

# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

### Area assetto ed uso del territorio

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

Quattro Castella, 31/03/2021

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 urbanizzata, 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 Provenienza ed identificazione catastale**

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 Consegnà 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.

##### **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

# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

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 m<sup>3</sup> 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 1Ted 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;

L'Amministrazione Comunale ha, con Delibera di Giunta comunale n. 52 del 22/07/2017, approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I lavori di Urbanizzazione sono terminati in data 19/12/2018 e come da Determinazione n. 8/C del 18/01/2019 è stata approvata la regolare esecuzione degli stessi.

Il lotto di terreno sarà venduto quindi urbanizzato.

Di seguito si riassumono i principali parametri edilizi specificando che una più esauriente descrizione degli stessi è consultabile nelle NTA del Piano Particolareggiato:

- 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) Sa = minimo 25 mq/alloggio e massima non superiore al 100% Su;
- e) Distanza minima dai confini = 5,00 ml;
- f) Distanza minima dai fabbricati = 10,00 ml;
- g) Aree scoperte sistemate a verde e spazi permeabili: 35% della Sf;
- h) Parcheggi pubblici già previsti per gli usi residenziali e per gli usi complementari;
- i) Tipologie edilizie: massimo 2 alloggi.

### 2.4 Utilizzazione

L'unità immobiliare è attualmente incolta, destinata a prato e con piccole alberature.

### 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 avviene dal lato ovest del lotto per mezzo della strada di lottizzazione.

Il lotto avrà al suo interno, la 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 <sup>2</sup>	Volumetria Utile M <sup>3</sup>
13	544	840	450

# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

### Area assetto ed uso del territorio

#### SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

### 3. VALUTAZIONE ECONOMICA

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 che l'immobile è urbanizzato, per lo stesso si dovranno solo corrispondere 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 si può ottenere, tra gli altri, con l'applicazione del criterio di **stima sintetico-comparativa**.

#### 3.1 STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Le ricerche effettuate hanno consentito di reperire atti di compravendita relativi ai lotti immobili ubicati nello stesso comparto, e più precisamente le vendite dei lotti 72 e 74 ed il valore di un lotto venduto nel comparto del CD12, posto in via Lanzi sempre nell'abitato di Roncolo, ovvero in zone comunque residenziali e abbastanza simili.

Nella ricerca dei dati non sono stati presi in considerazione rogiti relativi all'anno in corso vista l'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Covid-19 che tenderebbero probabilmente a falsare il risultato.

Per la valutazione del terreno edificabile in questione con il criterio di stima sintetico – comparativa non si procederà però con una mera proporzione matematica dei valori ricavati dagli atti di compravendita dei diversi terreni, o dagli annunci ma si effettueranno anche delle considerazioni specifiche degli immobili oggetto di valutazione cercando quindi di non effettuare delle semplici operazioni matematiche.

##### 3.1.1 Descrizione dei criteri applicati per la redazione della stima sintetico-comparativa:

I valori a disposizione sono tutti relativi all'abitato di Roncolo, per cui non sarà necessario effettuare degli adeguamenti relativi a possibili differenze derivanti dall'appartenenza a diverse zone OMI.

Si evidenzia inoltre come i diversi lotti presi in considerazione siano affini relativamente ai parametri urbanistici e che gli stessi ricadono tutti e in Zona B del PRG, e più precisamente Zona "B5" i lotti 72 e 74 e Zona "B6" il lotto del CD 12. Si precisa inoltre che il parametro di raffronto sul quale saranno valutati gli immobili sarà quello del Volume Utile (Vu), essendo per l'appunto il parametro di riferimento dello strumento urbanistico. La determinazione del più probabile Valore di mercato (**Vm**) si avverrà come di seguito evidenziato:

- a) per il Lotto 74, che è un lotto dello stesso comparto, e del quale si conosce il prezzo effettivo di compravendita, poiché si ha a disposizione l'atto notarile di compravendita, ed essendo anche il dato più recente, si considera di non applicare alcun coefficiente correttivo al Valore di mercato unitario (**Vmu**) del Volume utile (Vu);
- b) per il Lotto 72, che è un lotto dello stesso comparto, e del quale si conosce il prezzo effettivo di compravendita, poiché si ha a disposizione l'atto notarile di compravendita, ma si ha un dato meno recente, rispetto a quello del lotto 74, si provvederà ad applicare un coefficiente correttivo, in riduzione, al valore di mercato unitario (**Vmu**) del Volume utile (Vu) pari al 10%;
- c) per il Lotto CD 12, che è un lotto posto nelle vicinanze degli altri, ma in un comparto posto in una zona che, dal punto di vista paesaggistico, è sicuramente più prestigiosa. Si ritiene quindi di dover deprezzare il valore della compravendita di un 10%, per poterlo mettere a confronto con gli altri dati a disposizione. Per detto immobile si deve poi considerare che non si conosce il prezzo effettivo di compravendita ma solo la richiesta del venditore. Stante l'attuale situazione di mercato è facile presupporre che al prezzo richiesto sarà applicato uno sconto

# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

del 15% circa, pertanto si procederà a ridurre il valore di mercato unitario (**Vmu**) del Volume utile (Vu) del 15% e successivamente di un ulteriore 10%.

Si riportano di seguito i Valori di mercato **Vm** (vedi Tabella 1) così come disponibili, agli stessi saranno poi applicati i correttivi come sopra evidenziati.

Successivamente, una volta determinati i valori di mercato unitario (**Vmu**) parametrizzati (vedi Tabella 2) si procederà a calcolare la media dei tre valori ricavati e successivamente a moltiplicarli per il valore dei metri cubi potenzialmente edificabili sul lotto oggetto di valutazione, ovvero 450 mc.

### Dati numerici e sviluppo del Vm:

**TABELLA 1**

Lotto	Superficie Fondiaria	Volume Utile	Superficie Utile	Numero Alloggi	Valore del mc Utile	Valore Rogito
	Mq	Mc	Mq			
Lotto 74	500	350	91,94	1	<b>185,71</b>	65.000
Lotto 72	950	450	118,20	2	<b>244,44</b>	110.000
Lotto CD 12	960	600	220	2	<b>283,33</b>	170.000

Visti i dati riportati in tabella e sviluppando di seguito le diverse considerazioni di cui ai punti b) e c) del punto 3.1:

**b) Valore di mercato = Vmu = 244,44 x 90% = 220,00 €/mcu**

**c) Valore di mercato = Vmu = 283,33 x 85% x 90% = 216,75 €/mcu**

**TABELLA 2**

Lotto	Superficie Fondiaria	Volume Utile	Superficie Utile	Numero Alloggi	Valore del mc Utile Corretto dai coefficienti
	Mq	Mc	Mq		
Lotto 74	500	350	91,94	1	<b>185,71</b>
Lotto 72	950	450	118,20	2	<b>220,00</b>
Lotto CD 12	960	600	220	2	<b>216,75</b>

Visto i dati dei Valori di mercato (**Vmu**) corretti con i coefficienti e riportati nella Tabella n. 2 e continuando a sviluppare le considerazioni di cui al punto 3.1.:

**Valore MCU Medio = (185,71+220,00+216,75)/3 = 207,49 €/mcu**

Visto il dato di cui al punto precedente:

**Vm = 207,49 €/mcu x 450 mc = 93.370,50 € arrotondato a 93.370,50 €**

# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

### Area assetto ed uso del territorio

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

#### 4 CONCLUSIONI

Visto che l'immobile oggetto di stima è pervenuto a mezzo di 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

Dato atto che l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, in data 03/11/2020, ha espresso parere favorevole riguardo alla presente valutazione.

In ragione di tutto quanto riportato in precedenza, dei calcoli e delle valutazioni effettuate è parere del sottoscritto che l'alienazione dell'immobile debba avvenire al prezzo di **€ 93.300,00 (Euro Novantatremilatrecento/00)**.



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;

Allegato 6 – Parere di conformità Agenzia del Demanio.

**ALLEGATO 1**  
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

E=1618100

I Particella: 544



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/07/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di QUATTRO CASTELLA ( Codice: H122) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 13 Particella: 544

### INTESTATO

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

### Situazione dell'Immobile dal 07/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	13	544		-	SEMIN ARBOR	1	08 37		Dominicale Euro 6,48	Agrario Euro 7,56	FRAZIONAMENTO del 07/07/2016 protocollo n. RE:0068215 in atti dal 07/07/2016 presentato il 07/07/2016 (n. 68215.1/2016)
Notifica				Partita							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 136 - foglio 13 particella 138 - foglio 13 particella 139

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 537 - foglio 13 particella 538 - foglio 13 particella 137 - foglio 13 particella 539 - foglio 13 particella 540 - foglio 13 particella 541 - foglio 13 particella 542 - foglio 13 particella 543 - foglio 13 particella 545

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 07/07/2016

N.	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRAZIONAMENTO del 07/07/2016 protocollo n. RE:0068215 in atti dal 07/07/2016 Registrazione: presentato il 07/07/2016 (n. 68215.1/2016)		00439250358	(1) Proprietà per 1/1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/07/2020

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito	Agrario
1	13	139		-	SEMIN ARBOR	08 41		Dominicale Euro 6,52	Agrario Euro 7,60	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/06/2016 protocollo n. RE0065352 in atti dal 27/06/2016 RIPRISTINO CENSUARIO A SEGUITO DI ESITO NEGATIVO SU TF 94954/2016 (n. 228.1/2016)
Notifica		Partita								
Annotazioni		di studio: atto di aggiornamento prot. 64954 presentato in data 24/06/2016, non registrato in quanto non conforme alla disposizioni vigenti.								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 535 - foglio 13 particella 536

Numero di mappa soppresso dal 24/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito	Agrario
1	13	139		-	SOPPRESSO	00 00				FRAZIONAMENTO del 24/06/2016 protocollo n. RE0064954 in atti dal 24/06/2016 presentato il 24/06/2016 (n. 64954.1/2016)
Notifica		Partita								

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 535 - foglio 13 particella 536

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito	Agrario
1	13	139		-	SEMIN ARBOR	08 41		Dominicale Euro 6,52 L. 12.615	Agrario Euro 7,60 L. 14.718	Impianto meccanografico del 15/07/1981
Notifica		Partita								

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/07/2020

#### Situazione degli intestati dal 27/06/2016

N.	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/06/2016 protocollo n. RE00065352 in atti dal 27/06/2016	00439250358	(1) Proprietà per 1/1 fino al 07/07/2016
DATI DERIVANTI DA				
		94954/2016 (n. 228.1/2016)		RIPRISTINO CENSUARIO A SEGUITO DI ESITO NEGATIVO SU TF

#### Situazione degli intestati dal 01/12/2014

N.	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/12/2014	00439250358	(1) Proprietà per 1/1 fino al 24/06/2016
DATI DERIVANTI DA				
		BOLOGNA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO EX ART. 56 BIS D. L. N. 69/2013 (n. 15059.1/2014)		Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO - DRE Sede:

#### Situazione degli intestati dal 10/06/1991

N.	DEMANIO DELLO STATO	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	VOLTURA D'UFFICIO del 10/06/1991 protocollo n. RE0057425 in atti dal 12/05/2014	80207790587	(1) Proprietà per 1/1 fino al 01/12/2014
DATI DERIVANTI DA				
		Registrato: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 1 n: 3430 del 26/06/1991		CESSIONE A TITOLO GRATUITO (n. 10771.1/2010)

#### Situazione degli intestati dal 10/06/1991

N.	DEMANIO DELLO STATO	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI con sede in BOLOGNA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/06/1991 protocollo n. RE0203542	80075190373	(1) Proprietà per 1/1 fino al 10/06/1991
DATI DERIVANTI DA				
		Registrato: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 1 n: 3430 del 26/06/1991		CESSIONE A TITOLO GRATUITO (n. 10771.1/2010)

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

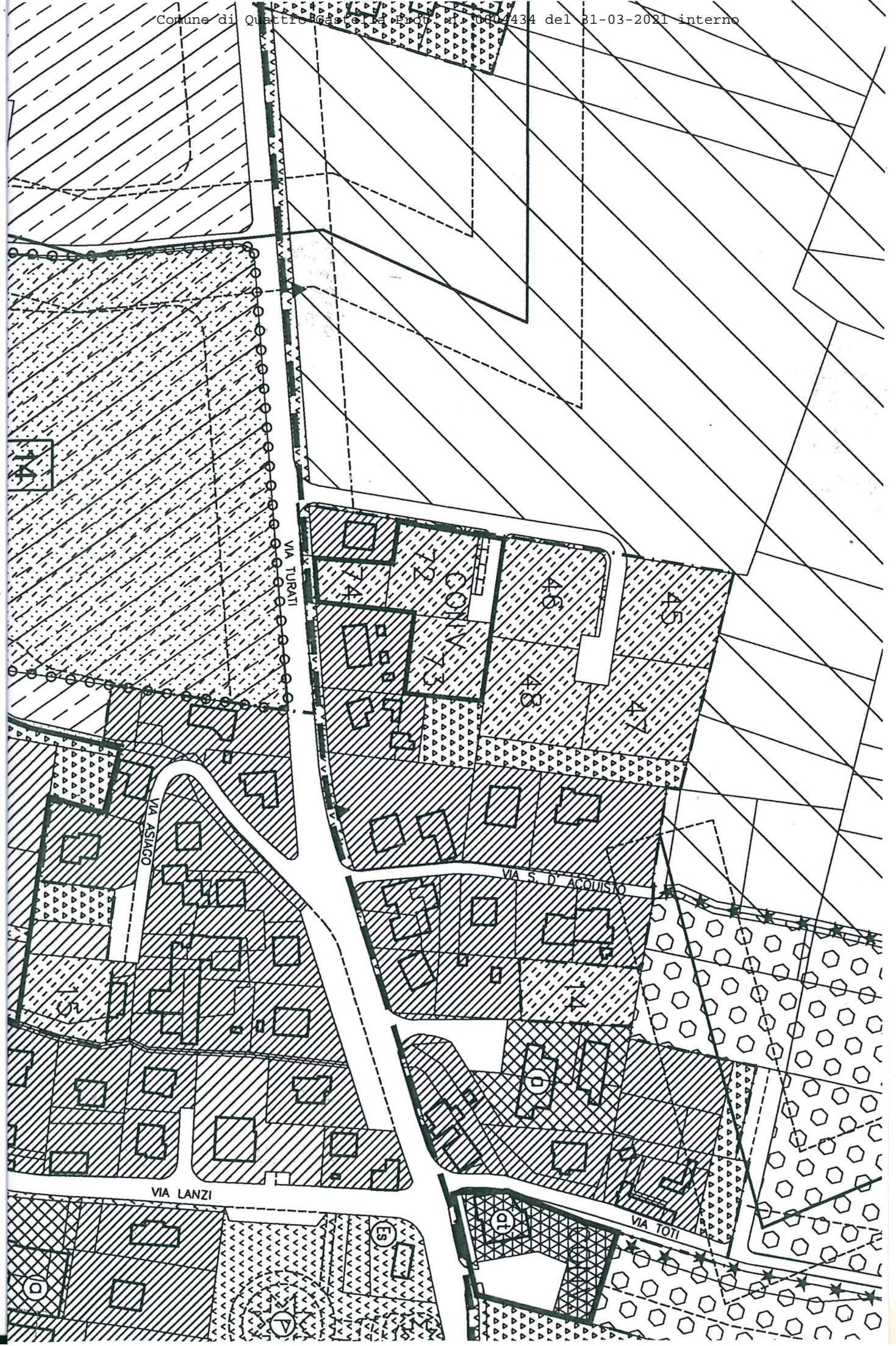
N.	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA con sede in QUATTRO CASTELLA	Impianto meccanografico del 15/07/1981	00439250358	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 10/06/1991
DATI DERIVANTI DA				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**ALLEGATO 2**  
**ESTRATTO DI PRG**



**ALLEGATO 3**

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**



**COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**  
**PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**

**AREA ASSETTO e USO del TERRITORIO**

Settore Urbanistica – Edilizia Privata - SUAP

CDU. N. 4115

**OGGETTO:** Certificato di Destinazione Urbanistica relativo a terreni.  
D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 – art. 30.

**IL RESPONSABILE DI SETTORE**

**VISTI** gli atti d'ufficio depositati in data 27/07/2020 al Prot. Gen. 9553

**CERTIFICA**

che, i terreni di seguito individuati hanno le seguenti destinazioni d'uso:

Foglio 13 mappale 544	
<p><b>P.R.G. vigente:</b> approvato con D.G.R. n° 216 del 25/02/1997 e oggetto di successive varianti parziali al PRG. <b>Variante al PRG APPROVATA ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 delibera CC 68 del 19/09/2019.</b></p>	<p><b>Zona "B5" residenziale di completamento di tipo "C" – disciplinata dall'art. 20.6 delle N.T.A. - lotto n 73;</b></p> <p><b>Zone P2- M alluvioni poco frequenti – media probabilità (Art. 23.20 N.T.A. del PRG)</b></p> <p>completamente all'interno dell'<b>unità di paesaggio "1 – Paesaggi urbani"</b> – disciplinata dal comma 4.1 dell'art. 18.14 delle N.T.A.</p> <p><b>L'area è compresa in parte in "Zona di Classe 3" e in parte in "Zona di Classe 2", della zonizzazione acustica approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 22/03/2007.</b></p>

**Vincoli:** assenti

Quattro Castella, li 28 luglio 2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Arch. Mariasilvia Boeri

**ALLEGATO 4**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

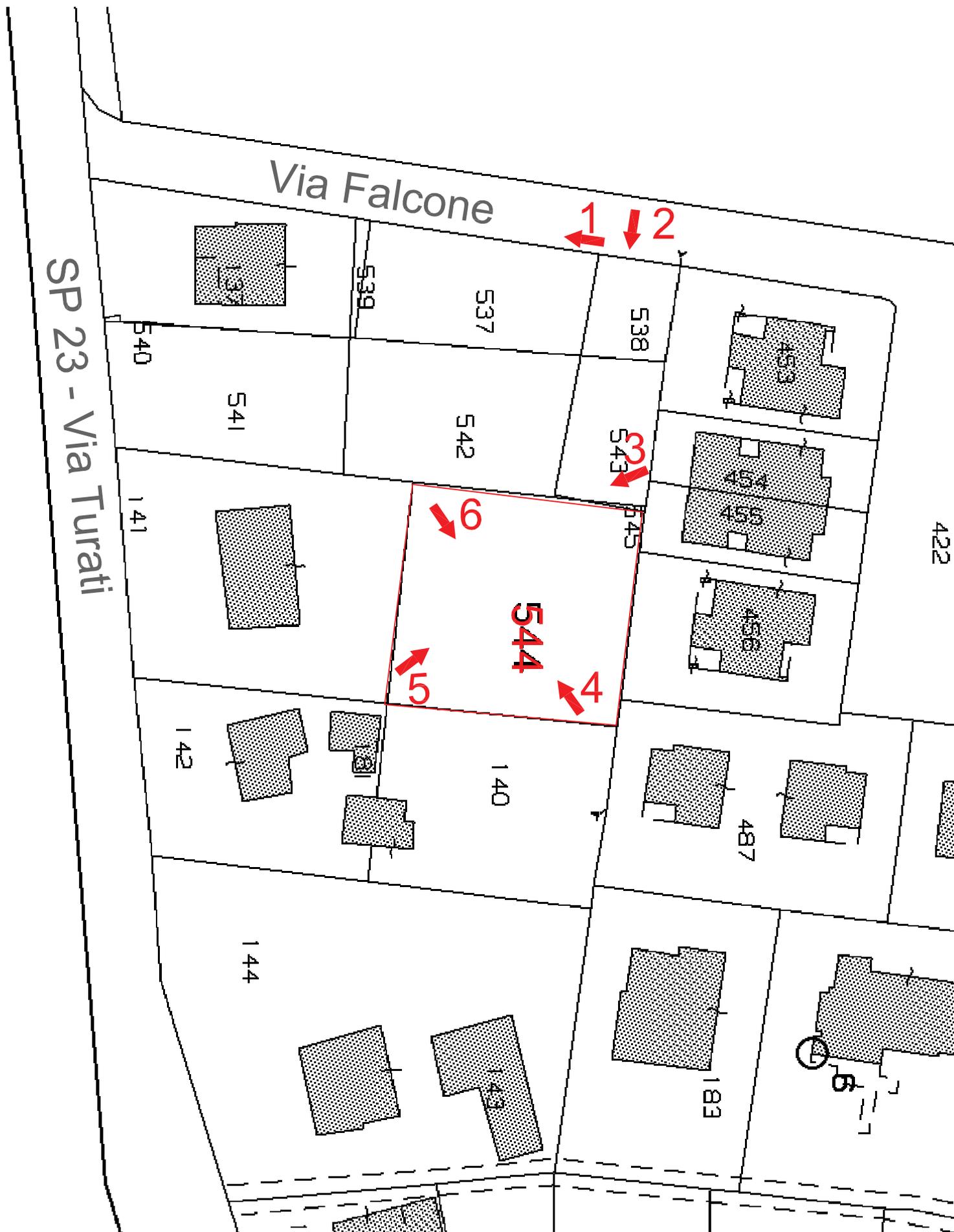




FOTO 1 – Via Falcone, strada di accesso dalla viabilità principale SP 23 via Turati



FOTO 2 – Opere di urbanizzazione del lotto oggetto di perizia



FOTO 3 – Vista interna del lotto



FOTO 4 – Vista interna del lotto



FOTO 5 – Vista interna del lotto



FOTO 6 – Vista interna del lotto

**ALLEGATO 5**

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO**



**ALLEGATO 6**

**PARERE CONGRUITA' AGENZIA DEL DEMANIO**



**A G E N Z I A D E L D E M A N I O**

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative  
Ambito 9 – Emilia Romagna

Napoli, 03.11.2020

A  
Comune di Quattro Castella (RE)  
SETTORE LAVORI PUBBLICI  
PATRIMONIO - AMBIENTE  
[quattrocastella@cert.provincia.re.it](mailto:quattrocastella@cert.provincia.re.it)

E p.c.  
Al Presidente della Commissione  
Alla Direzione Governo del  
Patrimonio

Alla DR Emilia Romagna

**Oggetto: Comune di Quattro Castella (RE) – terreno edificabile ubicato nel Comune di Quattro Castella in località Roncolo – ex scheda REB0251 - C.T. foglio 13 particella 544.**  
**Beni trasferiti a titolo non oneroso al comune di Quattro Castella, ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. n. 69/2013.**  
**Richiesta attestazione di congruità ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.Lgs n. 85/2010.**

Con riferimento all'istanza con la quale codesta Amministrazione Civica chiedeva, la verifica di congruità del valore degli immobili trasferiti ai sensi della normativa indicata in oggetto, si comunica che il Nucleo Tecnico della Commissione di Congruità ha ritenuto congruo l'importo complessivo di **€93.300,00 (Euro novantatremilatrecento/00)** determinato dal Nucleo Tecnico ai fini della vendita, così come esposto nell'allegato parere prot. 2020/14506/CG rilasciato nella seduta del 29/09/2020.

Con l'occasione si rammenta, altresì, che, in virtù dell'art. 9, comma 5, del D.Lgs n. 85/2010 (a cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56 bis), il 25% delle risorse nette derivanti dall'alienazione della predetta compendio dovrà essere destinato all'Erario dello Stato.

A tal fine si comunica che l'elenco dei codici IBAN da utilizzare per il suddetto versamento, distinti per Tesoreria provinciale competente, è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato ed è raggiungibile tramite la sezione "*I più cliccati*" della Homepage oppure la sezione "*Attività Istituzionali/Tesoreria dello Stato/Strumenti di versamento in tesoreria*".



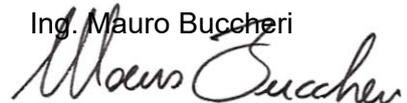
Nell'effettuare il versamento dovrà essere riportata la seguente causale:  
*"Versamento ai sensi dell'art. 56-bis, comma 10, del D.L. n. 69 de/2013".*

La Direzione Regionale, che legge per conoscenza, resta in attesa di un cortese riscontro da parte di codesto Comune dell'avvenuto versamento ed è a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Cordiali saluti

**Il Presidente del NTC**

Ing. Mauro Buccheri



Allegati:

- parere prot. 2020/14506/CG del 29/09/2020