



COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO IN VEZZANO
SUL CROSTOLO, LOC. MONTALTO, VIA LOLLI 28**
- FG. 37 MAPPALE 605 -

PERIZIA DI STIMA

PROT. N. 0000303 DEL 13/01/2025



IL RESPONSABILE
AREA TERRITORIO E AMBIENTE
Ing. Iunior Simone Morani

L'oggetto della presente stima risulta essere l'immobile con destinazione residenziale (fabbricato unifamiliare) di proprietà comunale sito a Montalto in Via Lolli n. 28 identificato al catasto al foglio 37, particella 605. Lo scopo della presente perizia è stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra citato, alla data odierna.

Si tratta di un fabbricato 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 n. 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.

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 soggiorno, quattro camere, servizi igienici ed una 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 ripartite 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 dall'allegata relazione fotografica, 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.

Per quanto concerne l'aspetto edilizio-urbanistico, l'immobile risulta essere conforme alla vigente normativa come da attestazione di conformità urbanistica dello stato attuale del fabbricato rispetto allo stato legittimato approvato con deliberazione di G.C. n. 35 del 04/07/2023.

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.

- *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+0,60xP_{semint}) = 348,80 mq**
- *Utilizzazione Fondiaria max = 0,40 mq/mq*
- *Destinazione Urbanistica Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 6.3)*

In relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima è bene sottolineare, che questo si trova in una zona di 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 gli strumenti urbanistici prevedono la possibilità di incremento volumetrico massimo del 20% entro un indice di Utilizzazione Fondiaria UF pari a 0,40 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.

Tenuto conto:

- della potenzialità edificatoria del lotto, nonché dell'area cortiliva;
- della necessità di interventi con opere di manutenzione straordinaria su murature, serramenti ed impianti dell'immobile;
- della vetustà dell'immobile e dello stato di conservazione dello stesso;

si ritiene di poter applicare un prezzo unitario pari a **440,00 Euro/m²** per la superficie commerciale, definita nel precedente paragrafo, che determina il probabile valore di mercato del bene in **€ 153.472,00** (euro centocinquantatremilaquattrocento settantadue) come di seguito riportato:

$$\text{Valore immobile} = 348.80 \times 440,00 = \text{€ } 153.472,00$$

Per maggiori dettagli si agli allegati di seguito riportati:

- *ALLEGATO 1- planimetrie catastali*
- *ALLEGATO 2 – estratto di mappa catastale*
- *ALLEGATO 3 – estratto di RUE*
- *ALLEGATO 4 – estratto NTA del RUE*
- *ALLEGATO 5 – attestato di prestazione energetica (stralcio)*
- *ALLEGATO 6 – relazione fotografica*

Vezzano sul Crostolo, lì 13/01/2025

IL RESPONSABILE
AREA TERRITORIO E AMBIENTE
 f.to Ing. Iunior Simone Morani