



OK

Prot. n. 8737

Quattro Castella, li 07 settembre 2016

AI DIRIGENTE D'AREA  
SEDE

OGGETTO: Alloggio e autorimessa in via Mattei, 11 - Loc. Puianello – Perizia di stima.

Il sottoscritto Andrea geom. Braglia, nella sua qualità di Tecnico incaricato, rende la seguente stima sul più probabile valore di mercato dell'alloggio con cantina e autorimessa, posto in Quattro Castella, via E. Mattei n. 11 - Loc. Puianello.

### 1. Ubicazione e provenienza dell'immobile

Gli immobili sono stati costruiti dallo I.A.C.P., e sono quindi pervenuti all'Amministrazione Comunale per trasferimento ex lege RP 4457 n. 3074/ 1/2006, attraverso Atto Pubblico Dott.ssa Notaio Cecilia Casasole, del 14/02/2006 Repertorio n. 21237 Raccolta 5308 Registrato a Reggio Emilia il 21/02/2006 al n. 1449 Serie 1 e trascritto a Reggio Emilia il 16/03/2006 al n. 8426 RG e al n. 4457 RP (di seguito nominato anche *atto di provenienza*);

Gli immobili sono stati edificati su area P.E.E.P. soggetta agli obblighi di cui alla Convenzione urbanistica ormai scaduta;

### 2. Identificazione catastale (All. 1)

Gli immobili oggetto di stima, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Quattro Castella come segue:

- alloggio con cantina oltre a terrazza di uso esclusivo:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	97	5	A/3	3	6,5 vani	Euro 369,27

- autorimessa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	97	9	C/6	4	24 m <sup>2</sup>	Euro 68,17

le cui visure e planimetrie catastali sono riportate nell' All. 1;

### 3. Zonizzazione di PRG

Il vigente Piano Regolatore Generale (All 2 – Estratto Tav. 8H) individua gli immobili oggetto della presente stima, per quanto agli immobili:

- alloggio con cantina e autorimessa, Fg. 34, Mapp: 97, Sub 5 e sub 9 e le aree condominiali sempre censite al Fg. 37 Mapp. 97 in Zona "B2" residenziale edificata – disciplinata dall'art. 20.3 delle N.T.A. appartenente a P.E.E.P. scaduto;
- in area ricompresa nell' Unità di paesaggio "1 – Paesaggi urbani" – disciplinata dal comma 4.1 dell'art. 18.14 delle N.T.A.;
- in area ricompresa nella zonizzazione acustica del territorio comunale in "Classe 2", così come approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 22/03/2007;
- in area ricompresa nella Var.Gen. al P.T.C.P., approvata dal Consiglio Provinciale con atto n° 124 del 17/06/2010, in "Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (Art.82 N.T.A.);





#### 4 Conformità edilizia

L'edificio, che comprende le unità immobiliari in esame, le cui piante sono allegate alla presente (All. 3), risulta:

- edificato con Concessione Edilizia n. 2160 del 28/06/1974;
- dichiarato agibile/abitabile il 11/12/1979 (All. 4);

inoltre risulta, per quanto conservato agli atti comunali, che:

- in data 18/05/1976 sono state collaudate le opere in c.a. giusto quanto conservato agli atti comunali e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Emilia con nota del 18/06/1976 in atti al Prot. 11676;

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica in atti comunali e lo stato dei luoghi rilevato si è evidenziata la sostanziale conformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato con i titoli abilitativi ad edificare e a quanto in atti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Reggio Emilia per quanto all'accatastamento dell'immobile;

#### 5. Descrizione degli immobili

##### Descrizione immobile, alloggio, di cui al Fg 34, mapp. 97 sub 5:

Trattasi di alloggio posto al piano primo di palazzina a tre piani con autorimesse, cantine e sevizi comuni confinante:

- a nord/est, a nord/ovest e sud/ovest con distacco su area cortiliva comune di cui al mapp. 97;
- a sud/est con vano scala comune;

All'alloggio, di altezza utile m. 2,80, si accede dall'ingresso e dal vano scala comune ed è composto da:

- ingresso
- soggiorno con esposizione a sud/est e serramento con porta finestra;
- cucina abitabile;
- corridoio;
- camera singola con accesso dal corridoio;
- camera matrimoniale con accesso dal corridoio;
- camera matrimoniale con accesso dal corridoio e porta finestra che accede sul terrazzo privato;
- servizio igienico con finestra ed attacco per la lavatrice recentemente rifatto;
- l'edificio è costruito con struttura portante parte in cemento armato e parte in muratura di laterizio, l'esterno è in muratura facciavista e, complessivamente, si trova in un buono stato di conservazione;
- i tramezzi sono in forati di laterizio intonacati e tinteggiati a tempera;
- il solaio di copertura è in latero-cemento intonacato e tinteggiato a tempera;
- i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica;
- Il portoncino di ingresso non è del tipo "blindato";





# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area Assetto ed Uso del Territorio  
Lavori Pubblici – Patrimonio – Ambiente

- le porte interne sono in legno tamburato, in due camere matrimoniali e nel servizio igienico, mentre quelle della zona giorno e nella camera singola sono in legno tamburato con specchiatura centrale in vetro;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e sistema di oscuramento in persiane di legno;
- gli impianti sono tutti funzionanti ma, in caso di esecuzione di lavori, vanno resi conformi alle normative vigenti;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, e frutti e placche dell'intero edificio sono stati recentemente sostituiti;
- l'impianto termoidraulico, risulta eseguito sottotraccia apparentemente rispondente alle normative vigenti, con riscaldamento centralizzato alimentato con caldaia a gas metano posta nel locale comune a piano terreno e corpi scaldanti a radiatori. Nel 2016 sono state installate le valvole termostatiche su tutti i radiatori dell'appartamento con i relativi contabilizzatori in modo da rendere praticamente autonomo l'impianto centralizzato. Si evidenzia che, pur non essendo stato possibile reperire i certificati degli impianti gli stessi appaiono idonei all'uso;

Secondo le risultanze della Classificazione Energetica l'alloggio è in Classe G -  $EP_{tot} = 519,65$  kWh/m<sup>2</sup>/anno, giusto quanto all'Attestato n. 01500-036867-2012 del 04/04/2012 con validità fino al 04/04/2022 (All. 5);

L'alloggio è comprensivo di cantina, dell'altezza di m. 2,50, posta al piano terreno, e confinante:

- a nord con cortile comune di cui al mapp. 97;
- a ovest con cortile comune di cui al mapp. 97;
- a sud con garage di pertinenza dell'alloggio, subalterno 9;
- ad est con corsello comune e con cantina subalterno 7;

Il locale è dotato di due finestre con affaccio sul lato nord ed ovest e di porta in legno. I muri sono intonacati al civile con finitura grezza, mentre il pavimento è in battuto di cemento liscio. La cantina si presenta in un buono stato manutentivo ed è idonea all'uso;

Lo stato dei luoghi è documentato nella documentazione fotografica (All. 6);

### **Descrizione immobile, autorimessa, di cui al Fg 34, mapp. 97 sub 9:**

Trattasi di autorimessa posta al piano terreno ed alla stessa si accede tramite cortile comune con ingresso da via E. Mattei

L'autorimessa confina:

a nord con corridoio comune di accesso alle cantine e con cantina di pertinenza dell'appartamento, sub. 5;

ad ovest con cortile comune Mappale 97;

a sud con cortile comune Mappale 97;

ad est con autorimessa sub 10.

L'autorimessa ha una altezza utile di m. 2,50, è dotata di portone basculante in lamiera di ferro ed il pavimento è in ceramica. Le pareti sono in laterizio intonacato al grezzo. Il solaio di copertura è anch'esso latero-cementizio intonacato. L'autorimessa si presenta in un buono stato manutentivo ed è idonea all'uso;





# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area Assetto ed Uso del Territorio  
Lavori Pubblici – Patrimonio – Ambiente

### Descrizione parti comuni e oneri condominiali

Gli immobili sopra descritti fanno parte di un più ampio complesso edilizio le cui parti comuni comprendono l'area di cui al mappale 97 del foglio 34 oltre all'ingresso, al vano scala, al corsello di accesso alle cantine, un locale collettivo e al locale Centrale Termica.

Tutte le parti comuni si presentano in discreto stato manutentivo e sono idonee all'uso;

Fa parte della vendita, e quindi il suo valore è ricompreso nel prezzo, la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti e gli enti comuni del fabbricato al quale l'unità immobiliare appartiene, a norma dell'art. 1117 del C.C., precisandosi che sono di proprietà ed uso comune ai condomini secondo quanto dettagliatamente riportato nell'atto di provenienza.

Gli immobili fanno parte del "Condominio Mattei" ora amministrato da "AM.CO Srl – Amministrazioni Condominiali" con sede in Reggio Emilia via M.K. Gandhi, 18/1;

I millesimi di pertinenza delle unità immobiliari da alienare, sono pari a 139,026 ‰ di cui:

- mapp. 97 sub 5 – alloggio e cantina: 118,514 ‰;
- mapp. 97 sub 9 – autorimessa: 20,512 ‰;

Per l'esercizio 2014/2015 le spese condominiali, sono pari ad €. 2.099,29;

### 6. Determinazione della superficie commerciale ai sensi del DPR 138/1998

La superficie commerciale è così riassunta:

#### mapp. 97 sub 5 alloggio con terrazzo di uso esclusivo e cantina

Descrizione	Sup. Reale Lorda mq	Coefficiente correttivo commerciale	Sup. Commerciale mq
Appartamento	100,65	1	100,65
Cantina	20,25	0,25	5,06
Terrazzo	6,72	0,30	2,02
TOTALE			<b>107,73</b>

mapp. 97 sub 9 ad uso autorimessa = m<sup>2</sup> 27,15;

### 7. Valore dell'immobile

Considerato gli immobili in oggetto in raffronto con altri beni simili e/o assimilabili in zona e zone analoghe, con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza e vetustà, tenuto conto delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni condominiali, considerata l'odierna situazione del mercato immobiliare, valutata la classe energetica dell'alloggio "G", valutato che gli immobili sono posti in una zona residenziale di pregio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale nel modo seguente:

Alloggio con annessa cantina di pertinenza di cui al **mapp. 97 sub 5**:

$$\text{mq } 107,73 \times \text{€} / \text{mq } 975,00 = \text{€} . 105.036,75;$$

considerato che:

- i pavimenti dell'abitazione sono in pessimo stato di conservazione e che avranno necessariamente bisogno di essere rifatti, considerando di andare a posare il nuovo pavimento su quello esistente (90 mq x 35,00 €/mq = 3.150,00 €);





# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area Assetto ed Uso del Territorio  
Lavori Pubblici – Patrimonio – Ambiente

- i serramenti interni hanno necessità di essere sostituiti, poiché gonfi ed ammalorati nella parte terminale vicino al pavimento (7 x 380,00 €/cad. = 2.450,00 €);
- i vetri delle finestre sono vetri semplici e che quindi gli stessi, al fine di un più confortevole utilizzo dell'immobile, vanno quantomeno sostituiti (14,00 mq x 250,00 €/mq = 3.500,00 €);
- gli impianti sono funzionanti ma privi di dichiarazioni di conformità;
- per mettere in atto le manutenzioni di cui ai precedenti punti l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche e dei costi accessori (a corpo € 4.000,00);

valutato che la stima dei costi, per effettuare quanto sopra evidenziato, si può ritenere circa di **13.100,00 €**, che vanno detratti dal valore dell'immobile indicato in precedenza, il quale assume un Valore di Mercato

$$VM = 105.036,75 - 13.100,00 \text{ €} = 91.936,75 \text{ €}$$

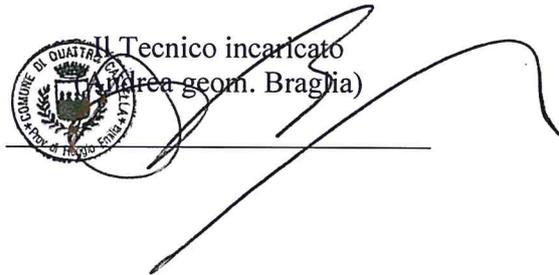
e quindi, per arrotondamento in difetto, in **€. 91.900,00**

Autorimessa, di cui al **mapp. 97 sub 9**, a corpo = **€. 7.500,00**;

e quindi per un totale complessivo, a corpo, di:

$$\text{€. } (91.900,00 + 7.500,00) = \text{€. } \mathbf{99.400,00} \text{ (Euro novantanovemilaquattrocento/00).}$$

Il Tecnico incaricato  
Andrea geom. Braglia



### ALLEGATI:

1. Identificazione catastale:
  - estratto di Mappa Catastale;
  - scheda catastale mapp. 97 sub 5 (alloggio e cantina);
  - scheda catastale mapp. 97 sub 9 (autorimessa);
  - visura mapp. 97 sub 5;
  - visura mapp. 97 sub 9;
2. Estratto PRG;
3. Planimetrie;
4. Documentazione Edilizia;
5. Attestato di certificazione energetica
6. Documentazione fotografica;

