

## RELAZIONE

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale ed il reperimento di documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catanzaro e Crotona, Catasto Fabbricati, esaminata la documentazione trasmessa dalla Dott.ssa Alessandra Fiorletta, dalla società nonché quella acquisita presso gli Uffici Comunali, ho eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima alla presenza dei sigg.ri e in data 24/02/2022.

### CATANZARO

Locali Cantina siti in Viale Magna Grecia Fg.93 part.Illa 1048 sub 9, 11, 12, 17

### DESCRIZIONE

Oggetto di stima sono quattro locali cantina siti in Catanzaro, Via Magna Grecia snc località Fortuna: i cespiti insistono in un fabbricato ad uso residenziale composto da cinque piani fuori terra con accesso da Via Magna Grecia. Con facciata in intonaco civile molto regolare, intercalata da balconi con parapetti in ferro, i beni oggetto di stima si trovano al piano S1 ed hanno accesso dal vano scala ampio e ben accessibile.

La posizione del compendio è semicentrale, con buoni collegamenti e servizi di ogni genere nell'area circostante: la stessa Viale Magna Grecia è la dorsale che collega Catanzaro centro con Catanzaro Lido.



Posta leggermente a nord est rispetto al centro città, l'area è sorta negli anni relativamente recenti, perlopiù con strutture in cemento armato e coperture sia a tetto, sia a terrazzo, un'edilizia molto appetibile per dimensioni, e posizione per i così detti

pendolari, cittadini cioè che pur lavorando nell'area più centrale preferiscono risiedere ai margini di quest'ultima.

L'ingresso principale, attualmente protetto da un portoncino in ferro e è posto lateralmente rispetto a Viale Magna Grecia con accesso da rampa pavimentata in pietra.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili oggetto di stima ricadono nella zona di Prg definita C.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Catanzaro, non è stato possibile acquisire copia della documentazione urbanistica in atti. Dalla documentazione acquisita dalle parti gli immobili risultano realizzati in forza di concessioni: n°2542/95 del 15/04/1997 e n°2238/B/98 del 02/04/1999 concessione di variante in sanatoria.

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità in data 03/11/2000 prot.8459.

## **DATI CATASTALI:**

I beni risultano identificati all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catanzaro,

1. Fg.93 part.IIa 1048 sub 9, Zona censuaria 5,Categoria C/2), Classe 2, Consistenza 5 m2 superficie: Totale: 7 m2 Rendita: Euro 12,39  
Intestata a PIZZUTI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. CF 01764020796  
Confinante con: distacco su cantina sub.8, distacco su cantina sub.20, distacco su corridoio condominiale, salvo altri
2. Fg.93 part.IIa 1048 sub 11, Zona censuaria 5,Categoria C/2), Classe 2, Consistenza 5 m2 superficie: Totale: 7 m2 Rendita: Euro 12,39  
Intestata a PIZZUTI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. CF 01764020796  
Confinante con: distacco su cantina sub.10, distacco su cantina sub.12, distacco su corridoio condominiale, salvo altri
3. Fg.93 part.IIa 1048 sub 12, Zona censuaria 5,Categoria C/2), Classe 2, Consistenza 5 m2 superficie: Totale: 7 m2 Rendita: Euro 12,39  
Intestata a PIZZUTI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. CF 01764020796  
Confinante con: distacco su cantina sub.11, distacco su cantina sub.13, distacco su corridoio condominiale, salvo altri
4. Fg.93 part.IIa 1048 sub 17, Zona censuaria 5,Categoria C/2), Classe 2, Consistenza 3 m2 superficie: Totale: 4 m2 Rendita: Euro 7,44  
Intestata a PIZZUTI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. CF 01764020796  
Confinante con: distacco su vano scala, distacco su corridoio condominiale per due lati, salvo altri

## PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile redatta in data 12/10/2021 dal Notaio Dott.Andrea Proto gli immobili sono pervenuti alla società PIZZUTI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L in forza di atto di acquisto del terreno a rogito Notaio Dott.Rocco Guglielmo del 30/01/1997 Rep.35953 trascritto a Catanzaro in data 25/02/1997 alla Form.3505 Reg.Part. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

## PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

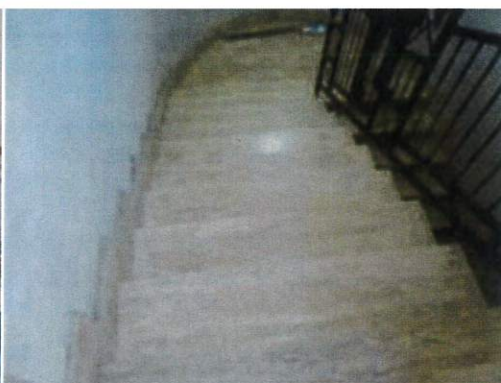
Negative

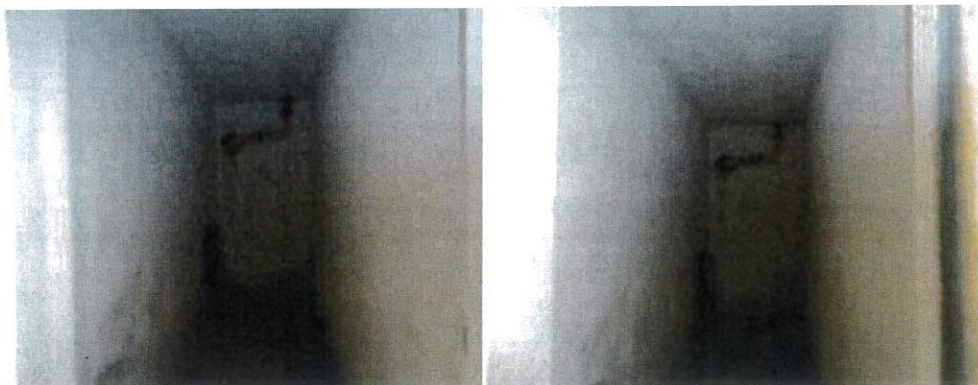
## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato presso il compendio, gli immobili oggetto di stima sono costituiti da quattro locali cantina posti al piano S1 di forma rettangolare regolare, pavimentazione in maiolicato di colore rossiccio e protetti da porte in ferro. Libere da occupazione, si presentavano asciutte e in buono stato e con altezza di mt. 2,50.

Soltanto la cantina identificata dal su. 17 presenta dimensioni ed altezza inferiori in quanto ricavata nel sottoscala.







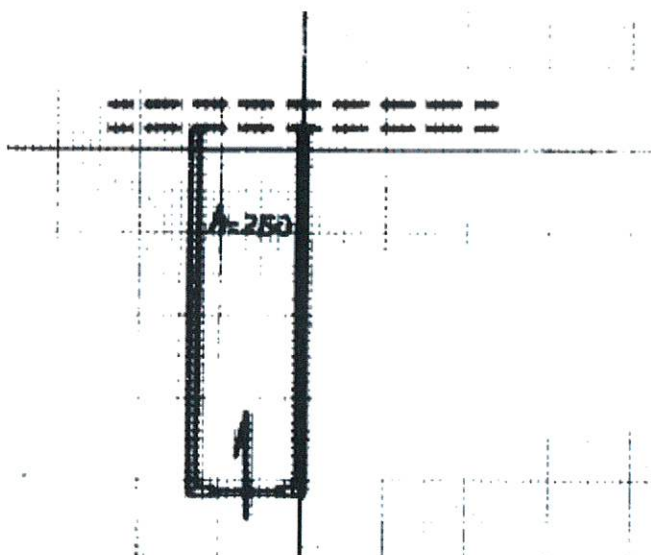
### **CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze dell'immobile si è proceduto secondo le seguenti modalità:

- Si è calcolata la superficie commerciale computando per intero le murature interne e quelle perimetrali esterne e nella misura massima del 50 % i muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm. 25: la superficie è stata arrotondata al metro quadrato secondo il D.P.R.138/9
- Le superfici così identificate sono state ragguagliate secondo coefficienti diversificati in relazione alla diversa funzionalità delle superfici componenti e delle destinazioni ad esse complementari.

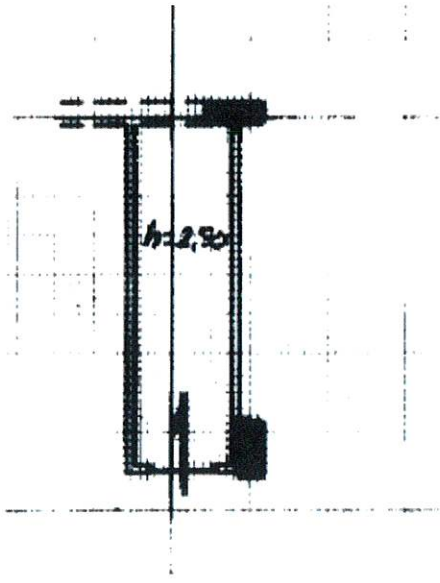
**Cantina sub 9**

Utilizzazione	Superficie mq.	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata
Cantina	6,80	1	6,80
Totale mq.			6,80



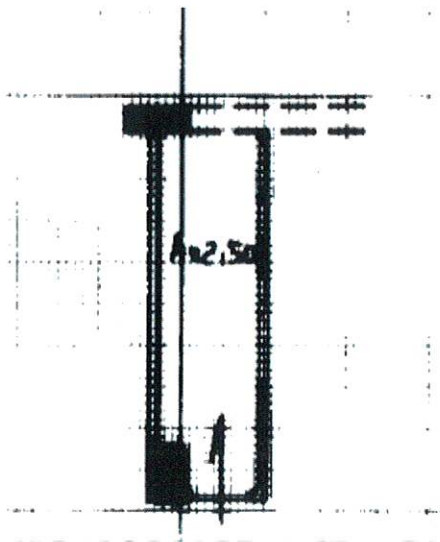
**Cantina sub 11**

Utilizzazione	Superficie mq.	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata
Cantina	6,80	1	6,80
Totale mq.			6,80



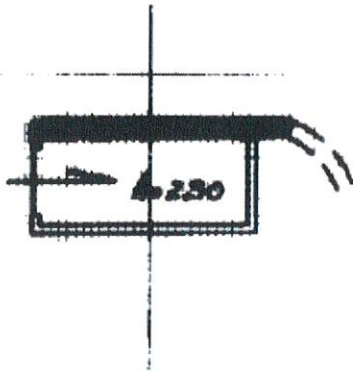
Cantina sub 12

Utilizzazione	Superficie mq.	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata
Cantina	6,50	1	6,50
Totale mq.			6,50



### Cantina sub 17

Utilizzazione	Superficie mq.	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata
Cantina	3,50	1	3,50
Totale mq.			3,50



### STATO DI OCCUPAZIONE

In seno di sopralluogo si accertava che tutti gli immobili risultavano liberi da occupazione :

1. Cantina sub. 9
2. Cantina sub. 11
3. Cantina sub. 12
4. Cantina sub.7

### STIMA

La stima ricomprenderà :

### INDAGINI DI MERCATO

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.



Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

OMI primo semestre 2021

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di [ ] e [ ] Ed.DEL-

Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di [ ] Ed.DEL-

Tipografia del Genio Civile "Principi di Economia ed Estimo" di [ ] e [ ]

Ed. Etas Libri

#### 1°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio OMI 1/2021, ha evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita B/7 pari ad un valore che si attesta nella fascia di: €/mq. 1.050,00-1400,00 per le abitazioni.

#### 2°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella medesima zona suindicata, importi compresi tra €/mq. 1.000,00 – 1.100,00 per le abitazioni

#### 3°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.100,00 ed € 1.300,00 per le abitazioni.

In base ai valori indicati, mediando tra di essi e tenendo conto della posizione e delle peculiarità degli immobili si indica in € 1.200,00 il valore di stima al mq. a cui si dovrà applicare un coefficiente di ragguglio in relazione alla destinazione cantina degli immobili pari a 0,40: pertanto si avrà:

$$1.200,00 \times 0,40 = \text{€ /mq.} 480,00$$

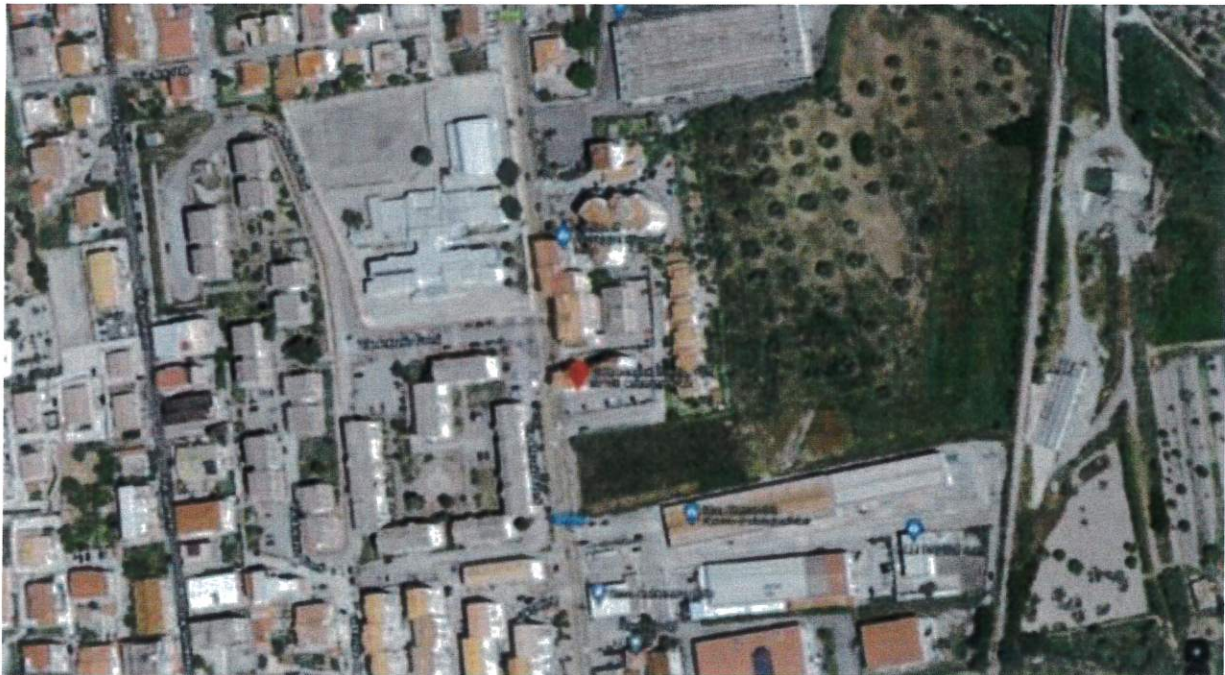
- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Cantina sub. 9 mq. 6,80 = € 3.264,00  | arrotondato ad € 3.500,00 |
| 2. Cantina sub. 11 mq. 6,80 = € 3.264,00 | arrotondato ad € 3.500,00 |
| 3. Cantina sub. 12 mq. 6,50 = € 3.120,00 | arrotondato ad € 3.200,00 |
| 4. Cantina sub. 7 mq. 3,50 = € 1.680,00  | arrotondato ad € 2.000,00 |

## CATANZARO

Aree urbane site in Viale Magna Grecia Fg.93 part.IIIa 1048 sub 1101 e 1102; part.IIIa 1058 sub. 2 e 3

### DESCRIZIONE

~~Oggetto di stima sono quattro aree urbane site in Catanzaro, Via Magna Grecia snc località Fortuna : i cespiti insistono in un fabbricato ad uso residenziale composto da cinque piani fuori terra con accesso da Via Magna Grecia. Con facciata in intonaco civile molto regolare, intercalata da balconi con parapetti in ferro, i beni oggetto di stima si trovano al piano terra, nell'area scoperta attorno al fabbricato, ed hanno libero accesso dalla strada.~~



~~La posizione del compendio è semicentrale, con buoni collegamenti e servizi di ogni genere nell'area circostante: la stessa Viale Magna Grecia è la dorsale che collega Catanzaro centro con Catanzaro Lido.~~

~~Posta leggermente a nord est rispetto al centro città, l'area è sorta negli anni relativamente recenti, perlopiù con strutture in cemento armato e coperture sia a tetto, sia a terrazzo, un'edilizia molto appetibile per dimensioni, e posizione per i così detti pendolari, cittadini cioè che pur lavorando nell'area più centrale preferiscono risiedere ai margini di quest'ultima.~~