



COMUNE DI GIOIOSA IONICA
CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
Partita IVA 00288960800 - ☐ (0964)51536 - Fax (0964) 410520

UFFICIO TECNICO

Gioiosa Ionica, 26/02/2020
Prot. n. 2361

Spett.le
Ufficio Finanziario
Sede

e.p.c.
Sindaco
Ass. Bilancio
Sede

Oggetto: Trasmissione relazione di stima valore immobili comunali località Sant'Antonio

In riferimento alla Vostra nota prot. n. 0816 del 21/01/2020 si trasmette la relazione di stima con il calcolo del valore immobiliare dei terreni in località Sant'Antonio.

Alla presente sono allegati tutti i dati tecnici indispensabili per la valorizzazione degli immobili suddetti.
Si resta a disposizione per aggiornamenti

Il tecnico incaricato
f.to Cons. BB.AA. Angela Alfieri



COMUNE DI GIOIOSA IONICA

CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

Partita IVA 00288960800 - ☐ (0964)51536 - Fax (0964) 410520

UFFICIO TECNICO



**PERIZIA DI STIMA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA
DELLE PARTICELLE**

NN. 464 – 315 – 316 -317 -433 -436 -434 -435 -318 – 319

**FOGLIO DI MAPPA N.25,
RELATIVE AL COMUNE DI GIOIOSA IONICA**

Il Tecnico incaricato
F.to Dott.ssa Cons. BB.AA. Angela Alfieri

Sommario

1) PREMESSA	5
2) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
3) DATI CATASTALI	5
4) PRESENZA DI VINCOLI	9
4.1 Vincoli urbanistici	9
4.2 Vincoli intrinseci (vincolo idraulico PAI, vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004)	9
5) IDENTIFICATIVI DEI TERRENI	11
6) CRITERI DI VALUTAZIONE	14
6.1 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	15
6.2 CARATTERISTICHE INTRINSECHE	15
6.3 CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	15
7) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI (Particelle n. 464, 315, 316, 317, 433, 436, 435, 434, 318, 319 del Foglio di Mappa n. 25)	16
7.2 VALORI TRATTI SEGUENDO I DATI DELLA TABELLA DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU	16
8) CONCLUSIONI	19
9) ALLEGATI	21

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA PER LA VENDITA DI TERRENI

OGGETTO: Stima del valore di vendita dei terreni, ubicati in Gioiosa Ionica nella località di Sant'Antonio.

1) PREMESSA

La presente valutazione viene eseguita dal tecnico incaricato Cons. BB. AA. Angela Alfieri in qualità di dipendente tecnico dell'Amministrazione Comunale di Gioiosa Ionica e su mandato dell'amministrazione stessa: pertanto non si è ritenuto necessario provvedere ad alcuna formalizzazione amministrativa dell'incarico.

Il fine dell'Amministrazione è quello di conoscere il valore degli immobili oggetto di stima per una futura vendita.

2) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto di valutazione sono localizzati nel Comune di Gioiosa Ionica, nella zona di Sant'Antonio appartenente a questo Comune.

Come già accennato i sedimi oggetto di stima sono collocati, in periferia a circa 2 chilometri dal centro urbano, che ha carattere prevalentemente residenziale.

Dal punto di vista strettamente ambientale, va rilevato che gli immobili sono prospicienti gli assi viari comprendenti la Strada Provinciale SP 5 che limita parzialmente e per una porzione direttamente sul torrente Caturello.

I beni oggetto di valutazione non assumono un pregio di mercato di un certo livello, in quanto l'edificabilità è permessa solo parzialmente. Non si riscontra per di più la presenza di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica, ecc.).

Ai fini della valutazione di cui al seguente paragrafo, si specifica che la rete fognaria comunale si estende parzialmente fino al lotto dei terreni suddetti, identificati alle particelle. nn. 315 - 316 - 317 - 318 - 433 - 434 - 435 - 436 - 464 del foglio di mappa n. 25 (§ ALLEGATO N. 1) ed è posta ad una quota poco superiore rispetto al piano di campagna, trovandosi lungo il tragitto della strada provinciale SP 5.

Per quanto riguarda la rete idrica vale lo stesso concetto. Per alcune particelle risulterebbe abbastanza difficile far passare una condotta senza interferire con altri terreni che appartengono a differenti ditte catastali, quindi dovrebbe essere utilizzata la condotta presente sulla Strada Provinciale.

L'illuminazione pubblica al momento non interessa i lotti di terreno oggetto di stima.

In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni anche con la presenza di alcuni vincoli.

3) DATI CATASTALI

Trattasi di porzioni di terreno di proprietà comunale. La forma dei terreni non è regolare, e non sarebbero idonei all'edificazione in considerazione delle prescrizioni e dei vincoli presenti.

I beni oggetto di stima si compongono dei seguenti immobili:

n.	TIPOLOGIA DI BENE	UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB	QUALITÀ	CONSISTENZA MQ	RENDITA al mq		PROPRIETÀ
								DOMINICALE	AGRARIO	
1	IMMOBILE	Sant'Antonio	25	315	/	Terreno n form	1160			Demanio dello stato
2	TERRENO	Sant'Antonio	25	316	/	Terreno n form	1120			Demanio dello stato
3	TERRENO	Sant'Antonio	25	317	/	Terreno n form	2520			Demanio dello stato
4	TERRENO	Sant'Antonio	25	318		Terreno n form	1200			Demanio dello stato
5	TERRENO	Sant'Antonio	25	319		Terreno n form	640			Demanio dello stato
6	TERRENO	Sant'Antonio	25	433		Terreno n form	480			Demanio dello stato

7	TERRENO	Sant'Antonio	25	434		Terreno n form	240			Demanio dello stato
8	TERRENO	Sant'Antonio	25	435		Terreno n form	250			Demanio dello stato
9	TERRENO	Sant'Antonio	25	436		Terreno n form	170			Demanio dello stato
10	TERRENO	Sant'Antonio	25	464		Terreno n form	900			Demanio dello stato

Dalle visure catastali risulta per quanto riguarda la qualità la dicitura "terreno n form", ovvero il Catasto non ha ancora definito la descrizione qualitativa, proprio perché in definitiva si tratta di cespiti costituenti relitti fluviali che hanno la caratteristica di modificarsi costantemente per via della presenza del vicino torrente Caturello.

A. La particella di terreno n. 315 confina con le seguenti particelle:

- n.464 foglio n. 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 3 foglio n. 25 (appartenente ad altra ditta);
- n. 4 foglio n. 25 (appartenente ad altra ditta);
- n. 316 foglio n. 25 (appartenente alla stessa ditta)
- n. 329 foglio n. 25 (appartenente ad altra ditta);
- argine del torrente Caturello.

B. La particella di terreno n. 316 confina con le seguenti particelle:

- n. 315 foglio n. 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 4 foglio n. 25 (appartenente ad altra ditta);
- n. 329 foglio n. 25 (appartenente ad altra ditta);
- n.5 foglio n. 25 (appartenente ad altra ditta);
- n. 317 foglio n. 25 (appartenente alla stessa ditta);
- argine del torrente Caturello.

C. La particella di terreno n. 317 interclusa confina con le seguenti particelle:

- n. 316 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 548 foglio 25 (appartenente ad altra ditta);
- n. 549 foglio 25 (appartenente ad altra ditta);
- n. 433 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 436 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- argine del torrente Caturello.

D. La particella n. 433 confina con le seguenti particelle:

- n. 317 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 435 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 436 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 434 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 318 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- argine del torrente Caturello.

E. La particella n. 434 confina con le seguenti particelle:

- n. 433 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 318 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- argine del torrente Caturello.

F. La particella n. 436 confina con le seguenti particelle:

- n. 317 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 435 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);

- n. 433 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 381 foglio 25 (appartenente ad altra ditta);
- n. 380 foglio 25 (appartenente ad altra ditta);
- strada provinciale SP 501;

G. La particella n. 435 confina con le seguenti particelle:

- n. 436 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 433 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 318 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 380 foglio 25 (appartenente ad altra ditta);
- n. 173 foglio 25 (appartenente ad altra ditta);

H. La particella n. 318 confina con le seguenti particelle:

- n. 434 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 433 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 435 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 380 foglio 25 (appartenente ad altra ditta);
- n. 319 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 173 foglio 25 (appartenente ad altra ditta);
- argine del torrente Caturello.

I. La particella n. 319 confina con le seguenti particelle:

- n. 318 foglio 25 (appartenente alla stessa ditta);
- n. 173 foglio 25 (appartenente ad altra ditta);
- argine del torrente Caturello.



Figura 1 Estratto della mappa ortofoto tratta dal sito Stimatrix

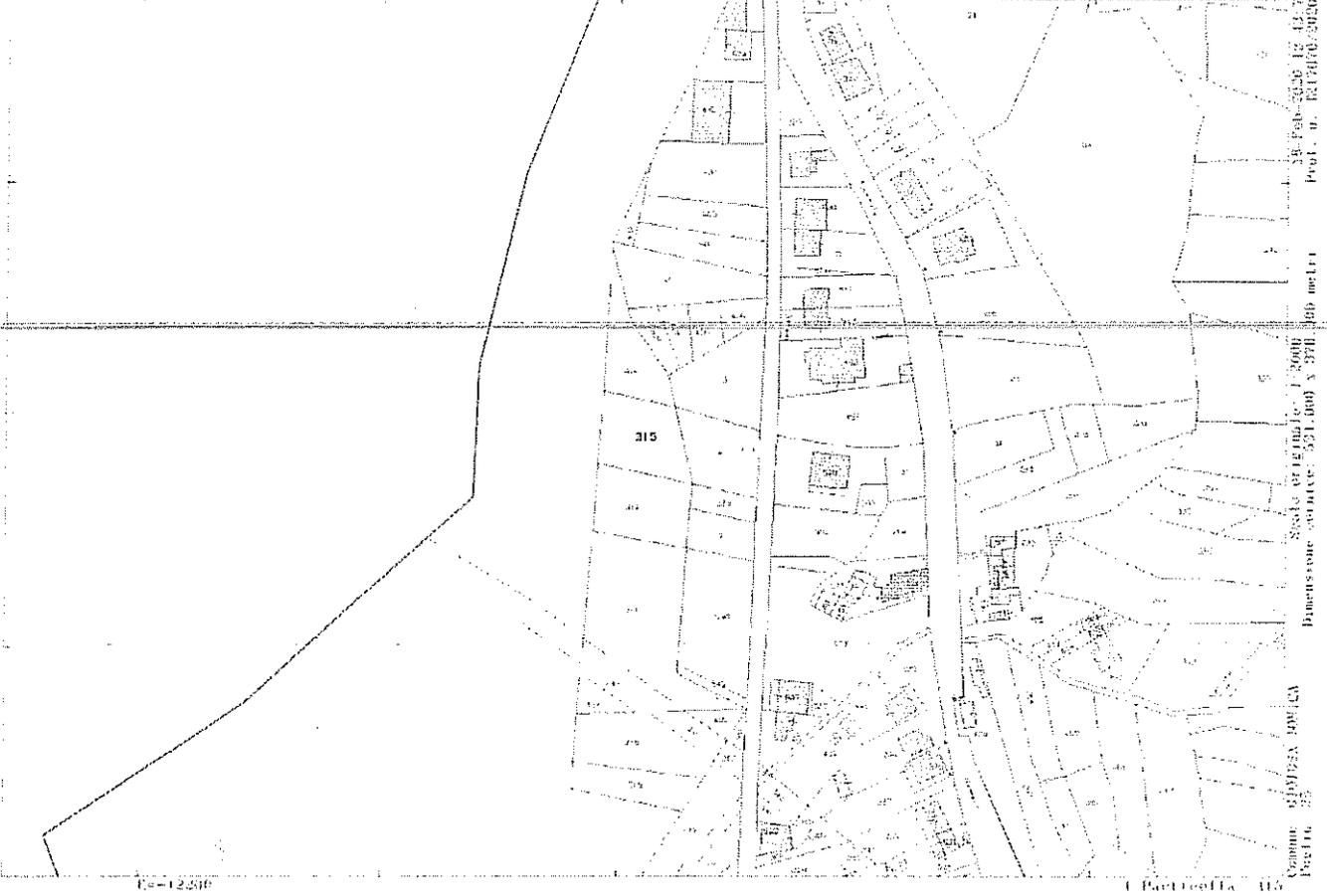




Figura 4 Estratto della Mappa Ortofoto tratta dal sito Stimatrix con alcune misure dei terreni

4) PRESENZA DI VINCOLI

I terreni oggetto della presente stima presentano i seguenti vincoli distinti tra urbanistici e intrinseci:

4.1 Vincoli urbanistici

Le particelle n. 317, 433, 434, 318, 319, 435 presentano un vincolo urbanistico definito dalla Variante al PRG come G1 "Fasce di rispetto stradale";

4.2 Vincoli intrinseci (vincolo idraulico PAI, vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004)

Le particelle nn. 464, 315, 316, 317, 433, 436, 435, 434, 318, 319 hanno tutti il vincolo PAI definito dalla Regione Calabria rientrante nel rischio idraulico nelle aree di attenzione.

Inoltre le stesse particelle presentano il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 in quanto trattasi di terreni limitanti il corso d'acqua del torrente Caturello e rientranti nella fascia di 150 metri.

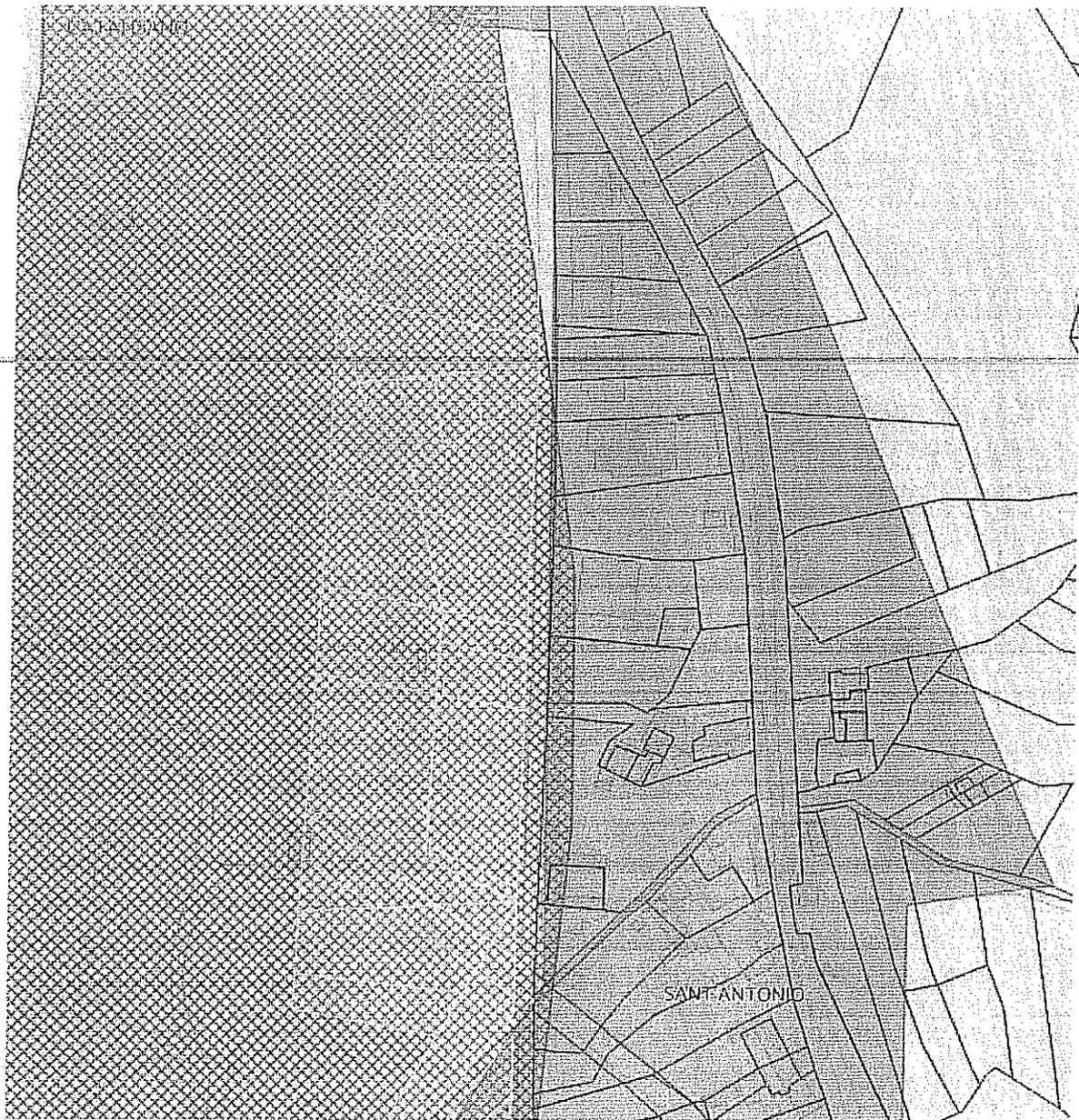


Figura 5 Carta dei Vincoli estratta dal sito UOA Forestazione Regione Calabria.

<p>Livelli informativi</p> <p>Generale</p> <p>PAI</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Rischio Erosione Costiera <input type="checkbox"/> Linea di riva 1998 <input type="checkbox"/> Area a rischio erosione costiera <input type="checkbox"/> Rischio Frana <input type="checkbox"/> Buffer Zones (da 1:125000) <input type="checkbox"/> Frane UTM Areas (da 1:250000) <input type="checkbox"/> Rischio Frane UTM (da 1:250000) <input checked="" type="checkbox"/> Rischio Idraulico <input checked="" type="checkbox"/> Area Attenzione UTM (da 1:250000) <input checked="" type="checkbox"/> Area Rischio UTM (da 1:250000) <input checked="" type="checkbox"/> Danni Atmosferici UTM 	<p>Legenda</p> <p>Vincolo PAI – Rischio idraulico – Area di Attenzione UTM Particelle nn. 464, 315, 316, 317, 433, 436, 435, 434, 318, 319</p>
---	--

5) DETTAGLI DEGLI IMMOBILI

5.1 Excursus storico del Federalismo demaniale

I terreni oggetto di stima, definiti come "Relitto fluviale in sx del Torrente Caturello", ed iscritti nella scheda patrimoniale n. RCB0983, allo stato attuale non si presentano destinati a uno specifico uso. La proprietà di tali immobili è comunale dopo la cosiddetta acquisizione mediante "Federalismo demaniale". Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 13/04/2015 è stata deliberata la conferma di richiesta di trasferimento al patrimonio comunale a titolo non oneroso all'Agenzia del Demanio.

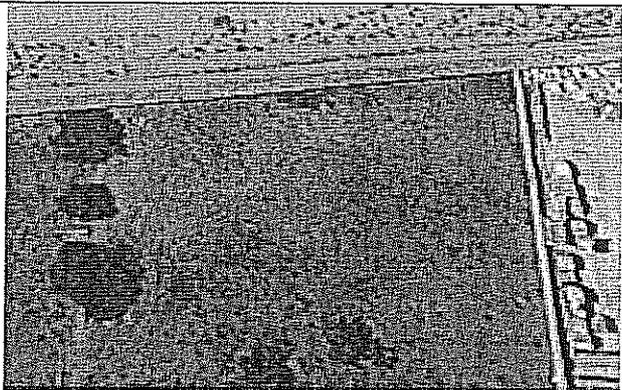
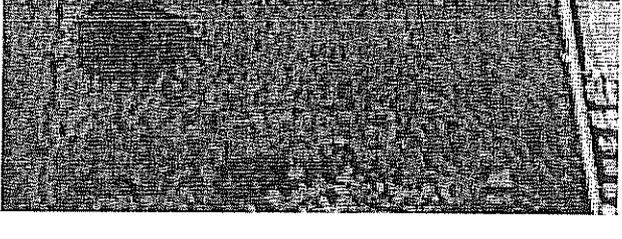
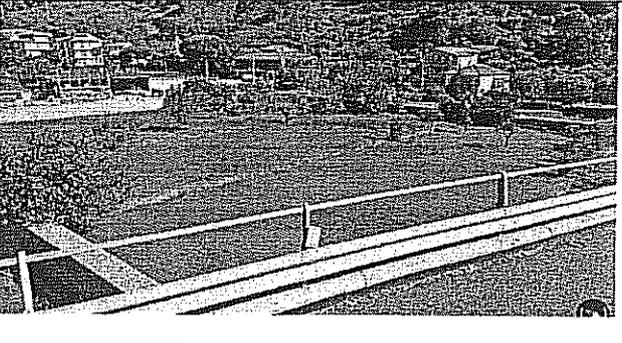
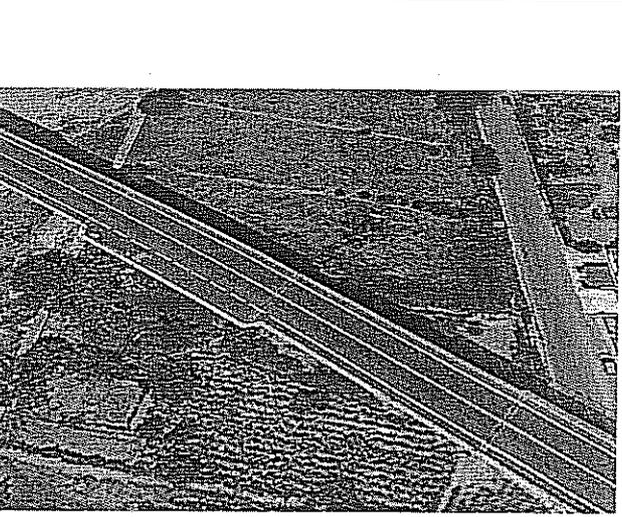
L'excursus storico di tale acquisizione ha seguito un iter secondo cui alcuni beni demaniali dello Stato, tra cui quelli oggetto di tale stima, sono stati ceduti gratuitamente a questo Ente che ne ha fatto richiesta. Il Comune di Gioiosa Ionica infatti ha inoltrato la pratica con domanda ex d. Lgs n. 85/2010 n. documento 9655 del 27/11/2013 e l'Agenzia del Demanio ha disposto il decreto di trasferimento prot. n. 2015/15265 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 56 bis del D. L. n. 69/2013.

5.2 Caratteristiche degli immobili

Ad oggi tali immobili non sono stati ancora valorizzati e si pensa appunto ad una messa in vendita al fine di ottimizzare il proprio uso.

I terreni così definiti presentano le seguenti caratteristiche:

PART. N.	DESCRIZIONE	IMMAGINI DI RIFERIMENTO
464	Terreno a confine con il Torrente Caturello e separato con muro di argine parzialmente crollato. Le colture presenti allo stato attuale sono ortaggi e qualche albero di agrumi (limoni e arance).	
315	La particella, limitante il Torrente Caturello e separator con muro di argine anche in questo caso parzialmente crollato, presenta un piazzale in cemento e un fabbricato destinato a magazzino ricadente per circa 60 mq sulla medesima e la rimanente parte del manufatto sulla particella di circa 465 mq sulla particella n. 4 del foglio di mappa n. 25. Il fabbricato tamponato con pannelli prefabbricati in materiale plastico e in parte senza tamponatura sorretto con pilastri con struttura in ferro scatolare zincato e copertura con pannelli in lamiera coibentata. La proprietà di tale manufatto è dei Sigg. Panetta Maria Annunziata, Buttiglieri Salvatore, e specificatamente la prima in qualità di proprietaria del suolo particella n. 4, e il secondo quale realizzatore dell'opera abusiva. L'immobile è stato oggetto di ordinanza di demolizione n. 01 del 08/01/2016 prot. n. 184.	

316	Terreno a confine con il Torrente Caturello e separato con muro di argine parzialmente crollato. Le colture presenti allo stato attuale sono ortaggi e qualche albero di agrumi (limoni e arance).	
		
317	Terreno a confine con il Torrente Caturello e separato con muro di argine parzialmente crollato. Le colture presenti allo stato attuale sono ortaggi e qualche albero di agrumi (limoni e arance).	
433	Terreno al di sotto del livello stradale della Strada Provinciale SP 682 a destinazione orto. L'area si trova a confine con il Torrente Caturello separato con muro di argine in pietrame.	
434	Terreno limitante il livello stradale della Strada Provinciale SP 682 a destinazione di orto con poche colture di aranceti. L'area si trova a confine con il Torrente Caturello separato con muro di argine in pietrame.	
435	Terreno al di sotto del livello stradale della Strada Provinciale SP 682 a destinazione di orto. L'area si trova a confine con altro terreno appartenente su un lato alla stessa ditta e sull'altro ad altra ditta.	
436	Terreno limitante il livello stradale della Strada Provinciale SP 682 a destinazione di orto. L'area si trova a confine con altro terreno appartenente su un lato alla stessa ditta e sull'altro ad altra ditta.	

318	Terreni a confine con il Torrente Caturello e separato con muro di argine parzialmente crollato. Le colture presenti allo stato attuale sono ortaggi e qualche albero di agrumi (limoni e arance).	
319		

6) IDENTIFICATIVI DEI TERRENI

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche (PRG e Mappa Aereofotogrammetrica del Comune di Gioiosa Ionica) (§ ALLEGATO 2), utilizzando la zonizzazione contenuta nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Gioiosa Ionica, è stato possibile stabilire la superficie dei terreni interessati dalla stima ricadenti in area definita da "Stralcio della Variante del PRG - Piano Regolatore Comunale", adottato in data 14/07/2003 dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 22, parzialmente in zona B2 e in zona E1, e G1, ovvero:

Nel dettaglio le superfici dei beni oggetto di stima sono riportate nella seguente tabella:

Immobile	Dati catastali			Sup.	Superfici totali
	Foglio	Part.	Sub		
Terreno c.da S. Antonio	25	315		Mq 500,00 Zona B2 Mq 660,00 Zona E1	1160
Terreno c.da S. Antonio	25	316		Mq 565,00 Zona B2 Mq 546 Zona E1 Mq 9,00 zona G1	1120
Terreno c.da S. Antonio	25	317		Mq 1586 zona B2 Mq 42 zona E1 Mq 892 zona G1	2520
Terreno c.da S. Antonio	25	318		Mq 820 zona B2 Mq 380 zona G1	1200
Terreno c.da S. Antonio	25	319		Mq 604 zona B2 Mq 36 zona G1	640
Terreno c.da S. Antonio	25	433		Mq 480 fasce di rispetto stradale	480
Terreno c.da S. Antonio	25	434		Mq 61,90 zona B2 Mq 178,10 G1	240
Terreno c.da S. Antonio	25	435		Mq 250 Fasce di rispetto stradale	250
Terreno c.da S. Antonio	25	436		Mq 170 zona B2	170
Terreno c.da S. Antonio	25	464		Mq 160 zona B2 Mq 740 zona E1	900

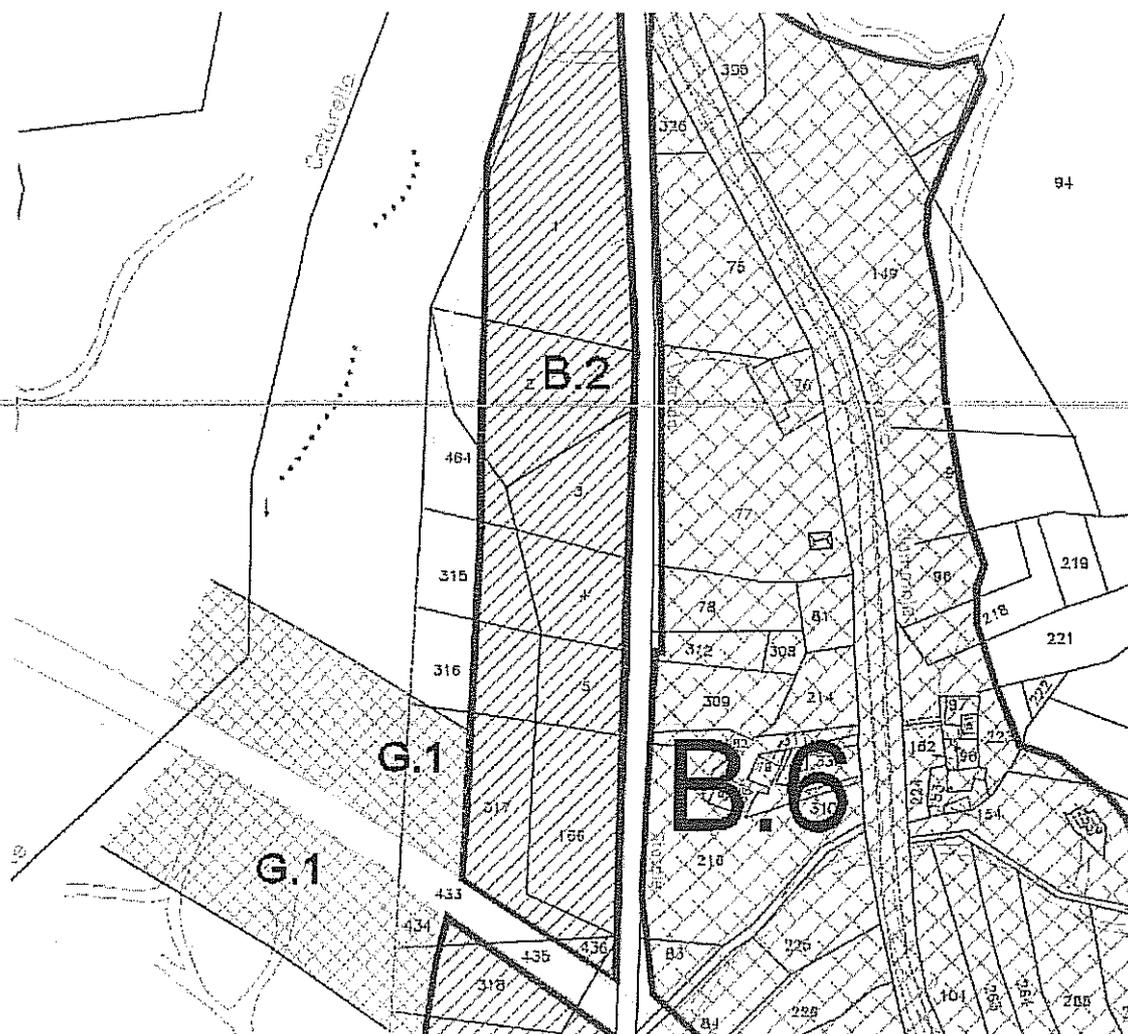


Figura 6 Stralciamento Variante del PRG - Piano Regolatore Comunale con indicata l'area oggetto di valutazione (zona B2- zona E1)

	E.1 Zona agricola ad uso ordinario		B.2 Completamento	$\mu=1,00$	$\mu=1,50$
	G.1 Fasce di rispetto stradale				

7) CRITERI DI VALUTAZIONE

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree non edificabili presenti nel territorio del Comune di Gioiosa Ionica, al fine di determinare la base imponibile per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni tramite coefficienti di merito, che differenziano gli immobili da valutare.

A tale scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie degli immobili interessati:

6.1 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità;

6.2 CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Orientamento, configurazione plano-altimetrico e/o geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

6.3 CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Sono caratteristiche correlate con la redditività dei terreni, in particolare al reddito da affitto, eventuale presenza di vincoli.

A. Caratteristiche di posizione estrinseche:

Prossimità ad un centro: in periferia – località Sant’Antonio;

Salubrità della zona: presenza di aree urbanizzate e vicinanza al torrente Caturello;

Efficienza dei servizi e della viabilità: media rumorosità notturna e diurna per la vicinanza della Strada di Grande Collegamento Gioiosa Ionica – Rosarno SS682;

Panoramicità: buona sul lato esposto lungo il torrente;

Presenza di attività economiche: quasi assenti, solo a distanza di circa 500 - 800 metri si trovano piccole attività commerciali;

Ceto sociale della popolazione: residenziale;

Categorie delle unità abitative/agricole: giardini con minime colture;

Densità edilizia: medio-bassa;

B. Caratteristiche di posizione intrinseche:

Orientamento: Nord-Est;

Grado di funzionalità ed efficienza degli impianti: nessuno;

Numero di unità: n.10 appezzamenti di terreno;

Configurazione plano altimetrico: i terreni si trovano a circa 110 metri slm;

Volume edificabile: nessuno;

Geometria: i terreni sono di forma irregolare;

Vincoli urbanistici: area localizzata in zona “B2” – “G1” – “E1” ;

C. Caratteristiche produttive:

Redditi: nessuno.

Possibilità di trasformazione: minime per la presenza di vincoli.

D. Caratteristiche tecniche

Grado di finiture dei terreni oggetto di stima: nessuno;

Numero di unità per piano per ogni edificio: 1

Grado di funzionalità ed efficienza degli impianti, rete idrica, rete fognante, ecc.): nessuno;

Presenza di box auto: nessuno;

Presenza di vincoli: vincolo urbanistico di Variante del PRG, Vincolo Paesaggistico e Vincolo PAI.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI (Particelle n. 464, 315, 316, 317, 433, 436, 435, 434, 318, 319 del Foglio di Mappa n. 25)

7.1 VALORI TRATTI SEGUENDO I DATI DELLA TABELLA DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Si è analizzata la tabella dei valori delle aree edificabili ai fini IMU che qui si allega proposta con Delibera di Giunta Comunale n.56 del 30/05/2012, si propone di eseguire il seguente calcolo per addivenire al valore di mercato dei terreni sopra citati ed identificati alle particelle nn. 464, 315, 316, 317, 433, 436, 435, 434, 318, 319 del foglio di mappa n. 25 del Comune di Gioiosa Ionica.

Il valore degli immobili secondo le tabelle IMU viene abbattuto con una riduzione del 35% in quanto i terreni oggetto della presente stima si trovano in area sottoposta a vincolo PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico della Calabria).

A tal proposito si propone il seguente calcolo per ogni singola particella e distinto in base alle zone urbane:

PARTICELLA N. 315 FOGLIO N. 25			
ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2	500	€ 25,00	€ 12.500,00
E1	660	€ 5,00	€ 3.300,00
		TOTALE	€ 15.800,00
ABBATTIMENTO 35%			€ 5.530,00
	totale valore con abbattimento		€ 10.270,00

PARTICELLA
N. 315
FOGLIO N. 25

ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2	500	€ 25,00	€ 12.500,00

E1	660	€ 5,00	€ 3.300,00	
		TOTALE		€ 15.800,00
ABBATTIMENTO 35%				€ 5.530,00
	totale valore con abbattimento			€ 10.270,00

PARTICELLA N. 316 FOGLIO N. 25			
ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2	565	€ 25,00	€ 14.125,00
E1	546	€ 5,00	€ 2.730,00
G1	9	€ 4,00	€ 36,00
	1120	TOTALE	€ 16.891,00
ABBATTIMENTO 35%			€ 5.911,85
	totale valore con abbattimento		€ 10.979,15

PARTICELLA N. 317 FOGLIO N. 25			
ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2	1585	€ 25,00	€ 39.650,00
E1	42	€ 5,00	€ 210,00
G1	892	€ 4,00	€ 3.568,00
	1120	TOTALE	€ 43.428,00
ABBATTIMENTO 35%			€ 15.199,80
	totale valore con abbattimento		€ 28.228,20

PARTICELLA N. 318 FOGLIO N. 25			
ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2	820	€ 25,00	€ 20.500,00
E1		€ 5,00	€ -
G1	380	€ 4,00	€ 1.520,00
	1200	TOTALE	€ 22.020,00
ABBATTIMENTO 35%			€ 7.707,00
	totale valore con abbattimento		€ 14.313,00

PARTICELLA N. 319 FOGLIO N. 25			
ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2	604	€ 25,00	€ 15.100,00
E1		€ 5,00	€ -
G1	36	€ 4,00	€ 144,00
	640	TOTALE	€ 15.244,00
ABBATTIMENTO 35%			€ 5.335,40
totale valore con abbattimento			€ 9.908,60

PARTICELLA N. 433 FOGLIO N. 25			
ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2		€ 25,00	€ -
E1		€ 5,00	€ -
G1	480	€ 4,00	€ 1.920,00
	480	TOTALE	€ 1.920,00
ABBATTIMENTO 35%			€ 672,00
totale valore con abbattimento			€ 1.248,00

PARTICELLA N. 434 FOGLIO N. 25			
ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2	62	€ 25,00	€ 1.550,00
E1		€ 5,00	€ -
G1	178	€ 4,00	€ 712,00
	240	TOTALE	€ 2.262,00
ABBATTIMENTO 35%			€ 791,70
totale valore con abbattimento			€ 1.470,30

PARTICELLA N. 435 FOGLIO N. 25			
ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2		€ 25,00	€ -
E1		€ 5,00	€ -
G1	250	€ 4,00	€ 1.000,00
	250	TOTALE	€ 1.000,00
ABBATTIMENTO 35%			€ 350,00
totale valore con abbattimento			€ 650,00

PARTICELLA N. 436 FOGLIO N. 25			
ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2	170	€ 25,00	€ 4.250,00
E1		€ 5,00	€ -
G1		€ 4,00	€ -
	170	TOTALE	€ 4.250,00
ABBATTIMENTO 35%			€ 1.487,50
	totale valore con abbattimento		€ 2.762,50

PARTICELLA N. 464 FOGLIO N. 25			
ZONA URBANA	MQ	PREZZO	TOTALE PREZZO
B2	160	€ 25,00	€ 4.000,00
E1	740	€ 5,00	€ 3.700,00
G1		€ 4,00	€ -
	900	TOTALE	€ 7.700,00
ABBATTIMENTO 35%			€ 2.695,00
	totale valore con abbattimento		€ 5.005,00
TOTALE COMPLESSIVO			€ 84.834,75

9) CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto e per i conteggi eseguiti, confrontando i risultati ottenuti per le diverse destinazioni urbanistiche considerate, il sottoscritto tecnico ritiene che con riferimento all'annualità, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto possa essere quantificato nel totale come di seguito indicato:

<i>VALORE DEI TERRENI</i>	€ 84.834,75
<i>TOTALE</i>	€ 84.834,75

**COMUNE DI GIOIOSA IONICA**

Provincia di Reggio Calabria

Via Garibaldi n. 14 – 89042 Gioiosa Ionica (RC) - Tel. +39 0964 51536 Fax: +39 0964 410520

UFFICIO TECNICO

Delibera di Giunta Comunale n. 56 del 30/05/2012**TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI**

Zonizzazione del P.R.G.	densita' fondiaria/ Territoriale	valore minimo	
		Euro/mq	
SOTTOZONA B.1: zona residenziale parzialmente o totalmente edificata	D.F. 2,50 mc/mq	Euro/mq	60,00
SOTTOZONA B.2: zona residenziale parzialmente o totalmente edificata	D.F. 1,5 mc/mq	Euro/mq.	25,00
SOTTOZONA B.3: zona residenziale parzialmente o totalmente edificata	D.F. 1,25 mc/mq	Euro/mq.	25,00
SOTTOZONA B.4: zona residenziale parzialmente o totalmente edificata	D.F. 1,80 mc/mq	Euro/mq.	40,00
SOTTOZONA B.5: zona residenziale parzialmente o totalmente edificata	D.F. 2,00 mc/mq	Euro/mq.	40,00
SOTTOZONA B.6: zona residenziale parzialmente o totalmente edificata	D.F. 0,80 mc/mq	Euro/mq.	35,00
SOTTOZONA C.1: Zona di nuova urbanizzazione per complessi insediativi residenziali stabili	D.T.0,65 mc/mq	Euro/mq.	33,00
SOTTOZONA C.2: Zona di nuova urbanizzazione per complessi insediativi residenziali stabili	D.T.0,80 mc/mq	Euro/mq.	35,00
SOTTOZONA C.3: Zona di nuova urbanizzazione per complessi insediativi di E.R.P.	D.T.0,65 mc/mq	Euro/mq.	10,00
SOTTOZONA C.T: Zona di nuova urbanizzazione per complessi insediativi residenziali temporanei	D.T.0,65 mc/mq	Euro/mq.	20,00
SOTTOZONA D.1: Zona di nuova urbanizzazione per le piccole e medie industrie	D.F. 0,60 mc/mq	Euro/mq.	18,00
SOTTOZONA D.2: Zona di nuova urbanizzazione per le imprese artigianali di produzione	D.F. 2,50 mc/mq	Euro/mq.	18,00
SOTTOZONA D.3: Zona di nuova urbanizzazione per insediamenti commerciali	D.F. 2,50 mc/mq	Euro/mq.	25,00
SOTTOZONA D.4: Zona di nuova urbanizzazione per insediamenti artigianali e la commercializzazione di prodotti tradizionali	D.F. 0,50 mc/mq	Euro/mq.	10,00
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G: Comprende le parti del territorio assoggettate a vincolo di inedificabilità allo scopo di garantire la protezione, prevista dalle vigenti norme, ad infrastrutture o manufatti presenti sul territorio comunale quali, fasce di rispetto stradate, strade, fasce di rispetto ai corsi d'acqua, fasce di rispetto aree cimiteriali e fasce di rispetto ad infrastrutture. Il valore si applica limitatamente alle fasce di rispetto che confinano con le aree edificatorie di tipo "A-B-C-CT-D"		Euro/mq.	4,00
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F Comprende le parti del territorio destinate ad accogliere attrezzature di interesse generale o di interesse locale.		Euro/mq.	8,00

Riduzioni previste:

Consistenza delle opere	Valori tabella
SOTTOZONA B.4v: zona residenziale parzialmente o totalmente edificata, con vincolo archeologico	Riduzione del 35%
Area sottoposta a vincolo P.A.I. (Piano per l'Assetto idrogeologico della Calabria)	Riduzione del 35%

10) ALLEGATI

Alla seguente relazione si allegano:

1. ALLEGATO N. 1

Estratto di mappa catastale foglio n. 25 particelle nn. 464, 315, 316, 317, 433, 436, 435, 434, 318, 319
con visure catastali allegate;

2. ALLEGATO N. 2

Estratto Planimetria del PRG - Variante;

Gioiosa Jonica, 24/02/2020

Il Tecnico incaricato
f.to Dott.ssa Cons. BB.AA. Angela Alfieri



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 10.57.59 Fine

Visura n.: T109743 Pag: 1

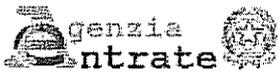
Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA (Codice: E044)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 25 Particella: 317

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
1	25	317		-	TERR N FORM	ha are ca 25 20		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 30/12/1996 (n. 69.1/1984)
Notifica		Partita		9515						

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO	0018	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/1991 in atti dal 08/05/1991 Rogante: UFFICIO Registrazione: (n. 2912.1/1991)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 10.59.36 Fine
Visura n.: T111115 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA (Codice: E044)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 25 Particella: 318

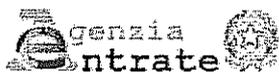
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
I	25	318		-	TERR N FORM	ha are ca 12 00		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 30/12/1996 (n. 69.2/1984)
Notifica				Partita	9515					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	DEMANIO DELLO STATO	0018	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/1991 in atti dal 08/05/1991 Rogante: UFFICIO Registrazione: (n. 2912.1/1991)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 11.03.18 Fine

Visura n.: T114273 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA (Codice: E044)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 25 Particella: 319

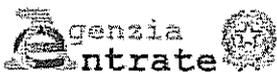
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
1	25	319		-	TERR N FORM	ha are ca 06 40		Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/09/1990 in atti dal 09/10/1990 (n. 2.1/1990)
Notifica		Partita		9513					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO	0018	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/1991 in atti dal 08/05/1991 Rogante: UFFICIO Registrazione: (n. 2912.1/1991)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 11.04.39 Fine

Visura n.: T115405 Pag: 1

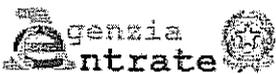
Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA (Codice: E044)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 25 Particella: 433

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
I	25	433		-	TERR N FORM	ha are ca 04 80		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 30/12/1996 (n. 69.1/1984)
Notifica		Partita		9515						

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	DEMANIO DELLO STATO		0018	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 11.05.59 Fine

Visura n.: T116493 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA (Codice: E044)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 25 Particella: 435

Immobile

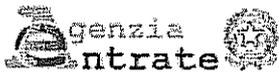
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
1	25	435			TERR N FORMI	ha are ca 02 50		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 30/12/1996 (n. 69.2/1984)
Notifica				Partita		9515				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO	0018	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 11.06.41 Fine

Visura n.: T117111 Pag: 1

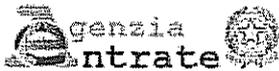
Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA (Codice: E044)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 25 Particella: 436

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	25	436		-	TERR N FORM	01 70		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 30/12/1996 (n. 69.2/1984)
Notifica		Partita		9515						

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO		0018	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 11.07.51 Fine

Visura n.: T118109 Pag: 1

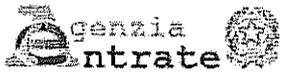
Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA (Codice: E044)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 25 Particella: 464

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	25	464		-	TERR N FORM	ha are ca 09 00		Dominicale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/09/1990 in atti dal 09/10/1990 (n. 2.1/1990)
Notifica		Partita		9513						

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO	0018	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/1991 in atti dal 08/05/1991 Rogante: UFFICIO Registrazioni: (n. 2912.1/1991)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 10.13.03 Fine

Visura n.: T75295 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA (Codice: E044)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 25 Particella: 315

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	25	315		-	TERR N FORM	ha are ca 11 60		Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/09/1990 in atti dal 09/10/1990 (n. 2.1/1990)
Notifica				Partita		9513			

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO	0018	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/1991 in atti dal 08/05/1991 Rogante: UFFICIO Registrazione: (n. 2912.1/1991)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 11.01.25 Fine
Visura n.: T112609 Pag: 1

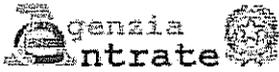
Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA (Codice: E044)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 25 Particella: 316

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	25	316		-	TERR N FORM	11 20			Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/09/1990 in atti dal 09/10/1990 (n. 2.1/1990)
Notifica					Partita	9513				

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO		0018	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/1991 in atti dai 08/05/1991 Rogante: UFFICIO Registrazione: (n. 2912.1/1991)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 11.05.20 Fine
Visura n.: T115964 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA (Codice: E044)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 25 Particella: 434

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	25	434			TERR N FORM	ha are ca 02 40		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 30/12/1996 (n. 69.1/1984)
Notifica				Partita	9515					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO	0018	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

N=69300



E=-12200

I Particella: 315

Comune: GIULIOSA IONICA
Foglio: 25
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 578,000 metri
18-Feb-2020 13:43:7
Prot. n. 7217070/2020