

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Committente
COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO
Provincia di Reggio Emilia

Fabbricato ex Scuole
in località Montalto
Comune di Vezzano sul Crostolo (RE)

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Matteo Nobili



Sommario

1. PREMESSA	3
1.1. OGGETTO DELLA STIMA	3
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE	3
▪ COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO - Catasto Terreni:	3
A. Foglio 37, Particella 32;.....	3
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	3
- Immobile di cui al punto A:	4
4. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	5
5. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	5
6. CONSISTENZA DEI BENI	5
7. VALORE DI STIMA	5
6.1. Immobili di cui al Punto A:	6

1. PREMESSA

Il Comune di Vezzano sul Crostolo con sede in Vezzano sul Crostolo in Piazza della Libertà, 2 nella persona del Responsabile Area Territorio e Ambiente, ing. Simone Morani, ha affidato al sottoscritto ing. Matteo Nobili, con studio in via Lodovico Ariosto a Reggio Emilia, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Reggio Emilia al numero 1466, la valutazione dell'immobile posto in via Lolli, 28 a Montalto nel comune di Vezzano sul Crostolo (RE), di proprietà della succitata Amministrazione.

1.1. OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto della presente stima concerne immobili di seguito specificati:

- Immobile posto nel comune di Vezzano sul Crostolo, identificato al catasto al foglio 37, particella 32.

1.2. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia è stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra citato, alla data odierna.

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

Dai documenti forniti dalla committenza e dalle visure catastali eseguite dal sottoscritto, il Comune di Vezzano sul Crostolo con sede in Vezzano sul Crostolo (RE) in Piazza della Libertà, 2, risulta proprietario dell'immobile oggetto di stima. Si riportano visura e planimetria nell'**Allegato 1** alla presente.

- **COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO - Catasto Terreni:**

A. Foglio 37, Particella 32;

Si specifica che, alla data odierna, il fabbricato non è iscritto al catasto, come si evince dalla visura del terreno, di cui all'Allegato 1.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di seguito descritto, è ubicato all'interno dell'area urbanizzata di Montalto (RE), il via Lolli, 28 a poca distanza della Chiesa Parrocchiale di San Lorenzo, e identificato con la lettera "A" nella figura seguente. Gli immobili di seguito descritti, sono stati illustrati nella relazione fotografica di cui all'**Allegato 3** alla presente.



Planimetria inquadramento immobile

- Immobile di cui al punto **A**:

Si tratta di un fabbricato civile, ad uso residenziale, realizzato negli anni '60 su progetto del Geom. Adeodato Poli come edificio scolastico per la località di Montalto così come risulta dal progetto autorizzato dal Genio Civile di Reggio Emilia con deliberazione n. 60 del 26/03/1964 e poi collaudato nel 1972.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato disposto su due piani dove al piano terreno trovavano posto 3 aule oltre ai servizi igienici, mentre al piano seminterrato erano collocati il locale caldaie e l'ambulatorio. Era inoltre presente un sottotetto non abitabile a cui si accede da una botola presente al piano terra.

Per la struttura sono state impiegate fondazioni in conglomerato cementizio armato, murature esterne in mattoni pieni legati con malta di cemento e solai in latero cemento. La struttura di copertura, sempre in latero cemento, è realizzata con travi in c.a. prefabbricato e tavelloni.

Alla fine degli anni '90 del secolo scorso, a seguito delle mutate esigenze funzionali, il fabbricato fu oggetto di una manutenzione straordinaria per adeguarlo all'uso di comunità di recupero tossicodipendenti. In quell'occasione furono eseguite opere di tinteggiatura interna ed esterna, la sistemazione di un bagno al piano terra, la manutenzione dei serramenti esterni e la sostituzione di alcune porte interne, furono inoltre realizzati il muretto e la recinzione esterna, oltre all'esecuzione dell'impianto elettrico e di illuminazione esterna.

Attualmente il fabbricato si presenta su due livelli di cui uno seminterrato. L'ingresso principale, arretrato rispetto al fronte principale, è al piano terreno ed è raggiungibile da via Lolli tramite una passerella delimitata da ringhiera metallica. Gli esterni sono intonacati e presentano su alcuni dei fronti pilastri e rivestimenti in pietra squadrata. In corrispondenza dell'ingresso è presente una scala esterna che conduce al fianco del fabbricato. La copertura è inclinata con due falde tra loro sfalsate e manto in tegole marsigliesi.

Al piano terra trovano posto un ufficio, un ambulatorio e tre camere oltre alle docce e ai servizi igienici, è inoltre presente la scala che conduce al piano seminterrato. Al piano seminterrato sono poi presenti la cucina, la dispensa, un bagno con antibagno e dei ripostigli oltre alla centrale termica accessibile dall'esterno.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di graniglia nelle camere del piano terra e in ceramica di colore rosso posata a spina di pesce o a correre nel seminterrato le soglie così come le scale sono in marmo di colore chiaro, mentre le pavimentazioni della cucina, dei servizi igienici e delle docce sono in ceramica di diverse tipologie e colori. La cucina e i bagni presentano inoltre rivestimenti in ceramica. Le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate a tempera di varie colorazioni.

I serramenti di porte e finestre sono in legno, le seconde di diverse forme e dimensioni hanno ad ante tripartite con vetro singolo e tapparelle in legno con cassonetto esterno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con termosifoni in ghisa.

Il fabbricato presenta alcune lesioni sia sulle partizioni interne che sui muri perimetrali. Sono inoltre evidenti al piano interrato segni dovuti alla risalita di umidità per risalita capillare che hanno causato macchie e distacchi di intonaco dalle pareti. Al piano terra sono inoltre evidenti i segni di una perdita dovuti alla rottura dell'abbaino in copertura.

Come si evince dalla relazione fotografica di cui all'Allegato 3, il fabbricato, seppur presentando una struttura integra, richiede interventi di manutenzione anche in considerazione del fatto che impianti e finiture sono dell'epoca della costruzione.

4. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico degli immobili analizzati, sulla base delle informazioni reperite dallo scrivente, gli immobili non risultano essere regolari e conformi dal punto di vista edilizio. In particolare si nota come gli spazi interni differiscano, in alcune zone, anche in maniera sostanziale da quanto depositato presso gli uffici comunali. In particolare la scala è posizionata diversamente, e alcuni locali non sono presenti. Relativamente ai prospetti esterni, al contrario, vi è congruenza con le tavole depositate presso gli uffici comunali.

5. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente ha eseguito una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, uffici di Reggio Emilia - Pubblicità Immobiliare, non riscontrando alcuna formalità pregiudizievole, come riportato nell'**Allegato 5** alla presente.

6. CONSISTENZA DEI BENI

Come superfici di riferimento, per definire la consistenza dei beni oggetto della stima, lo scrivente utilizzerà le superfici desunte dalle documentazioni acquisite. Si specifica che le superfici considerate sono al lordo dei muri e la superficie accessoria è stata considerata al 60%, come indicato nello schema seguente

SUPERFICI COMMERCIALI		
	%	A - via Lolli, 28
Foglio		37
Particella		32
Superficie Catastale Lotto		1.260,00 mq
Piano Terra	100,00%	196,00 mq
Piano Seminterrato sup. Utile	100,00%	88,00 mq
Piano Seminterrato sup. Accessoria	60,00%	108,00 mq
Totale Sup. Commerciale (PT+0,60PI)		348,80 mq
Utilizzazione Fondiaria max		0,40 mq
Destinazione Urbanistica	Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 6.3)	

7. VALORE DI STIMA

In relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima è bene sottolineare, che questo si trova in una zona di grande pregio naturalistico, a poca distanza dalla frazione de La Vecchia di Vezzano sul Crostolo, con una grande area di pertinenza del fabbricato adibita a giardino. Oltre a ciò, come evidenziato nell'**Allegato 2** alla

presente, gli strumenti urbanistici prevedono la possibilità di incremento volumetrico massimo del 20% entro un valore di Utilizzazione fondiaria pari a 0,4 mq/mq, oltre a premialità previste per interventi di ristrutturazione che prediligano soluzioni a risparmio energetico certificato.

Lo scrivente, pertanto, per determinare il possibile valore di mercato, alla data odierna, si è basato sui valori desunti dalle offerte, per immobili comparabili presenti sul mercato, oltreché sui valori ricavati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 4**).

6.1. Immobili di cui al Punto A:

Per l'immobile in oggetto, in relazione alle considerazioni suesposte, si ritiene di poter applicare un prezzo pari a **690,00 Euro/m²** per la superficie commerciale, definita nel precedente paragrafo, specificando che tale valore tiene conto anche della potenzialità edificatoria del lotto, nonché dell'area cortiliva, così come esposto nella presente perizia di stima.

La tabella seguente riassume i valori di stima per gli immobili sopra analizzati.

	%	A - via Lolli, 28
Foglio		37
Particella		32
Superficie Catastale Lotto		1.260,00 mq
Piano Terra	100,00%	196,00 mq
Piano Seminterrato sup. Utile	100,00%	88,00 mq
Piano Seminterrato sup. Accessoria	60,00%	108,00 mq
Totale Sup. Commerciale (PT+0,60PI)		348,80 mq
Prezzo Riferimento Uffici €/mq		690,00 €
Totale Fabbricato		240.672,00 €

Il sottoscritto ing. Matteo Nobili, sereno sulla razionalità del suo operato, nei limiti della conoscenza e delle nozioni acquisite, ritiene di avere fin qui esposto il più probabile valore di mercato dei beni analizzati alla data del 15/03/2023.

ALLEGATI:

- Allegato 1: Documentazione Catastale.
- Allegato 2: Inquadramento Urbanistico.
- Allegato 3: Relazione Fotografica.
- Allegato 4: Valori di Riferimento.
- Allegato 5: Formalità Pregiudizievoli.

Il Tecnico,
Dott. ing. Matteo Nobili

