

Comune di Belcastro

(Provincia di Catanzaro)

Oggetto: Stima Palazzetto dello Sport

Ditta: Ufficio OSL del Comune di Belcastro

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il Tecnico

Geom. Cimino Domenico



RELAZIONE DI STIMA

Io sottoscritto Geom. Domenico Cimino, libero professionista con studio tecnico in Marcellinara (CZ) in Località Vignali, snc, sono stato incaricato con Deliberazione n. 18 del 04/06/2020, dall'Ufficio OSL del Comune di Belcastro, nella persona della Dott.ssa Rita Miniaci, di effettuare la stima dei beni immobili di proprietà del Comune di Belcastro (CZ) ed in particolare :

- 1) Fabbricato sito alla Via Lucio D'Orso (ex asilo)
- 2) Fabbricato sito alla Via Lucio D'Orso (ex mattatoio)
- 3) Fabbricato Palazzetto dello Sport**
- 4) Fabbricato ex mercato.

Eseguite le formalità di rito e presa visione della documentazione in atti, dello stato dei luoghi, nonché, preso atto dello stato di conservazione dell'immobile ho iniziato la perizia di stima richiesta.

Al termine delle operazioni espongo di seguito i risultati ai quali sono pervenuto.

BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA:

A. Immobile sito in Belcastro alla Località Vigne Curte

Descrizione Generale del Bene

L'intero immobile è costituito da una unità immobiliare facenti parte di un fabbricato a due piani fuori terra, sito in Belcastro alla Vigne Curte, avente unico accesso dalla Strada Provinciale che collega Botricello – Belcastro – Petronà.

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato, negli anni novanta, con specifica destinazione "Palazzetto dello Sport".

L'edificio ricade nella parte bassa del centro urbano, all'inizio del paese.

L'involucro edilizio si compone di un piano terra e primo, con copertura a tetto, avente struttura portante composta da un insieme di telai in c.a.p. composti da pilastri e travi, fondazione a travi rovesce, solai in latero cemento.

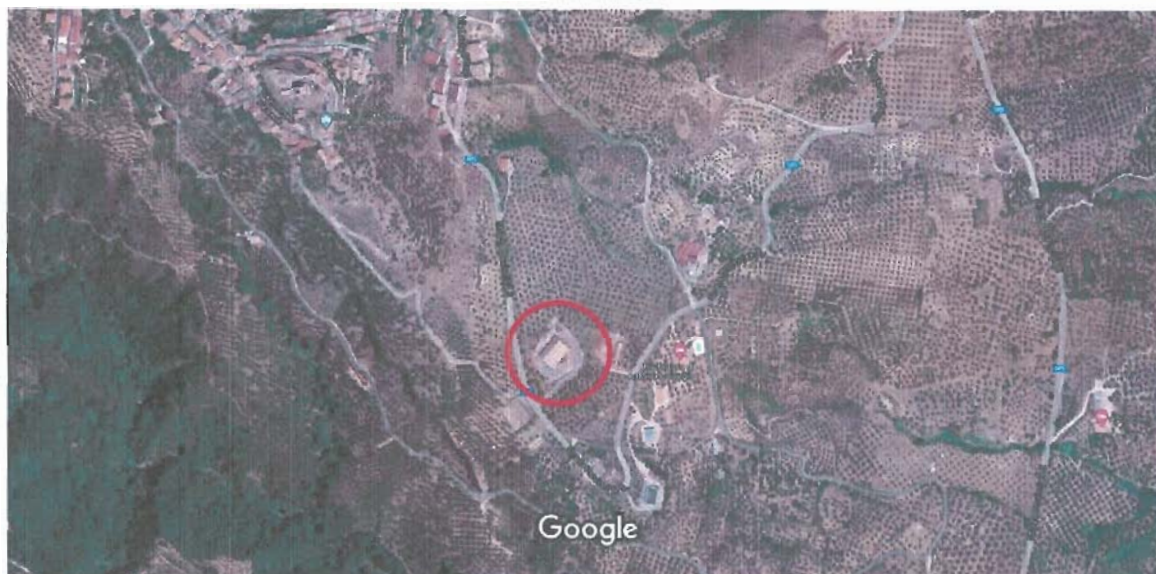
Le tamponature sono in laterizio a faccia vista, gli infissi sono in ferro e vetri, sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e l'impianto antincendio, la pavimentazione in cemento industriale.

L'immobile al piano terra è composto da un ampio atrio d'ingresso, un vano da adibire a Vendita bevande durante le manifestazioni, un vano per il custode e deposito attrezzatura, n. 4 gradinate per gli spettatori, un campo da gioco polivalente (basket, palla a volo, palla a mano, ginnastica artistica e ritmica), n. 2 blocchi di servizi composti da spogliatoi, docce e wc atleti, docce e wc allenatori e staff, infermeria e bagno per disabili.

L'immobile al piano primo, accessibile per mezzo di un vano scala coperto a forma circolare e, munito di servoscala, è composto da un vano adibito a sala riunioni, un vano adibito a segreteria, un vano adibito a uffici, un vano adibito ufficio direzionale e infine un vano adibito a servizi igienici.

La **corte** di pertinenza circonda il fabbricato, è completamente recintata e fornita di impianto di illuminazione. La stessa è destinata prevalentemente a percorso pedonale, parte a verde e, parcheggi.

Inquadramento



Allo stato attuale l'immobile nel suo complesso si presenta in discrete condizioni strutturali, tali da richiedere solamente interventi di manutenzione ordinaria, dovuti principalmente al non utilizzo, per la destinazione d'uso che presenta, inoltre andrebbero verificati gli impianti (idrico, elettrico, fognario e antincendio) per capire lo stato di efficienza.

Dati Catastali e Confini

Il complesso sportivo è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro al NCEU del Comune di Belcastro al foglio di mappa n. 12 Particelle graffate n. 580 – 581 Categoria D/6 Rendita € 18.261,92.

Si precisa che dalla Visura catastale e dal foglio di mappa effettuato si è riscontrato che sia il palazzetto dello Sport situato a valle della strada provinciale, che l'area a monte dove sono ubicati i campetti sportivi risultano accatastati in un'unica particella catastale quindi, prima di un'eventuale vendita, si consiglia di presentare presso L'Agenzia del Territorio il Frazionamento.

Confina con strada Provinciale, con proprietà Maglio Nicola, con proprietà Bianco Stefania, salvo altri.

Proprietà dell'Immobile

L'intero immobile risulta di proprietà del Comune di Belcastro, giusto atto di esproprio per la realizzazione del Palazzetto dello Sport e area a verde.

Destinazione Urbanistica

L'intero Immobile ricade nel PRG vigente del Comune di Belcastro in zona ZTO F.2.1 zona di interesse pubblico – (area dei campi da tennis a sud del centro abitato).

Precedenti Edilizi, Concessioni o altro

Trattasi di Complesso realizzato negli anni 90 dal Comune di Belcastro, con contributi pubblici.

Calcolo Superfici

La presente perizia di stima riguarda solo l'area a valle della strada provinciale con annesso il palazzetto dello Sport, mentre è esclusa dalla presente stima, l'area a monte della strada provinciale dove sono collocati i campi da tennis, bocce e verde attrezzato.

Ai fini estimativi vanno considerate le superfici, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, e si arrotondano al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per cui si avrà,

SL Immobile al 100%	Mq 1.300,00
SL Area esterna + Area di sedime	<u>Mq 8.794,00</u>

Indicazione del criterio di stima

In relazione allo scopo della stima che è quello di determinare un equo prezzo per l'acquisto del complesso immobiliare, che ordinari operatori sarebbero disposti a corrispondere si applicherà il criterio di ricerca del valore del costo di costruzione deprezzato. Tale scelta è dettata dalla constatazione che il mercato degli edifici sportivi, non trova un elevato numero di transazioni, anche perché trattasi di strutture con destinazione particolare e per la maggior parte dei casi di proprietà di enti.

Criterio di stima del costo di costruzione

Applicando il criterio del costo di costruzione, il valore economico è ottenuto dalla determinazione del valore dell'area e del costo di riproduzione deprezzato del bene.

Determinazione del valore dell'area di sedime degli edifici e dell'area scoperta di pertinenza con il criterio di stima sintetico diretto del valore comparativo di mercato

Dall'analisi di mercato condotta presso le più accreditate agenzie immobiliari del posto, è emerso un prezzo unitario, quale più probabile valore di mercato attuale, che oscilla tra € 25,00 e € 35,00 al metro quadro, si assume un prezzo pari a € 30,00, in considerazione delle caratteristiche estrinseche dei terreni situati nella zona, dotata di urbanizzazioni primarie e infrastrutture, ubicata in vicinanza di strada principale, e poco distante dal centro.

Per cui, si ha che il valore dell'area è pari a:

Valore dell'area di sedime e area scoperta di pertinenza	Mq 8.794,00 x €/mq 30,00	= € 263.820,00
--	--------------------------	----------------

Determinazione del costo di costruzione deprezzato

Il criterio di stima adottato si basa sulla determinazione del valore del costo di riproduzione degli immobili applicando un deprezzamento in relazione alla vetustà degli stessi. In tal maniera, tale metodo permette di operare su elementi di più facile e sicura determinazione ossia il costo delle opere edili ed oneri accessori per riprodurre i beni.

Si applicherà, dunque, un metodo di stima sintetico comparativo al fine di ottenere il costo di riproduzione deprezzato, ossia il costo che un imprenditore affronterebbe per riprodurre edifici di utilità pari a quello oggetto di stima. Il costo parametrico è desunto da indagini effettuate in zona relativamente ai costi sostenuti per interventi simili.

I costi di costruzione per la realizzazione dell'edificio in esame, sono comprensivi delle opere edili, impianti, spese tecniche, e amministrative, oneri accessori (oneri finanziari, profitto impresa). Essi sono pari a € 900,00/mq. Per cui:

Valore dell'immobile	Mq 1300,00 x €/mq 900,00	= € 1.170.000,00
----------------------	--------------------------	------------------

A tale valore occorre dedurre l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica.

Deprezzamento per vetustà

La vetustà di un edificio è legata alla durata della sua vita utile. Il deprezzamento si calcola con la formula seguente :

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile:

A = età del fabbricato/ vita utile

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è dato da:

$$C_v = 100\% - D$$

Tale coefficiente si applica al costo di riproduzione a nuovo (C rip) dell' edificio al fine di ottenere il valore di riproduzione deprezzato (V rip).

Nel caso in oggetto, considerando che l'anno di costruzione è il 1990, e ipotizzando una vita media dell' edificio sportivo di 100 anni, si ha che:

$$A = 30/100 = 0,30 = 30\%$$

$$D = (30 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 14,997 \% \text{ arrotondato } 15,00\%$$

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è dato da:

$$C_v = 100\% - D = 85,00 \% = 0,85$$

Occorre applicare tale coefficiente al costo di riproduzione a nuovo per ottenere il valore di riproduzione deprezzato.

$$V_{rip} = € 1.170.000,00 \times 0,85 = € 994.500,00$$

Determinazione di coefficienti correttivi

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, così come già descritte sopra, non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi che tengano conto della localizzazione, dell'altezza degli edifici e dei vincoli del lotto. Tuttavia, considerando che negli anni l'immobile non è stato sottoposto ad alcun intervento di manutenzione ordinaria, né è stato utilizzato per la destinazione d'uso sportiva, tantomeno si conosce lo stato attuale di funzionamento degli impianti, si applica un abbattimento pari al 10% del valore come sopra determinato, quindi, si avrà:

$$€ 994.500,00 \times -10\% = € 895.050,00$$

In definitiva, si sono stimati i seguenti valori :

Valore Area	€ 263.820,00
Valore Edifici	€ 895.050,00
Valore Complessivo in cifra tonda	€ 1.158.870,00

Tanto può affermare il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto che, a tal punto, ritiene di aver completamente espletato.

Disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Belcastro, 22/09/2020

Il Tecnico Incaricato





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/03/2020 - Ora: 15.34.44 Fine
Visura n.: T211890 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2020

Dati della richiesta		Comune di BELCASTRO (Codice: A736)											
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANZARO											
		Foglio: 12 Particella: 580											
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	12	580					D/6				Euro 18.261,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 protocollo n. CZ0256509 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 65776.1/2011)
Indirizzo		581											
Annotazioni		CONTRADA VIGNA DI CORTE SNC piano: T-1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI												
1	COMUNE DI BELCASTRO con sede in BELCASTRO												
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 05/04/2000 in atti dal 05/04/2000 Registrazione: (n. C00952.1/2000)											
		CODICE FISCALE 00297890790*											
		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A736 - Sezione - Foglio 12 - Particella 580

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

