

1. Premessa

In data 01 giugno 2020, la Dottoressa Cozza Mariangela, nominava il sottoscritto dott. arch. Giuseppe Calarco, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al n. 1349 per la stima dell'immobile denominato "Scuola Elementare Valanidi", di proprietà del Comune di Reggio Calabria. A tale scopo, in data 11 giugno 2020 è stato effettuato un sopralluogo con la Dottoressa Cozza per rilevare le attuali condizioni del bene e gli aspetti economici da considerare per la stima del valore immobiliare.

2. Identificazione Catastale

L'immobile oggetto della presente stima è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria con i seguenti dati:

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Categoria	Consistenza	Rendita
GNA	27	1827	1	2	B/5	1418 mc	€ 1.244,97
GNA	27	1828	1	2	B/5	407 mc	€ 357,34
GNA	27	1831	1	2	B/5	49 mc	€ 43,02

Mentre al Catasto Terreni – Sez. Gallina con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Qualità	SUPERFICIE
27	1827	ente urbano	3.355 mq.
27	1828	ente urbano	1.615 mq.
27	1831	ente urbano	345 mq.

3. Descrizione dell'edificio

L'edificio oggetto di stima è destinato a scuola elementare ed è stato edificato dall'Amministrazione comunale di Reggio Calabria nel 2004.

Il terreno dove si trova edificata la struttura scolastica si trova nella periferia sud della città, a Croce Valanidi in località Bovetto ed ha una superficie catastale complessiva dell'area edificata pari a circa 5.310,00 mq.

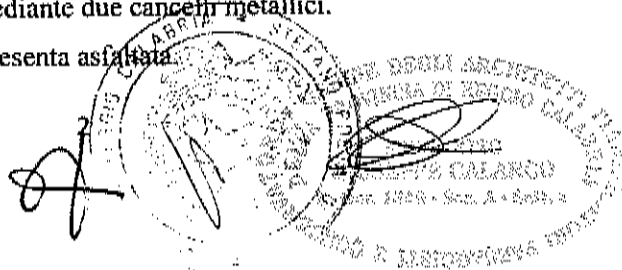
L'edificio si presenta su un unico piano ed occupa una superficie di circa 1.860,00 mq, la struttura è in cemento armato.

L'immobile è formato da tre corpi di fabbrica a forma di "E" (quello principale che ospita 10 aule didattiche, 2 aule interciclo, atrio, aula insegnanti, biblioteca, auditorium, servizi ed infermeria, disimpegni, il secondo corpo destinato a mensa e il terzo corpo destinato a palestra) e due piccoli manufatti posti lungo il muro di recinzione destinati a vano tecnico e centrale termica, rispettivamente di circa 10,50 mq e 17,70 mq.

E' esposto prevalentemente verso nord-sud ed ha una lunghezza di 59,70 ml ed una larghezza di 41,75 ml.

L'area si presenta pianeggiante a forma rettangolare, recintata da un muro in cemento armato sormontato da una recinzione metallica, e si accede mediante due cancelli metallici.

Tutta la superficie che non è edificata si presenta asfaltata.



La superficie lorda dell'edificio è di circa mq 1.860,00, mentre quella non edificata è di circa mq 3.450,00.

L'edificio attualmente risulta in stato di totale abbandono ed in notevoli condizioni di degrado, dovuto sia alla mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ad atti vandalici susseguitisi nel tempo, risulta inoltre privo di infissi sia interni che esterni ed anche privo di ogni tipo di impianti sia elettrico che idrico.

Internamente a tutto l'edificio si presentano gravi danni a pareti, pavimenti, rivestimenti ed anche alle coperture, dove si riscontrano fenomeni di infiltrazioni dovuti al degrado dell'impermeabilizzazione, si nota anche la presenza di umidità da risalita sulle murature sia interne che esterne.

Sono presenti, inoltre, varie lesioni su tamponature e tramezzature dovute probabilmente a fenomeni di assestamento.

Sia le aree libere che dentro l'edificio sono invase da vegetazione libera e sul lato nord si notano vari cumuli di detriti.

4. Certificazione di conformità

L'edificio oggetto di stima è stato edificato nel 2004 dall'Amministrazione Comunale, quindi si ritiene che l'intero manufatto sia conforme alla normativa edilizia.

5. Contratti di locazione

Attualmente il manufatto oggetto di valutazione non risulta interessato da contratti di locazione.

6. Servitù ed altri diritti reali

Il committente non ha fornito documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'unità, pertanto il cespite è stato valutato come libero da ogni peso e gravame.

7. Valutazione dell'immobile

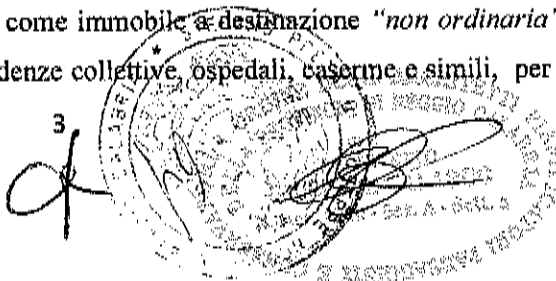
METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Per la determinazione del valore dell'immobile si è proceduto all'utilizzo del **procedimento del costo di riproduzione deprezzato** (espressione del criterio del valore di surrogazione) al quale normalmente si ricorre per la valutazione di immobili per i quali:

- Sia impossibile far ricorso all'approccio di mercato per assenza o insufficienza dei dati compravenduti rilevabili,
- Vi sia scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario,
- Sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

L'immobile oggetto di stima è qualificabile come immobile a destinazione "non ordinaria", quali per esempio stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili, per i quali non

3



Esistono dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari. Successivamente al valore di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato verrà aggiunto il valore del terreno calcolato in percentuale al valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE AL NUOVO DEPREZZATO

Riguardo al costo di ricostruzione al nuovo, di un esatto duplicato (*perfetto sostituto*) dell'immobile in questione, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca, si è stabilito di partire da un valore pari a:

€ 1.180.620,00

VALORE DELL'AREA

Nel caso in questione non si dispone di dati di riferimento che consentano di dedurre il valore dell'area per comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione e di prezzo noto compravendute in epoca recente, pertanto la determinazione del valore dell'area sarà effettuata con il criterio di incidenza percentuale fra il valore del suolo ed il valore del fabbricato.

Considerando l'ubicazione del lotto e le opere già eseguite si valuta un'incidenza dell'area sul valore complessivo pari al 10%, quindi si avrà:

Valore del fabbricato € 1.180.620,00 / (1-0,10) = € 1.311.800,00

Il valore dell'area sarà calcolato per differenza:

1.311.800,00 - 1.180.620,00 = € 131.180,00

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Nel caso in questione

La metodologia adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, tale formula è

$K = (1 - D)$, dove K è un coefficiente di decremento e D esprime il deprezzamento, per calcolare il deprezzamento, che rappresenta la perdita di valore economico del bene durante il corso della vita, si adotta la seguente formula:

$$D = [(100 \times \text{età/vita utile}) + 20]^2 / 140 - 2.86$$

Numericamente si ha:

$$D = [(100 \times 16/50) + 20]^2 / 140 - 2.86 = 16,454 \%$$

Calcolando il decremento si ha:

$$K = (1 - 0,16454) = 0,83546$$

Applicando il valore del deprezzamento al valore di costruzione al nuovo e sommando il valore del terreno si ha:

Valore di Produzione € 1.311.800,00 x 0,83546 + € 131.180,00 = **€ 1.227.136,42**

4

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di € 1.227.136,42 è riferito al valore di un bene in ottime condizioni, nel caso in oggetto il complesso edilizio non risulta utilizzato da diversi anni ed ha anche subito episodi vandalici, mancanza di manutenzione ecc.

Per questo motivo al valore sopra determinato si deve applicare un coefficiente di correzione che possa tener conto delle reali condizioni di conservazione.

L'art. 21 della Legge n. 392 del 1978 suggerisce alcuni coefficienti per la valutazione dello stato di manutenzione e di conservazione degli edifici, e sono:

- 1,00 per condizioni normali,
- 0,80 per condizioni mediocri,
- 0,60 per condizioni scadenti.

In questo caso le condizioni si manifestano ben più gravi, in quanto la struttura è assente di impianti, sia elettrici che idrici, di infissi sia interni che esterni, pertanto i coefficienti sopra mostrati non possono essere adottati. Il coefficiente più idoneo è lo 0,40.

Quindi si ha:

$$1.227.136,42 \times 0,40 = 490.854,57$$

In cifra arrotondata per eccesso si avrà € 490.855,00
(Quattrocentonovantamilaottocentocinquantacinque/00)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto Calarco Giuseppe, con studio tecnico in Reggio Calabria in Via Vittorio Veneto, 87 ed iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Reggio Calabria con il n. 1349

DICHIARA

che ad oggi il valore di mercato più ragionevole dell'immobile è di:

€ 490.855,00 (Quattrocentonovantamilaottocentocinquantacinque/00)

Con quanto sopra, ritenendo di avere assolto all'incarico ricevuto e ringraziando l'Ill.ma Dottoressa Cozza per la fiducia accordata, si rassegna la presente perizia di stima composta da 23 pagine, con i relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Reggio Calabria, li 24/06/2020

L'esperto incaricato

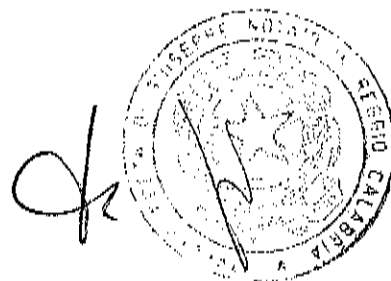
Arch. Giuseppe Calarco

ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto della mappa Catastale
3. Corografia Scala 1:5000
4. Aerofotogrammetria Scala 1:2000

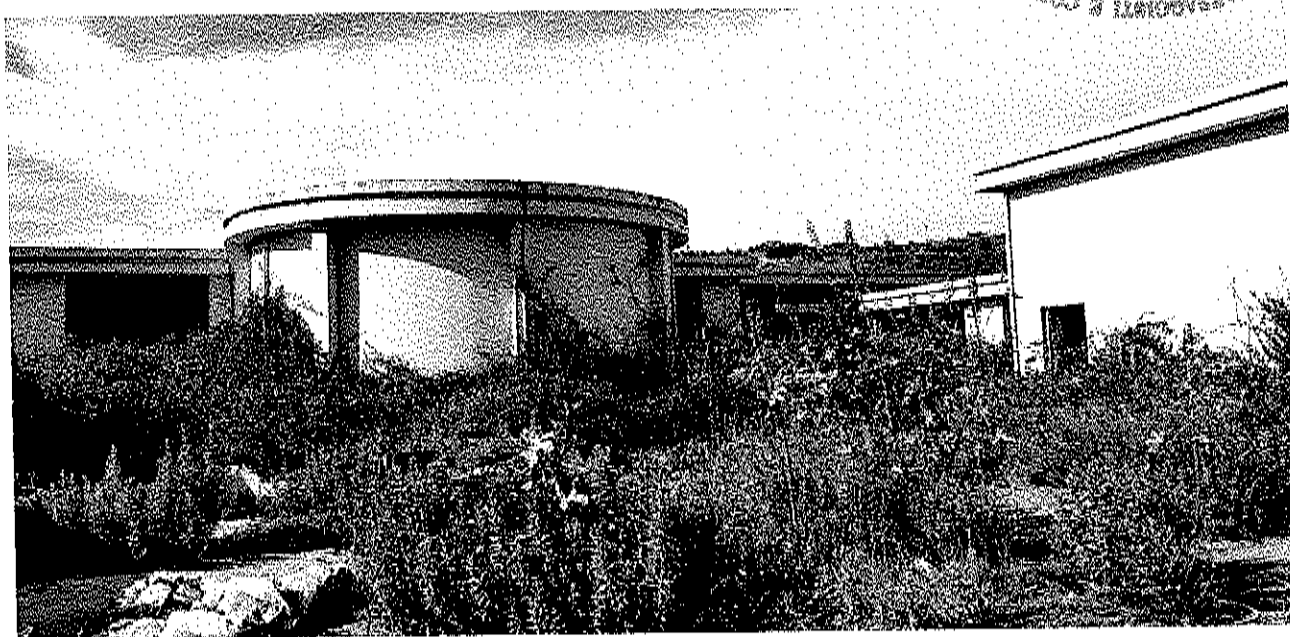


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROVINCIA DI CATANIA
 1970 - Sez. A - Ed. A



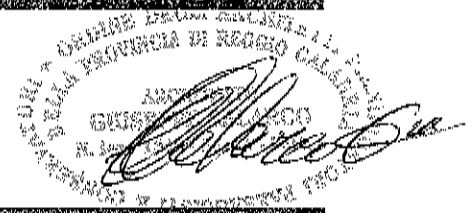
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROVINCIA DI CATANIA
 1970 - Sez. A - Ed. A

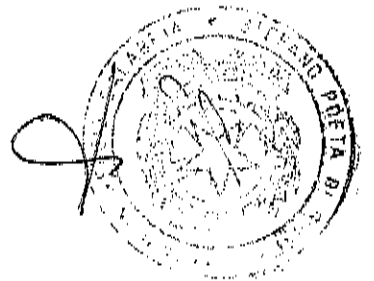
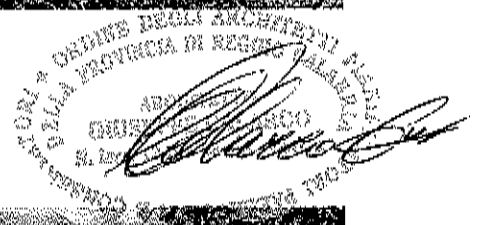


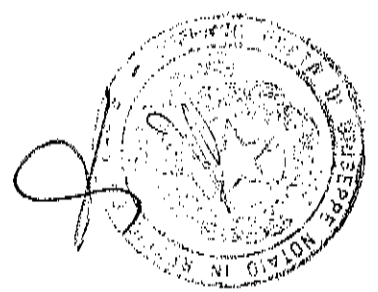
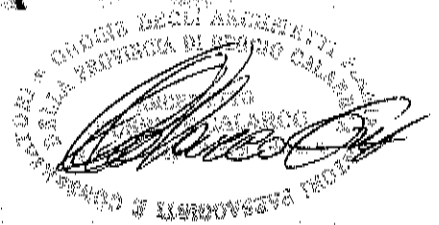
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
 GIUSEPPE CALABRICO
 TORE FARMACI E CONFEZIONI

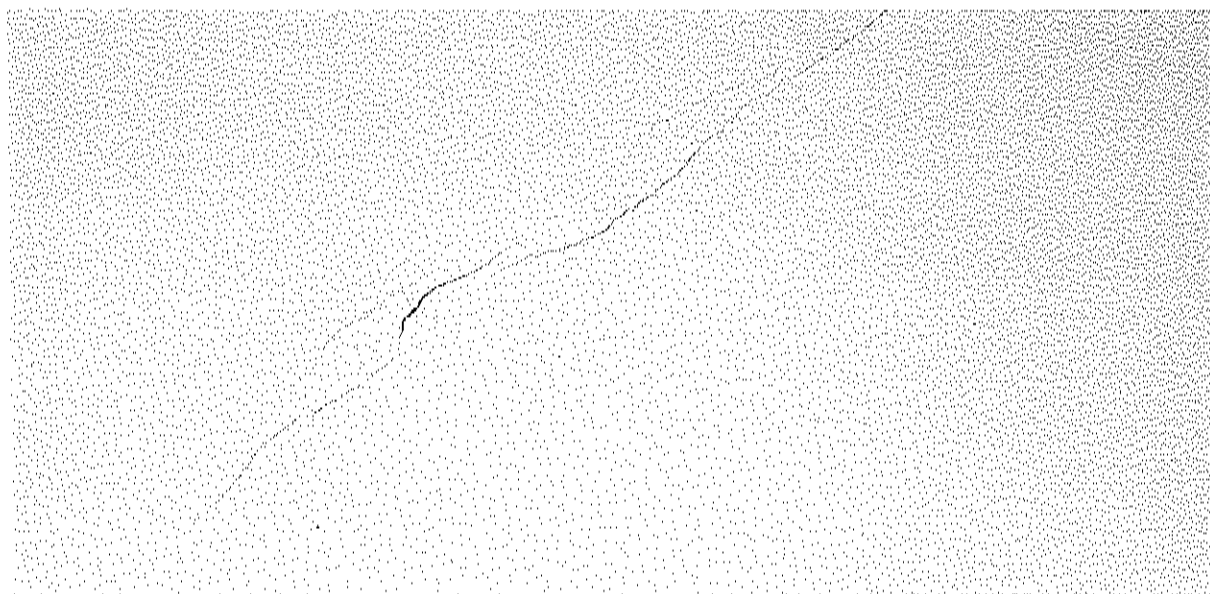


REGIONE CALABRIA
 STEFANO P. I.

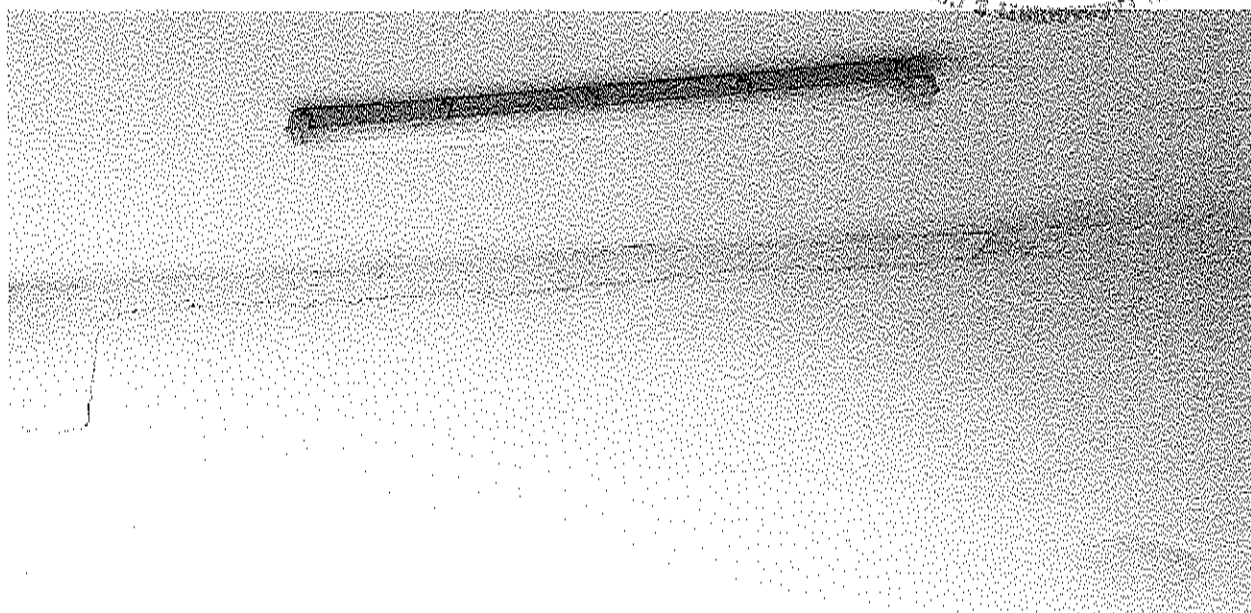








PROVINCIA DI ...
GRUPPO ...
H. ...



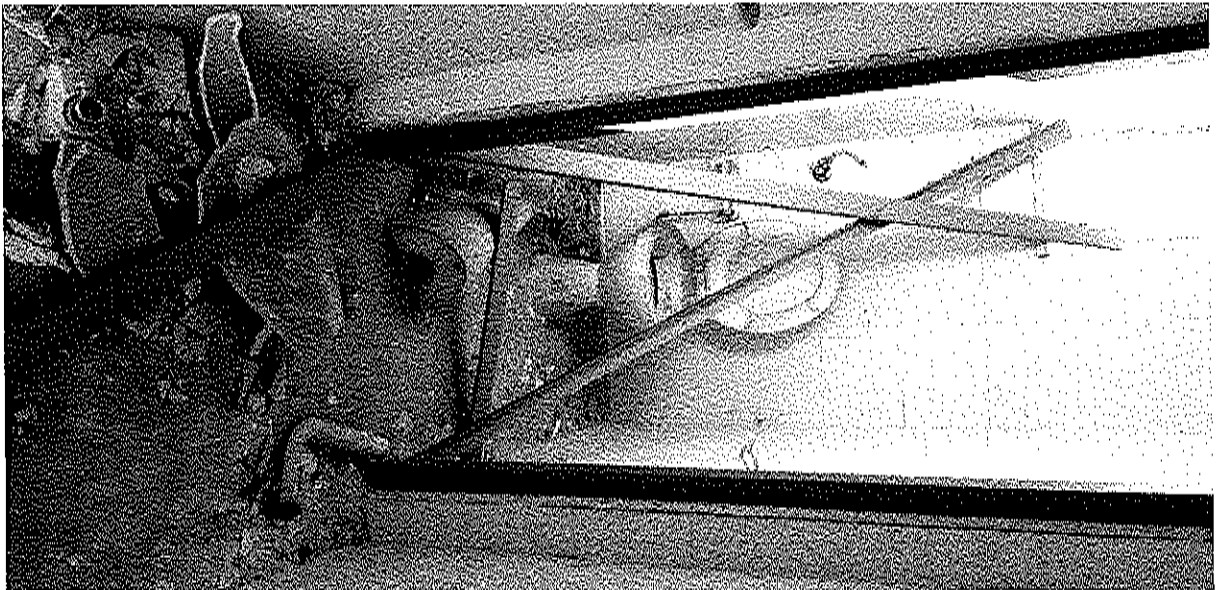
REGIO ...

MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 Agenzia
 Entrate

€1,00
 UNO/00

01085101 DDD1A61 W1A0J001
 00024306 07/07/2020 16:58:41
 4528-00010 7226F048165C4419
 IDENTIFICATIVO 01191261442775

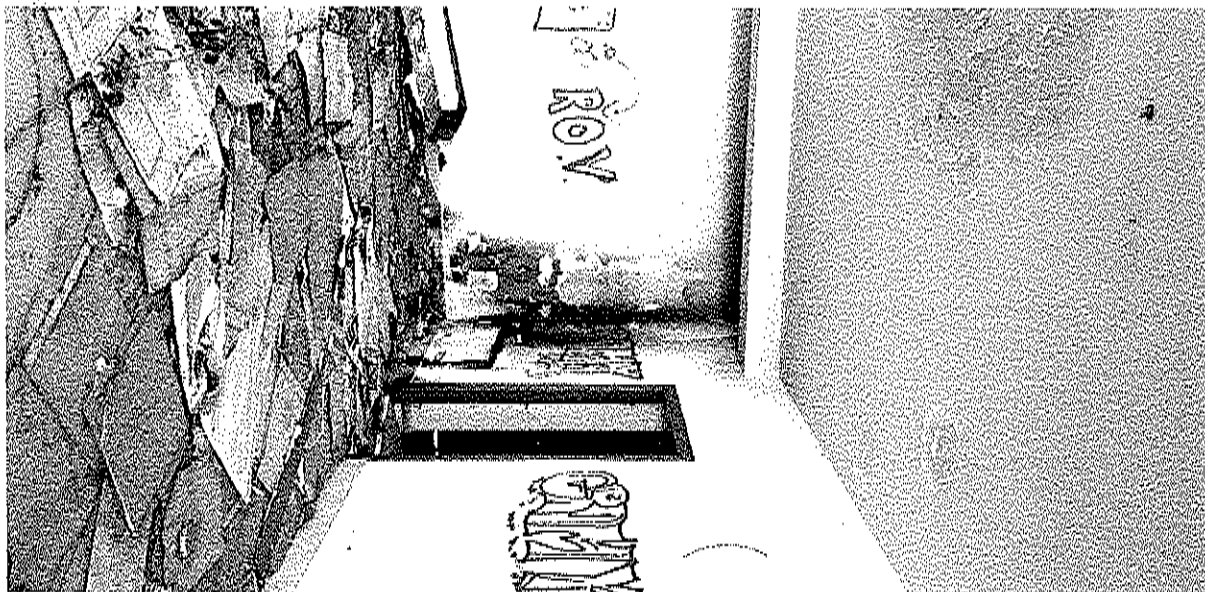
D 1 19 126144 277 5



PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
 ARCO
 CA. 19



PROV. DI CALABRIA
UFFICIO REGIONALE DEGLI ANCHILLO
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCA
MARCO
FASCIANISI & ISIDORIS

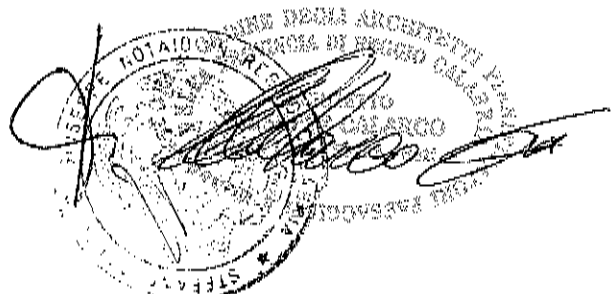
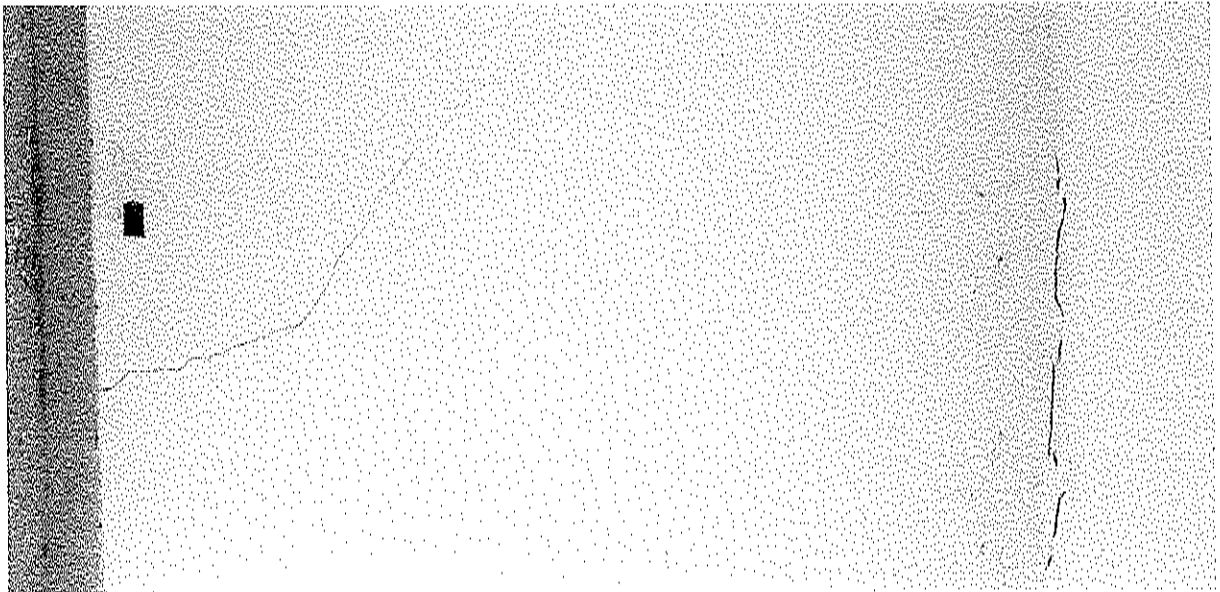


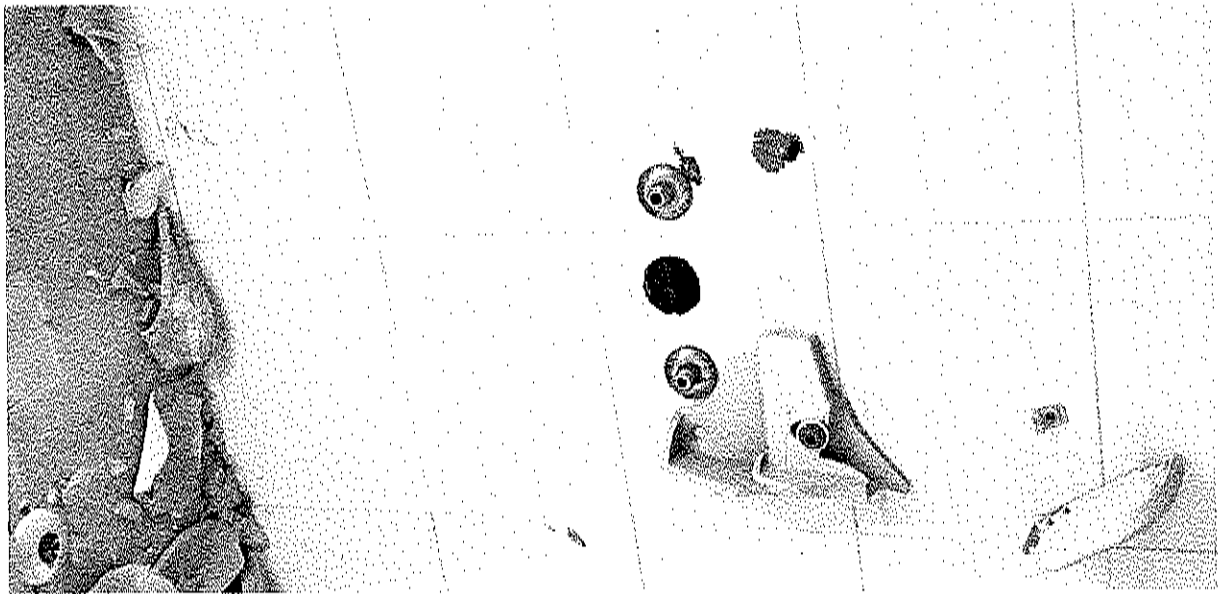
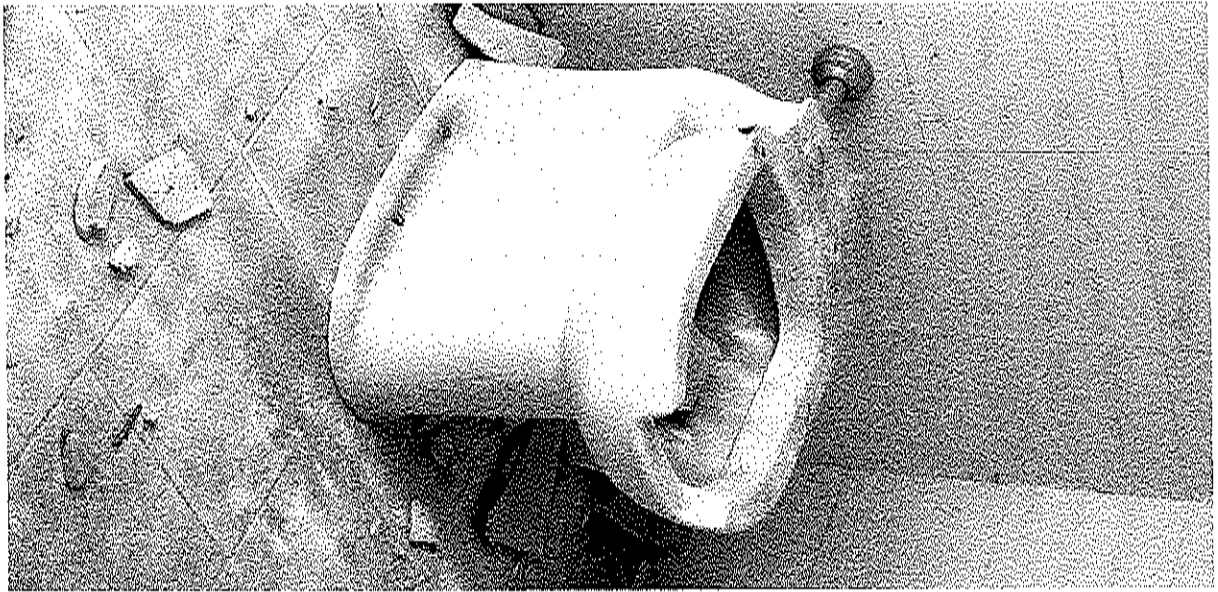
ROV
BIV
BIV
ROV

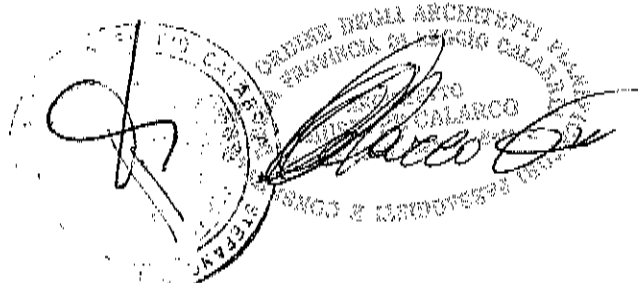
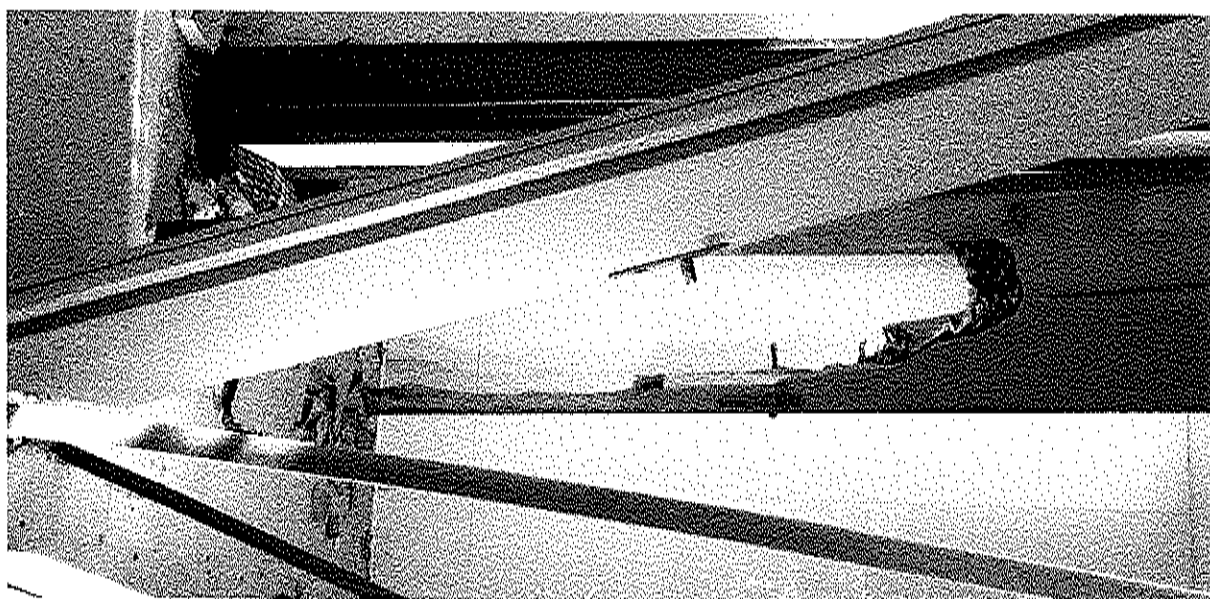
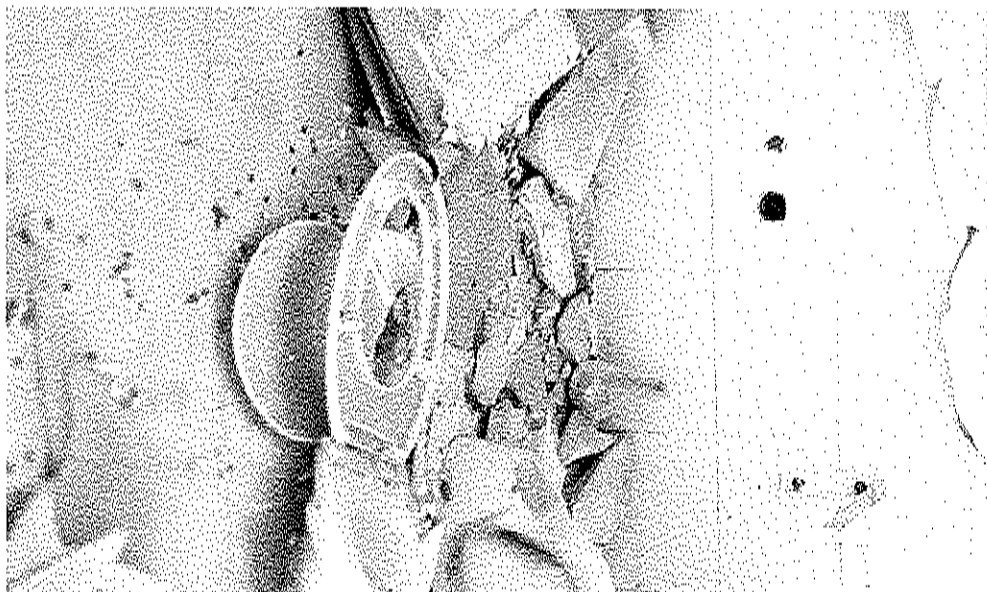


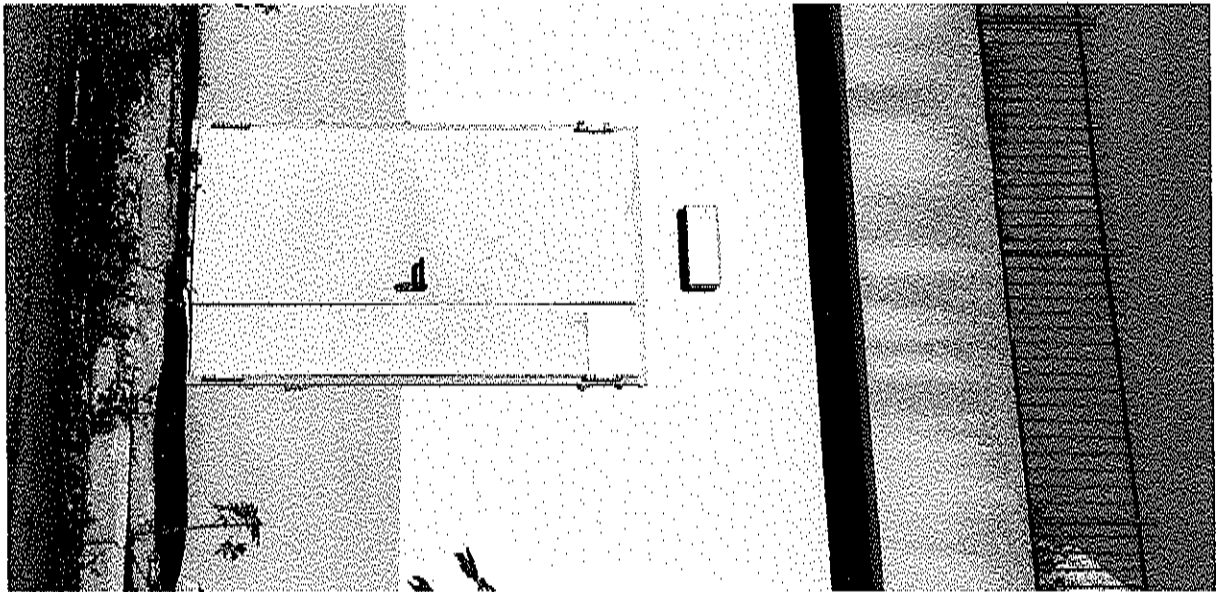


Stampa circolare dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria. Al centro, il nome dell'architetto: GIUSEPPE BATTISTO. Sotto, il numero dell'iscrizione: N. 1000. A destra, la data: 1980. A sinistra, la parola: STAMPATO. In basso, la parola: REGGIO. Il tutto è circondato da una linea di testo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA. Sotto la stampa, c'è una firma stilizzata.





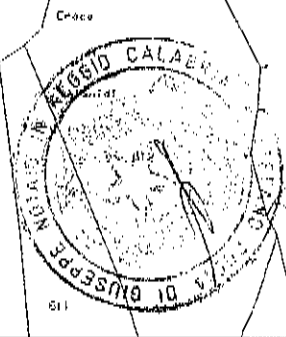




Catastale GNA/27 Scala 1:2000

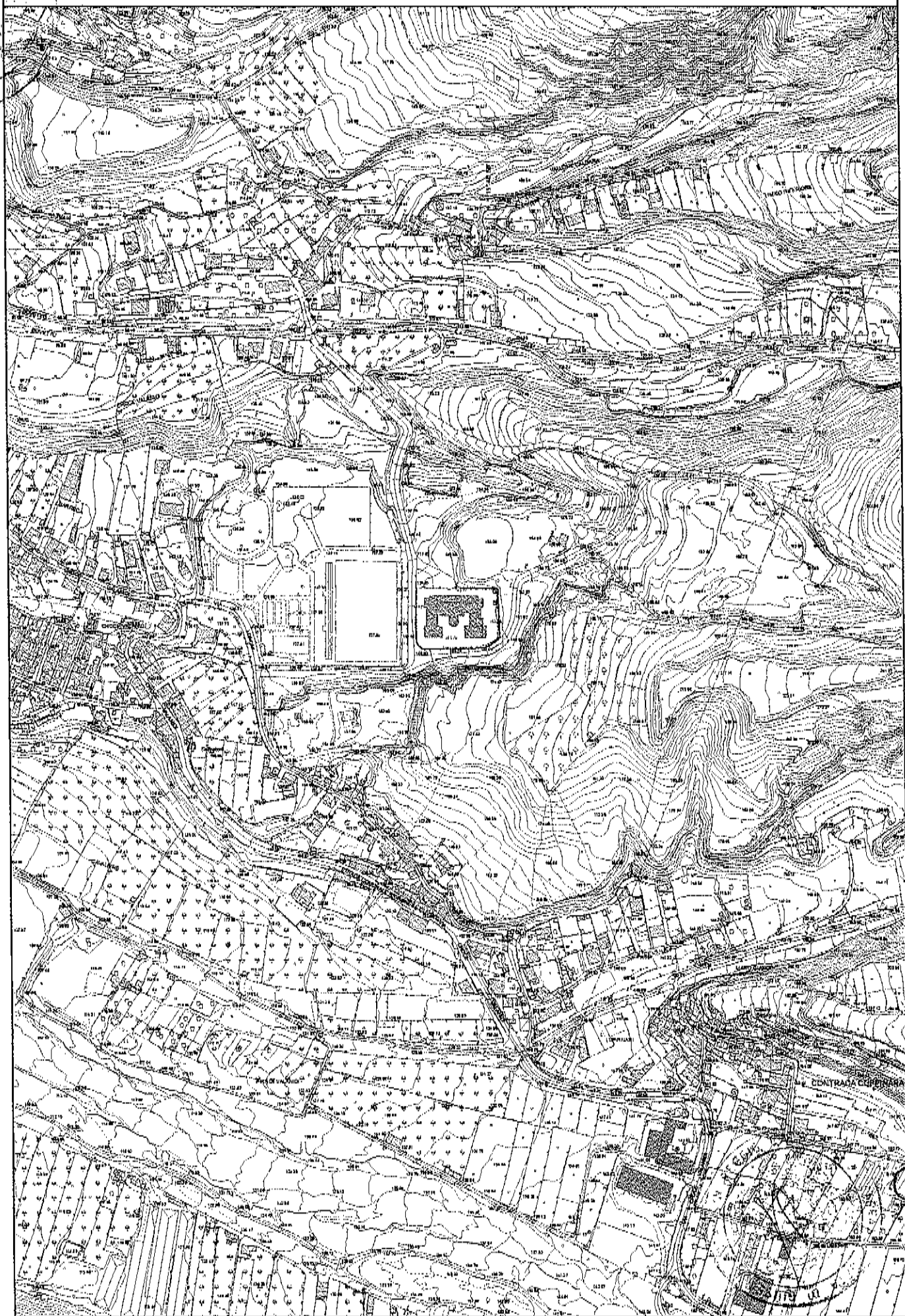


MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia
catastrale
00001A61
07/07/2020 16:58:51
D5620785EEF988CC
01191261442753



Handwritten signature or mark.

Corografia Scala 1:5000



This is a detailed topographic map of a residential area. The map features numerous contour lines indicating elevation, with labels such as 118.42, 120.93, 121.50, 125.82, 132.24, 137.16, 137.29, 137.34, 137.38, 137.40, 137.61, 139.03, 139.08, 139.16, 140.21, 140.45, 140.80, 143.76, 143.78, 143.79, 143.86, 146.55, 151.02, 151.87, 153.28, 154.98, 155.81, 156.74, 159.25, 162.78, 163.33, 166.51, 169.05, 170.37, 171.63, 174.67, 175.58, 177.06, 178.89, 181.22, 181.54, 186.45, 186.75, 186.76, 188.35, 188.89, 190.86, 192.39, 193.45, 193.54, 193.70, 194.18, 194.76, 195.31, 195.72, 196.57, 197.06, 197.30, 197.46, 197.80, 198.06, 198.24, 198.42, 198.60, 198.78, 198.96, 199.14, 199.32, 199.50, 199.68, 199.86, 200.04, 200.22, 200.40, 200.58, 200.76, 200.94, 201.12, 201.30, 201.48, 201.66, 201.84, 202.02, 202.20, 202.38, 202.56, 202.74, 202.92, 203.10, 203.28, 203.46, 203.64, 203.82, 204.00, 204.18, 204.36, 204.54, 204.72, 204.90, 205.08, 205.26, 205.44, 205.62, 205.80, 205.98, 206.16, 206.34, 206.52, 206.70, 206.88, 207.06, 207.24, 207.42, 207.60, 207.78, 207.96, 208.14, 208.32, 208.50, 208.68, 208.86, 209.04, 209.22, 209.40, 209.58, 209.76, 209.94, 210.12, 210.30, 210.48, 210.66, 210.84, 211.02, 211.20, 211.38, 211.56, 211.74, 211.92, 212.10, 212.28, 212.46, 212.64, 212.82, 213.00, 213.18, 213.36, 213.54, 213.72, 213.90, 214.08, 214.26, 214.44, 214.62, 214.80, 214.98, 215.16, 215.34, 215.52, 215.70, 215.88, 216.06, 216.24, 216.42, 216.60, 216.78, 216.96, 217.14, 217.32, 217.50, 217.68, 217.86, 218.04, 218.22, 218.40, 218.58, 218.76, 218.94, 219.12, 219.30, 219.48, 219.66, 219.84, 220.02, 220.20, 220.38, 220.56, 220.74, 220.92, 221.10, 221.28, 221.46, 221.64, 221.82, 222.00, 222.18, 222.36, 222.54, 222.72, 222.90, 223.08, 223.26, 223.44, 223.62, 223.80, 223.98, 224.16, 224.34, 224.52, 224.70, 224.88, 225.06, 225.24, 225.42, 225.60, 225.78, 225.96, 226.14, 226.32, 226.50, 226.68, 226.86, 227.04, 227.22, 227.40, 227.58, 227.76, 227.94, 228.12, 228.30, 228.48, 228.66, 228.84, 229.02, 229.20, 229.38, 229.56, 229.74, 229.92, 230.10, 230.28, 230.46, 230.64, 230.82, 231.00, 231.18, 231.36, 231.54, 231.72, 231.90, 232.08, 232.26, 232.44, 232.62, 232.80, 232.98, 233.16, 233.34, 233.52, 233.70, 233.88, 234.06, 234.24, 234.42, 234.60, 234.78, 234.96, 235.14, 235.32, 235.50, 235.68, 235.86, 236.04, 236.22, 236.40, 236.58, 236.76, 236.94, 237.12, 237.30, 237.48, 237.66, 237.84, 238.02, 238.20, 238.38, 238.56, 238.74, 238.92, 239.10, 239.28, 239.46, 239.64, 239.82, 240.00, 240.18, 240.36, 240.54, 240.72, 240.90, 241.08, 241.26, 241.44, 241.62, 241.80, 241.98, 242.16, 242.34, 242.52, 242.70, 242.88, 243.06, 243.24, 243.42, 243.60, 243.78, 243.96, 244.14, 244.32, 244.50, 244.68, 244.86, 245.04, 245.22, 245.40, 245.58, 245.76, 245.94, 246.12, 246.30, 246.48, 246.66, 246.84, 247.02, 247.20, 247.38, 247.56, 247.74, 247.92, 248.10, 248.28, 248.46, 248.64, 248.82, 249.00, 249.18, 249.36, 249.54, 249.72, 249.90, 250.08, 250.26, 250.44, 250.62, 250.80, 250.98, 251.16, 251.34, 251.52, 251.70, 251.88, 252.06, 252.24, 252.42, 252.60, 252.78, 252.96, 253.14, 253.32, 253.50, 253.68, 253.86, 254.04, 254.22, 254.40, 254.58, 254.76, 254.94, 255.12, 255.30, 255.48, 255.66, 255.84, 256.02, 256.20, 256.38, 256.56, 256.74, 256.92, 257.10, 257.28, 257.46, 257.64, 257.82, 258.00, 258.18, 258.36, 258.54, 258.72, 258.90, 259.08, 259.26, 259.44, 259.62, 259.80, 259.98, 260.16, 260.34, 260.52, 260.70, 260.88, 261.06, 261.24, 261.42, 261.60, 261.78, 261.96, 262.14, 262.32, 262.50, 262.68, 262.86, 263.04, 263.22, 263.40, 263.58, 263.76, 263.94, 264.12, 264.30, 264.48, 264.66, 264.84, 265.02, 265.20, 265.38, 265.56, 265.74, 265.92, 266.10, 266.28, 266.46, 266.64, 266.82, 267.00, 267.18, 267.36, 267.54, 267.72, 267.90, 268.08, 268.26, 268.44, 268.62, 268.80, 268.98, 269.16, 269.34, 269.52, 269.70, 269.88, 270.06, 270.24, 270.42, 270.60, 270.78, 270.96, 271.14, 271.32, 271.50, 271.68, 271.86, 272.04, 272.22, 272.40, 272.58, 272.76, 272.94, 273.12, 273.30, 273.48, 273.66, 273.84, 274.02, 274.20, 274.38, 274.56, 274.74, 274.92, 275.10, 275.28, 275.46, 275.64, 275.82, 276.00, 276.18, 276.36, 276.54, 276.72, 276.90, 277.08, 277.26, 277.44, 277.62, 277.80, 277.98, 278.16



N. 6265

Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA



L'anno 2020 (duemilaventi), il giorno

17

del mese di luglio.

In Reggio Calabria, nel mio studio, in Corso Garibaldi, n. 106.

Davanti a me Dott. Stefano POETA, Notaio in Reggio Calabria, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Reggio Calabria e di Locri.

è presente

La Dott.ssa Maria Angela Cozza, nata a Roma il 29 dicembre 1970 (codice fiscale: CZZ MNG 70T69 H501N), residente e con studio in Reggio Calabria, Via Sbarre Superiori, n. 95/H, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Reggio Calabria al n.537 Sezione A ed al Registro dei Revisori Contabili al n. 144334 (pubblicazione in G.U. del 15/06/2007 n.47 4^ serie speciale),

della cui identità personale io Notaio sono certo, la quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge la comparente, la quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto alla comparente, la quale lo approva e con me lo sottoscrive in segno di conferma.

Del ché io Notaio ho redatto il presente Verbale del quale ho dato lettura alla comparente, che lo approva e dichiara di trovarlo in tutto conforme alla sua volontà.

Maria Angela Cozza





Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Allegato D# Al

Repertorio 9538/7396



Via M. Barillaro (già via S. Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: s.coppola@comune.reggio-calabria.it
PEC: sue@pec.reggiocal.it

Prot. 30352
del 16/2/2022

Spett. Le Castore SpL

Oggetto: Rilascio attestato di conformità – Scuola Elementare “Valanidi”

IL DIRIGENTE

Vista la nota prot. n. 26967 del 09/02/2022 con la quale questo Settore Urbanistica e Pianificazione Urbana ha comunicato alla Società Castore spl l'esistenza degli atti autorizzativi propedeutici alla realizzazione della Scuola Elementare denominata “Valanidi”;

DICHIARA

che l'opera denominata “ Scuola Elementare Valanidi” ricadente in Via Vicinale Croce Valanidi n. Sc P.T Foglio 27 Sez. Gallina P.Illa 1828 Sub 1, Foglio 27 Sezione Gallina P.Illa 1827 Sub 1 Foglio 27 Sezione di Gallina P.Illa 1831 Sub 1 è conforme (urbanisticamente) con quanto previsto con la Delibera di Consiglio Comunale n. 943 del 04/08/1999.

Il Dirigente
Arch. Santo Coppola