

PERIZIA TECNICA

Stima del valore di mercato del fabbricato (ex poliambulatorio) sito Via san Biagio-Via Belguardo di proprietà del Comune di Varapodio (RC).

* * * *

Redatta dall'ing. *Giovanni Celea* nella qualità di Responsabile del Settore LL.PP. del Comune di Varapodio, in esecuzione della delibera della giunta comunale n. 51 del 05/06/2014.

* * * *

1 - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

1.a Ubicazione e Confini generali: Il fabbricato è ubicato nel Comune di Varapodio in Via san Biagio-Via Belguardo, da dove si accede, e confina con strada comunale e Via Cerazzo.

1.b Composizione: Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in conglomerato cementizio armato, ad un piano f. t., su un ampio lotto di terreno di m² 1.296 a disposizione del Comune di Varapodio.

Attualmente il fabbricato è composto sostanzialmente da due unità immobiliari: una per civile abitazione e l'altra per l'espletamento di attività artigianale-commerciale, con allegati uffici. Al piano seminterrato sono presenti un garage e un adiacente locale caldaia.

La superficie coperta complessiva del fabbricato è di circa m² 266.

1.c Regolarità Urbanistica: Il fabbricato nella sua interezza è stato realizzato dal Comune di Varapodio sulla base del progetto esecutivo con destinazione Poliambulatorio, redatto dall'ing. Francesco Gerace, approvato con delibera giunta comunale n. 89 del 15/05/1975 che tiene luogo al rilascio

della Licenza Edilizia.

1.d Dati catastali: Il fabbricato risulta ubicato sul lotto distinto nel Catasto Terreni al foglio 18, particelle 1462-1463-1464-1465 e 1473 di superficie complessiva di m² 1.296. La superficie coperta del fabbricato è di circa m² 266 mentre il cortile è di circa m² 1.030.

1.e Titolo di proprietà: L'acquisizione del titolo di proprietà sul lotto di terreno a favore del Comune di Varapodio è in fase di perfezionamento presso l'Agenzia del Demanio dello Stato, ramo Lavori Pubblici. Successivamente all'acquisizione del titolo di proprietà sul terreno verrà presentata la pratica per l'accatastamento al Catasto dei Fabbricati di Reggio Calabria.

2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO.

La distribuzione interna dei locali del fabbricato ha assunto la sua odierna suddivisione a seguito dei lavori eseguiti dal precedente conduttore nell'anno 2004, poiché per un limitato periodo di tempo era stato concesso in locazione. In quella occasione - oltre ai lavori di demolizione di pareti divisorie e alla realizzazione di quelle odierne - sono stati sostituiti i pavimenti, realizzati i nuovi servizi igienici, realizzato il nuovo impianto elettrico, impermeabilizzato il solaio di copertura e pitturati pareti e soffitti interni.

Attualmente sostanzialmente si identificano due unità immobiliari:

una per civile abitazione, composta da soggiorno, camera letto e servizi (cucina e bagno) della superficie di circa 78 m²;

l'altra per l'espletamento di attività commerciale-artigianale composta da due aree per attività e servizi igienici, con allegati uffici e servizi igienici, della

superficie di circa 188 m²; al piano seminterrato è presente un garage di circa

18 m² e un adiacente locale caldaia di circa 10 m².

Tutte sono in ottima stato di conservazione e manutenzione.

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato ci si è riferiti a recenti compravendite di beni simili in condizioni analoghe (scarse per la

verità) verificatesi di recente nel Comune di Varapodio e riportate nelle

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Reggio Calabria.

Il parametro scelto per la stima e il *metroquadrato* ritenuto il più significativo.

3 - VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON I DATI DELL'AGENZIA

DELLE ENTRATE-TERRITORIO DI REGGIO CALABRIA.

3.a Le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio - Ufficio provinciale di Reggio Calabria - per unità immobiliari residenziali di tipologia "**Ville e villine**" forniscono i seguenti dati relativi al secondo semestre dell'anno 2013, ultimo disponibile:

- €/m² 485,00 quale valore minimo;

- €/m² 720,00 quale valore massimo;

relativi alla "*Zona Periferica D1*" dove è inserita Via san Biagio;

adooperando il valore più alto poiché l'immobile è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, si valuta l'unità immobiliare *de qua* in complessivi euro:

(€/m² 720,00 x 78 m²) = **€ 56.160,00**

3.b Le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio - Ufficio provinciale di Reggio Calabria - per unità immobiliari destinate a "**Negozi**", forniscono i seguenti dati relativi al secondo semestre dell'anno

2013, ultimo disponibile:

- €/m² 550,00 quale valore minimo;

- €/m² 840,00 quale valore massimo;

relativi alla "Zona Periferica D1" dove è inserita Via san Biagio,

adoperando il valore più alto poiché l'immobile è in ottimo stato di

manutenzione e conservazione, si valuta l'unità immobiliare *de qua* in

complessivi euro:

(€/m² 840,00 x 188 m²) = **€ 157.920,00**

3.c Il valore del garage e dell'adiacente locale caldaia si valuta

forfetariamente in complessivi **€ 5.920,00**.

3.d Pertanto il valore complessivo dell'immobile ammonta a:

€ 56.160,00 + € 157.920,00 + € 5.920,00 = **€ 220.000,00**

Varapodio (RC) li 11 Agosto 2014

Il Responsabile del Settore LL. PP.

Ing. Giovanni Celea