

RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALLA RICOGNIZIONE
PATRIMONIALE DEI BENI DEL COMUNE DI SINOPOLI (RC)

Metodo di stima

La valutazione ponderata degli immobili inerenti il patrimonio comunale è stata effettuata secondo i seguenti criteri.

Si è, in via preliminare, tenuto conto della destinazione d'uso e dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili. Secondo un metodo di comparazione con immobili simili, si sono considerati tutti i requisiti che di solito influiscono sul valore venale, come impiantistica di sicurezza, finiture di particolare pregio, impianti accessori (ascensore, impianti di climatizzazione, etc.).

Come base di calcolo sono stati utilizzati i valori medi pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2017 - semestre 1 (www.agenziaentrate.gov.it) secondo le seguenti tabelle:

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Centrale/Via Vittorio Emanuele II, Corso Umberto I, Piazza Capua

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	470	680	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	415	610	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	280	415	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	510	760	L	1,7	2,5	L

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Centrale/Via Vittorio Emanuele II, Corso Umberto I, Piazza Capua

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)			Valore locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	315	470	L	1,6	2,4	L
Negozi	NORMALE	610	870	L	4,1	5,9	L

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Centrale/Via Vittorio Emanuele II, Corso Umberto I, Piazza Capua

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)			Valore locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Laboratori	NORMALE	380	540	L	1,9	2,7	L

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Centrale/Via Vittorio Emanuele II, Corso Umberto I, Piazza Capua

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)			Valore locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Uffici	NORMALE	540	820	L	3,2	4,8	L

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Periferica/Fontana Vecchia, Donna Palma, Via Blasco

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	580	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	520	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	280	415	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	480	710	L	1,6	2,4	L

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Periferica/Fontana Vecchia, Donna Palma, Via Blasco

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	305	455	L	1,5	2,3	L
Negozi	NORMALE	540	830	L	3,7	5,6	L

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Periferica/Fontana Vecchia, Donna Palma, Via Blasco

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	360	520	L	1,8	2,6	L

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Periferica/Fontana Vecchia, Donna Palma, Via Blasco

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	500	740	L	3	4,3	L

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Extraurbana/Sinopoli Vecchio, Santa Barbara, Cuccumarzo e rimanente territorio in zona agricola

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	345	495	L	1,2	1,7	L

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Extraurbana/Sinopoli Vecchio, Santa Barbara, Cuccumarzo e rimanente territorio in zona agricola

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)			Valore locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	280	395	L	1,4	2,4	L

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SINOPOLI

Fascia/Zona: Extraurbana/Sinopoli Vecchio, Santa Barbara, Cuccumarzo e rimanente territorio in zona agricola

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)			Valore locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni tipici	NORMALE	250	395	L	1,3	2,2	L
Laboratori	NORMALE	305	475	L	1,5	2,4	L

- STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Dei valori sopra indicati è stato calcolato il valore medio, che successivamente è stato variato in incremento o decremento percentuale secondo la seguente tabella:

Immobile al rustico o in stato di abbandono	- 50 %
Immobile da ristrutturare (interventi ordinari)	- 10 %
Immobile da ristrutturare (interventi straordinari)	- 30 %
Immobile con finiture di pregio	+ 15 %
Immobile con impianti accessori	+ 5 %

Per le aree di pertinenza è stato calcolato un valore tra il 5% ed il 10% del valore unitario.

Monopoli, 5/2/2018

IL TECNICO

Angelo Barnaba

Geometra
**ANGELO
BARNABA**
Monopoli

collegio dei geometri
della provincia di bari

ISCRIZ. ALBO N° 2798