



ACER Reggio Emilia
28 MAR. 2023
Prot. N° 2931.....

**COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)**

**VIA VENDINA 8**

**CONFERMA O REVISIONE STIMA VALORE VENALE  
UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE**



Il comune di Vezzano sul Crostolo, con comunicazione del 09/02/2023 prot. n. 1096/2023, pervenuta in data 10/02/2023 con prot. ACER n. 1388, ha richiesto una conferma o una revisione della stima del valore venale – redatta in data 11 ottobre 2021 (prot. n. 8713) – per l’unità immobiliare sita su territorio comunale in Via Vendina 8, identificata al catasto fabbricati con il foglio 6 mappale 323 subalterno 3.

Tale richiesta è dovuta agli interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria previsti sull’intero fabbricato, usufruendo delle detrazioni fiscali “Superbonus 110%” e “Bonus Facciate”.

Nonostante sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in esame si registri un sensibile aumento, verificato anche dall'analisi dei valori unitari OMI, dai parametri utilizzati in alcuni borsini immobiliari locali, dalle quotazioni presenti in osservatori immobiliari locali o presenti nella rivista "Il Consulente Immobiliare", questo non giustificerebbe una significativa modifica al rialzo della stima.

Occorre inoltre fare alcune considerazioni sui lavori previsti legati ai bonus edilizi citati in precedenza.

Prima di tutto questi non sono ancora terminati, pertanto risulta difficile recepirli come migliorie effettivamente già realizzate.

Oltre a ciò, in generale, gli interventi edilizi di efficientamento energetico e/o miglioramento sismico inseriti nel c.d. "Superbonus 110%" – essendo ancora in larga parte in fase di ultimazione o addirittura realizzazione – non sono ancora stati recepiti dal mercato immobiliare. Ad oggi, infatti, non si sono ancora registrati aumenti negli atti di compravendita legati al miglioramento delle classi energetiche o sismiche delle unità immobiliari.

Infine è doveroso considerare anche l'ipotesi inversa, ovvero quella che potrebbe vedere non una tendenza in aumento del valore immobiliare per gli appartamenti riqualificati, bensì una tenuta del valore di questi ultimi a fronte di un congruo deprezzamento per tutte le unità immobiliare non riqualificate, ossia con classi energetiche e sismiche basse.

Alla luce di quanto sopraesposto si conferma quanto stimato nella precedente relazione, ovvero che il **valore di mercato stimato oscilla tra i 650 ed i 750 €/mq.**

Di conseguenza viene confermato anche che il prezzo di vendita dell'appartamento è compreso tra **euro 72.000 ed euro 83.000**, al netto di imposte, tasse e spese rogitali, comunque a carico dell'acquirente.

Reggio Emilia, 28/03/2023



IL RESPONSABILE  
UFFICIO PATRIMONIO



Geom. Francesco Barbieri

Il sottoscritto Francesco Barbieri, dipendente ACER Reggio Emilia, con sede nel Comune di Reggio Emilia (RE) Via della Costituzione 6, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 2513, cod. fisc. BRBFNC75S06D037N, Tel. 052223611, e-mail francesco.barbieri@acer.re.it, regolarmente abilitato all'esercizio della professione secondo la vigente normativa, in qualità di tecnico valutatore del valore dell'immobile in oggetto

### ASSEVERA

ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, sotto la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità del contenuto della presente perizia.

Il sottoscritto dichiara, infine, di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Reggio Emilia, lì 30/03/2023

