

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA

Il Richiedente: [REDACTED]

Il Tecnico: Geom. Andrea Chiodo



Data
Gennaio 2022

RELAZIONE DI STIMA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Chiodo, nato a Soverato il 09/03/1995, C.F. CHDNR95C09I872R, residente a Montepaone (CZ) in via Isonzo n. 27, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro, con il n. 3238, ha ricevuto incarico da

per la redazione della presente relazione estimativa riguardante i beni immobili (terreni e fabbricati) per i quali godeva di diritti reali la Sig.ra

2 DATI CENSUARI RELATIVI AGLI IMMOBILI

A seguito di Visura per Soggetto effettuata a livello nazionale, si è appurato che la sig.ra godeva di diritti reali su beni immobili siti esclusivamente nel Comune di Catanzaro, per un totale di n. 23 beni immobili censiti al Catasto Terreni e n. 3 beni immobili censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

I dati catastali degli immobili individuati sono esposti nelle seguenti tabelle:

TABELLA N. 1 – BENI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI								
	Dati Identificativi		Dati Classamento					Diritti e oneri reali
	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superf. (m ²)	R. D. (€)	R. A. (€)	
1	69	337	ULIVETO	3	4.455	16,11	14,96	Proprietà 1/8
2	69	446	SEMINATIVO ARBOR	2	1.105	4,85	1,71	Proprietà 1/8
3	69	450	SEMINATIVO	2	4.660	16,85	6,02	Proprietà 1/8
4	69	596	ULIVETO	3	25	0,09	0,08	Proprietà 1/8
5	69	600	ULIVETO	3	25	0,09	0,08	Proprietà 1/8
6	69	687	ULIVETO	3	925	3,34	3,11	Proprietà 1/8
7	64	41	PASCOLO	3	1.330	0,34	0,21	Proprietà 1/3
8	64	48	SEMINATIVO ARBOR	3	1.300	3,69	1,34	Proprietà 1/3
9	64	126	PASCOLO ARBOREO	3	39	0,03	0,02	Proprietà 1/3
10	64	127	PASCOLO ARBOREO	3	1	0,01	0,01	Proprietà 1/3
11	64	265	PASCOLO	3	60	0,02	0,01	Proprietà 1/3
12	64	423	PASCOLO ARBOREO	3	30	0,02	0,02	Proprietà 1/3
13	64	489	SEMINATIVO ARBOR	3	4.352	12,36	4,50	Proprietà 1/3
14	64	496	PASCOLO ARBOREO	3	40	0,03	0,02	Proprietà 1/3

15	64	498	PASCOLO ARBOREO	3	10	0,01	0,01	Proprietà 1/3
16	64	505	PASCOLO ARBOREO	3	80	0,06	0,04	Proprietà 1/3
17	64	516	PASCOLO ARBOREO	3	60	0,05	0,03	Proprietà 1/3
18	64	519	PASCOLO ARBOREO	3	43	0,03	0,02	Proprietà 1/3
19	64	523	PASCOLO ARBOREO	3	140	0,11	0,07	Proprietà 1/3
20	64	561	SEMINATIVO	4	3.537	8,22	2,74	Proprietà 1/3
21	64	562	SEMINATIVO	4	16	0,04	0,01	Proprietà 1/3
22	64	568	SEMINATIVO	2	4.370	15,80	5,64	Proprietà 1/2
23	64	651	SEMINATIVO	3	6.290	16,24	6,50	Proprietà 1/2

TABELLA N. 2 – BENI IMMOBILI CENSITI AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO										
Dati Identificativi				Dati Classamento						Diritti e oneri reali
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Superficie (m ²)	Rendita (€)	
1	64	422	1102	3	C/2	4	68 m2	96	161,55	ciascuno per i propri diritti
Indirizzo: VIALE ENRICO MOLE' n. 21 Piano T										
2	47	537	2	1	A/3	1	1 vano	24	49,58	Proprietà 1000/1000
Indirizzo: VIA DE GRAZIA VINCENZO n. 57 Piano T										
3	47	407	5	1	A/2	1	3,5 vani	78	168,11	Usufrutto
Indirizzo: PIAZZA ANTONIO SERRAVALLE Interno 34 Piano 2										

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In seguito allo studio della documentazione reperita e delle opportune verifiche si è riscontrato che la maggior parte dei beni immobili per i quali la Sig.ra ██████████ godeva di diritti reali (quota di partecipazione alla proprietà), non risultano utilizzabili e/o vendibili dagli eredi per posizione, dimensione e impossibilità di accesso. Pertanto, i beni immobili sono stati divisi in due gruppi: Beni immobili non utilizzabili e Beni immobili oggetto di stima.

3.1 BENI IMMOBILI NON UTILIZZABILI

Dall'esame dello stato dei luoghi di seguito viene riportato quanto riscontrato.

- Le particelle 126, 127, 423, 496, 498 del foglio di mappa n. 64 ricadono su Strada di accesso ai fabbricati siti in "Via Leonardo di Bona" (v. Allegato 1 – Fig. 1 e 2);
- Le particelle 41 e 48 del foglio di mappa n. 64 ricadono sulla Strada SS280, in prossimità dell'incrocio dove sono presenti i semafori (v. Allegato 1 – Fig. 3 e 4);
- La particella 450 del foglio di mappa 69 ricade interamente sulla Pubblica Strada denominata "Via Lucrezia della Valle" (v. Allegato 1 – Fig. 5);

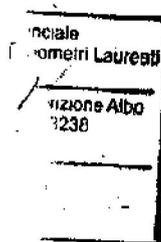


- La particella 337 del foglio di mappa 69 ricade in parte sulla Pubblica Strada denominata "Via Lucrezia della Valle" e in parte è compresa nell'area di pertinenza di altre proprietà, delimitata da recinzione (v. Allegato 1 – Fig. 6);
- Le particelle 505, 516 e 519 del foglio di mappa n. 64, e le particelle 446, 596 e 600 del foglio di mappa n. 69, sono comprese in diverse aree di pertinenza di altre proprietà, delimitate da recinzione;
- La particella 265 del foglio di mappa n. 64 presenta un andamento fortemente scosceso, il che lo rende inutilizzabile, oltre che per dimensione e impossibilità di accesso;
- La particella 523 del foglio di mappa n. 64, di forma stretta e lunga, ricade interamente su una scarpata delimitante una strada a servizio delle abitazioni limitrofe, il che rende detto appezzamento pressoché inutilizzabile;
- L'intera particella 562 del foglio di mappa n. 64 è occupata da un manufatto sul quale insiste una struttura metallica con sovrapposta antenna ad uso di soggetti terzi;
- L'immobile individuato al foglio di mappa n. 64, p.lla 422, sub. 1102 ricade in un'area delimitata da recinzione, ad uso esclusivo di terzi soggetti. Pertanto, per tale immobile, è da intendersi decaduto qualsivoglia diritto di godimento;
- Per l'immobile individuato al foglio di mappa n. 47, p.lla 407, sub. 5 il diritto di godimento di usufrutto è da intendersi cessato;

3.2 BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Per quanto concerne invece la restante parte degli immobili, i quali possono essere oggetto di utilizzo e/o vendita, ciascuno per la propria quota parte, di seguito viene riportato lo stato dei luoghi.

- La particella 687 del foglio di mappa n. 69 è sita in prossimità dell'incrocio tra la conosciuta Via Lucrezia della Valle e Via Italo Papparazzo. Il lotto risulta avere un andamento altimetrico prevalentemente pianeggiante ed è ricoperto da vegetazione spontanea. L'estensione totale del terreno è pari a 925 mq (v. Allegato 1 – Fig. 7 e Allegato 2 – Foto n. 1);
- La particella 489 del foglio di mappa n. 64 ricade parzialmente sulla Strada "Via Leonardo di Bona", per una superficie di circa 1.500 mq. Inoltre, sulla stessa ricadono anche alcune aree di pertinenza dei lotti confinanti. Le porzioni di terreno risultano avere un andamento altimetrico prevalentemente pianeggiante e sono ricoperte da vegetazione spontanea. L'estensione totale delle porzioni utilizzabili e/o vendibili, pari alla differenza tra la superficie catastale e la superficie occupata da strade/aree di pertinenza dei lotti confinanti, è di circa 2.850 mq (v. Allegato 1 – Fig. 8 e Allegato 2 – Foto n. 2);
- La particella 561 del foglio di mappa n. 64 presenta un andamento planimetrico scosceso e una forma irregolare. Il terreno è ricoperto da vegetazione spontanea e risulta essere di difficile accesso non essendoci allo stato attuale una strada per arrivarci. La sua estensione è pari a 3.537 mq (v. Allegato 1 – Fig. 9 e Allegato 2 – Foto n. 3);
- La particella 568 del foglio di mappa n. 64 presenta un andamento planimetrico scosceso e una forma irregolare. Il terreno è ricoperto da vegetazione spontanea e risulta essere di



difficile accesso non essendoci allo stato attuale una strada per arrivarci. La sua estensione è pari a 4.370 mq (v. Allegato 1 – Fig. 10 e Allegato 2 – Foto n. 4);

- La particella 651 del foglio di mappa n. 64 è sita nel territorio collinare del Comune di Catanzaro, in prossimità di Via Enrico Molè. Il terreno risulta avere un andamento altimetrico misto ed è ricoperto da vegetazione spontanea. Ricade parzialmente su strada interpodereale ad uso anche delle proprietà confinanti, in prossimità della quale, inoltre, la particella risulta interessata parzialmente da servitù a beneficio del Comune di Catanzaro. La sua estensione è pari a 6.290 mq (v. Allegato 1 – Fig. 11 e Allegato 2 – Foto n. 5);
- L'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 47, p.lla 537, sub. 2 è sito in Via Vincenzo de Grazia, al n. civico 57. Della proprietà dell'immobile gli eredi sono venuti a conoscenza solo in seguito al reperimento delle informazioni circa i beni immobili per i quali la sig.ra [REDACTED] godeva di diritti reali. In seguito al sopralluogo effettuato, si è appurato che allo stato attuale l'immobile risulta essere impropriamente occupato, da come si può notare dai servizi presenti. Inoltre, nonostante nella visura catastale sia classificato come A/3 – appartamento di civile abitazione, lo stato dei luoghi non può che essere ben diverso. Infatti, la configurazione dell'immobile (superficie, unico vano, assenza di finestre), per come si evince dalla planimetria catastale, risulta essere più coerente con l'utilizzo dell'immobile come deposito/magazzino (v. Allegato 2 – Foto n. 6);

Al fine di meglio valutare gli immobili di che trattasi, sono stati esclusi dalla presente stima tutti gli immobili inseriti nel gruppo "Beni immobili non utilizzabili", i quali non risultano utilizzabili e/o vendibili dalla parte affidataria del presente incarico, nonostante l'effettiva quota di partecipazione alla proprietà della Sig.ra [REDACTED]

In sintesi, gli immobili considerati per la presente stima, di cui si allegano inoltre le Visure Storiche, sono i seguenti:

Terreni

- Foglio di mappa n. 69, particella 687, uliveto, superficie 925 mq, proprietà 1/8;
- Foglio di mappa n. 64, particella 489, seminativo arboreo, superficie 2.850 mq, proprietà 1/3;
- Foglio di mappa n. 64, particella 561, seminativo, superficie 3.537 mq, proprietà 1/3;
- Foglio di mappa n. 64, particella 568, seminativo, superficie 4.370 mq, proprietà 1/2;
- Foglio di mappa n. 64, particella 651, seminativo, superficie 6.290 mq, proprietà 1/2;

Magazzino

- Foglio di mappa n. 47, particella 537, subalterno 2, categoria A/3, consistenza 1 vano, superficie 24 mq, via De Grazia n. 57, proprietà 1000/1000;

Foglio Provinciale
Catastrale, Geometrico
Catanzaro
N. [REDACTED]

metra
ca Chiodo

4 CONSIDERAZIONI E STIMA

4.1 PROCEDIMENTO DI STIMA DEI TERRENI

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, ed essendo inoltre in assenza di indicatori di mercato certi, per la determinazione del valore al mq il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001. I "Valori Agricoli Medi" della provincia di Catanzaro per la Regione Agraria n.8 "Colline litoranee di Catanzaro" per le classi Seminativo, Seminativo Arboreo e Uliveto oggetto di stima sono nel seguito riportati. Tali valori vengono triplicati nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. d) del D.P.R. n° 327/2001.

Il sottoscritto ritiene che una maggiorazione del V.A.M. debba comunque applicarsi, anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno, ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi ha origine solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

COLTURA	V.A.M. €/ha	V.A.M. €/mq
Seminativo	8.848x3=25.544	2,55
Seminativo Arboreo	12.003x3=36.009	3,60
Uliveto	24.666x3=73.998	7,40

In considerazione del fatto che allo stato attuale è opportuno inquadrare tutti i terreni come "seminativi" per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche evidenziate sopra, è lecito utilizzare esclusivamente il V.A.M. pari a 2,55 €/mq. Inoltre, si ritiene opportuno, per le particelle 489 e 651 del fg 64 e 687 del fg 69, abbattere il valore di un ulteriore 20%, arrivando ad avere 2,04 €/mq come il valore di mercato più probabile, mentre, per le particelle 561 e 568 del fg 64, si ritiene di dover abbattere il valore del 50%, arrivando ad avere 1,28 €/mq come il valore di mercato più probabile.

Foglio	P.IIa	Superficie mq	€/mq	VALORE STIMATO €	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI PROPRIETA' €
69	687	925	2,04	1.887,00	1/8	235,88
64	489	2.850	2,04	5.814,00	1/3	1.938,00
64	561	3.537	1,28	4.527,36	1/3	1.509,12
64	568	4.370	1,28	5.593,60	1/2	2.796,80
64	651	6.290	2,04	12.831,60	1/2	6.415,80
						12.895,60

4.2 PROCEDIMENTO DI STIMA DEL MAGAZZINO

In base alle peculiarità del bene da stimare, si ritiene che il criterio di stima più opportuno da utilizzare sia quello del "valore di mercato per comparazione diretta".

Tale criterio valutativo si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare. Con riferimento alla posizione del bene oggetto della valutazione, sono stati presi in considerazione i valori di riferimento proposti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Valori OMI), la cui attendibilità è riconosciuta in ambito immobiliare.

L'immobile da stimare è classificabile come magazzino e, per quanto si è potuto osservare, in condizione scadente di conservazione; quindi, si desume dall'OMI un valore di 520 €/mq. Inoltre, si ritiene opportuno abbattere il valore di un ulteriore 20%, arrivando ad avere 416 €/mq come il valore di mercato più probabile.

Foglio	P.lla	Sub.	Superficie	€/mq	VALORE STIMATO	QUOTA DI PROPRIETA'
47	537	2	24 mq	416	€ 9.984	1000/1000

5 CONCLUSIONI

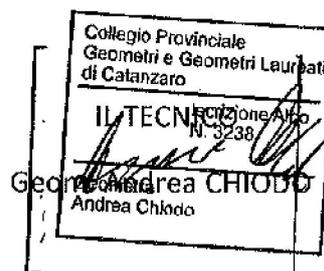
In considerazione di quanto sopra riportato, si individua per gli immobili oggetto di stima, il seguente valore di mercato calcolato in funzione della quota di partecipazione alla proprietà:

	VALORE STIMATO
Valore Quote Terreni	€ 12.895,60
Valore Magazzino	€ 9.984,00

6 ALLEGATI

- Allegato 1 – Sovrapposizione Ortofoto/Catastale;
- Allegato 2 – Rappresentazione Fotografica;
- Allegato 3 – Visure per soggetto;
- Allegato 4 – Stralci Mappa Catastale Fg 64;
- Allegato 5 – Stralci Mappa Catastale Fg 69;
- Allegato 6 – Planimetria catastale fg 47 p.lla 537 sub 2;
- Allegato 7 – Visure Storiche;

Montepaone, 21/01/2022



1000
1000
1000

ALLEGATO 1
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/CATASTALE

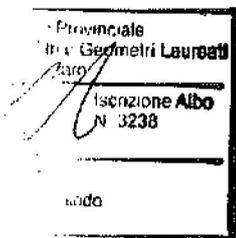




Fig. 1 – Foglio 64 p.lla 126



Fig. 2 – Foglio 64 p.lle 127,423, 496, 498



Fig. 3 – Foglio 69 p.lla 41



Fig. 4 – Foglio 69 p.lla 48



Fig. 5 – Fig. 69 p.lla 450



Fig. 6 – Fig. 69 p.lla 337

ureati
50

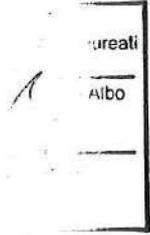


Fig. 7 – Fig. 69 p.lla 687



Fig. 8 – Fig. 64 p.lla 489



Fig. 9 – Fig. 64 p.lla 561

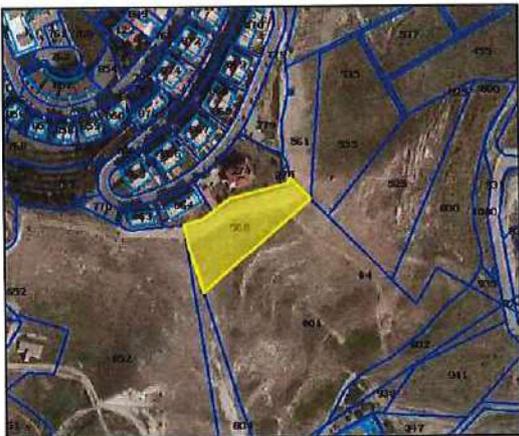
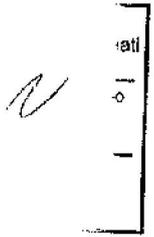


Fig. 10 – Fig. 64 p.lla 568



Fig. 11 – Fig. 64 p.lla 651



ALLEGATO 2
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Foglio 69 p.lla 687



Foto n. 2 – Foglio 64 p.lla 489

ati

—



Foto n. 3 – Foglio 64 p.lla 561

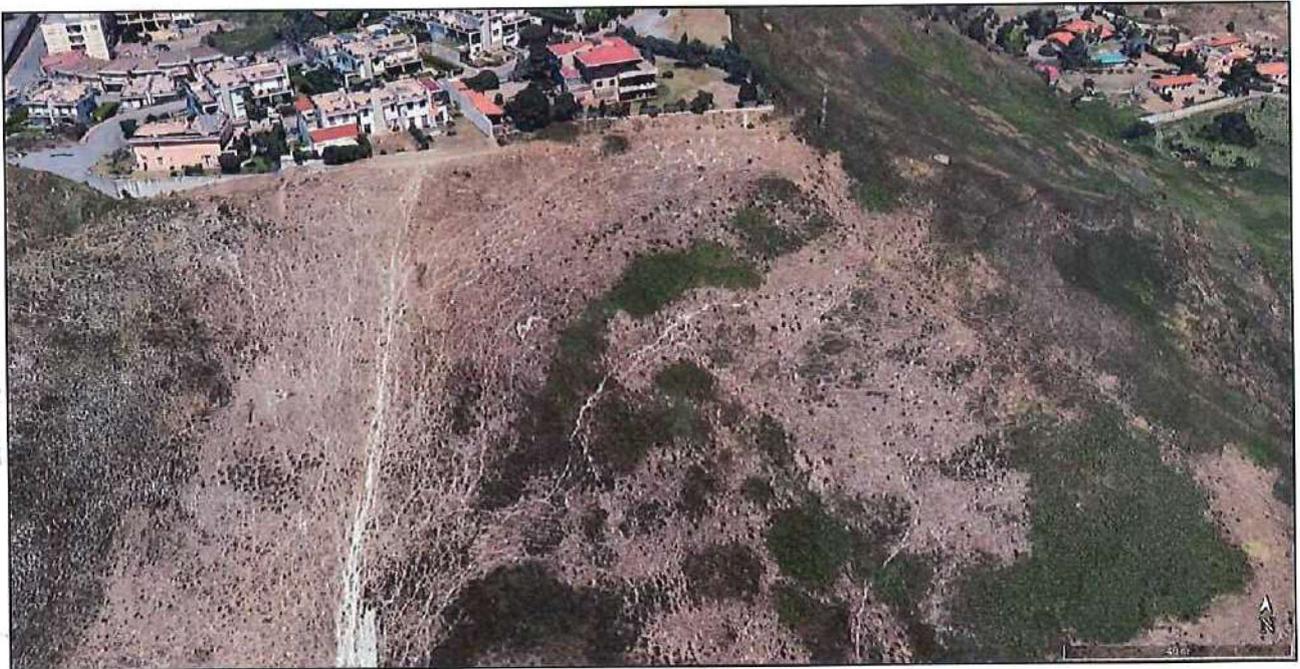


Foto n. 4 – Foglio 64 p.lla 568

U
reati
o
-

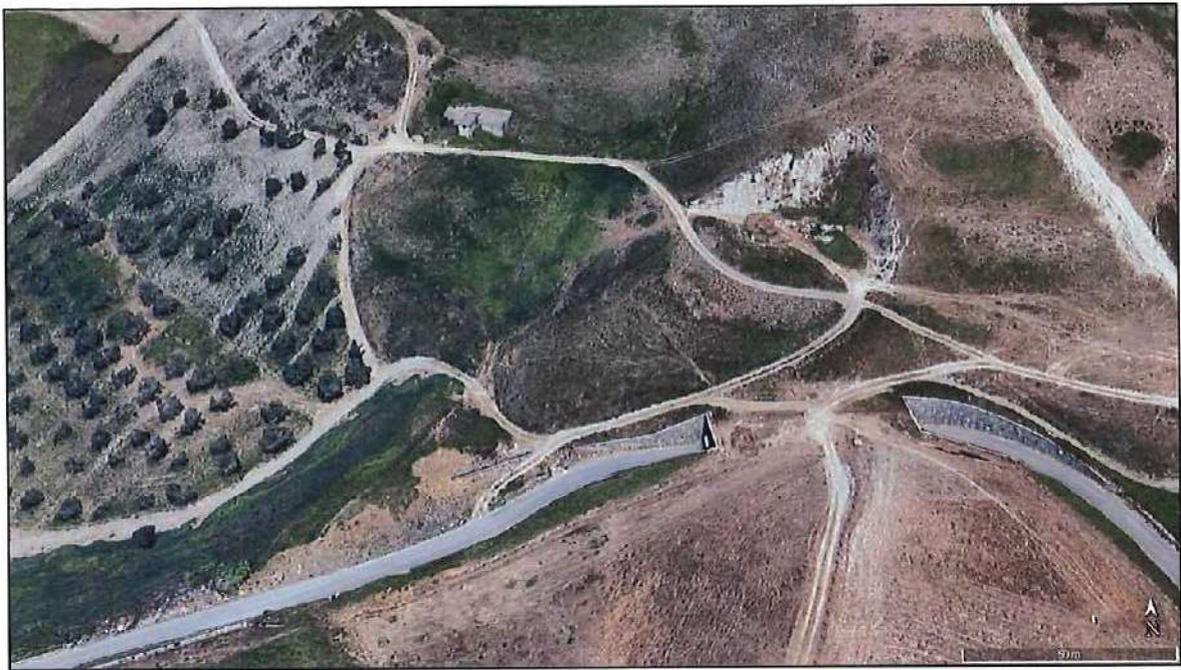


Foto n. 5 – Foglio 64 p.lla 651

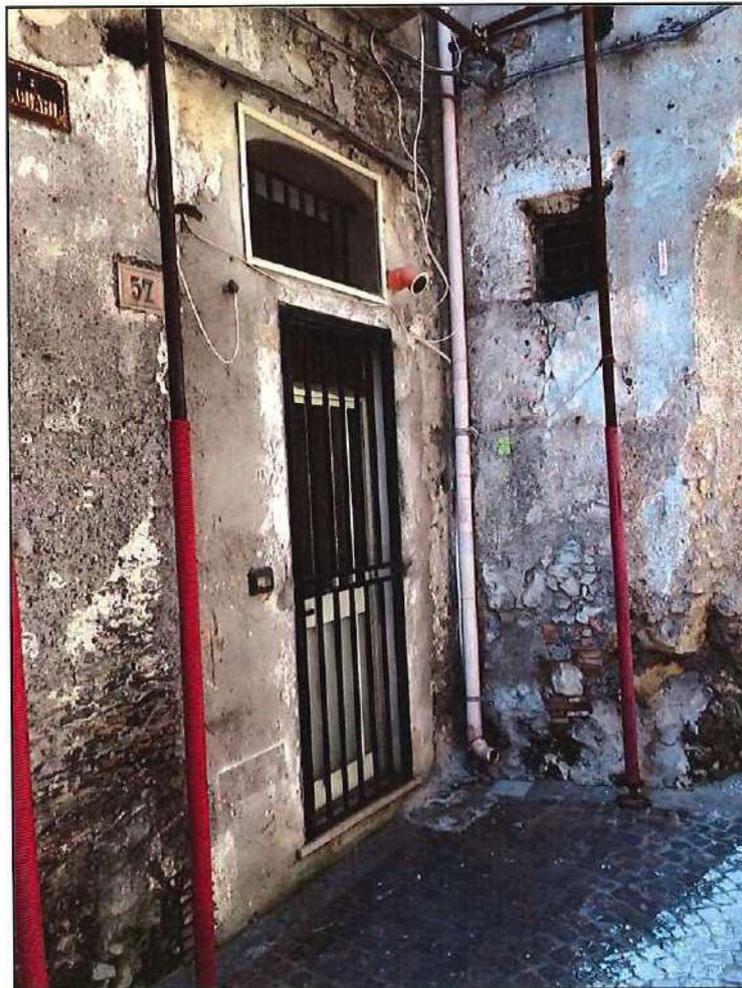


Foto n. 6 – Foglio 47 p.lla 537 sub. 2

Collana Martini

U

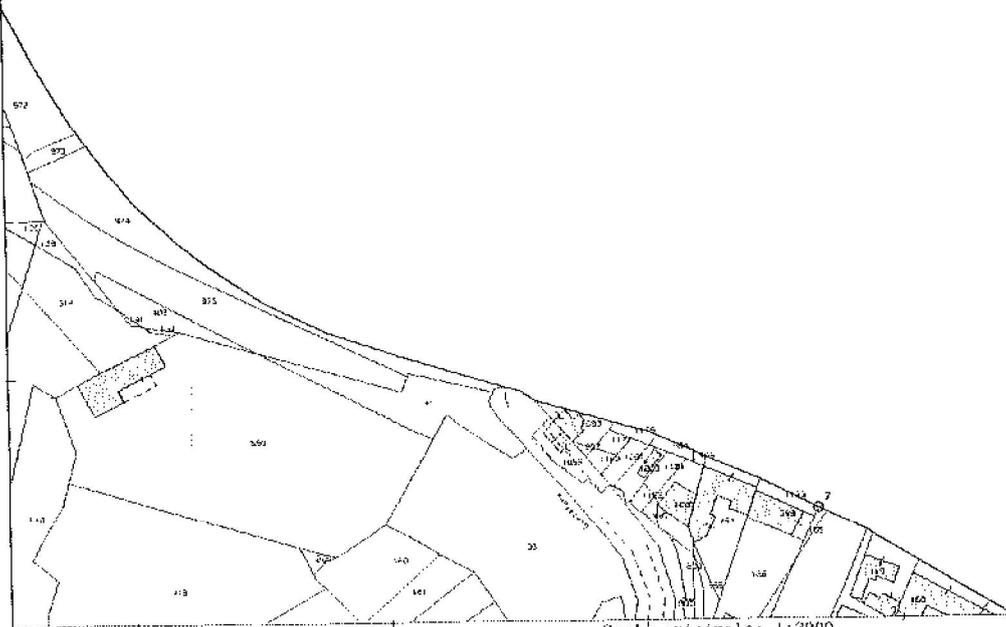
ALLEGATO 4
STRALCI MAPPA CATASTALE FG 64

E=14000

N=28700

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro
<i>Ascrizione Albo</i> N. 3238
Geometra Andrea Chiodo

Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale Territoriale Direttore GIUSEPPE SIRONETTI



Via. Tel. (0 90 euro)

Comune: (CZ) CATANZARO
Foglio: 64 NE

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 X 554.000 metri

14-Dic-2021 17:6:11
Protocollo pratica T375332/2021



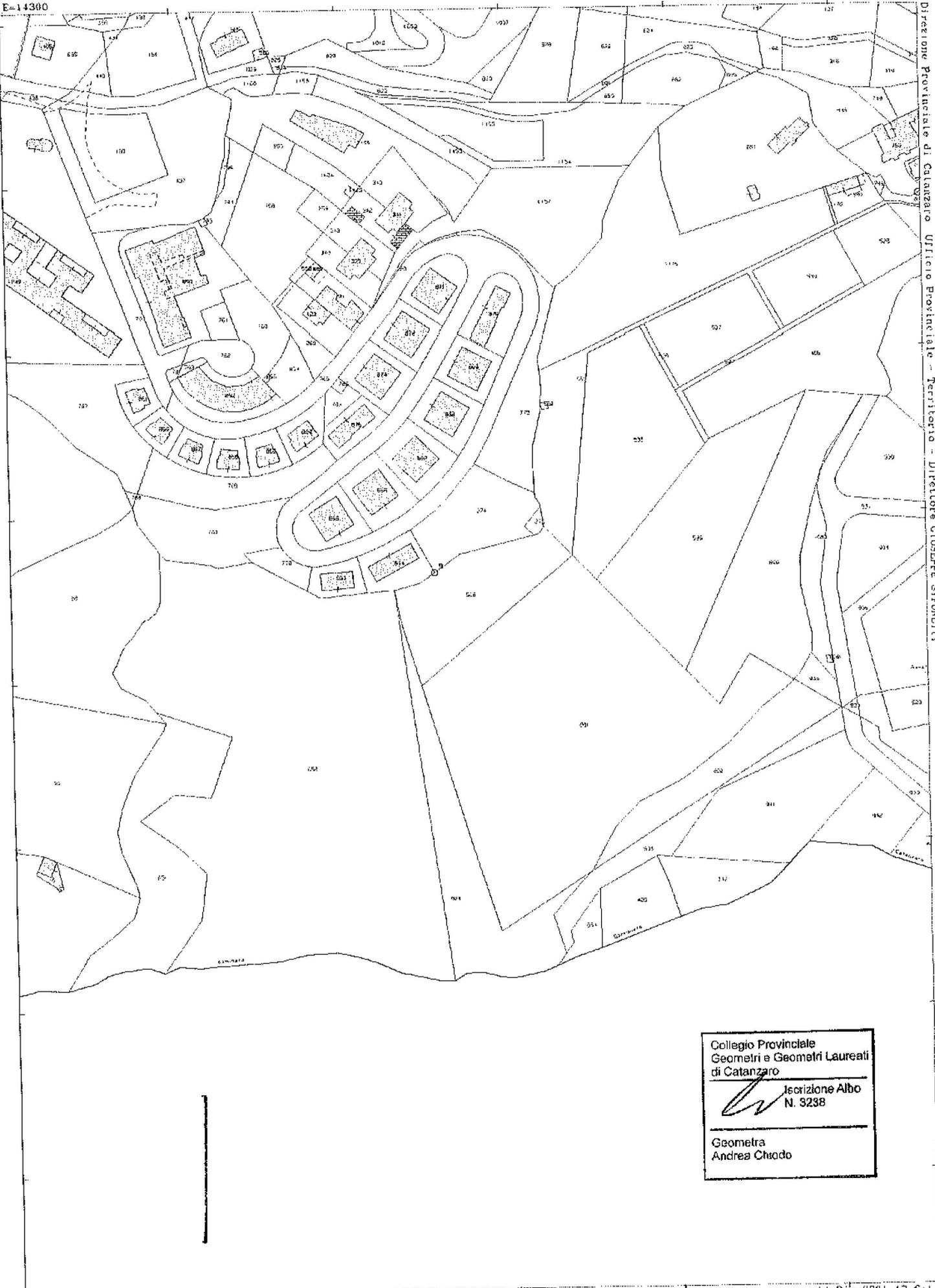
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro
Iscrizione Albo
N. 3238

Geometra
Andrea Chiodo

E=14380

N=27100

Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE SIRONETTI



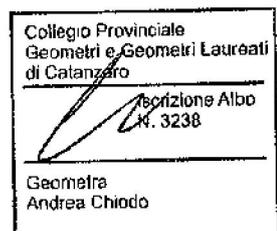
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro

Andrea Chiodo
Iscrizione Albo
N. 3238

Geometra
Andrea Chiodo

Vis. tel. 10.90 euro

ALLEGATO 5
STRALCI MAPPA CATASTALE FG 69





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro

[Signature]
Iscrizione Albo
N. 3238

Geometra
Andrea Chiodo

VIS. LET. (0,90 euro)

E-14800

N=28000

Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE SIFONETTI



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro

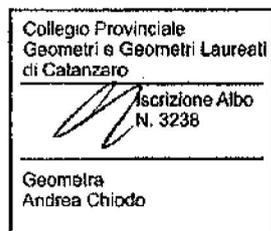
h Iscrizione Albo
N. 3236

Geometra
Andrea Chiodo

I Particella: 596

vis. 14.1 (0.90 euro)

ALLEGATO 6
PLANIMETRIA CATASTALE FG 47 P.LLA 537 SUB 2



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTRALI

ALBERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 13168136

Comune CATANZARO

Via De Grazia N° 57

Ditta

in Seghe



(R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 650)

COMUNE

di CATANZARO

Tallicino di riscontro

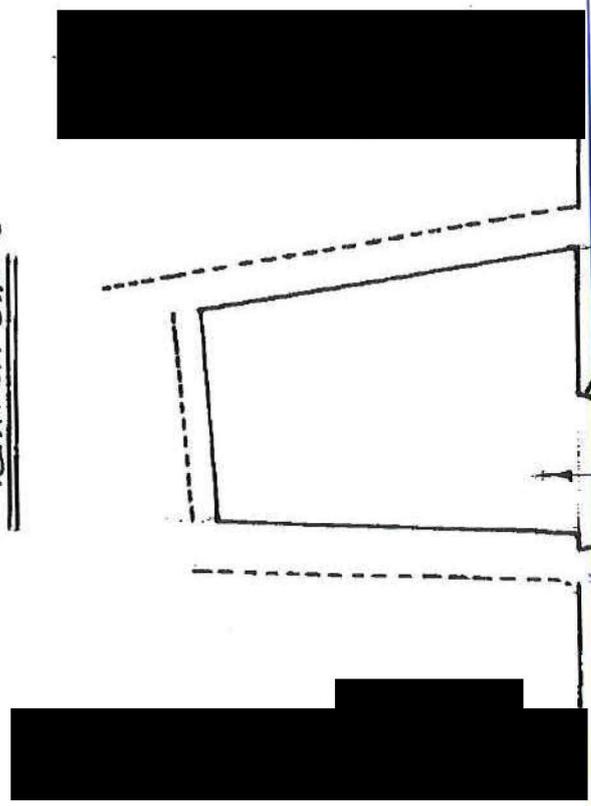
DELLA

SCHEDA NUMERO

13168136

AVVERTENZA: Il presente tallicino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.

~ Pizterreno ~



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - Particella 537 - Subalterno 2 >

VIA DE GRAZIA VINCENZO n. 57 Piano T