

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

Prot. 9418

Quattro Castella, 28/09/2016

Al Responsabile d'Area
SEDE

Oggetto: Immobile, terreno edificabile, Lotto di Completamento via Falcone – Località Roncolo - Stima

Indice:

1. INCARICO
2. OGGETTO DELLA STIMA
3. VALUTAZIONE

1. INCARICO

Il sottoscritto Andrea geom. Braglia, su incarico dell'Amministrazione comunale rende la seguente relazione di stima inerente un'unità immobiliare, nella fattispecie un appezzamento di terreno edificabile ubicato nella località di Roncolo, al fine di procedere alla sua alienazione.

2. OGGETTO DELLA STIMA

2.1 Ubicazione

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile posto in Loc. Roncolo, in zona collinare, all'interno di un'area da urbanizzare laterale di via Falcone.

La zona è discretamente edificata, con insediamenti urbanistici prevalentemente residenziali.

Per una migliore rappresentazione della zona in esame, si allegano estratto di mappa (All. 1A), l'estratto di P.R.G. (All. 2) e documentazione fotografica (All. 4).

2.2 Identificazione catastale e confini

L'immobile oggetto della presente valutazione, è pervenuto all'Amministrazione Comunale tramite Decreto di trasferimento dal Demanio dello Stato del 01/12/2014, secondo quanto previsto dall'ex-art. 56 bis del D.L. 69/2013 convertito con modificazioni con Legge il 9 agosto 2013, N. 98., trascritto il 17/12/2014 Repertorio n. 20082 e con Verbale di Consegna Prot. 2014/21182/BO2 del 18/12/2014 (All. 3 - visura catastale) al:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito D.	Reddito A.
13	544	Semin Arbor	1	Mq. 837	Euro 6,48	Euro 7,56

Il terreno confina:

- a nord con il mappale 487, 456 e 455 dello stesso foglio;
- ad ovest, con il mappale 545, 543 destinati ad opere di urbanizzazione e con il mappale 542 dello stesso foglio;
- a sud con il mappale 141 dello stesso foglio;
- ad est con il mappale 140 dello stesso foglio.

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

2.3 Destinazione urbanistica

L'immobile, terreno edificabile, è destinato dal P.R.G. vigente a Zona "B5" Residenziale di completamento tipo "C" – disciplinata dall'art. 20.6 delle N.T.A. – lotto 73 completamente all'interno dell'unità di paesaggio "1 – Paesaggi Urbani" – disciplinata dal comma 4.1 – dell'art. 18.14 delle N.T.A.

L'area è compresa per circa la metà in "Zona di Classe 2", e per la restante parte in "Zona di Classe 3", della zonizzazione acustica approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 22/03/2007

L'immobile rientra nella Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina – pianura (art. 82 N.T.A.) della Variante Generale al P.T.C.P. approvata dal Consiglio Provinciale con atto n. 124 del 17/06/2010.

Più precisamente il terreno è identificato come lotto di completamento identificato sulla tavola 8C del P.R.G. Vigente con il numero 73 (vedi allegato 2) e a cui è assegnata una volumetria utile di m³ 450.

Il Lotto 73 è stato definitivamente approvato dall'Amministrazione comunale con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 07/04/2016 con cui è stata approvata la 49° Variante al vigente PRG e successivamente con la relativa Convenzione urbanistica sottoscritta in data 02 agosto 2016 con atto autenticato dalla Dott.ssa Cecilia Casasole, Notaio in Reggio Emilia al Rep 34334 Racc. 13296 registrato a Reggio Emilia il 09/08/2016 al N. 12456 Serie 1 Ted ivi trascritto il 11/08/2016 al n. 16365 di R.G. e al n. 11539 di RP. e risulta censito al N.C.T. del Comune di Quattro Castella;

Ad oggi l'Amministrazione Comunale ha in corso di approvazione il progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione.

Il lotto di terreno sarà venduto come urbanizzato, a seguito degli accordi intercorsi tra i diversi soggetti attuatori tra cui l'Amministrazione Comunale.

Di seguito si riassumono i principali parametri edilizi specificando che una più esauriente descrizione degli stessi è consultabile nelle NTA del Piano Particolareggiato, negli elaborati di Progetto Esecutivo delle opere di Urbanizzazione Primaria in atti comunali di cui solo le principali, per estratto, vengono riportate di seguito:

- a) Sf = 840 mq;
- b) If = indice di fabbricabilità fondiaria: 450 mc;
- c) S.U.N. Max = $450/2,70/1,41 = 118,20$ mq;
- d) Distanza minima dai confini = 5,00 ml;
- e) Distanza minima dai fabbricati = 10,00 ml;
- f) Aree scoperte sistemate a verde e spazi permeabili: 35% della Sf;
- g) Parcheggi pubblici già previsti per gli usi residenziali e per gli usi complementari;
- h) Tipologie edilizie: massimo 2 alloggi.

2.4 Utilizzazione

L'unità immobiliare è attualmente incolta, destinata a prato e priva di alberature.

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

2.5 Descrizione dell'immobile

Il lotto ha configurazione piano altimetrica regolare, con forma rettangolare di circa m. 28,00 x m 30,00 il cui accesso carrabile, secondo quanto previsto dalle tavole di Progetto delle urbanizzazioni, avviene dal lato ovest del lotto per mezzo della strada di lottizzazione.

Il lotto avrà al suo interno, le canalizzazione per le reti telefoniche, elettriche e di fognatura, bianca e nera. Mentre le reti tecnologiche gas e acqua potranno essere riprese immediatamente all'esterno del lotto.

2.6 Consistenza

L'unità immobiliare in esame ha la seguente consistenza:

Foglio	Mappale	Superficie M ²	Volumetria Utile M ³
13	544	840	450

3. VALUTAZIONE

Ai fini della determinazione del valore da attribuire all' unità immobiliare in esame, oltre alla ubicazione, consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si deve tenere debitamente conto della destinazione urbanistica sancita dal vigente P.R.G.

Ai fini della determinazione del valore si considera l'immobile come urbanizzato, eccezione fatta per gli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria ed evidentemente del Costo di Costruzione degli immobili.

Il valore ricercato è il cosiddetto "valore più probabile" in senso statistico, in regime di libero mercato e con riferimento all'attualità, nella fattispecie detto valore può ottenersi come media dei valori ottenuti con l'applicazione del criterio di stima sintetico – comparativa, oppure con il criterio della stima analitica a valore di trasformazione.

Si evidenzia che dalle ricerche effettuate si sono reperiti atti di compravendita relativi ad immobili similari ubicati in zona: tre lotti compravenduti in via Lanzi CD12 e un lotto compravenduto in via Falcone nel medesimo comparto.

Si ritiene pertanto di utilizzare per la valutazione del terreno edificabile in questione il criterio di stima sintetico – comparativa con i lotti simili della zona recentemente compravenduti. Per l'applicazione di detto sistema di stima però non si procederà con una mera proporzione matematica con il lotto dello stesso comparto, poiché un solo dato non può essere l'unico parametro di riferimento per la redazione di una perizia estimativa. Detto valore infatti potrebbe essere stato influenzato da fattori esterni a noi sconosciuti e non riferibili ad altri immobili, quindi si procederà come descritto di seguito.

3.1 Descrizione dei criteri applicati per la redazione della stima sintetico – comparativa:

Per il calcolo del valore di mercato V_m si prenderanno quindi in considerazione i valori di vendita degli atti di compravendita, di lotti affini, a disposizione (vedi Tabella 1).

Si procederà poi a raffrontare i Valori di vendita dei lotti tramite i parametri edilizi riportati in Tabella 1, che in particolare sono: Superficie fondiaria (Sf), Superficie utile (Su), il Volume utile (Vu) e il numero delle Unità immobiliari (Ui).

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

Si evidenzia come tali dati non siano tutti direttamente paragonabili tra loro poiché gli immobili sono situati in due zone di piano diverse normate diversamente dal P.R.G. Tra i lotti però la definizione di Volume Utile (Vu) è l'unico parametro che sia direttamente confrontabile, quindi, per la determinazione del più probabile Vm si procederà come di seguito evidenziato:

- 3.1.1 Procediamo con il determinare il valore unitario del mc utile edificabile, utilizzando i diversi valori a disposizione. Il calcolo viene effettuato facendo la media dei tre lotti di terreno del CD12, e successivamente mediando il valore trovato con il valore del lotto n. 72 di via Falcone.
- 3.1.2 Consideriamo poi il fatto che tre dei quattro lotti comparati sono posti, seppur nelle vicinanze del medesimo abitato, in una zona paesaggisticamente più apprezzabile e con diverse norme di P.R.G., che ne aumentano indubbiamente il valore. Si ritiene quindi per attribuire correttamente il Valore di Mercato di dover abbattere il valore ottenuto (punto 3.1.1) con un deprezzamento del 20%. Tale percentuale è stata calcolata facendo il rapporto tra il Valore a MCU che si ottiene dalla media algebrica dei 4 valori disponibili (491,11 €/mc) e quella che si ottiene se avessimo disponibili altri 2 valori proporzionalmente uguali a quelli dei lotti del CD12 anche per il comparto di via Falcone (381,34 €/mc). Detto rapporto (0,78) è utilizzato al fine di adeguare la poca disponibilità di dati nei lotti del comparto.
- 3.1.3 Si considera inoltre di applicare un ulteriore deprezzamento del MCU poiché il lotto oggetto di stima è posto in una posizione penalizzata rispetto agli altri due lotti facenti parte del comparto. L'immobile infatti non ha affaccio né su via Falcone né su via Turati, risultando quindi circondato da altri lotti e solo in minima parte da viabilità ed infrastrutture (urbanizzazioni in progetto). Questo particolare, se da un lato può essere un pregio relativamente alla tranquillità del sito, dall'altro denota una minor versatilità in fase di sviluppo progettuale per il posizionamento del fabbricato costruendo. Qualora si decidesse infatti per una tipologia bifamigliare, nell'area dovrebbe essere riservata una porzione destinata a viabilità interna o corte comune. Detta superficie si può indicativamente considerare intorno al 10% della superficie fondiaria (circa 80 mq). Questa limitazione, ovviamente non si manifesterebbe nel caso di tipologia costruttiva unifamiliare. Non conoscendo la tipologia costruttiva, che l'acquirente metterà in atto, si ritiene però necessario tutelare l'eventuale tipologia più penalizzata applicando quindi una detrazione. Si considera inoltre che la posizione del lotto, non essendo per l'appunto fronte strada, è sicuramente penalizzata rispetto agli altri 2 lotti del comparto ed ai lotti presi in esame nel Comparto denominato CD12. In funzione di quanto detto, al Valore del MCU, si applicherà una riduzione pari ad un 18% (9% per la necessità di una distribuzione interna e 9% per la posizione del lotto).
- 3.1.4 Infine si provvederà a sviluppare il valore del MCU trovato per i metri cubi potenzialmente edificabili sul lotto (450 mc).

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

3.2 Dati numerici e sviluppo del Vm:

TABELLA 1

LOTTO	Sup. Fondiaria	Volume Utile	Superficie Utile	N. Alloggi	Valore a mc utile	Valore Vendita
	in mq	in mc	in mq			
Lotto n. 2 CD12	765	325	120	1	€ 646,15	€ 210.000,00
Lotto n. 3 CD 12	770	325	120	1	€ 646,15	€ 210.000,00
Lotto n. 4 CD 12	685	325	120	1	€ 427,69	€ 139.000,00
Lotto n. 72 Stesso comparto	950	450	118,20	2	€ 244,44	€ 110.000,00

Visti i dati riportati in tabella e sviluppando la considerazione di cui al punto 3.1.1:

$$V_{\text{alore MCU Medio}} \text{ lotti CD12} = (646,15 + 646,15 + 427,69)/3 = 573,33 \text{ €/m}^2$$

$$V_{\text{alore MCU Medio}} = (573,33 + 244,44)/2 = 408,89 \text{ €/m}^2$$

Visti i dati di cui al punto precedente e sviluppando la considerazione di cui al punto 3.1.2:

$$V_{\text{alore MCU Medio}} = 408,89 \text{ €/m}^2 \times 80\% = 327,11 \text{ €/m}^2$$

Visti i dati di cui al punto precedente e sviluppando la considerazione di cui al punto 3.1.3:

$$V_{\text{alore MCU Medio}} = 327,11 \text{ €/m}^2 \times 82\% = 268,23 \text{ €/m}^2$$

Visti i dati di cui al punto precedente e sviluppando la considerazione di cui al punto 3.1.4:

$$V_m = 268,23 \text{ €/m}^2 \times 450 \text{ mc} = 120.703,50 \text{ € arrotondato ad € } \mathbf{120.000,00 \text{ €}}$$

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

3.2 Conclusioni

Considerato tutto quanto sopra descritto e valutato il calcolo indicato si può considerare per un valore stimato, a corpo, da porre a base d'asta, di complessivi:

Euro 120.000,00 (Euro centoventimila/00)

NB. Quanto oggi valutato è considerato al lordo della quota di urbanizzazione che il comune dovrà corrispondere all'impresa una volta effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il Tecnico Incaricato
(Andrea geom. Braglia)



ALLEGATI ALLA STIMA

Allegato 1 – Documentazione Catastale

1A – Estratto di Mappa;

1B – Visura Catastale;

Allegato 2 – Estratto di PRG;

Allegato 3 – CDU;

Allegato 4 – Documentazione Fotografica;

Allegato 5 – Estratto Mappa Catastale con individuazione del lotto oggetto della stima.