



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

Prot. n. 5469

Quattro Castella, lì 30 maggio 2017

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 come di seguito specificato:

- La proprietà del terreno tramite atto di trasferimento immobiliare a firma Dott.ssa Schiena Michela, in qualità di Segretario Generale del Comune di Quattro Castella, Registrato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia al n. 63 del 15/12/2011 P.G. 25256 e R.P. 16411;
- La proprietà superficaria dell'immobile è poi stata riunita a quella del terreno 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.

Gli immobili sono stati edificati su area che ricadeva nel "piano di zona" approvato dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione del programma costruttivo dell'I.A.C.P. come risulta dalla delibera consiliare del 12/02/1973 n. 5, assunta ai sensi della L' 865/1971.;

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	6	A/3	3	5,5 vani	Euro 312,46

- autorimessa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	97	11	C/6	4	16 m ²	Euro 45,45

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 6 e sub 11 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.;





COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

- 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 1944 del 29/03/1973, successiva variante n. 3465 del 14/07/1973, successivamente sostituita con la Variante 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 ed 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 6:

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

- a nord e a sud con distacco su area cortiliva comune di cui al mapp. 97;
- a est con unità immobiliare censita al Fg. 34 Mappale 97 Sub. 1;
- a ovest 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/pranzo con esposizione a sud e serramento con porta finestra;
- cucina abitabile;
- 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 oltre a lavabo, il tutto recentemente ristrutturato;





COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

- 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";
- le porte interne sono in legno tamburato, in due camere matrimoniali e nel servizio igienico, mentre quelle della zona giorno sono in legno tamburato con specchiatura centrale in vetro;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e sistema di oscuramento a 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 - $EP_{tot} = 339,49$ kWh/m²/anno, giusto quanto all'Attestato n. 06340-040276-2017 del 24/05/2017 con validità fino al 24/05/2027 (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 corsello comune e con cantina subalterno 7;
- ad est con cantina di pertinenza dell'alloggio, subalterno 8.

Il locale è dotato di una finestra con affaccio sul lato nord 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 normale 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 11:

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;
- ad ovest con vano scala comune;





COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

- a sud con cortile comune Mappale 97;
- ad est con autorimessa sub 12.

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

N.B.: tutto il mobilio visibile dalle fotografie non è ricompreso nella vendita dell'immobile.

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 112,870 ‰ di cui:

- mapp. 97 sub 6 – alloggio e cantina: 99,749 ‰;
- mapp. 97 sub 11 – autorimessa: 13,121 ‰;

Per l'esercizio 2015/2016 (data in cui ancora il gas è stato centralizzato per quasi tutto l'anno termico) compreso tra il 01/05/2015 fino al 30/04/2016 le spese condominiali, sono pari ad €. 1.486,13;

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

La superficie commerciale è così riassunta:

mapp. 97 sub 6 alloggio con terrazzo di uso esclusivo e cantina

Descrizione	Sup. Reale Lorda mq	Coefficiente correttivo commerciale	Sup. Commerciale mq
Appartamento	80,00	1	80,00
Cantina	12,32	0,25	3,08
Terrazzo	7,74	0,30	2,32
TOTALE			85,40

mapp. 97 sub 11 ad uso autorimessa = mq 15,64;

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





COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

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 6:**

$$\text{mq } 85,40 \times \text{€} / \text{mq } 975,00 = \text{€} . 83.265,00;$$

considerato che:

- i vetri delle finestre sono vetri semplici e che quindi gli stessi, al fine di un più confortevole utilizzo dell'immobile, vanno quantomeno sostituiti ($13,55 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = 3.387,50 \text{ €}$);
- 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 € 3.000,00);

valutato che la stima dei costi, per effettuare quanto sopra evidenziato, si può ritenere circa di 6.500,00 €, che vanno detratti dal valore dell'immobile indicato in precedenza, il quale assume un Valore di Mercato

$$\text{VM} = 83.265,00 - 6.500,00 \text{ €} = 76.765,00 \text{ €}$$

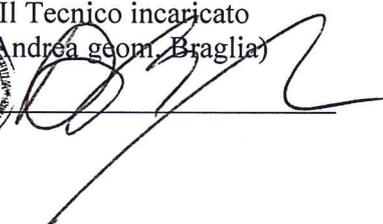
e quindi, per arrotondamento in difetto, in € . 76.500,00

Autorimessa, di cui al **mapp. 97 sub 11**, a corpo = € . 5.500,00;

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

$$\text{€} . (76.500,00 + 5.500,00) = \text{€} . 82.000,00 \text{ (Euro ottantaduemila/00)}.$$

Il Tecnico incaricato
(*Andrea geom. Braglia*)



ALLEGATI:

1. Identificazione catastale:
 - estratto di Mappa Catastale;
 - scheda catastale mapp. 97 sub 6 (alloggio e cantina);
 - scheda catastale mapp. 97 sub 11 (autorimessa);
 - visura mapp. 97 sub 6;
 - visura mapp. 97 sub 11;
2. Estratto PRG;
3. Planimetrie;
4. Documentazione Edilizia;
5. Attestato di certificazione energetica
6. Documentazione fotografica;



ALLEGATO 1
IDENTIFICAZIONE CATASTALE



MODULARIO
F. - Cat. S. F. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

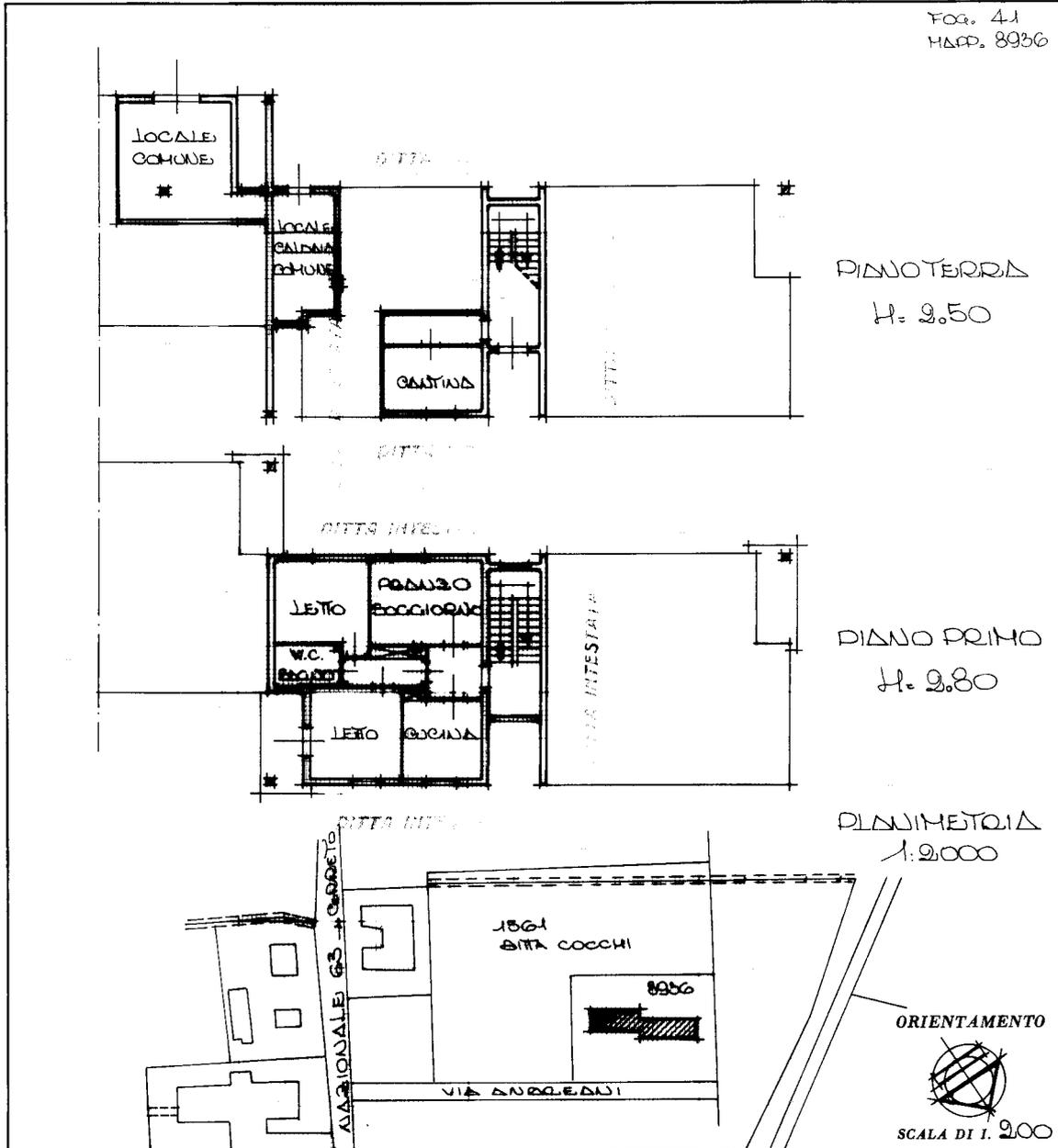
Lire
50

10

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 852)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUATTRO CASTELLA Via MATEI N° 11
Ditta I.A.C.P. UTILISTA DELLA SUPERFICIE - COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROPRIETARIO DEL SOTTOPOSTO FONDO -
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO EMILIA
INTERNO N° 2 SCALA "B" MONTEPRATI ALBERTO

Fog. 41
MAP. 8936



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	F. 41 map. 8936/6
10440	

Compilata dal _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
CIEOM. PRIMO FANTINI

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____

DATA **13-8-1979**

Firma: *[Signature]*

URS-OFFICINA C.V.-ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2017 - Comune di QUATTRO CASTELLA (HI22) - < Foglio: 34 - Particella: 97 - Subalterno: 6 >
VIA ENRICO MATTEI n. 11 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

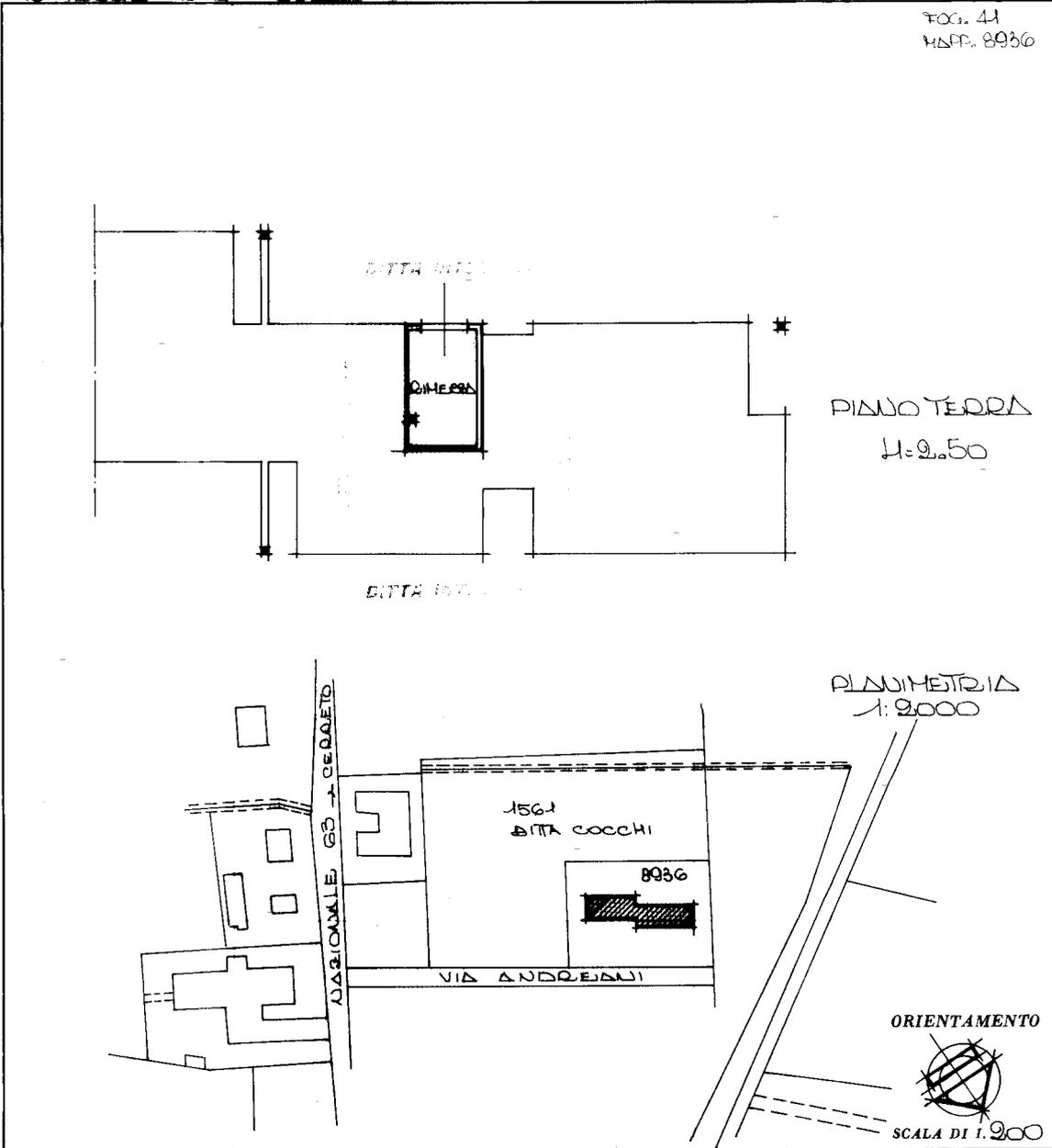
Lire
50

14

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUATTRO CASTELLA Via MATEI N° 11
Ditta I.A.O.P. DITTA DELLA SUPERFICIE COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Proprietario del sottoposto fondo REGGIO EMILIA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MONTEMURIO ROMANO
RIHESSA N° 2 SCALA "B"

Fog. 41
MSP. 8936



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA -7 LUG. 1979	F-41 coop. 1936
PROT. N° 1444	

Compilata dal _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIOM. DRINA FAUSTINI

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____

DATA 13-7-1979

Firma: _____

U.S. OFFICINA C.V. ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2017 - Comune di QUATTRO CASTELLA (HI22) - < Foglio: 34 - Particella: 97 - Subalterno: 11 >
VIA ENRICO MATTEI n. 11 piano: T;

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/05/2017 - Ora: 12.02.09 Segue

Visura n.: T134730 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Dati della richiesta	Comune di QUATTRO CASTELLA (Codice: H122)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA Foglio: 34 Particella: 97 Sub.: 6

INTESTATO

1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA	00439250358*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	97	6			A/3	3	5,5 vani	Totale: 94 m ² Totale escluse aree scoperte**: 92 m ²	Euro 312,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ENRICO MATTEI n. 11 piano: 1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	97	6			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/05/2003 protocollo n. 126009 in atti dal 30/05/2003 (n. 40107.1/2003)
Indirizzo		, VIA ENRICO MATTEI n. 11 piano: 1;										

Situazione degli intestati dal 14/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA		00439250358	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/2006 protocollo n. RE0043153 Voltura in atti dal 08/04/2006 Repertorio n.: 21237 Rogante: CECILIA CASASOLE Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: Sede: CONSEGNA E TRASFERIMENTO EX- LEGE- RP.4457 (n. 3074.1/2006)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Data: 08/05/2017 - Ora: 12.02.09 Segue

Visura n.: T134730 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 30/05/2003

N.	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA		00439250358	(1) Proprietà: PROPRIETARIO DEL SOTTOPOSTO FONDO fino al 24/08/2001
2	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA -			(10) Oneri UTILISTA DELLA SUPERFICIE fino al 24/08/2001
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/05/2003 protocollo n. 126009 in atti dal 30/05/2003 Registrazione: (n. 40107.1/2003)				

Situazione degli intestati dal 24/08/2001

N.	ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA		00141470351	(10) Oneri UTILISTA DELLA SUPERFICIE fino al 14/02/2006
2	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA		00439250358	(10) Oneri PROPRIETARIO SOTTOPOSTO FONDO fino al 14/02/2006
DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 24/08/2001 protocollo n. RE0018018 Voltura in atti dal 14/02/2006 Repertorio n.: 24 Rogante: PRESIDENTE GIUNTA Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: Sede: LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 08/08/2001 (n. 1354.1/2006)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita		
1		41	8936	6			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46 L. 605.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO		
Indirizzo VIA MATTEI ENRICO n. 11 piano: 1;														
Notifica -											Partita	1793	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita		
1		41	8936	6			A/3	3	5,5 vani		L. 704	Impianto meccanografico del 30/06/1987		
Indirizzo , VIA MATTEI ENRICO n. 11 piano: 1;														
Notifica -											Partita	1793	Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA	00439250358	(1) Proprietà: PROPRIETARIO DEL SOTTOPOSTO FONDO fino al 30/05/2003
2	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA -		(10) Oneri UTILISTA DELLA SUPERFICIE fino al 30/05/2003
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/05/2017 - Ora: 12.03.16 Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T135508 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Dati della richiesta	Comune di QUATTRO CASTELLA (Codice: H122)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA Foglio: 34 Particella: 97 Sub.: 11

INTESTATO

1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA	00439250358*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	97	11			C/6	4	16 m²	Totale: 17 m²	Euro 45,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ENRICO MATTEI n. 11 piano: T;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	97	11			C/6	4	16 m²		Euro 45,45	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/05/2003 protocollo n. 126017 in atti dal 30/05/2003 (n. 40113.1/2003)
Indirizzo: VIA ENRICO MATTEI n. 11 piano: T;												

Situazione degli intestati dal 14/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA		00439250358	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/2006 protocollo n. RE0043153 Voltura in atti dal 08/04/2006 Repertorio n.: 21237 Rogante: CECILIA CASASOLE Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: Sede: CONSEGNA E TRASFERIMENTO EX- LEGE- RP.4457 (n. 3074.1/2006)				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Data: 08/05/2017 - Ora: 12.03.16 Segue

Visura n.: T135508 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 30/05/2003

N.	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA		00439250358	(1) Proprietà: PROPRIETARIO DEL SOTTOPOSTO FONDO fino al 24/08/2001
2	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA -			(10) Oneri UTILISTA DELLA SUPERFICIE fino al 24/08/2001
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/05/2003 protocollo n. 126017 in atti dal 30/05/2003 Registrazione: (n. 40113.1/2003)				

Situazione degli intestati dal 24/08/2001

N.	ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA		00141470351	(10) Oneri UTILISTA DELLA SUPERFICIE fino al 14/02/2006
2	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA		00439250358	(10) Oneri PROPRIETARIO SOTTOPOSTO FONDO fino al 14/02/2006

DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 24/08/2001 protocollo n. RE0018018 Voltura in atti dal 14/02/2006 Repertorio n.: 24 Rogante: PRESIDENTE GIUNTA Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: Sede: LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 08/08/2001 (n. 1354.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Superficie Catastale	Rendita
1		41	8936	II			C/6	4	16 m ²		Euro 45,45 L. 88.000		VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA MATTEI ENRICO n. 11 piano: T;													
Notifica - Partita 1793 Mod.58 -													

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Superficie Catastale	Rendita
1		41	8936	II			C/6	4	16 m ²		L. 96		Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA MATTEI ENRICO n. 11 piano: T;													
Notifica - Partita 1793 Mod.58 -													

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA	00439250358	(1) Proprietà: PROPRIETARIO DEL SOTTOPOSTO FONDO fino al 30/05/2003
2	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA -		(10) Oneri UTILISTA DELLA SUPERFICIE fino al 30/05/2003
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 2
ESTRATTO DI PRG



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

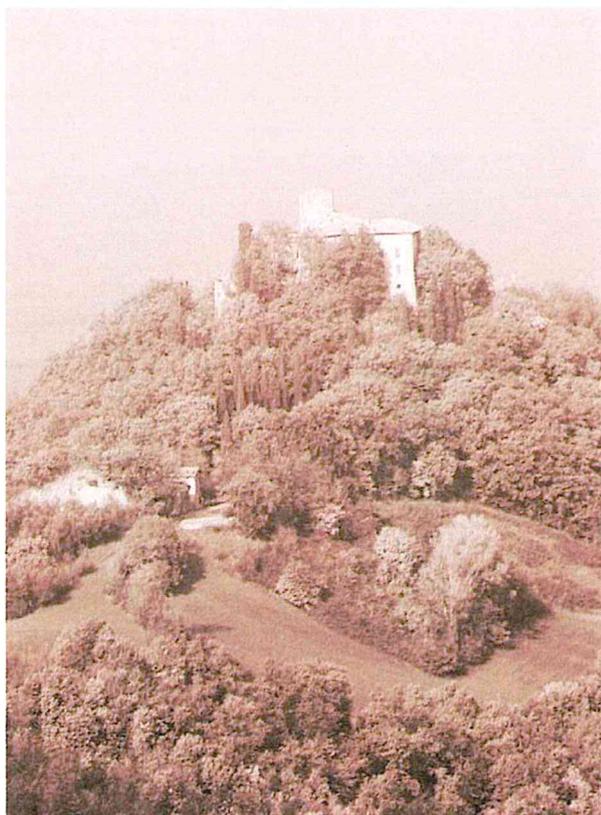
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

48^a VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/78 E DELL'ART. 41 DELLA L.R. N° 20/2000

ADOTTATA CON D.C. N° 41
APPROVATA CON D.C. N° 83

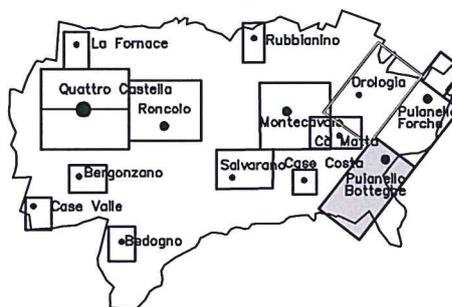
DEL 29/06/2015
DEL 05/11/2015



TAV. 8H PROGETTO

VIABILITA' E ZONIZZAZIONE

Puianello "Botteghe"



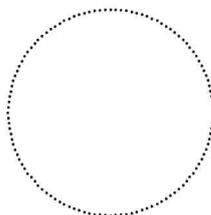
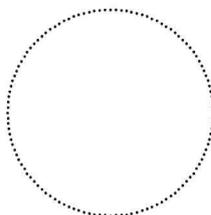
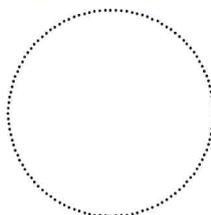
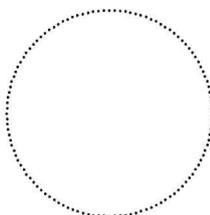
UFFICIO TECNICO COMUNALE - IL DIRIGENTE D'AREA ARCH. SAVERIO CIOCE

Il Responsabile d'Area
Arch. SAVERIO CIOCE

Il Responsabile all'Urbanistica
Geom. DALBO EGIDIO RIVI

Il Sindaco
ANDREA TAGLIAVINI

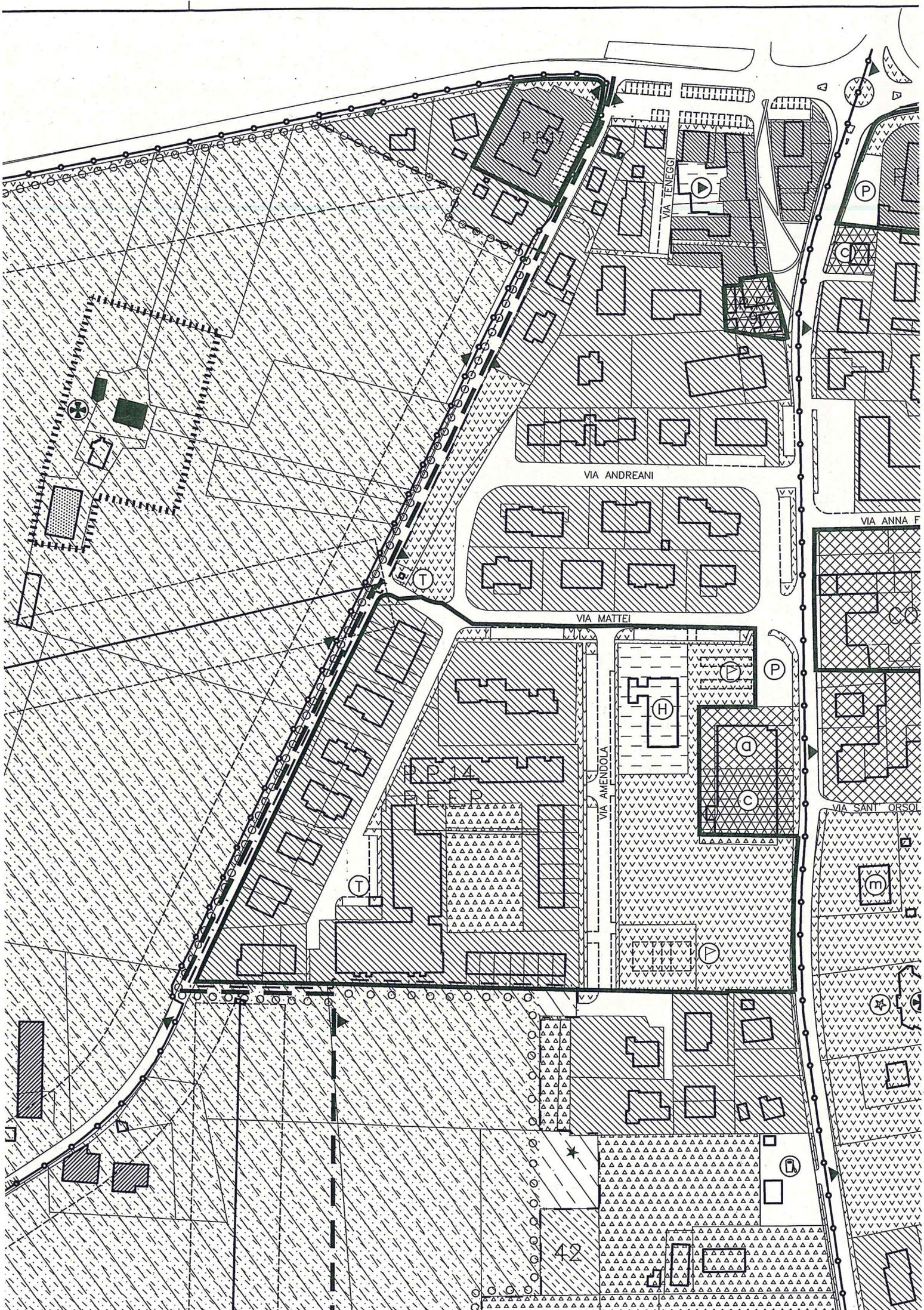
Il Segretario
MICHELA SCHIENA



SCALA 1:2000



GIUGNO 2015



VIA TENEGGI

VIA ANDREANI

VIA MATTEI

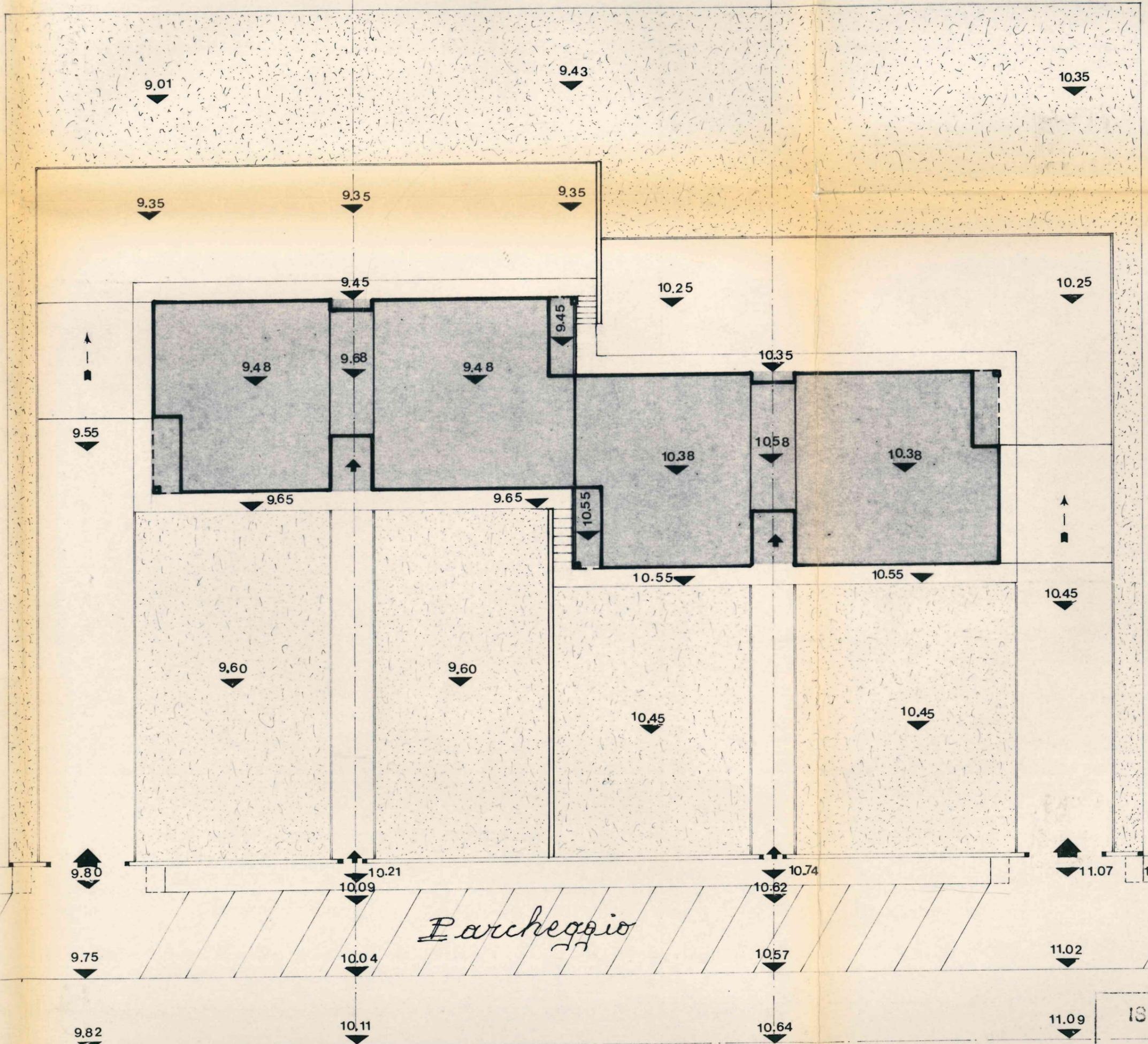
VIA AMENDOLA

VIA ANNA F.

VIA SANT'ORSOLA

42

ALLEGATO 3
PLANIMETRIE



COMUNE DI QUILTRO C. STELLA
 COMMISSIONE EDILIZIA

Esaminato nella seduta del 28.6.74
 IL PROGETTO presentato dal IST. AUTONOMO CASE POPOLARI
 Redatto dal Tecnico inf. Seccolini

30 NOV. 1974

[Handwritten signature]

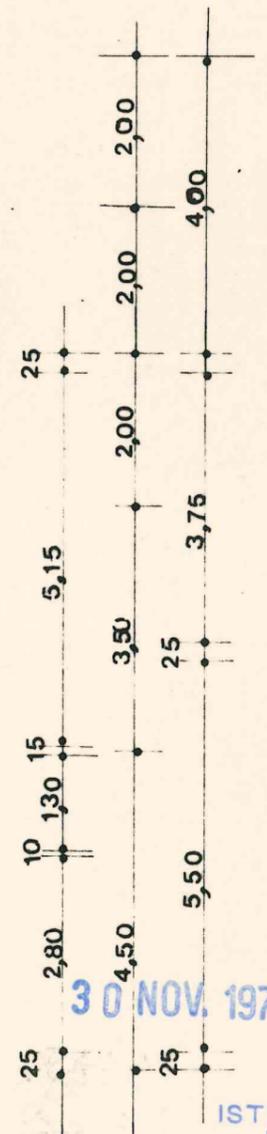
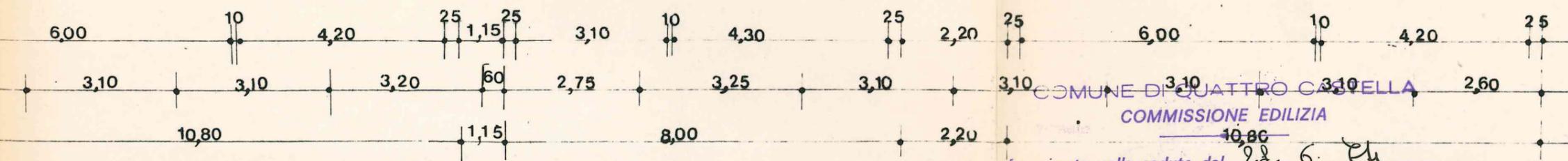
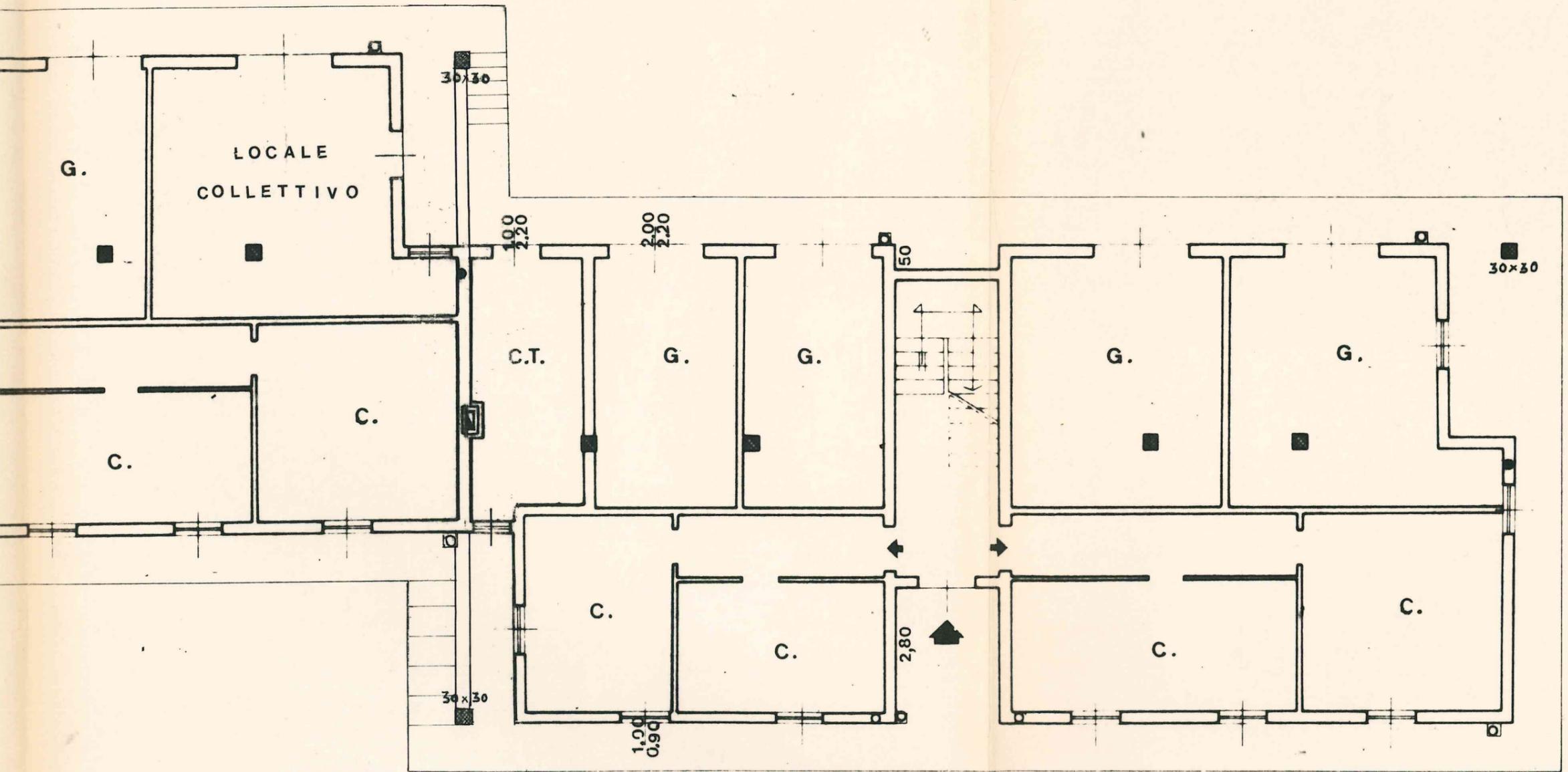
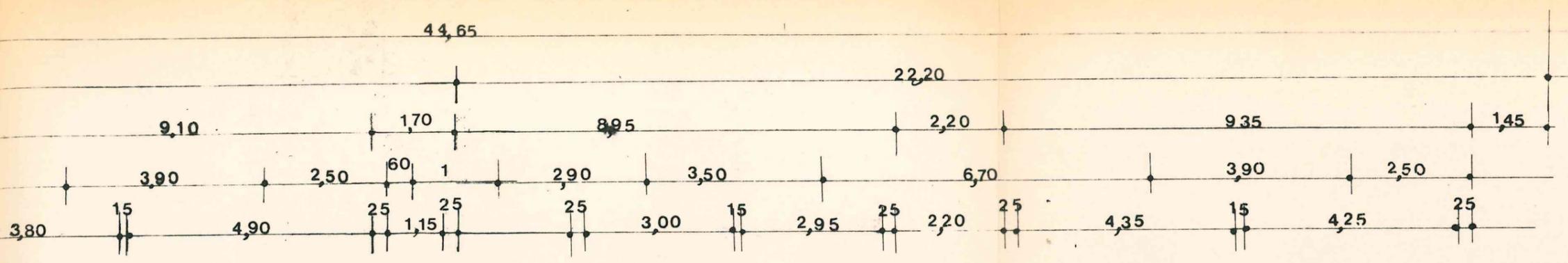
ISTITUTO AUTONOMO
 - DELLA PROVINCIA

LAVORO legge 22-10-1974

Marciapiede

Parcheggio

Stradale



30 NOV. 1973

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA - Il Direttore Tecnico

[Handwritten signature]

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

COMMISSIONE EDILIZIA

10,80

Adottato nella seduta del 28.6.74

PROGETTO presentato da *[Handwritten name]*

approvato dal Tecnico *[Handwritten name]*

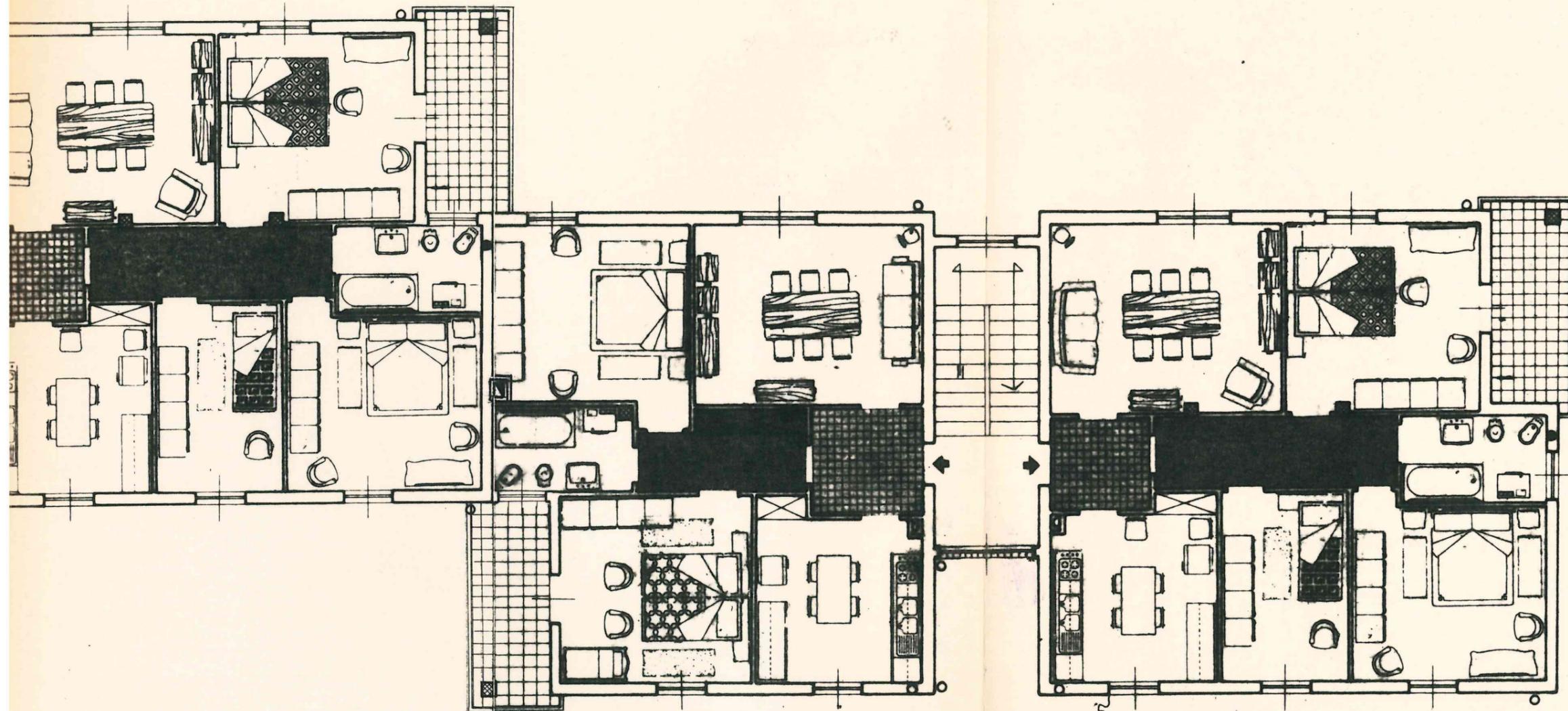
NA PEEP

- SI AUTORIZZA -

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

LAVORO DATA 22-10-1971 n. 885

Folliato a 8 alloggi in Comune di Quattro Castella 27-11-1973



30 NOV. 1973



ISTITUTO AUTONOMO
per le CASE POPOLARI
della Provincia di REGGIO EMILIA
Il Direttore Tecnico

[Handwritten signature]

COMUNE DI QUATTRO CASTELLI
COMMISSIONE EDILIZIA

Esaminato nella seduta del 28.6.73
IL PROGETTO presentato da *[Handwritten name]*
Recetto dal Tecnico *[Handwritten name]*
IN ZONA PEEP

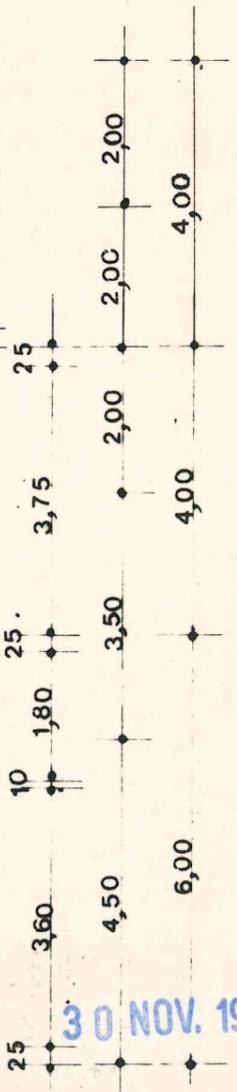
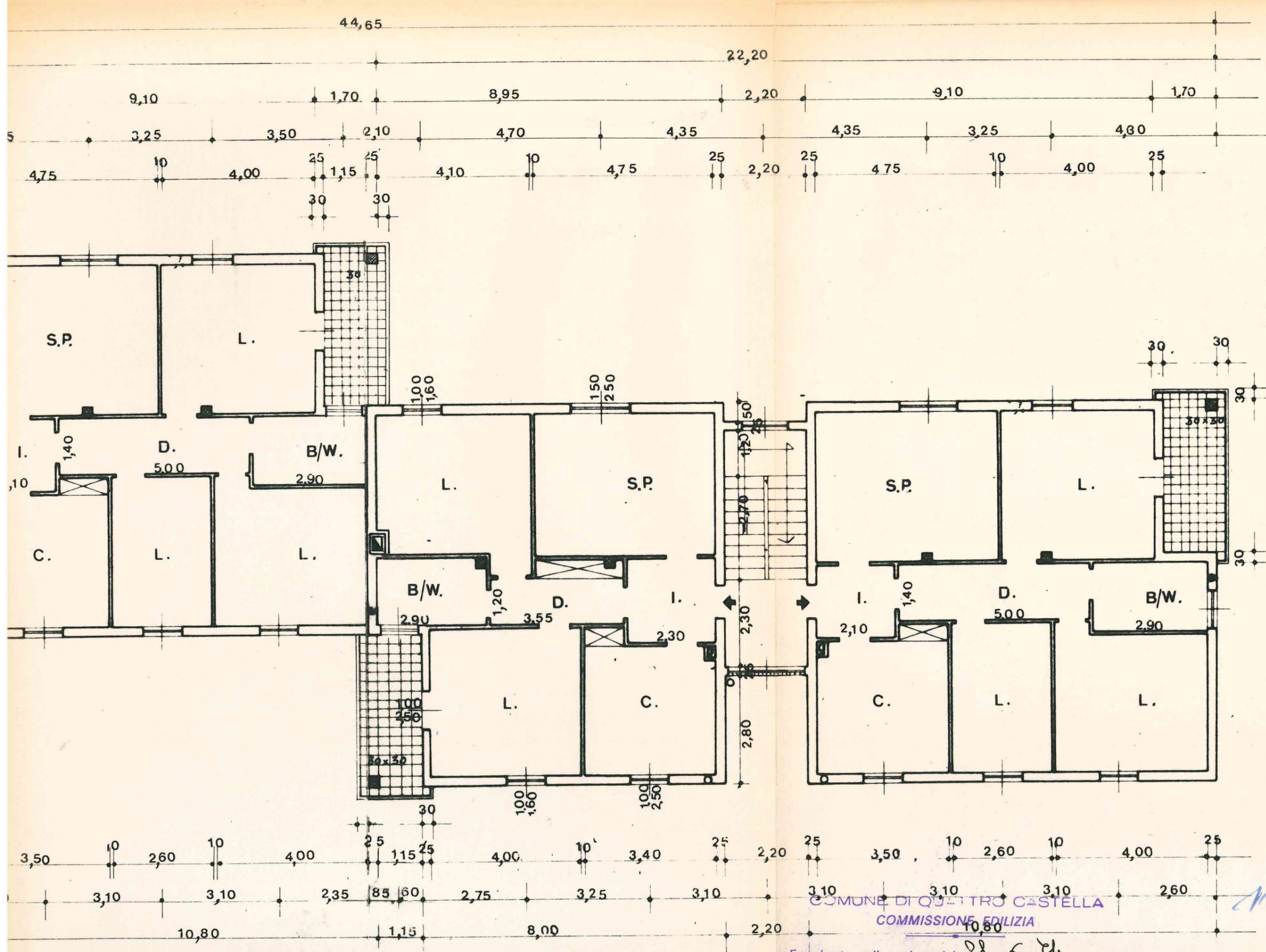
— SI AUTORIZZA —
IL PRESIDENTE
[Handwritten signature]
COMUNE DI QUATTRO CASTELLI - UFFICIO TECNICO

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
— DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA —

LAVORO Legge 22-10-1971 n° 865

Fabbricato e alloggi in Comune di

TAVOLA		DATA
Pianta Piano Tipo		1973
Arredamento		N°
PROGETTISTA	DISEGNATORE	SCALA:
U. T. I. A. C. P.	R. M. e P. G.	1:100
		3/A



30 NOV. 1973

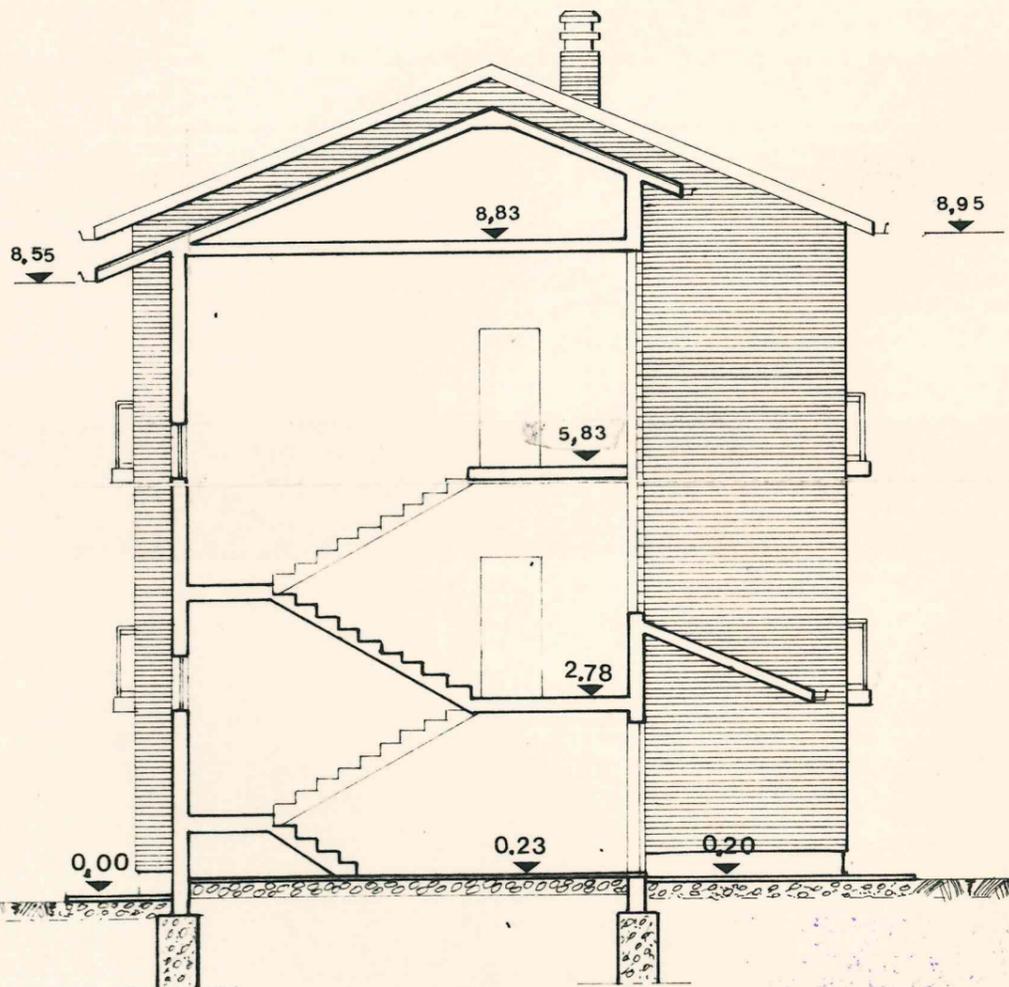
ISTITUTO AUTONOMO
per le CASE POPOLARI
della Provincia di REGGIO EMILIA
Il Direttore Tecnico

[Handwritten signature]

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
COMMISSIONE EDILIZIA

Esaminato nella seduta del 28.6.74
IL PROGETTO presentato da Co.P. Autonomo Case Popolari
Redatto dal Tecnico ing. Zecchi

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI



30 NOV. 1973



ISTITUTO AUTONOMO
per le CASE POPOLARI
della Provincia di REGGIO EMILIA
Il Direttore Tecnico

ing. Andrea Cecchi

Asse stradale



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
COMMISSIONE EDILIZIA

Esaminato nella seduta del 27.6.74
IL PROGETTO presentato da Es. Autonomo Case Popolari
Redatto dal Tecnico ing. Cecchi
IN ZONA PEEP

— SI AUTORIZZA —
IL PRESIDENTE



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	
LAVORO App. 22.10-1971 n. 826 Folla. e 8 alloggi in Comune di Quattro Castella	DATA 27-11-1973
SEZIONE A ₁ -B ₁	
PRG 1ACP	SCALE 1:100
DATA 27.11.73	4/A

ALLEGATO 4
DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

Provincia di Reggio Emilia

LICENZA PER COSTRUZIONE EDILIZIA

N. verb. C.E. 94

Li, 28 / 6 / 74

IL SINDACO

Vista la domanda in atti al n. 2160/16010 presentata in data 4 / 12 / 73 ;
Sentito il parere della Commissione Comunale Lavori Pubblici e dei competenti Uffici ;
Viste le disposizioni di legge in materia di edilizia ;
Salvi e riservati i diritti di terzi ;

AUTORIZZA

il Sig. DEMANIO STATO ~~è~~ I A C P.

ad eseguire i seguenti lavori nuova costruzione 1 fabbricato per complessivi
n. 8 alloggi

in questo Comune in via Mattei frazione o località Puianello

L'autorizzazione è subordinata all'osservanza da parte del titolare dell'autorizzazione delle seguenti prescrizioni generali e particolari:

- 1) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere fatta regolare comunicazione all'Ufficio Tecnico ed all'Ufficio Imposte di consumo precisando la data di inizio; qualora non sia già stato indicato nella domanda di costruzione, si dovrà pure comunicare il nominativo dell'esecutore delle opere e del direttore dei lavori che dovranno apporre la loro firma sulla domanda ed allegati;
- 2) La costruzione dovrà essere conforme al progetto approvato;
- 3) Se durante l'esecuzione di scavi il costruttore incontrasse manufatti o condutture pubbliche dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli e comunicare il fatto all'Ufficio Tecnico;
- 4) In cantiere dovrà essere conservata una copia dei disegni portante gli estremi dell'approvazione unitamente alla presente;
- 5) Per le costruzioni in c.a. dovranno essere rispettate le norme contenute nel D.L. 16-11-1939 n. 2229 (in particolare si ricorda l'obbligo della denuncia delle opere alla Prefettura); **e successive modificazioni. =**
- 6) Dovrà essere presentata preventiva domanda in carta bollata onde ottenere l'autorizzazione per eventuali occupazioni di spazio pubblico, allacciamenti alle reti dell'acquedotto, fognature o per l'eventuale apertura di passi carrai;
- 7) Dovrà essere tempestivamente comunicata l'ultimazione dei lavori;
- 8) Dovranno essere rigorosamente osservate tutte le condizioni e prescrizioni delle leggi e regolamenti generali e speciali in materia di igiene di edilizia vigenti;
- 9) La presente licenza ha una validità di mesi 12. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori;
- 10) Dopo l'ultimazione dei lavori dovrà essere richiesto il prescritto certificato di abitabilità o agibilità corredato degli allegati descritti nel relativo modello;
- 11) Destinazione di zona Piano particolareggiato (PEEP)
- 12) ~~Con la condizione che i lavori potranno avere inizio solo ad~~
~~avvenuta disponibilità dell'area.~~
- 13-~~Che venga richiesto ed ottenuto Nulla-osta VV.FF. di Reggio Emilia~~
~~per quanto di competenza. =~~

N.B - Il proprietario, il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e regolamenti come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza.

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di avere notificato la presente al Sig. DEMANIO STATO - IACP
consegnandone copia al suo domicilio nelle mani di geom Menozzi Roberto

oggi 1 / 10 / 1974

Il Messo Comunale

Comunicazione di ultimazione lavori edili

REGISTRAZIONE DI ARRIVO
a protocollo

05725	-21178
CAT. 10	10
10	3

Meccario

Addi 20 OTT. 1976 19.....

Al Signor Sindaco di

QUATTRO CASTELLA

OGGETTO: Comunicazione di ultimazione di lavori edili.

LICENZA N. 94 DEL 28-6-1974

Il sottoscritto I.A.C.P. di R.F.

comunica che i lavori per la costruzione n° 1 fabbricato per n° 8 alloggi
in Comune di Quattro Castella, Fraz. Piuanello via Mattei
App. 22-10-1971 n° 865 ART. 48/2.

sono stati ultimati in data 1 ottobre 1976.

IL PROPRIETARIO
(o il suo delegato)



~~COPIA CONFORME~~
~~ALL'ORIGINALE~~

Visconti Emilio

DOMANDA PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Receivis



REGISTRAZIONE DI ARRIVO
a protocollo

05726 - 21178

CAT. 10 10 3

AL SIG. SINDACO DI 20 Quattro Castelli

LICENZA N. 94 DEL 28-6-1974

Il Sottoscritto I. A. C. P

residente in Reggio Emilia Via Vallisneri N. 4

avendo ottenuto la licenza edilizia per la costruzione di n° 1. fabbricato per n° 8 alloggi
(Legge 23-10-1971 n. 865 Art. 68/a.)

in via Mattei frazione o località Tuinello

mappale 8-936 foglio 41-33

domanda gli sia rilasciata l'autorizzazione di (2) abitabilità

per la suddetta costruzione:

iniziata il e terminata il

avente le seguenti dimensioni e consistenza:

Superficie coperta (1) $14,65 \times 10,00 = mq. 446,50$ - mq. 432
2 (220 x 50) = mq. 220

Volume (della parte fuori terra) (1) mq. 3850
 $432 \times 8,95 = 3850$

Volume totale (compreso l'interrato) (1) mq. /

Superficie locali destinati ad abitazione o accessori (1) per piano al tutto mq. 329
 $2 \times 76,10 + 2 \times 88,40 = mq. 329$

Superficie locali destinati a negozi o accessori (1) al P.T. al tutto mq. 332

Superficie locali destinati ad uffici, laboratori o accessori (1) mq. /

Superficie locali destinati ad uffici, laboratori o accessori (1) mq. /

Superficie complessiva dei piani fuori terra mq. 980
 $2 \times 329 + 332 \text{ al P.T.} = mq. 980$

Allega alla presente:

- 1) Ricevuta del c/c postale n. 25/46000 intestato al I Ufficio Ige di Roma comprovante il pagamento della somma di L. per tassa di CC.GG. (per vani n.);
- 2) Certificato in collaudo statico della costruzione; (copia)
- 3) Ricevute pagamento diritti di visita sanitaria. (cosp. vedi copia ministeriale.)
- 4) Modello statistico.
- 5) (3) certificato prevenzione incendi senza trame appeso verso relaiato
- 6) dal locale Comando Vigili del Fuoco di R.E.

20 OTT. 1974

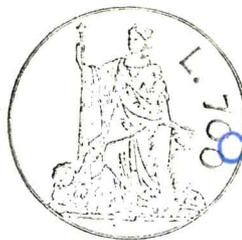
Li 19.....



IL PROPRIETARIO (o suo delegato) ISTITUTO AUT. CASE POPOLARI della Provincia di Reggio Emilia IL PRESIDENTE Vannucci

(1) Indicare tutte le operazioni svolte per ricavare i dati.
 (2) Abitabilità o agibilità, secondo si tratti di fabbricato residenziale o di fabbricato non residenziale o di fabbricato non residenziale con abitazione
 (3) Certificato di prevenzione incendi per le opere soggette e comprese nell'elenco di cui al D.M. 27-9-1965 n. 1973; dimostrazione dell'avvenuto pagamento dell'imposta di consumo sui materiali da costruzione.

UFFICIO DEL CENSIMENTO
REGGIO EMILIA
11675 18VI76
Tit. III Clas. T. Fasc. 44



161

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

CERTIFICATO DI COLLAUDO

relativo ai lavori di costruzione di un fabbricato civile ad uso abitazione (n. 8 appartamenti) posto in Puianello di Quattro Castella (Reggio Emilia) - (Legge 22-10-1971 n. 865 - art. 68/a).

PROPRIETARIO: I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) - Piazza Valisneri n. 4 - Reggio Emilia.

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI: Sigg. Zecchini

Dr. Ing. Pietro e Carta Dr. Ing. Mas-

similiano dell'I.A.C.P. e Spallanzani

ni: Dr. Ing. Alessandro - Viale dei

Mille n. 22 - Reggio Emilia per le

pere in cemento armato.

IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI: Ditta Dall'Aglio

Geom. Amos - Via Crispi n. 14 - Cavria

go - Reggio Emilia.

PROGETTO: Approvato dall'Ill.mo Sig. Sindaco

del Comune di Quattro Castella in da-

ta 28-6-1974 n. 2160/16010.

Il fabbricato è costituito dal piano terra ad uso garage e servizi, dal primo e secondo piano ad uso abitazione e dal sottotetto impraticabile.

E' costruito su fondazioni continue (perimetralmente) ed a plinto (internamente), in calcestruz-

UFFICIO DEL CENSIMENTO CIVILE DI REGGIO EMILIA

5-11-1971 n° 10861

per l'avvenuta presentaz

e deposito con n° Prot

Reparto 1619

Reggio E. II. 18 GIU. 1976

L'INCARICATO

(Camurri Felice)

Camurri Felice

zò di cemento armato, la struttura portante è formata da muratura di mattoni pieni dello spessore di due teste (perimetralmente) e pilastri e travi in spessore (internamente), i solai portanti sono in laterizio e cemento armato, della lunghezza massima di 5,45 m. e dello spessore di 20 cm., il tetto è costituito da travi prefabbricate tipo S.A.C.E.A.I. in calcestruzzo di cemento armato, con sovrastanti doppia tavellonatura e tegole in cemento, i balconi sono in laterizio e cemento armato, dello spessore di 20 cm. e le rampe delle scale sono in laterizio e cemento armato, dello spessore di 16 cm.

Il sottoscritto Ingegnere, per incarico ricevuto dal proprietario, si è recato sul luogo di esecuzione dei lavori, il giorno 22-4-1976, al fine di effettuare il collaudo statico dei lavori stessi.

Dopo un esame generale delle opere ultimate, il sottoscritto, constatata la corrispondenza tra le misure di ingombro di progetto e quelle in opera, ha effettuato prove e saggi, onde verificare la stabilità e la buona esecuzione delle medesime.

Dalle operazioni di collaudo il sottoscritto ha riscontrato risultati favorevoli.

Pertanto:

- accertato che la struttura portante non ha presentato alcuna anomalia;
- verificato la buona presa fatta dal calcestruzzo di cemento e dalla malta di calce;
- controllato che i solai portanti ed i balconi sono idonei per sopportare i sovraccarichi richiesti, rispettivamente di 250 + 400 Kg/mq.;
- rilevato che i materiali impiegati sono di buona qualità;
- constatato che i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia;
- preso atto della denuncia delle opere in cemento armato e della relazione finale relativa alle medesime fatte dal Direttore dei lavori presso il locale Genio Civile di Reggio Emilia, in data rispettivamente 5/6/1975 e 26/5/1976 n. 1619 di protocollo di Reparto.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Ingegnere

DICHIARA

collaudabili e con il presente atto

C O L L A U D A

agli effetti statici, i lavori di costruzione del fabbricato civile ad uso abitazione in oggetto.

./.

Reggio Emilia, li 28-5-1976

IL COLLAUDATORE
(Grassi Dott. Ing. Dino)

Dott. Ing. DINO GRASSI

Dino Grassi



COPIA CONFORME
ALL' ORIGINALE

ISTITUTO AUTONOMO
per le CASE POPOLARI
della Provincia di REGGIO EMILIA

Il Direttore Tecnico

M. Bontà

CONSORZIO INTERCOMUNALE PER I SERVIZI SANITARI

TRA I COMUNI DI: REGGIO NELL'EMILIA - ALBINEA - BAGNOLO IN PIANO - CADELBOSCO DI SOPRA
CASTELNOVO DI SOTTO - QUATTRO CASTELLA - VEZZANO s/ CROSTOLO e la PROVINCIA DI REGGIO E.

SEDE: VIA GIORGIONE, 3/5 - 42100 REGGIO EMILIA

OGGETTO: **Parere per abitabilità-agibilità.**

li, 12.1.77

N. 664 di P. G.
Risposta al foglio N. 489
del 5.11.76
Allegati N. 1

AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI

QUATTRO CASTELLA

A seguito di Vs/ nota indicata a margine, concernente la richiesta di parere circa
l'abitabilità-agibilità del nuova costruzione n° 12 alloggi
I.A.C.P. di Reggio Emilia
sito in QUATTRO CASTELLA Via Mattei (Pucianello)
(Comune)

SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE

Per le favorevoli tenuto conto che dal sopralluogo
effettuato in data 8.1.77. la costruzione è
risultata igienicamente accettabile



L'Ufficiale Sanitario
[Signature] MASCHI

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

UFFICIO TECNICO



Cert. n.

// II/I2/79

Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità

IL SINDACO

Vista la domanda in atti in data 20/10/76 con la quale
la Ditta I.A.C.P. con sede in Reggio Emilia P.zza Vallisneri n° 4
..... chiede l'autorizzazione per
l'abitabilità
~~l'agibilità~~ del fabbricato di nuova costruzione di sua proprietà posto in Comune di
Quattro Castella via Mattei n° 9 - 11 . =

Visto il nulla-osta di costruzione rilasciato in data 28/6/74
pratica N. 2I60/94 ;

Visto il referto in data 12/1/77 dell'Ufficiale Sanitario;

Vista la quietanza, comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa di L. 16.000.=, di cui al N. 14 lett. A - B - C della tabella allegato al al D.P.R. 26-19-1972 N. 641;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R. D. 27-7-1934 N. 1265;

Visti i Regolamenti e le leggi vigenti in materia di Edilizia e di Igiene;

Viste le Leggi 30-4-1976 N. 373 e 10-5-1976 N. 319;

Visto il certificato di collaudo tecnico redatto dal Sig. Grassi ing. Rino
..... in data 28/5/76.=

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità
~~l'agibilità~~ del fabbricato uso abitazione di cui sopra, composto da piani
N. 3 vani utili N. 36 vani accessori N. 17 con decorrenza dal
giorno 12/1/77.=

Detto fabbricato:

- ha una superficie coperta di mq. 432
- non presenta le caratteristiche di lusso di cui al D. M. 7-1-1950
- è adibito a civile abitazione per n° 8 alloggi.=

IL SINDACO
Rovelli

ALLEGATO 5
ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: QUATTRO CASTELLA
Indirizzo: Via Mattei, Puianello, RE n.11
Piano - Interno: 1-2
Coordinate Gis: LAT: 44.6249 LON: 10.561
Proprietario: Vedi Sezione 11
Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
H122	/	34	97	6	

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare
N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1
Finalità dell' APE: Passaggio di proprietà o compravendita
Zona climatica: E
Anno di costruzione (presunto): 1976

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



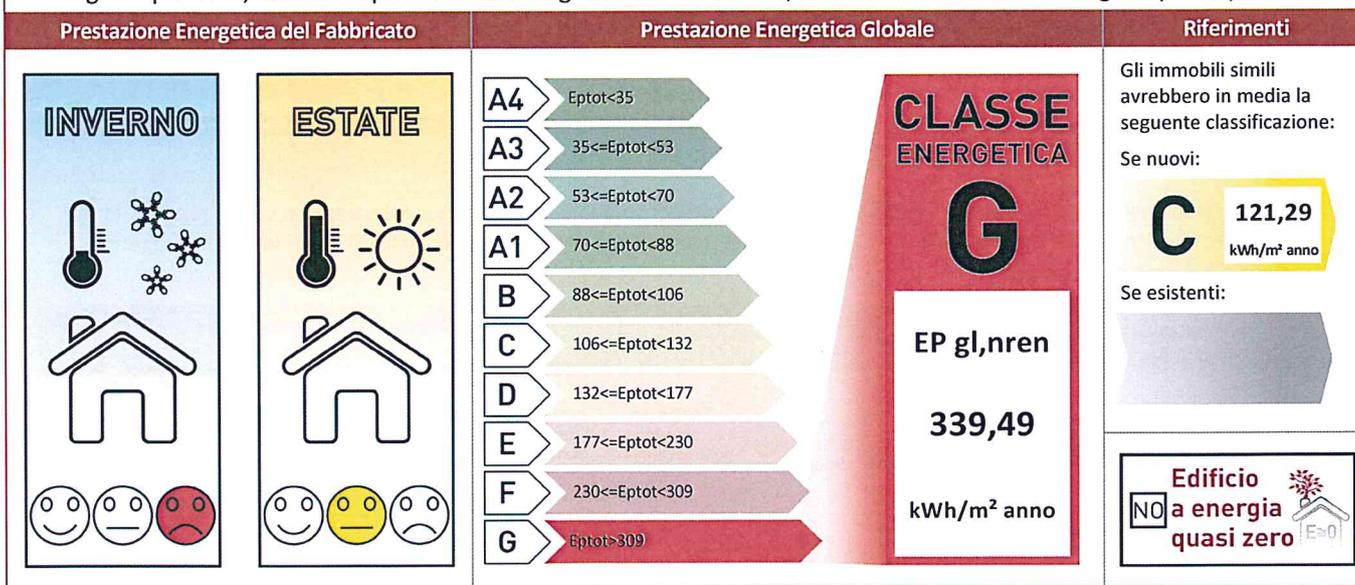
Illuminazione artificiale non presente



Trasporto di persone o cose non presente

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



SOGGETTO CERTIFICATORE

06340 ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA



TECNICI PREPOSTI

06548 ING. BIONDINI MAURIZIO



5. IMPIANTI PRESENTI

CLIMATIZZAZIONE INVERNALE H	DESCRIZIONE		Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
		Caldaia a condensazione		2012		11,59	74.22%	4,32 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato		Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	685,01 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	296,75
	Vettore Energetico Utilizzato		Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	2038,43 [Smc/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	3842,25
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA W	DESCRIZIONE		Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
		boiler elettrico		2015		1,20	28.70%	12,16 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato		Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	1926,99 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	834,77

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie disperdente [m ²]	Rapporto S/V	EPHnd [kWh/m ² /anno]
		301,43	74,48	204,62	0,68
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	A sol,est [m ²]	A sol,est / A sup	Y IE [W/m ² k]
	0,00	0	1,64	0,022	0,4146

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO2
EPgl,nren kWh/m ² anno	EPgl,ren kWh/m ² anno	kg/m ² anno
339,49	16,48	70,35

8. RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	Tipo di intervento e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EPgl,nren raggiungibile con l'intervento (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EPgl,nren raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 2	Fabbricato - Involucro trasparente - Sostituzione infissi	NO	19,17	367,96	G	321,06	G

SOGGETTO CERTIFICATORE

06340 ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA



9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno **VETTORE ENERGETICO:** Nessuno

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)

Origine dei dati: Planimetria catastale

Software di calcolo utilizzato: Edilclima EC700

11. PROPRIETARI

Comune di Quattro Castella Ente Pubblico P.Iva: 00439250358

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI NO

in data: 23/05/2017

13. SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI NO

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

SI NO

SOGGETTO CERTIFICATORE

06340 ACER AZIENDA CASA EMILIA
ROMAGNA - REGGIO EMILIA



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

06340-040276-2017

RILASCIATO IL 24/05/2017

VALIDO FINO AL 24/05/2027

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EPgI,nren, ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- riferimenti: viene riportato il raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO2 e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO2.

SEZIONE 8

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

369C96B8-E951-4A96-8B34-B9F3C3E3DCC0

SOGGETTO CERTIFICATORE

06340 ACER AZIENDA CASA EMILIA
ROMAGNA - REGGIO EMILIA



ALLEGATO 6
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

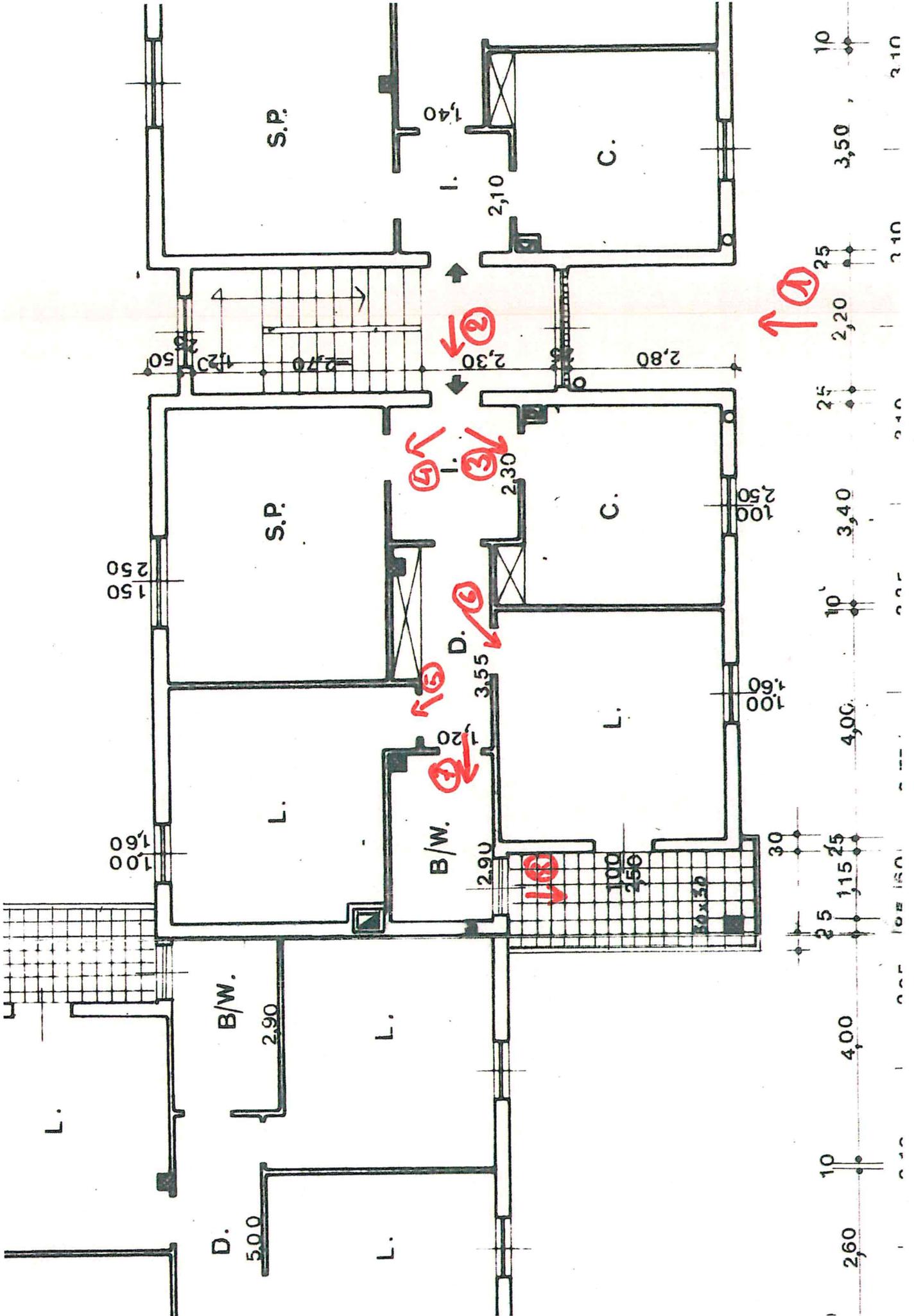




Foto 1 – Ripresa Esterna della Palazzina civico 11 di Via Mattei, Puianello



Foto 2 – Ripresa effettuata dal pianerottolo comune del primo piano all'ingresso dell'appartamento



Foto 3 – Ripresa effettuata dall'ingresso dell'appartamento alla cucina



Foto 4 – Ripresa effettuata dall'ingresso dell'appartamento al soggiorno



Foto 5 – Ripresa effettuata dal corridoio dell'appartamento alla camera



Foto 6 – Ripresa effettuata dal corridoio dell'appartamento alla camera matrimoniale con balcone



Foto 7 – Ripresa effettuata dal corridoio dell'appartamento al servizio igienico



Foto 8 – Ripresa effettuata sul balcone della camera matrimoniale



Foto 9 – Ripresa dell'ingresso carrabile di accesso ai box



Foto 10 – Ripresa di parte del giardino condominiale



Foto 11 – Ripresa del garage sub. 11 dal giardino condominiale

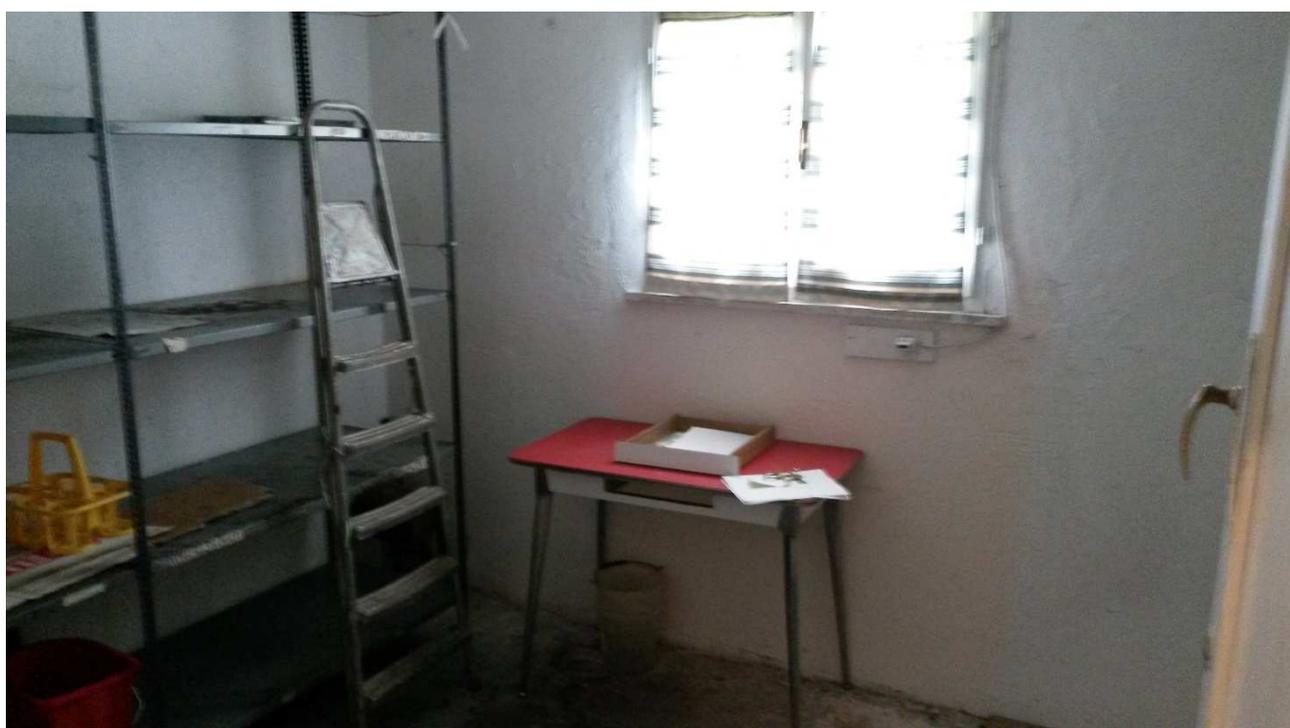


Foto 12 – Ripresa della cantina dal corsello comune