



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

Quattro Castella, lì 09 febbraio 2021

AI DIRIGENTE D'AREA
SEDE

OGGETTO: Garage siti in via Amendola civ. 12 – Valutazione per richiesta canone di locazione.

Il sottoscritto Andrea geom. Braglia, nella sua qualità di Tecnico incaricato, rende la seguente valutazione sul più corretto valore del canone di locazione del locale commerciale, posto in Quattro Castella, Via Amendola 12.

1. Ubicazione dell'immobile

Gli immobili di cui in oggetto sono posti al piano interrato del più ampio complesso costruito in via Amendola, ma hanno l'accesso, per mezzo di rampa, da via Mattei;

Posizionato quindi nel pieno centro della frazione di Puianello del Comune di Quattro Castella, ed inserito in un contesto residenziale ma al contempo di diverse attività di servizio (casa della salute, polizia municipale, farmacia comunale).

2. Identificazione catastale

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

N. Unità	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	34	219	68	C/6	3	16 mq	Euro 38,84
2	34	219	69	C/6	3	16 mq	Euro 38,84

le cui planimetria 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:

- autorimessa, Fg. 34, Mapp: 219, Sub 68 e le aree condominiali censite al Fg. 34 Mapp. 215 oltre che ai numeri di Mapp. 216 e 222 in Zona "B2" residenziale edificata – disciplinata dall'art. 20.3 delle N.T.A. appartenente a P.E.E.P. 14 ormai scaduto;
- autorimessa, Fg. 34, Mapp: 219, Sub 69 e le aree condominiali censite al Fg. 34 Mapp. 215 oltre che ai numeri di Mapp. 216 e 222 in Zona "B2" residenziale edificata – disciplinata dall'art. 20.3 delle N.T.A. appartenente a P.E.E.P. 14 ormai 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 l'unità immobiliare in esame, le cui piante sono allegare alla presente (All. 3), risulta edificato mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 4468 del 14/05/1985, successive varianti n. 5017 del 05/03/1987;
- Agibilità Cert. N. 138 del 24/05/1988;

Dal confronto fra gli elaborati grafici dell'ultimo progetto in atti comunali e lo stato dei luoghi rilevato si è evidenziata la sostanziale conformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato con i titoli di cui sopra. Stessa cosa è riferita agli elaborati depositati presso l'Agenda del Territorio, Ufficio Provinciale di Reggio Emilia;





COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

5. Descrizione degli immobili:

Immobili ad uso box auto posti al piano interrato di porzione di fabbricato a quattro piani a destinazione residenziale e censiti al Foglio 34 Mappale 219 del Comune di Quattro Castella rispettivamente censiti ai Subalterni 68 e 69 rispettivamente confinanti:

Il Subalterno 68

- a nord con terrapieno;
- a est con sub. 69;
- a sud con sub. 80 corsello comune di accesso;
- a ovest con sub. 67;

Il Subalterno 69

- a nord con terrapieno;
- a est con sub. 70;
- a sud con sub. 80 corsello comune di accesso;
- a ovest con sub. 68;

Le unità immobiliari hanno un'altezza utile 2,50 mt, si accede dalla pubblica viabilità per mezzo di rampa comune di accesso e corsello comune censito al Sub. 80:

- i garage sono entrambi per un solo automezzo, sono di forma rettangolare;
- dimensioni 2,76 mt di larghezza e 5,40 mt di lunghezza per un totale di 14,90 mq;
- La struttura portante è realizzata in c.a, come il muro posto contro terra;
- i tramezzi divisorii tra i box sono realizzati in blocchi di cemento spessore 12 cm, lasciati a vista e privi di intonaco;
- il solaio è realizzato con pannelli prefabbricati in c.a.;
- i pavimenti sono stati realizzati in battuto di cemento tirato;
- il portone è di tipo economico in lamiera;
- unico impianto presente è quello elettrico, lo stesso è realizzato fuori traccia, è funzionante e privo di dichiarazione di conformità.

Essendo l'immobile privo di impianto di riscaldamento non necessita di Attestato di Prestazione Energetica

6. Spese condominiali

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima fanno parte del condominio di Via Amendola amministrato da AMCO Reggio. Hanno un valore millesimale pari a 1,35/1000 di proprietà generale per ogni subalterno.

Le spese condominiali del bilancio consuntivo annuale (01/07/2019 al 30/06/2020) sono pari a:

- Sub. 68 = € 59,23;
- Sub. 69 = € 59,23.

Le spese condominiali del bilancio preventivo annuale (01/07/2020 al 30/06/2021) sono pari a:

- Sub. 68 = € 51,60;
- Sub. 69 = € 51,60.





COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

7. Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è così riassunta:

Descrizione	Sup. Reale mq	Coefficiente correttivo commerciale	Sup. Commerciale mq
Garage Sub. 68	14,90	1	14,90
Garage Sub. 69	14,90	1	14,90

8. Valore del Canone di Affitto

Si consideri che i dati che si sono trovati per la valutazione immobiliare fanno riferimento ad immobili simili, di privati, che risultano assimilabili per tipologia, consistenza e vetustà. Non è però stato possibile ricavare dati assimilabili per quanto riguarda alla zona in cui sono ubicati. Per questo motivo si ritiene di dover utilizzare, per adeguare i valori a disposizione, un coefficiente parametrico. Considerato che i dati disponibili fanno riferimento ad immobili posizionati nelle zone centrali di Reggio Emilia e Scandiano, e invece quelli oggetto di stima sono nella zona centrale della frazione di Puianello si ritiene di ridurre i dati a disposizione di un 25%.

L'indagine di mercato, eseguita dal sottoscritto, ha potuto riscontrare che il più probabile valore commerciale per il canone di locazione ricompreso tra i 4,00 €/mq mese ed i 5,00 €/mq mese.

Facendo quindi la media tra i due e applicando poi al valore medio la riduzione del 25% dovuto alla localizzazione degli stessi si ottiene:

$$(4,00 + 5,00)/2 \times 75\% = \text{€/mq mese } 3,375$$

da cui si ha:

SUBALTERNO 68

$$\text{Canone Locazione Mensile} = \text{CLM} = 3,375 \times 14,90 = \mathbf{50,29 \text{ €/mese}}$$

$$\text{Canone Locazione Annuo} = \text{CLA} = 50,29 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 603,48 \cong \mathbf{600,00 \text{ € all'anno}}$$

SUBALTERNO 69

$$\text{Canone Locazione Mensile} = \text{CLM} = 3,375 \times 14,90 = \mathbf{50,29 \text{ €/mese}}$$

$$\text{Canone Locazione Annuo} = \text{CLA} = 50,29 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 603,48 \cong \mathbf{600,00 \text{ € all'anno}}$$

Il Tecnico incaricato
f.to Andrea geom. Braglia

ALLEGATI:

1. Identificazione catastale:
 - Estratto di Mappa Catastale;
 - Piantina Catastale Foglio 34, Mappale 219, Sub. 68;
 - Piantina Catastale Foglio 34, Mappale 219, Sub. 69;
 - Visura Catastale Foglio 34, Mappale 219, Sub. 68;
 - Visura Catastale Foglio 34, Mappale 219, Sub. 69;
2. Estratto PRG;
3. Planimetria.

