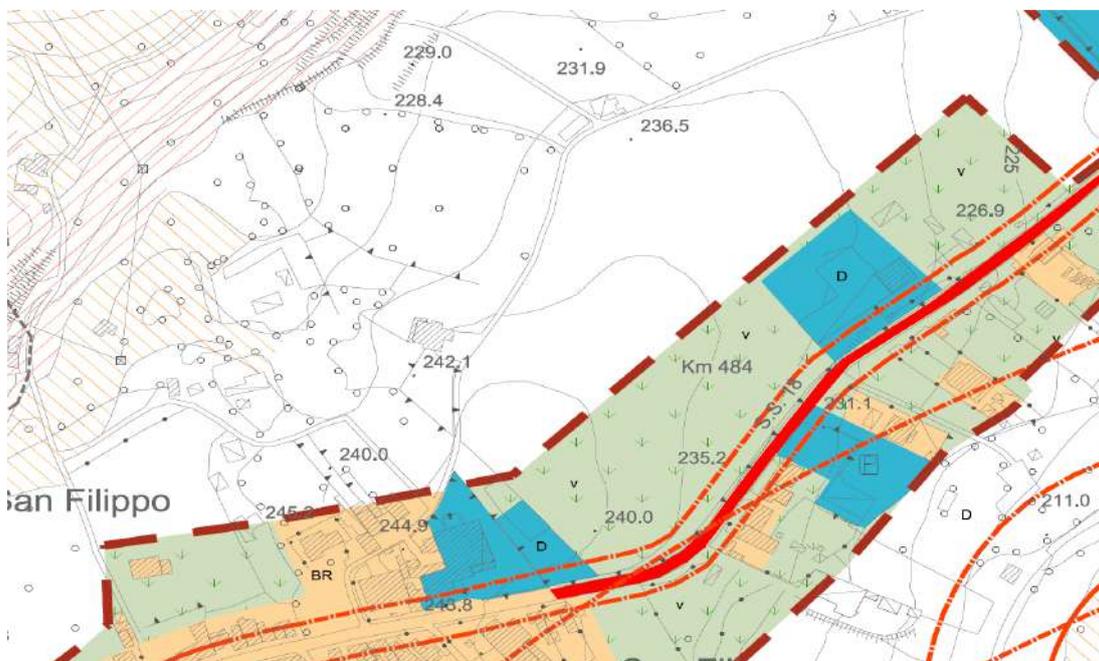
Vista Aerea



Documentazione fotografica



Stralcio P.S.C.



- **Stima dell'immobile**

Stima basata sul metodo di confronto.

La stima viene riferita alla superficie commerciale dell'immobile, nonché agli accessori ed alle relative pertinenze. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo dei valori "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili, dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di R.C. e soprattutto dello stato di conservazione dell'immobile.

Nel formulare i valori per la stima si sono riscontrate valutazioni che variano da € 680,00 a € 990,00 circa al metro quadrato a seconda delle destinazioni d'uso dei locali.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione:

Superficie complessiva mq. 930

- fabbricato mq. 220 x € 500,00/mq = € 110.000,00
- terreno mq. 710 x € 22,00/mq = € 15.620,00

Nella fattispecie il più probabile valore di mercato, complessivamente, risulta essere € 125.620,00.

Beni identificati con la Voce n. 23 – BENI CONFISCATI

Si tratta di porzioni residuali di beni confiscati non diversamente valorizzabili. L'alienazione avverrà nei modi di Legge.

Beni identificati ai n. 24-25- via Don Minzoni

I beni immobili oggetto di perizia sono collocati in una zona centrale della Città ed esattamente alla via Don Minzoni, riportato nel NCEU presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al foglio 41 mappale 978 categoria E/9 (categoria catastale particolare a uso pubblico o di interesse collettivo) consistenza mq 100,00 circa, rendita catastale € 403,66, il primo, mentre il secondo ha superfici di circa 70 mq. Entrambi si presentano in pessimo stato di conservazione. I beni fanno parte del patrimonio del Comune di Palmi oggi non più suscettibile di tale destinazione. L'immobile è a semplice elevazione, risulta in uno stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione.

Visura catastale

Dati della richiesta		Comune di PALMI (Codice: G288) Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 41 Particella: 978											
Catasto Fabbricati													
Unità immobiliare													
N.	Sezione	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Stato Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	41	978				E/9				Euro 403,66	VARIAZIONE del 16/05/2014 protocollo n. RC01488/7 in atti del 16/05/2014 U. A. P. C. DEDICATA PIANO FACCIERENTI n. 80501/1/2014	
Indirizzo: VIA DON MENZONI n. 13 piano 1.													
INTERSTATO													
1		COMUNE DI PALMI				DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI DERIVANTI DA		Impianto catastografico del 30/06/1987										1) Progetto per 1988/1990	
Mappali Terrani Correlati Codice Comune G288 - Sezione - Foglio 41 - Particella 978													
Unità immobiliari n. 1													
Vieira tematica esente per fini istituzionali													

Stralcio Catastale



Vista Aerea



Documentazione fotografica



Stralcio P.S.C.



- Stima dell'immobile

Stima basata sul metodo di confronto.

La stima viene riferita alla superficie commerciale dell'immobile, nonché agli accessori ed alle relative pertinenze. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo dei valori "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili, dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di R.C. e soprattutto dello stato di conservazione dell'immobile.

Nel formulare i valori per la stima si sono riscontrate valutazioni che variano da € 800,00 a € 1050,00 circa al metro quadrato a seconda delle destinazioni d'uso dei locali.

Tenuto conto che lo scopo della stima, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione:

Superficie complessiva mq. 100,00

- fabbricato mq. 100,00 x € 750,00/mq. = € 75.000,00

Nella fattispecie il valore complessivo risulta essere € 75.000,00

Beni identificati alla voce n. 26 - CANONI ENFITEUTICI - LIVELLI

Si tratta delle previsioni di entrata derivanti dai canoni enfiteutici e dai livelli relativi ai fondi agricoli del Comune di Palmi. Si tratta di un dato inventariale.

Beni di cui alla voce n. 27 – Fondi agricoli

Si tratta dei canoni di locazione di fondi agricoli di proprietà del comune di Palmi posti nei comuni vicini. Il canone è stato determinato applicando un saggio del 2% sui valori agricoli medi in funzione della coltura prevalente.

Beni di cui alle voci n. 28-29-30 – Immobili posti sul Monte Sant’Elia

Si tratta dei canoni di locazione di immobili di proprietà del comune di Palmi posti nei. Il canone è stato determinato applicando un saggio del 5% sui valori dei beni stimabili in 450-500€/mq in funzione dello stato di conservazione nonché dei valori per locazioni analoghe (destinazione turistica e ristorazione) che si rinvencono in condizioni di comune mercato.

Beni di cui alle voci n. 31 – Fondi c.da Scinà Ciambra

Si tratta dei canoni di locazione di fondi agricoli di proprietà del comune di Palmi posti nei comuni vicini. Il canone è stato determinato applicando un saggio del 2% sui valori agricoli medi in funzione della coltura prevalente.

Bene di cui alla voce n. 32 – EX SCUOLA STAZIONE

Il bene immobile oggetto di perizia è collocato in una zona periferica della Città ed esattamente alla località Stazione, riportato nel NCEU presso l’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al foglio 28 mappale 265 categoria B/5 classe 3 consistenza mc 681 rendita catastale € 1.019,95. Il bene fa parte del patrimonio del Comune di Palmi in quanto già sede di scuola primaria oggi non più suscettibile di tale destinazione. Lo stesso si presenta a piano terra, risulta abbandonato ed in pessimo stato di conservazione. Il lotto sul quale insiste il manufatto ha una superficie di mq. 1360 di cui circa 180 mq occupati dal fabbricato.

Il bene oggetto di stima, è posto in zona periferica della città e precisamente alla località Stazione. Come si può osservare dalle foto allegate, l’immobile allo stato versa in pessimo stato di conservazione, risulta privo di copertura in quanto in passato è stato oggetto di incendio. La struttura portante è a scheletro autonomo in m. o., già sede di scuola primaria e oggi non più suscettibile di tale destinazione.

La zona è ampiamente urbanizzata ed è interessata da altri immobili e case private, è posto proprio nell’immediata vicinanza della Stazione centrale di Palmi.

- Descrizione del bene di cui al punto 1

a) Finiture

- non presenti;

b) Impianti tecnici

- non presenti;

Sulla base delle verifiche condotte, l’immobile si può definire in condizioni manutentive pessime e in stato di abbandono.

INQUADRAMENTO:

Visura catastale



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/08/2017

Data: 24/08/2017 - Ora: 10.54.43 Fine
Visura n.: T68262 Pag: 1

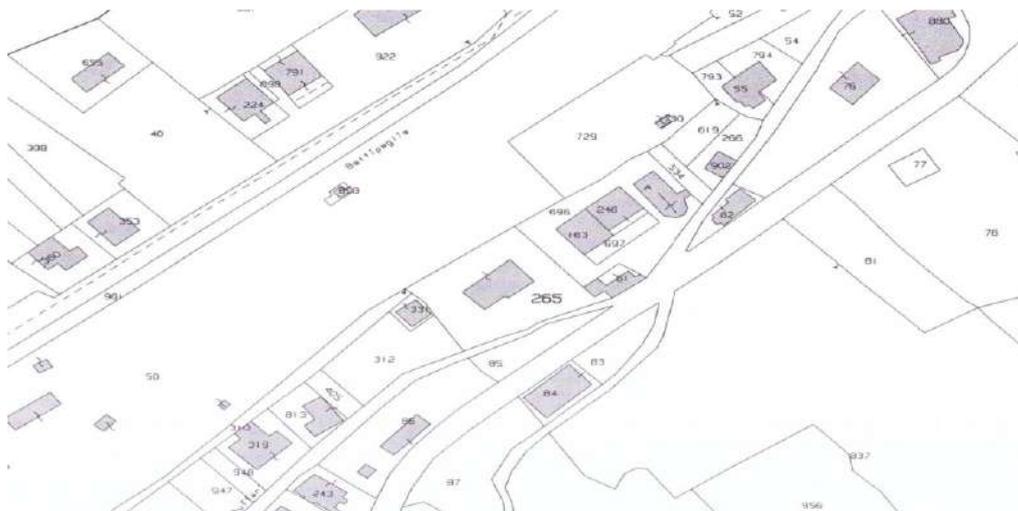
Dati della richiesta		Comune di PALMI (Codice: G288) Provincia di REGGIO DI CALABRIA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 28 Particella: 265										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		28	265				B/5	3	681 m ²	Totale: 180 m ²	Euro 1.019,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: CONTRADA ROGAGLIOSO piano: T;												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
I	COMUNE DI PALMI								(I) Proprietà per 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987										

Unità immobiliari n. 1

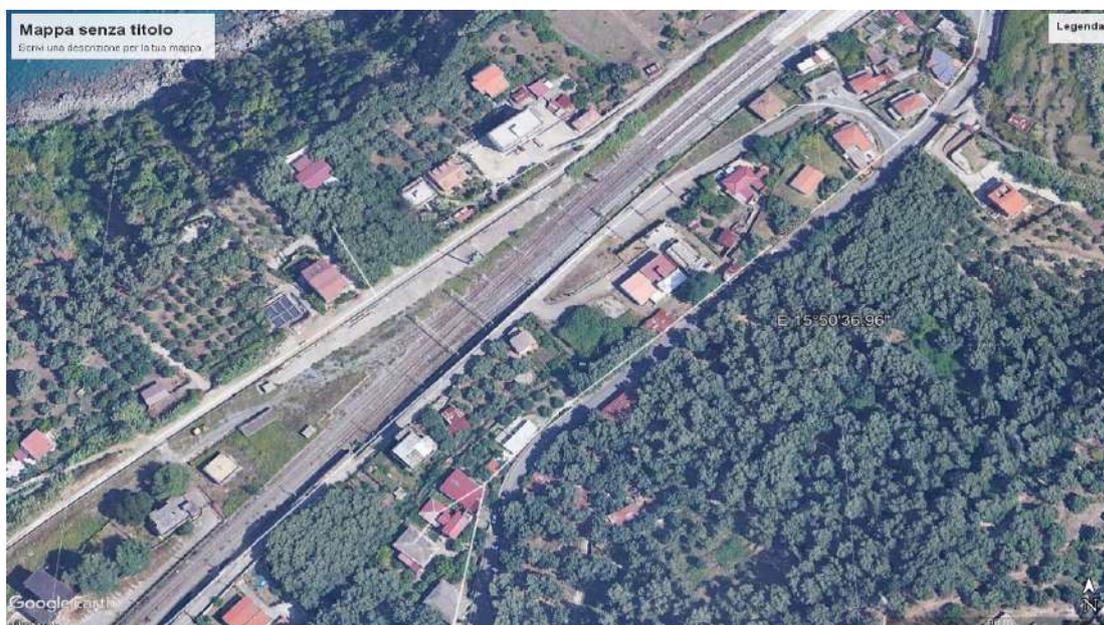
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Stralcio Catastale



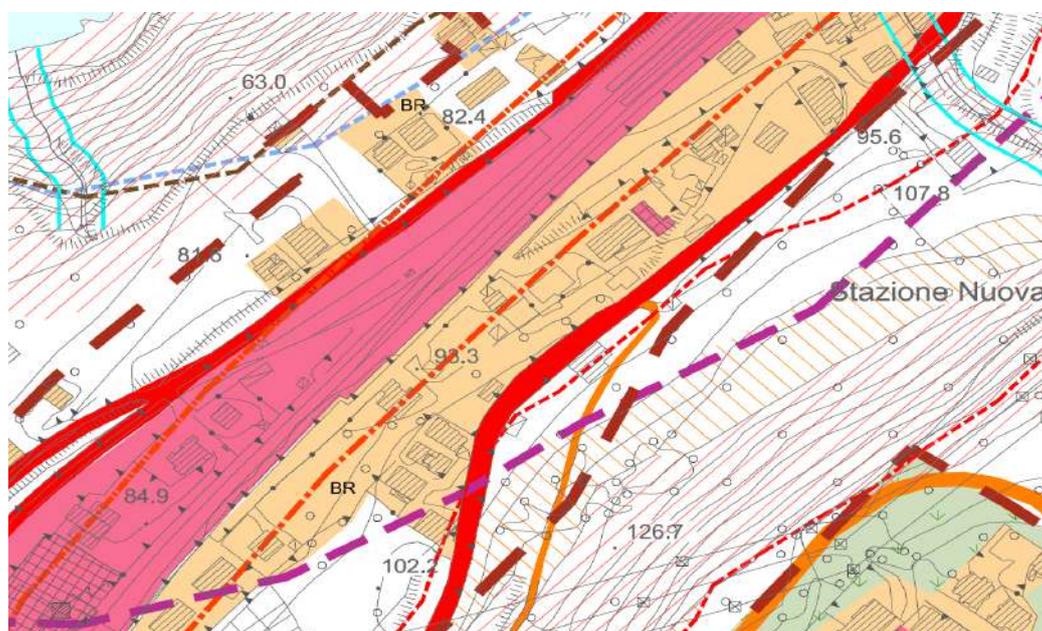
Vista Aerea



Documentazione fotografica



Stralcio P.S.C.



- Stima dell'immobile

Stima basata sul metodo di confronto.

La stima viene riferita alla superficie commerciale dell'immobile, nonché agli accessori ed alle relative pertinenze. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo dei valori "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili, dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di R.C. e soprattutto dello stato di conservazione dell'immobile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: PALMI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SUD -LOC. TORRE - STAZIONE FF.SS. - LIMITE A SUD CON TORRENTE SAN MICHELE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.s.O

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	660	910	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	760	L	2,3	2,8	L
Box	NORMALE	365	510	L	2,1	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	700	970	L	2,5	3,5	L

Nel formulare i valori per la stima si sono riscontrate valutazioni che variano da € 630,00 a € 970,00 circa al metro quadrato a seconda delle destinazioni d'uso dei locali. E' evidente che l'alienazione avverrà con modifica della destinazione d'uso in residenziale, tipologia villa o in alternativa con destinazione terziaria.

Tenuto conto che lo scopo della stima, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione:

Superficie complessiva mq. 1.360

- fabbricato mq. 180 x € 417,50/mq. = € 75.150,00
- terreno mq. 1.180,00 x € 25,00/mq. = € 29.500,00

Nella fattispecie il valore complessivo risulta essere € 104.650,00

Bene di cui alla voce n. 33 – EX SCUOLA GARANTA



Il bene oggetto di stima, è posto in zona periferica della Città e precisamente alla località Garanta. L'immobile nel complesso risulta in discrete condizioni di manutenzione, risulta recintato ed è composto da un solo piano terra. La struttura portante è a scheletro autonomo in CA e muratura collaborante. Già sede di scuola primaria e oggi non più suscettibile di tale destinazione.

La zona è ampiamente urbanizzata ed è interessata da altre case e villini privati. è posto proprio nell'immediata vicinanza della Strada Provinciale che collega Palmi e Seminara.

Con considerazioni analoghe a quelle di cui al punto che precede, tenuto conto della superficie di circa 150 mq più piccola corte, il valore di mercato può essere stimato in 120.000,00 €.

Bene di cui al punto 36 – TERRENI MARINELLA

Si tratta di beni interessati dalla realizzazione di OO.PP. in c.da Marinella e successivamente valorizzabili mediante concessione/locazione, con chioschi, piccole attività legate al turismo e alla cultura.

Bene di cui al punto n. 34-35-37 – Immobili trasferiti mediante federalismo demaniale

Si tratta di beni trasferiti in attuazione del cd Federalismo Demaniale che verranno valorizzati mediante locazione.

Il Responsabile del Settore n. 7

Ing. Antonino SCARFONE