



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



Quattro Castella, lì 6 ottobre 2021

AI RESPONSABILE DEL SETTORE LL.PP.
SEDE

OGGETTO: Alloggio con cantina ed autorimessa in via Nenni, 20 - Loc. Montecavolo – 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 Nenni n. 20 - Loc. Montecavolo.

1. Ubicazione e provenienza dell'immobile

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati costruiti dalla "Cooperativa-Edilizia del Comprensorio di Reggio Emilia – LA BETULLA Srl", e sono pervenuti all'Amministrazione Comunale per acquisto fattone con Atto Pubblico Dott. Notaio Nello Bigi, del 19/10/1989 Repertorio n. 55879 Raccolta 7317 Registrato a Reggio Emilia il 25/10/1989 col n. 5166 e ivi trascritto il 16/11/1989 al n. 13845 RG ed al n. 9895 RP.

Gli immobili sono stati edificati su area che ricadeva nella zona P.E.E.P. comparto di Montecavolo situato in via Nenni a Montecavolo di Quattro Castella.

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:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
30	400	35	A/2	1	2,5	35 mq	Euro 219,49

– cantina:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
30	400	36	C/2	1	7 mq	8 mq	Euro 16,99

– autorimessa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
30	518	14	C/6	3	13 mq	16 mq	Euro 31,56

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

3. Zonizzazione di PRG

Il vigente Piano Regolatore Generale (**All. 2** – Estratto Tavola D del PRG) individua l'immobile oggetto della presente relazione, per quanto agli immobili:

- Zona "B2" residenziale edificata – disciplinata dall'art. 20.3 delle N.T.A. appartenente a P.E.E.P. 9 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.);



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



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 4413 del 08/02/1985 e successiva variante n. 5063 del 16/06/1987;
- dichiarato agibile/abitabile il 20/05/1988 con Certificato n. 136 (**All. 4**);
- presa d'atto dello stato di consistenza e destinazione d'uso degli immobili da parte dell'Amministrazione comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/09/2021 redatta in luogo di provvedimento di sanatoria.

A seguito degli ultimi atti autorizzativi emessi dal comune gli immobili risultano conformi 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 a destinazione alloggio di cui al Fg 30, mapp. 400 sub 35:

Trattasi di alloggio posto al piano terra di palazzina a sei piani, di cui cinque fuori terra ed autorimesse, cantine e sevizi comuni a piano interrato.

L'alloggio confina:

- a nord con distacco su corsia condominiale di manovra per l'accesso alle autorimesse censita al subalterno 34;
- ad est ed a sud con portico condominiale subalterno 34;
- ad ovest con vano scala comune subalterno 32

All'alloggio, di altezza utile m. 2,70, si accede dall'ingresso e dal vano scala comune ed è composto da:

- ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura;
- camera da letto;
- servizio igienico con finestra ed attacco per la lavatrice;
- l'edificio è costruito con struttura portante parte in cemento armato e parte in muratura di laterizio, l'esterno è in cemento prefabbricato e muratura intonacata, complessivamente, in un buono stato di conservazione;
- i tramezzi sono in forati di laterizio intonacati e tinteggiati 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 color noce tanganica;
- i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e sistema di oscuramento a tapparelle in pvc nella sola camera da letto;
- gli impianti sono funzionanti ma, sono privi di dichiarazioni di conformità e risultano ormai piuttosto datati;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- l'impianto termoidraulico, risulta eseguito sottotraccia apparentemente rispondente alle normative vigenti al momento della sua realizzazione, con riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a gas metano posta in corrispondenza dell'angolo cottura. I corpi scaldanti sono di tipo a elementi radianti in ghisa.

Secondo le risultanze della Classificazione Energetica l'alloggio è in Classe G - $EP_{tot} = 375,37 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$, giusto quanto all'Attestato n. 06340-250977-2021 del 21/09/2021 con validità fino al 21/09/2031 (**All. 5**);



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



Descrizione immobile a destinazione cantina di cui al Fg 30, mapp. 400 sub 36:

La cantina è di pertinenza dell'alloggio sub. 35, ha altezza di m. 2,50, posta al piano seminterrato, e confinante:

- a nord con locale condominiale subalterno 32;
- ad est con locale condominiale comune subalterno 34;
- a sud con terrapieno del cortile condominiale comune censita al subalterno 34;
- ad ovest con cantina subalterno 1 di altra proprietà e corsello di accesso alle cantine subalterno 32.

Il locale è dotato di una finestra in ferro e vetro di tipo a "bocca di lupo" sul lato sud del fabbricato e di porta in lamiera. I muri sono in cemento armato tinteggiati a tempera, mentre il pavimento è in battuto di cemento liscio il solaio è in cemento prefabbricato in pannelli alveolari. La cantina si presenta in un normale stato manutentivo ed è idonea all'uso;

Descrizione immobile a destinazione autorimessa di cui al Fg 30, mapp. 518 sub 14:

Trattasi di autorimessa posta al piano seminterrato realizzato in corpo di fabbrica staccato dall'edificio principale nel quale si trovano l'appartamento e la cantina. Alla stessa si accede tramite il corsello scoperto comune con ingresso da via Nenni.

L'autorimessa confina:

- a nord con terrapieno mappale 511;
- ad est con terreno di proprietà condominiale subalterno 34;
- a sud con corsia condominiale di manovra per l'accesso alle autorimesse censita al subalterno 34;
- ad est con autorimessa subalterno 13.

L'autorimessa ha una altezza utile di 2,15 mt, è dotata di portone basculante in lamiera di ferro verniciato ed il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono in cemento armato privo di intonaco ma tinteggiate. Il solaio di copertura è in cemento prefabbricato in pannelli alveolari. L'autorimessa si presenta in un normale stato manutentivo ed è idonea all'uso;

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

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 ai subalterni 32 e 34, mappale 400 del foglio 30 nei quali sono identificati oltre all'ingresso, al vano scala, ai porticati esterni, al corsello di accesso ai garage e alle cantine e ad un locale collettivo posto al piano interrato, vi è anche tutta la zona verde, censita sempre con il sub. 34 del mappale 400 e posta in fregio al fabbricato sul lato sud.

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 Betulla 31" ora amministrato da "Studio Casa Impresa s.r.l. - Amministrazioni Condominiali" con sede in Reggio Emilia via Gran Sasso d'Italia, 35;

I millesimi di pertinenza delle unità immobiliari da alienare, appartamento con cantina e garage, sono pari a 19,97 ‰

Per l'esercizio 2020/2021, compreso tra il 01/04/2020 fino al 31/03/2021, le spese condominiali sono state pari ad €. 680,28;

Per l'esercizio in corso, compreso tra il 01/04/2021 fino al 31/03/2022, le spese condominiali del bilancio preventivo approvato sono pari ad € 288,09.

**COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



Si tenga presente che l'Assemblea condominiale ha deliberato, in data 04/10/2021, i lavori di efficientamento energetico mediante utilizzo del bonus così detto "110%" e sisma bonus. Dal computo delle opere è emerso che vi sarà una spesa di circa 15.000,00 € che non sarà possibile portare in detrazione e che quindi rimarrà in capo ai condomini in quota parte. Resta inteso che i costi relativi a detti lavori, imputabili alle unità immobiliari oggetto della presente stima, saranno e rimarranno in carico all'Amministrazione Comunale poiché, anche se realizzati dopo la sua alienazione, gli stessi sono stati deliberati prima della stessa. La cifra stimata sarà di circa 750,00 € ad unità immobiliare.

A fronte dei lavori che si andranno a realizzare e quindi all'aumento di valore che l'intero fabbricato avrà si ritiene di dover applicare un incremento, pari al 10%, al più probabile valore di mercato stimato secondo le indagini di mercato svolte ad oggi.

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

La superficie commerciale è così riassunta:

mapp. 400 subb 35 e 36 alloggio e cantina

Descrizione	Sup. Reale Lorda mq	Coefficiente correttivo commerciale	Sup. Commerciale mq
Appartamento	34,00	1	34,00
Cantina	7,60	0,25	1,90
TOTALE			35,90

mapp. 518 sub 14 ad uso autorimessa = mq 12,93;

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, valutati i lavori di manutenzione necessari per lo stesso, e i particolari costruttivi tipici degli immobili in perizia, considerata l'odierna situazione del mercato immobiliare, valutata la classe energetica dell'alloggio "G", valutato che gli immobili sono posti in una zona residenziale di pregio, tenuto conto dei prossimi lavori di efficientamento energetico, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale nel modo seguente:

Alloggio con annessa cantina di pertinenza di cui al **foglio 30 mapp. 400 subb 35 e 36:**

$$\text{mq } 35,90 \times \text{€} / \text{mq } 750,00 = \text{€} . 26.925,00;$$

e quindi, per arrotondamento in difetto, in **€ 26.900,00**

incremento del valore dovuto alla previsione dei lavori di efficientamento deliberati il 04/10/2021

$$\text{Vm} = 26.900,00 + (26.900,00 \times 10\%) = 29.590,00 \text{ € arrotondato a } 29.600,00$$

Autorimessa, di cui al **foglio 30 mapp. 518 sub 14**, a corpo = **€ . 7.000,00;**

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

$$\text{€} . (29.600,00 + 7.000,00) = \text{€} . 36.600,00 \text{ (Euro trentaseimilaseicento/00)}.$$

Il Tecnico incaricato
(Andrea geom. Braglia)



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



ALLEGATI:

1. Identificazione catastale:
 - estratto di Mappa Catastale;
 - scheda catastale mapp. 400 sub 35 (alloggio);
 - scheda catastale mapp. 400 sub 36 (cantina);
 - scheda catastale mapp. 518 sub 14 (autorimessa);
 - visura mapp. 400 sub 35;
 - visura mapp. 400 sub 36;
 - visura mapp. 518 sub 14;
2. Estratto PRG;
3. Planimetrie;
4. Certificato di Agibilità;
5. Attestato di prestazione energetica;
6. Documentazione fotografica.



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



ALLEGATO 1



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. RE0055183 del 04/10/2021

Comune di Quattro Castella

Via Pietro Nenni

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 400

Subalterno: 35

Compilata da:

Iotti Simone

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Reggio Emilia

N. 1999

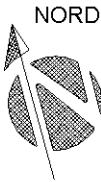
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H.: 2.70



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. RE0055183 del 04/10/2021

Comune di Quattro Castella

Via Pietro Nenni

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 400

Subalterno: 36

Compilata da:

Iotti Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

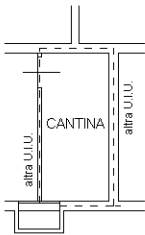
Prov. Reggio Emilia

N. 1999

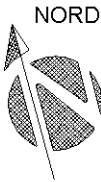
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H.: 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. RE0055183 del 04/10/2021

Comune di Quattro Castella

Via Pietro Nenni

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 518

Subalterno: 14

Compilata da:

Iotti Simone

Iscritto all'albo:

Geometri

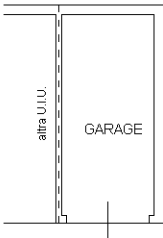
Prov. Reggio Emilia

N. 1999

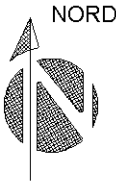
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H.: 2.15



Ultima planimetria in atti



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:49:05**
Numero Pratica: **T116987/2021**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2021

Dati identificativi: Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

• Foglio **30** Particella **400** Subalterno **35**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400**

Classamento: Rendita: **Euro 219,49**, Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: VIA PIETRO NENNI n. 20 Piano T

Dati di superficie: Totale: **35 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **35 m²**

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA (CF 00439250358)

Sede in QUATTRO CASTELLA (RE)

Diritto di: Proprieta'

> Dati identificativi

dall'impianto al 05/10/2021

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 05/10/2021

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **35**

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:49:05**
Numero Pratica: **T116987/2021**
Pag: **2 - Segue**

> Indirizzo

dall'impianto al 27/03/2014

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

VIA PIETRO NENNI n. 20 Piano T

Partita: **2544**

dal 27/03/2014 al 05/10/2021

VARIAZIONE del 27/03/2014 protocollo n. RE0040278
in atti dal 27/03/2014 GAF CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 15358.1/2014)

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

VIA PIETRO NENNI n. 20 Piano S1-T

dal 05/10/2021

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **35**

VIA PIETRO NENNI n. 20 Piano T

> Dati di classamento

dall'impianto al 23/08/1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

Partita: **2544**

dal 23/08/1990 al 05/06/1987

CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 23/08/1990
(n. 362/1987)

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

Rendita: **Lire 270**

Categoria **A/3^e**, Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **2544**

dal 05/06/1987 al 04/12/2003

VARIAZIONE del 05/06/1987 in atti dal 20/08/1999
RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO DEL 1990
IN DATA 7/99 (n. A/1258.25/1987)

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **U**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **1000044**



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:49:05**
Numero Pratica: **T116987/2021**
Pag: **3 - Segue**

dal 04/12/2003 al 05/10/2021

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 219,49**
Categoria **A/2^a**, Classe **U**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2003
protocollo n. RE0246422 in atti dal 04/12/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76914.1/2003)

dal 05/10/2021

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **400** Subalterno **35**
Rendita: **Euro 219,49**
Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015 al 05/10/2021

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**
Totale: **37 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
15/05/1987, prot. n. 000031596

dal 05/10/2021

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **400** Subalterno **35**
Totale: **35 m²**
Totale escluse aree scoperte : **35 m²**

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
04/10/2021, prot. n. RE0055183

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122)(RE)** Foglio **30**
Particella **400** Sub. **2**

- **1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**
(CF 00439250358)
Sede in QUATTRO CASTELLA (RE)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

- 📅 dall'impianto al 19/10/1989
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)

- **2. SOC. COOP. RESP. LIM. LA BETULLA**
COOPERATIVA EDIFICATRICE DEL COMPENSOIRO
DI REGGIO EMILIA CON SEDE

- 📅 dall'impianto al 19/10/1989
Diritto di: Proprieta' superficaria (deriva dall'atto
1)



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:49:05**
Numero Pratica: **T116987/2021**
Pag: **4 - Fine**

➤ **1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**
(CF 00439250358)

Sede in QUATTRO CASTELLA (RE)

📅 dal 19/10/1989 al 04/10/2021

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 19/10/1989 Pubblico ufficiale BIGI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 55879 - UR Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione Volume 2 n. 5166 registrato in data 25/10/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6504.1/1989 in atti dal 20/08/1999

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di QUATTRO CASTELLA (H122)(RE) Foglio 30 Particella 400 Sub. 35

➤ **1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**
(CF 00439250358)

Sede in QUATTRO CASTELLA (RE)

📅 dal 04/10/2021

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183 in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) 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

c) A/3: Abitazioni di tipo economico



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:50:35**
Numero Pratica: **T118287/2021**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2021

Dati identificativi: Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

• Foglio **30** Particella **400** Subalterno **36**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400**

Classamento: Rendita: **Euro 16,99**, Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **7 m²**

Indirizzo: VIA PIETRO NENNI n. 20 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **8 m²**

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA (CF 00439250358)

Sede in QUATTRO CASTELLA (RE)

Diritto di: Proprieta'

> Dati identificativi

dall'impianto al 05/10/2021

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 05/10/2021

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **36**

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:50:35**
Numero Pratica: **T118287/2021**
Pag: **2 - Segue**

> **Indirizzo**

dall'impianto al 27/03/2014

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

VIA PIETRO NENNI n. 20 Piano T

Partita: **2544**

dal 27/03/2014 al 05/10/2021

VARIAZIONE del 27/03/2014 protocollo n. RE0040278
in atti dal 27/03/2014 GAF CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 15358.1/2014)

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

VIA PIETRO NENNI n. 20 Piano S1-T

dal 05/10/2021

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **36**

VIA PIETRO NENNI n. 20 Piano S1

> **Dati di classamento**

dall'impianto al 23/08/1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

Partita: **2544**

dal 23/08/1990 al 05/06/1987

CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 23/08/1990
(n. 362/1987)

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

Rendita: **Lire 270**

Categoria **A/3^b**, Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **2544**

dal 05/06/1987 al 04/12/2003

VARIAZIONE del 05/06/1987 in atti dal 20/08/1999
RETTIFICAClassamento automatico del 1990
IN DATA 7/99 (n. A/1258.25/1987)

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

Categoria **A/2^c**, Classe **U**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **1000044**



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:50:35**
Numero Pratica: **T118287/2021**
Pag: **3 - Segue**

dal 04/12/2003 al 05/10/2021

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 219,49**

Categoria **A/2^o**, Classe **U**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2003
protocollo n. RE0246422 in atti dal 04/12/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76914.1/2003)

dal 05/10/2021

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **36**

Rendita: **Euro 16,99**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **7 m²**

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015 al 05/10/2021

Immobile predecessore

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **2**

Totale: **37 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
15/05/1987, prot. n. 000031596

dal 05/10/2021

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **400** Subalterno **36**

Totale: **8 m²**

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
04/10/2021, prot. n. RE0055183

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122)(RE)** Foglio **30**
Particella **400** Sub. **2**

➤ **1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**
(CF 00439250358)

Sede in QUATTRO CASTELLA (RE)

dall'impianto al 19/10/1989

Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

➤ **2. SOC. COOP. RESP. LIM. LA BETULLA**
COOPERATIVA EDIFICATRICE DEL COMPENSOIRO
DI REGGIO EMILIA CON SEDE

dall'impianto al 19/10/1989

Diritto di: Proprieta' superficiaria (deriva dall'atto
1)



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:50:36**
Numero Pratica: **T118287/2021**
Pag: **4 - Fine**

➤ **1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**
(CF 00439250358)

Sede in QUATTRO CASTELLA (RE)

📅 dal 19/10/1989 al 04/10/2021

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 19/10/1989 Pubblico ufficiale BIGI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 55879 - UR Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione Volume 2 n. 5166 registrato in data 25/10/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6504.1/1989 in atti dal 20/08/1999

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di QUATTRO CASTELLA (H122)(RE) Foglio 30 Particella 400 Sub. 36

➤ **1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**
(CF 00439250358)

Sede in QUATTRO CASTELLA (RE)

📅 dal 04/10/2021

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183 in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita` immobiliare abitativa
- b) A/3: Abitazioni di tipo economico
- c) A/2: Abitazioni di tipo civile



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:52:05**
Numero Pratica: **T119532/2021**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2021

Dati identificativi: Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

• Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **518**

Classamento: Rendita: **Euro 31,56**, Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **13 m²**

Indirizzo: VIA PIETRO NENNI n. 20 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **16 m²**

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA (CF 00439250358)

Sede in QUATTRO CASTELLA (RE)

Diritto di: Proprieta'

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**

> Indirizzo

dall'impianto al 05/06/1987

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**

VIA PIETRO NENNI Piano INT

Partita: **2544**

dal 05/06/1987 al 04/12/2003

VARIAZIONE del 05/06/1987 in atti dal 20/08/1999



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:52:05**
Numero Pratica: **T119532/2021**
Pag: **2 - Segue**

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**
VIA PIETRO NENNI Piano 1S
Partita: **1000044**

RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO DEL 1990
IN DATA 7/99 (n. A/1258.25/1987)

dal **04/12/2003** al **09/04/2014**

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**
VIA PIETRO NENNI Piano 1S

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2003
protocollo n. RE0246535 in atti dal 04/12/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 77027.1/2003)

dal **09/04/2014** al **05/10/2021**

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**
VIA PIETRO NENNI Piano S1

VARIAZIONE del 09/04/2014 protocollo n. RE0045467
in atti dal 09/04/2014 GAF CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 17229.1/2014)

dal **05/10/2021**

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**
VIA PIETRO NENNI n. 20 Piano S1

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

> **Dati di classamento**

dall'impianto al **23/08/1990**

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**
Partita: **2544**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal **23/08/1990** al **05/06/1987**

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**
Rendita: **Lire 84**
Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **14 m²**
Partita: **2544**

CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 23/08/1990
(n. 362/1987)

dal **05/06/1987** al **01/01/1992**

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**
Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**

VARIAZIONE del 05/06/1987 in atti dal 20/08/1999
RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO DEL 1990
IN DATA 7/99 (n. A/1258.25/1987)



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:52:05**
Numero Pratica: **T119532/2021**
Pag: **3 - Segue**

Rendita: **Lire 65**
Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **13 m²**
Partita: **1000044**

dal **01/01/1992** al **05/10/2021**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**

Rendita: **Euro 31,56**

Rendita: **Lire 61.100**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **13 m²**

Partita: **1000044**

dal **05/10/2021**

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**

Rendita: **Euro 31,56**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **13 m²**

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

> Dati di superficie

dal **09/11/2015** al **05/10/2021**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**

Totale: **16 m²**

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
15/05/1987, prot. n. 000031596

dal **05/10/2021**

VARIAZIONE del 04/10/2021 protocollo n. RE0055183
in atti dal 05/10/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55183.1/2021)

Immobile attuale

Comune di **QUATTRO CASTELLA (H122) (RE)**

Foglio **30** Particella **518** Subalterno **14**

Totale: **16 m²**

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
04/10/2021, prot. n. RE0055183



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

Data: **05/10/2021**
Ora: **10:52:05**
Numero Pratica: **T119532/2021**
Pag: **4 - Fine**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di QUATTRO CASTELLA (H122)(RE) Foglio 30 Particella 518 Sub. 14

➤ **1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
(CF 00439250358)**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Sede in QUATTRO CASTELLA (RE)
📅 dall'impianto al 19/10/1989
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)

➤ **2. SOC. COOP. RESP. LIM. LA BETULLA
COOPERATIVA EDIFICATRICE DEL COMPENSOIRO
DI REGGIO EMILIA CON SEDE**

📅 dall'impianto al 19/10/1989
Diritto di: Proprieta' superficiaria (deriva dall'atto 1)

➤ **1. COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
(CF 00439250358)**

2. Atto del 19/10/1989 Pubblico ufficiale BIGI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 55879 - UR Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione Volume 2 n. 5166 registrato in data 25/10/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6504.1/1989 in atti dal 20/08/1999

📅 dal 19/10/1989
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



ALLEGATO 2





COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



ALLEGATO 3

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA USO ASSETTO TERRITORIO

UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
COMPRESSE NEL FABBRICATO UBICATO A
MONTECAVOLO IN VIA NENNI n. 20,
CENSITE AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI
QUATTRO CASTELLA AL FOGLIO 30,
MAPPALE 400 e 518. - PRESA D'ATTO
CONSISTENZA UNITÀ IMMOBILIARI E
DESTINAZIONI D'USO.

PIANTE STATO LEGITTIMO

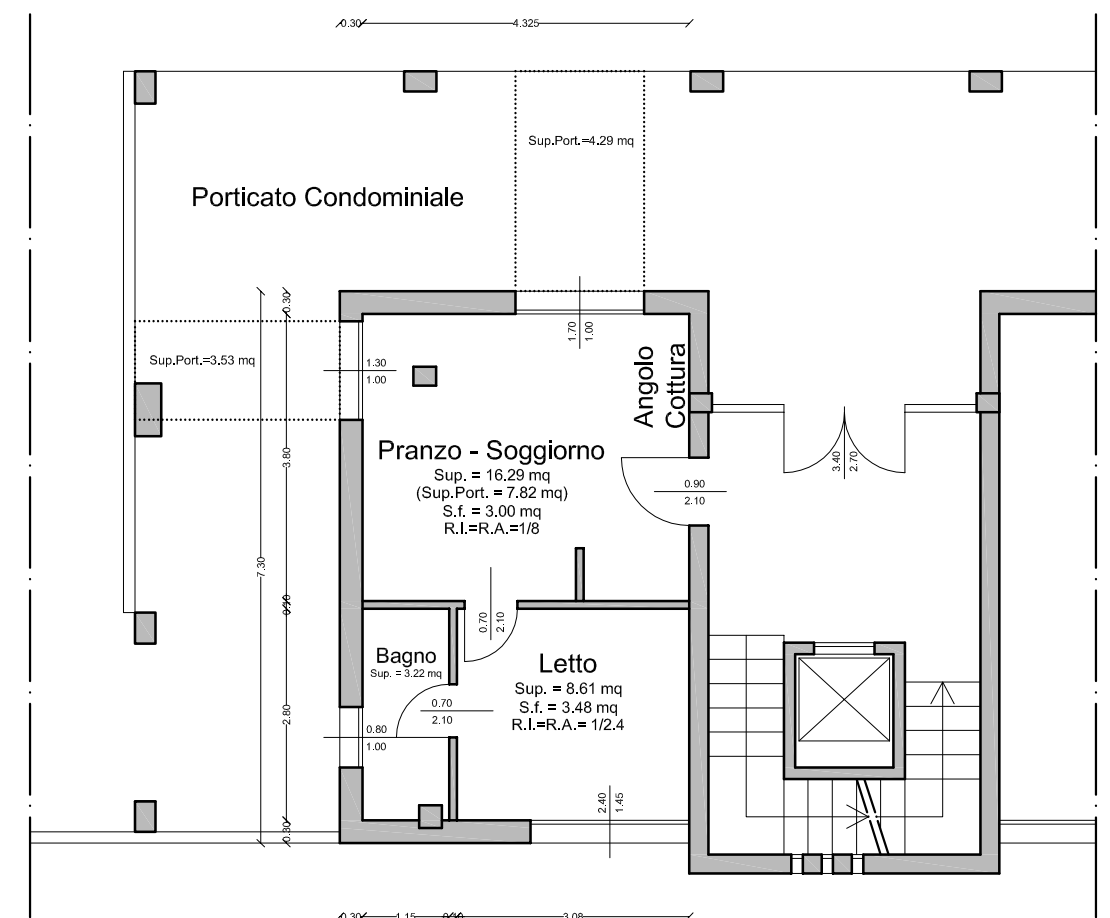
OTTOBRE 2021

SCALA 1:100

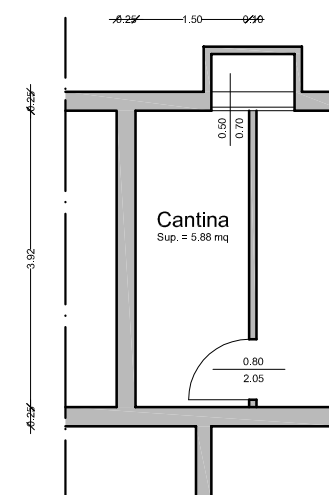
ALLEGATO

3.1

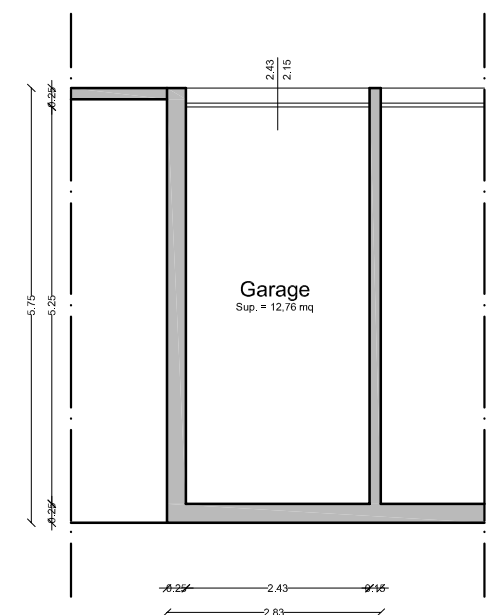
REV. n°	DATA	DESCRIZIONE
0	13/09/2021	RILIEVO
1	06/10/2021	PROGETTO



Piano Terra h= 2,70 mt



Piano Seminterrato
Cantina h= 2.50 mt



Piano Seminterrato
Garage h= 2.15 mt



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA USO ASSETTO TERRITORIO

UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
COMPRESSE NEL FABBRICATO UBICATO A
MONTECAVOLO IN VIA NENNI n. 20,
CENSITE AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI
QUATTRO CASTELLA AL FOGLIO 30,
MAPPALE 400 e 518. - PRESA D'ATTO
CONSISTENZA UNITÀ IMMOBILIARI E
DESTINAZIONI D'USO.

PIANTE STATO RILEVATO

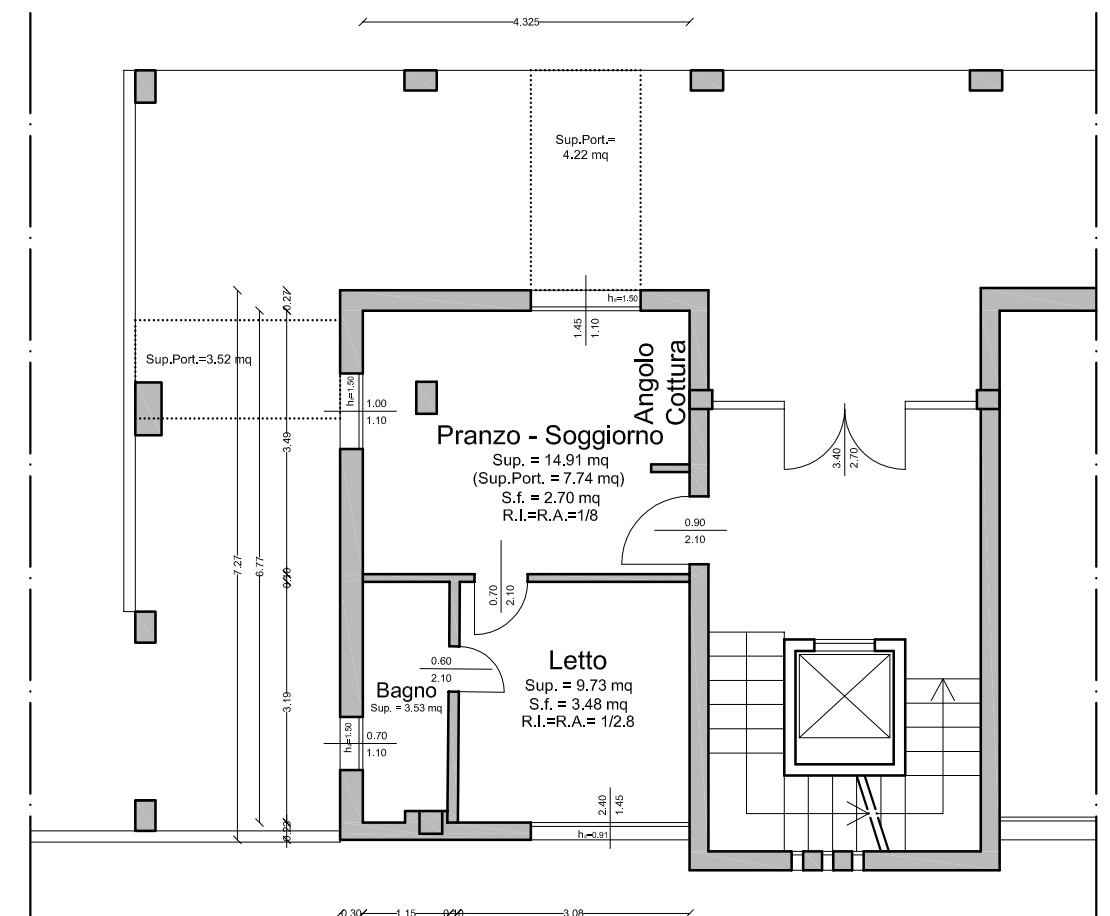
OTTOBRE 2021

SCALA 1:100

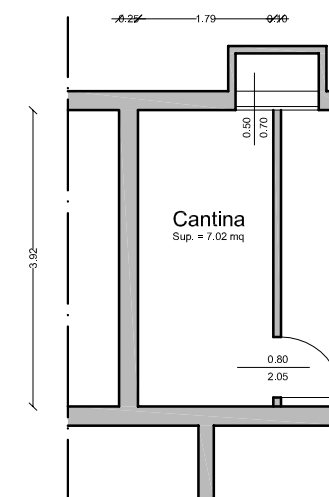
REV. n°	DATA	DESCRIZIONE
0	13/09/2021	RILIEVO
1	06/10/2021	PROGETTO

ALLEGATO

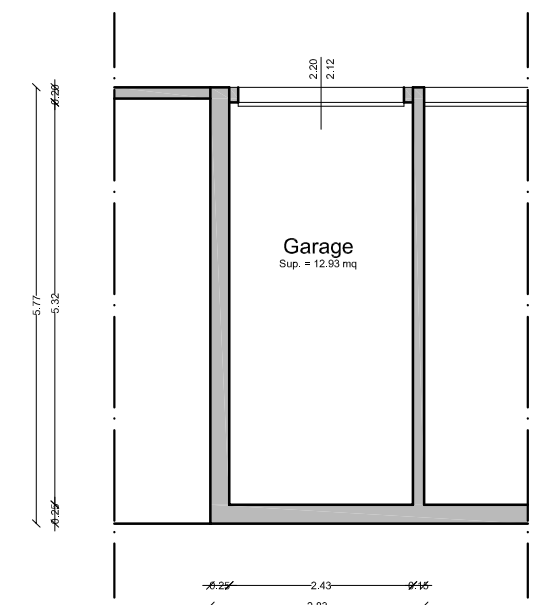
3.2



Piano Terra h= 2,70 mt



Piano Seminterrato
Cantina h= 2.50 mt



Piano Seminterrato
Garage h= 2.15 mt



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA USO ASSETTO TERRITORIO

**UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
COMPRESSE NEL FABBRICATO UBICATO A
MONTECAVOLO IN VIA NENNI n. 20,
CENSITE AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI
QUATTRO CASTELLA AL FOGLIO 30,
MAPPALE 400 e 518. - PRESA D'ATTO
CONSISTENZA UNITÀ IMMOBILIARI E
DESTINAZIONI D'USO.**

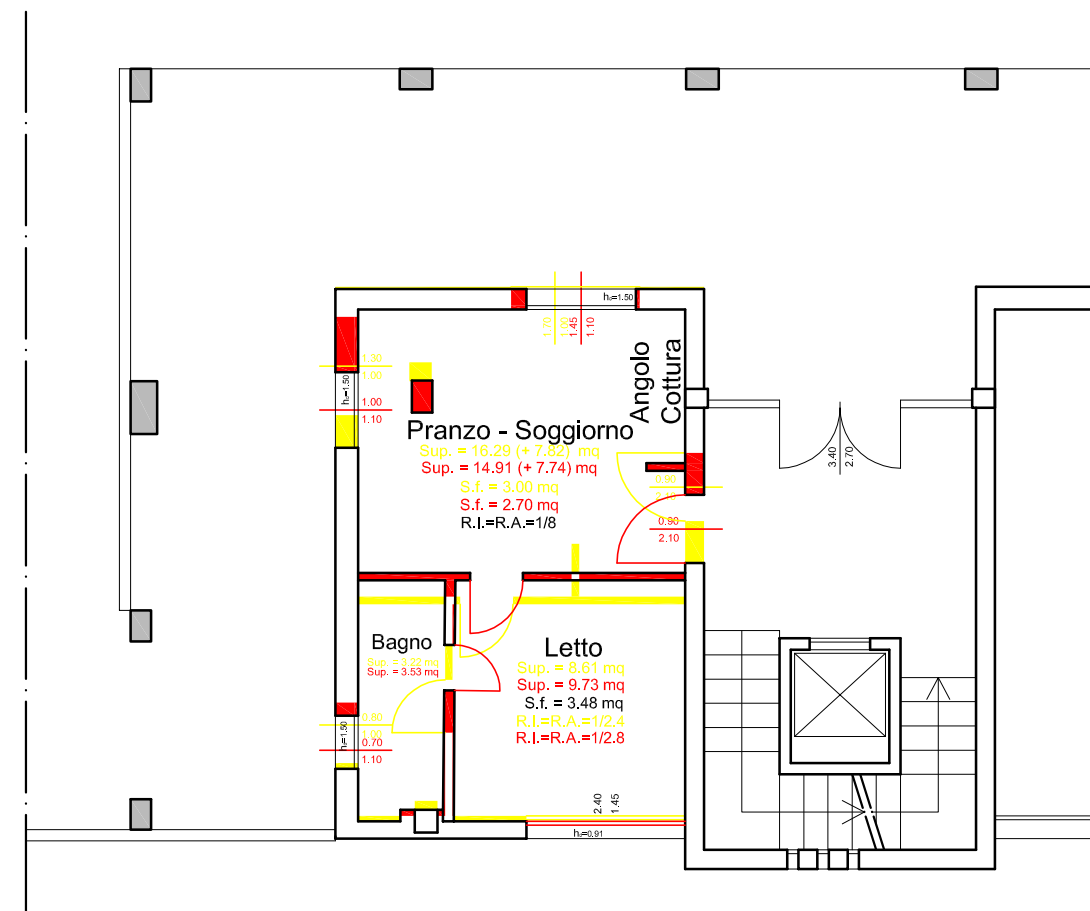
PIANTE **GIALLI** E **ROSSI**

OTTOBRE 2021

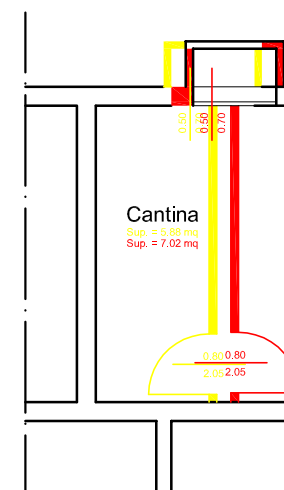
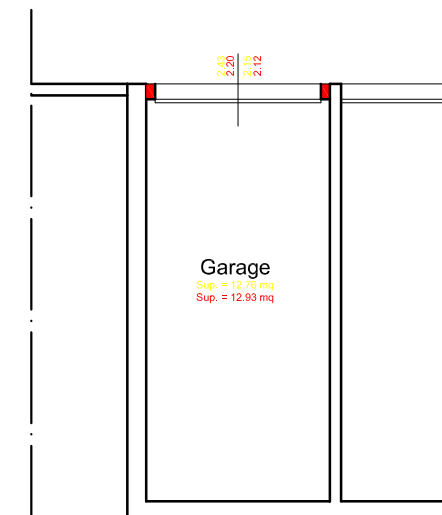
SCALA 1:100

REV. n°	DATA	DESCRIZIONE
0	13/09/2021	RILIEVO
1	06/10/2021	PROGETTO

ALLEGATO

3.3

Piano Terra h= 2,70 mt

Piano Seminterrato
Cantina h= 2.50Piano Seminterrato
Garage h= 2.15 mt



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



ALLEGATO 4

UFFICIO TECNICO

Cert. n. 136

// 24 MAG. 1988

Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità

IL SINDACO

Vista la domanda in atti in data 18/05/1988 con la quale la Ditta COOP LA BETULLA con sede in R.E. viale Montegrappa N. 29 chiede l'autorizzazione per l'abitabilità PROVVISORIA del fabbricato di nuova costruzione di sua proprietà posto in Comune di Montecavolo via Nenni N. 22- 20

Visto il nulla-osta di costruzione rilasciato in data 11/10/1985 pratica N. 4413 e successiva variante N. 5063/87

Visto il referto in data 07/05/88 dell'Ufficiale Sanitario;

Vista la quietanza, comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale di L. 118.784;

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, 10-5-1976 N. 319 e 47 del 28-2-1985;

Visto il certificato di collaudo tecnico redatto dal Sig. Ing. Montagna Giuseppe in data 22/11/87

Visto la dichiarazione di fine lavori di cui all'art. 17 comma 3° Legge 373/76;

Visto la copia della dichiarazione per la iscrizione in catasto dell'immobile ai sensi dell'art. 52 Legge 47/85.

VISTO che non esiste il collaudo degli ascensori, in attesa della definizione da parte dell'ISPELS di Piacenza

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità PROVVISORIA del fabbricato uso civile abitazione di cui sopra, composto da piani N. 7 vani utili N. 82 vani accessori N. 101 con decorrenza dal

giorno ODIERNO a condizione che, gli ascensori non siano utilizzati, sarà cura della COOP LA BETULLA apporre i sigilli fino al rilascio della

Detto fabbricato: licenza di esercizio.

— ha una superficie coperta di mq. 447.52+209.70 garage

— non presenta le caratteristiche di lusso di cui al D. M. 7-1-1950

— è adibito a civile abitazione per N. 20 alloggi in fabbricato in linea e

I lavori hanno avuto inizio in data 11/10/1985 relativi garage.

e termine in data 07/10/1987

IL SINDACO

Meoli



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



ALLEGATO 5

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: QUATTRO CASTELLA

Indirizzo: Via Nenni n.20

Piano - Interno: T-2

Coordinate Gis: LAT: LON:

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	/	30	400	35	

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Finalità dell' APE: Locazione

Zona climatica: E

Anno di costruzione (presunto): 1987

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



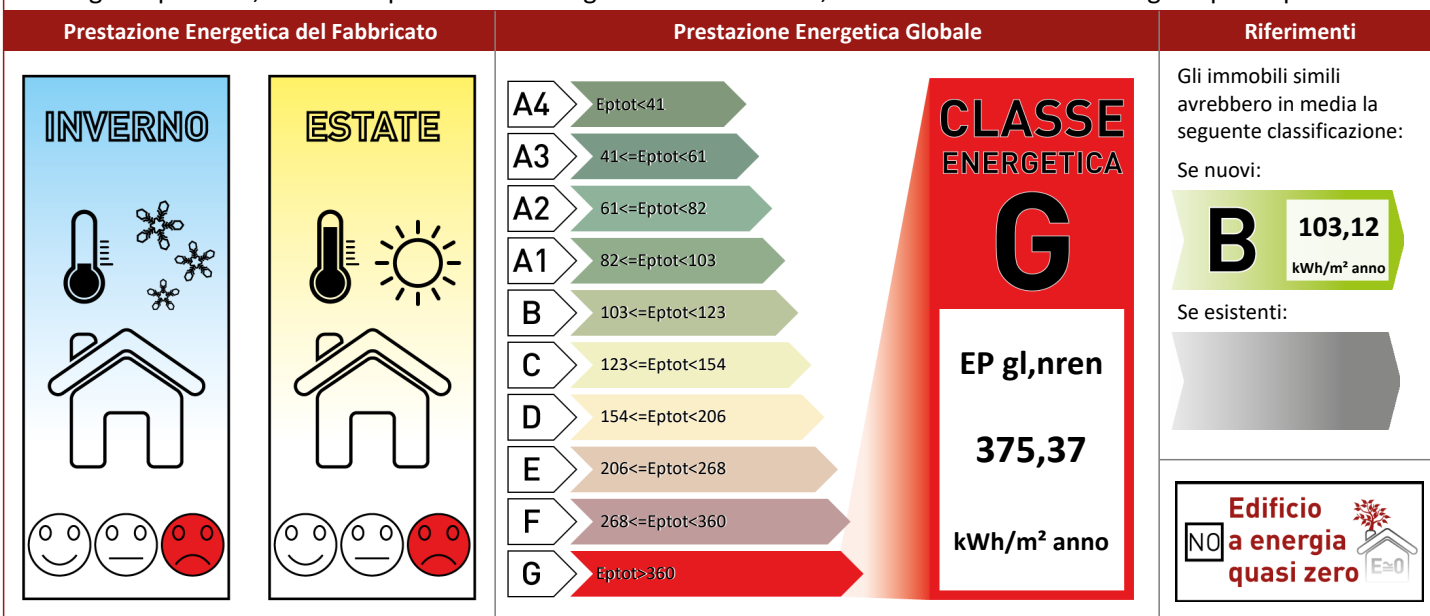
Illuminazione artificiale non presente



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

Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI

06548 ING. BIONDINI MAURIZIO

Timbro e Firma

5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	Caldaia standard	2008		23,96	61.08%	3,58 [kWh/m ² /anno]	375,37 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	213,91 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	92,67
	Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	1021,21 [Smc/ anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	1924,89

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	EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno]
	112,10	28,06	112,27	1,00	210,92
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	2,80	0,100	0,5110

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO ₂
EP _{gl,nren} kWh/m ² anno	EP _{gl,ren} kWh/m ² anno	kg/m ² anno
375,37	3,58	75,61

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 EP _{gl,nren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 2	Fabbricato - Involucro trasparente - 1- Sostituzione serramenti	NO	12,71	334,03	F	334,03	F

9. ENERGIA ESPORTATA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

06340 ACER AZIENDA CASA EMILIA
ROMAGNA - REGGIO EMILIA

Timbro e Firma



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: 17/09/2021

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

Timbro e Firma

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 (EPgl,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:

18EE5446-2225-42E6-A0BA-BA6B00A1426A

SOGGETTO CERTIFICATORE

06340 ACER AZIENDA CASA EMILIA
ROMAGNA - REGGIO EMILIA

Timbro e Firma



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



ALLEGATO 6



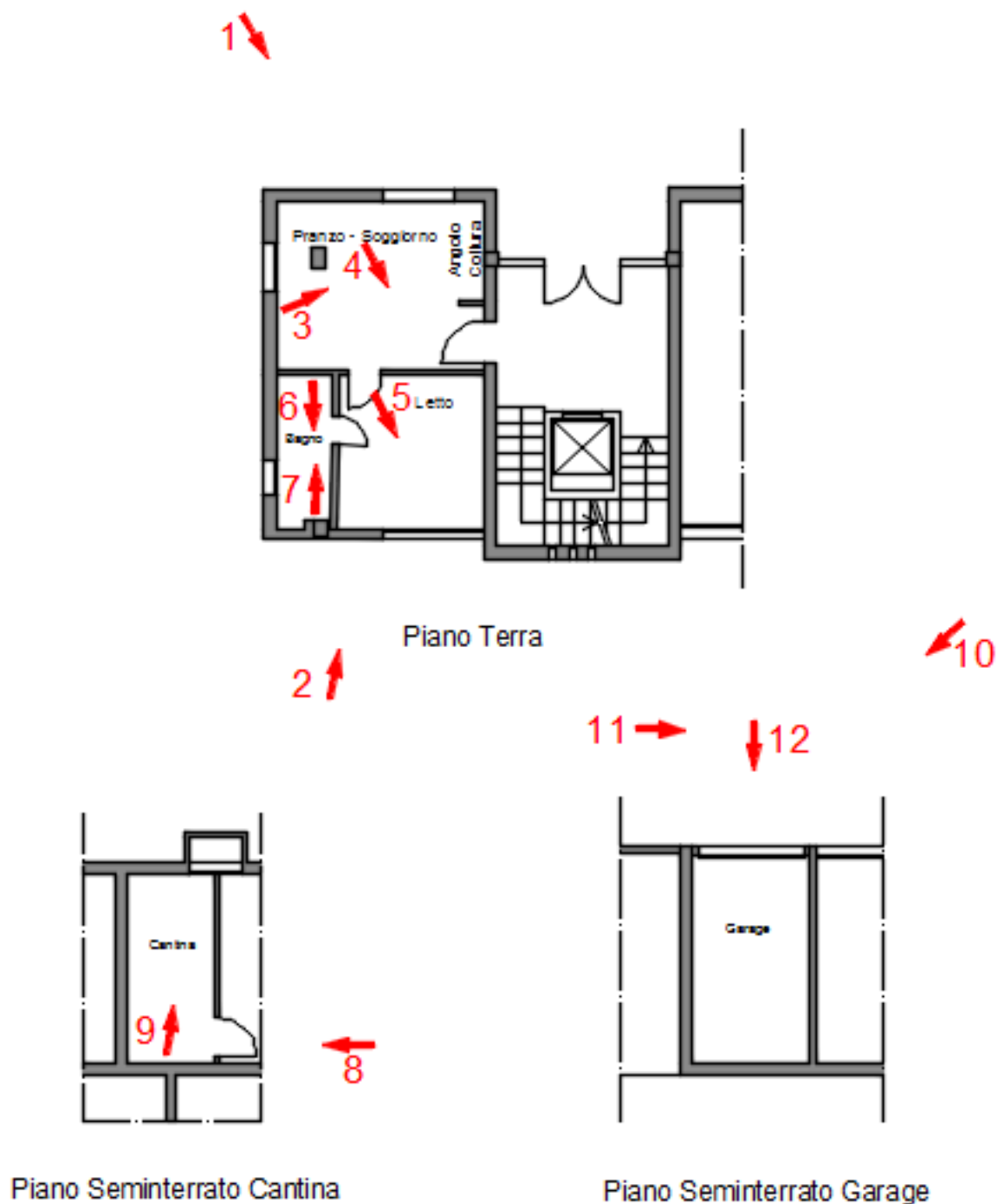
COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICI





COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

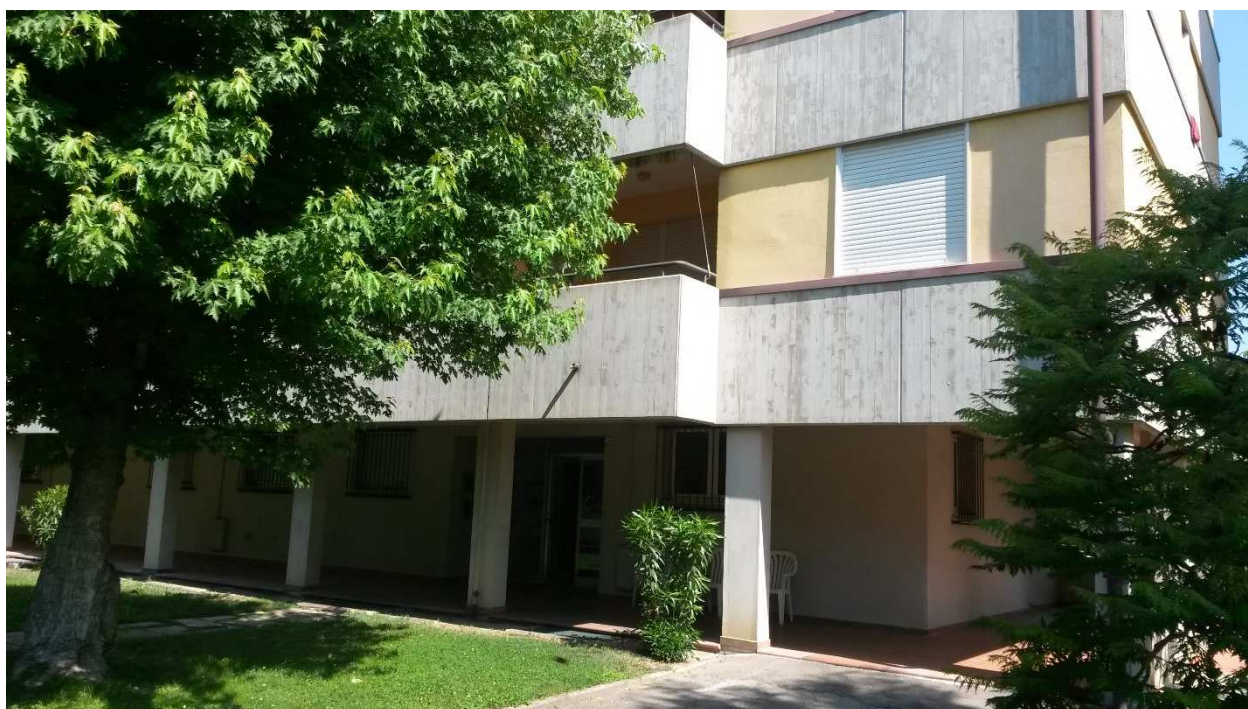


FOTO N. 1 – INGRESSO CONDOMINIALE PROSPETTO SUD

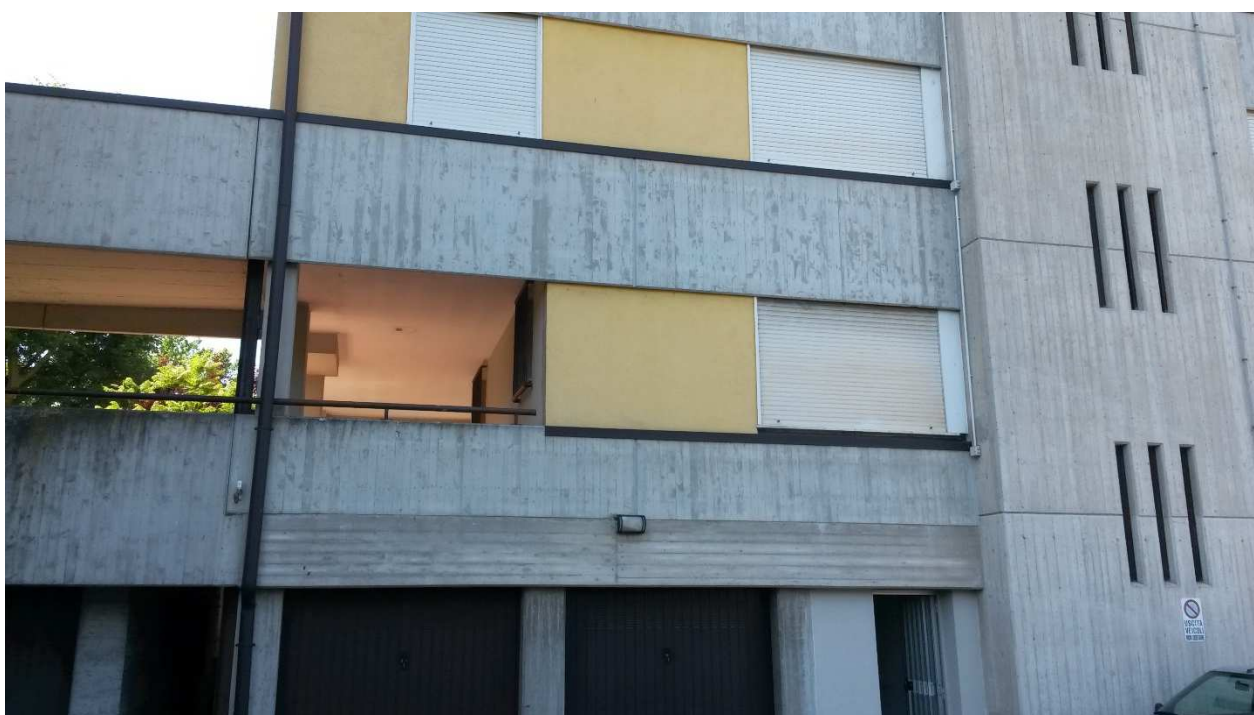


FOTO N. 2 – PROSPETTO NORD



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



FOTO N. 3 – PARTICOLARE ZONA ANGOLO COTTURA



FOTO N. 4 – PARTICOLARE ZONA INGRESSO E CAMERA DA LETTO



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



FOTO N. 5 – CAMERA DA LETTO



FOTO N. 6 – PARTICOLARE SERVIZIO IGIENICO



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



FOTO N. 7 – PARTICOLARE SERVIZIO IGIENICO



FOTO N. 8 – PARTICOLARE ACCESSO LOCALE CANTINA

Comune di Quattro Castella - Piazza Dante n° 1 - 42020 Quattro Castella (RE) – Italia – P. I.V.A. 00439250358

☎ Telefono: 0522.249211 - fax: 0522.249298 🌐 www.comune.quattro-castella.re.it

✉ e-mail: a.braglia@comune.quattro-castella.re.it PEC: quattrocastella@cert.provincia.re.it



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



FOTO N. 9 – PARTICOLARE INTERNO LOCALE CANTINA



FOTO N. 10 – VISTA INGRESSO AUTORIMESSA



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



FOTO N. 11 – CORSELLO DI ACCESSO AUTORIMESSE



FOTO N. 12 – PARTICOLARE GARAGE