

COMUNE di CASTELLARANO
(Provincia di Reggio Emilia)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Relativa ad una porzione di fabbricato condominiale, posto in Comune di Castellarano , Via Jhon Fitzgerald Kennedy n.1

La sottoscritta **Geometra Giorgia Leandri**, nata a Sassuolo (MO) il 14.04.1974 con studio in Castellarano (RE), Via San Michele n.17 ed iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al num. 2328, in adempimento all'incarico ricevuto dal Comune di Castellarano, in qualità di proprietario, di redigere con perizia estimativa il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui in epigrafe, dopo aver effettuato i necessari accertamenti, misurazioni e sopralluoghi, è stata in grado di comporre la presente valutazione che rassegna a chi di dovere in adempimento dell'incarico ricevuto.-

DESCRIZIONE CATASTALE

L'immobile in esame, è identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, Comune di Castellarano, al Catasto Fabbricati, come segue:

foglio 41, mappale :

444 sub.21 Cat. A/2 - Cl. 1 - Cons. 5 vani - R.C. €. 413.17



Nota 1: Unitamente all' immobile di cui trattasi vengono inoltre venduti i proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell' art. 1117 e seguenti del codice civile

Nota 2: l'attuale consistenza immobiliare depositata presso gli uffici dell'Agenzia dell'Territorio corrisponde alla situazione rilevata sul posto.

In capo alla ditta :

COMUNE di CASTELLARANO con sede a Castellarano* (1) Proprietà per 1/1

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di valutazione sono pervenuti al Comune di Castellarano, in forza dell'atto a ministero notaio Bertani Roberto del 23/03/1998 rep.64793.

Nota 3: Dati desunti dalla visura catastale allegata.

ATTI AUTORIZZATIVI

L'immobile oggetto di valutazione è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Sindaco del Comune di Castellarano:

- Concessione Edilizia, n° 482 del 30/07/1964;
- Abitabilità del 15/11/1965 n.482;
- Delibera della Giunta Comunale n.38 del 16/04/2012 (approvazione dello stato di fatto delle planimetrie);

DESCRIZIONE e CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame è ubicato in Comune di Castellarano, Via Kennedy c.n.1, in zona centrale, ben servita dai servizi di prima e seconda necessità.

Il fabbricato di tipologia condominiale è destinato ad attività commerciali al piano terra e alla residenza ai restanti piani, si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno interrato, con area cortiliva destinata a parcheggio e area di manovra, le facciate si presentano in mattoni a vista, in buono stato di manutenzione; la struttura portante è stata realizzata in c.a., tamponamenti in laterizio, la copertura è a struttura mista, latero cementizia in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare in oggetto, è un appartamento posto al terzo piano, accessibile dal vano scala comune, sprovvisto di ascensore di risalita, così distribuita: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, due camere e due balconi. I pavimenti sono stati realizzati in graniglia di marmo; i rivestimenti e i pavimenti del bagno sono in ceramica fino ad un'altezza di ml.2,00; gli infissi sono in legno, con chiusura in vetrocamera e oscuramento con tapparelle in pvc; le porte interne in legno tamburato; gli impianti tecnologici sono dell'epoca della costruzione, il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano con masse radianti in ghisa; l'impianto elettrico del tipo tradizionale incassato e sottotraccia; impianto citofonico e di ricezione tv.

<u>Consistenza</u>	<u>Superficie</u>	<u>Ind. di Raguaglio</u>	<u>Sup. ragg.</u>
Appartamento	Mq. 103,0	1	Mq. 103,0
Balcone	Mq. 6,2	0,25	Mq. 1,55
Balcone	Mq. 3,4	0,25	Mq. 0,85
Totale	Mq. 112,6		Mq. 105,4

FONTI e COMPARABILI

Nell'indagine svolta in loco, si sono rilevate discrete richieste di immobili simili per caratteristiche e posizione, fermo restando il difficile momento che sta vivendo il mercato immobiliare, con tempi di trattativa che si aggirano intorno ai 8/12 mesi.-



OMI – Osservatorio del mercato immobiliare

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO E ZONE ADIACENTI- VIA RADICI NORD E SUD
VIA ROMA-VIA S.MICHELE-VIA CHIAVICHE-V.LE DELLA PACE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili NORMALE min €/mq 970 max €/mq 1450

Le offerte di compravendite rilevate sul posto sono qui elencate:

Fabbricato A



“Espansione Immobiliare.”

Appartamento posto al piano terra da ristrutturare, zona centrale

Mq. 90

Caratteristiche: Unità in contesto di sei, composta da sala, cucina, due camere, bagno; pertinenze: cantina.

Prezzo di vendita: € 72.000* (€/mq. 800)

Fonte: Agenzia Immobiliare

Fabbricato B



“LE MURA”

Appartamento posto al piano primo da ristrutturare

Mq. 100

Caratteristiche: porzione di fabbricato condominiale di sole quattro unità, composto da soggiorno, cucina, due camere bagno; pertinenze: cantina e garage

Prezzo di Richiesta: € 72.000* (€/mq. 720)

Fonte: Agenzia Immobiliare

Fabbricato C



“STUDIO FENICE DI PICCININI ANNA”

Appartamento, posto al terzo piano.

Mq. 118

Caratteristiche: porzione di fabbricato condominiale, posta all'ultimo piano in zona periferica, composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, balcone; pertinenze: garage.

Prezzo di Richiesta: € 77.000* (€/mq. 652,54)

Fonte: Annuncio Agenzia

VALUTAZIONE

Considerando quanto detto sopra, si ritiene che il metodo di valutazione più corretto sia *il criterio di valore di mercato della piena proprietà, che si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.*

* i prezzi sono stati decurtati di un 10% , per il margine di trattativa sempre presente .



Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. *Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.*

VALUTAZIONE

Le caratteristiche considerate sono la superficie commerciale, lo stato di manutenzione, l'ubicazione; le altre caratteristiche nel caso in esame non sono prese in considerazione perché il campione estimativo presenta parità di condizioni. La stima è posta pari al prodotto del prezzo di mercato al metro quadro per la superficie commerciale dell'unità oggetto di valutazione;

Tale valore è uguale a :

Mq. 105,4 x € 720 = € 75.888

Arrotondabili a € 76.000

Si allegano alla presente:

- visura (allegato A)
- planimetria catastale (allegato B);
- documentazione fotografica (allegato C);

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.-

Castellarano li 19/11/2018



Allegato A



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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/11/2018

Data: 19/11/2018 - Ora: 18.03.40 Segue
Visura n.: T319655 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di CASTELLARANO (Codice: C141)	
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA	
	Foglio: 41 Particella: 444 Sub.: 21	

INTESTATO

1	COMUNE DI CASTELLARANO con sede in CASTELLARANO	80014590352*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	---	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

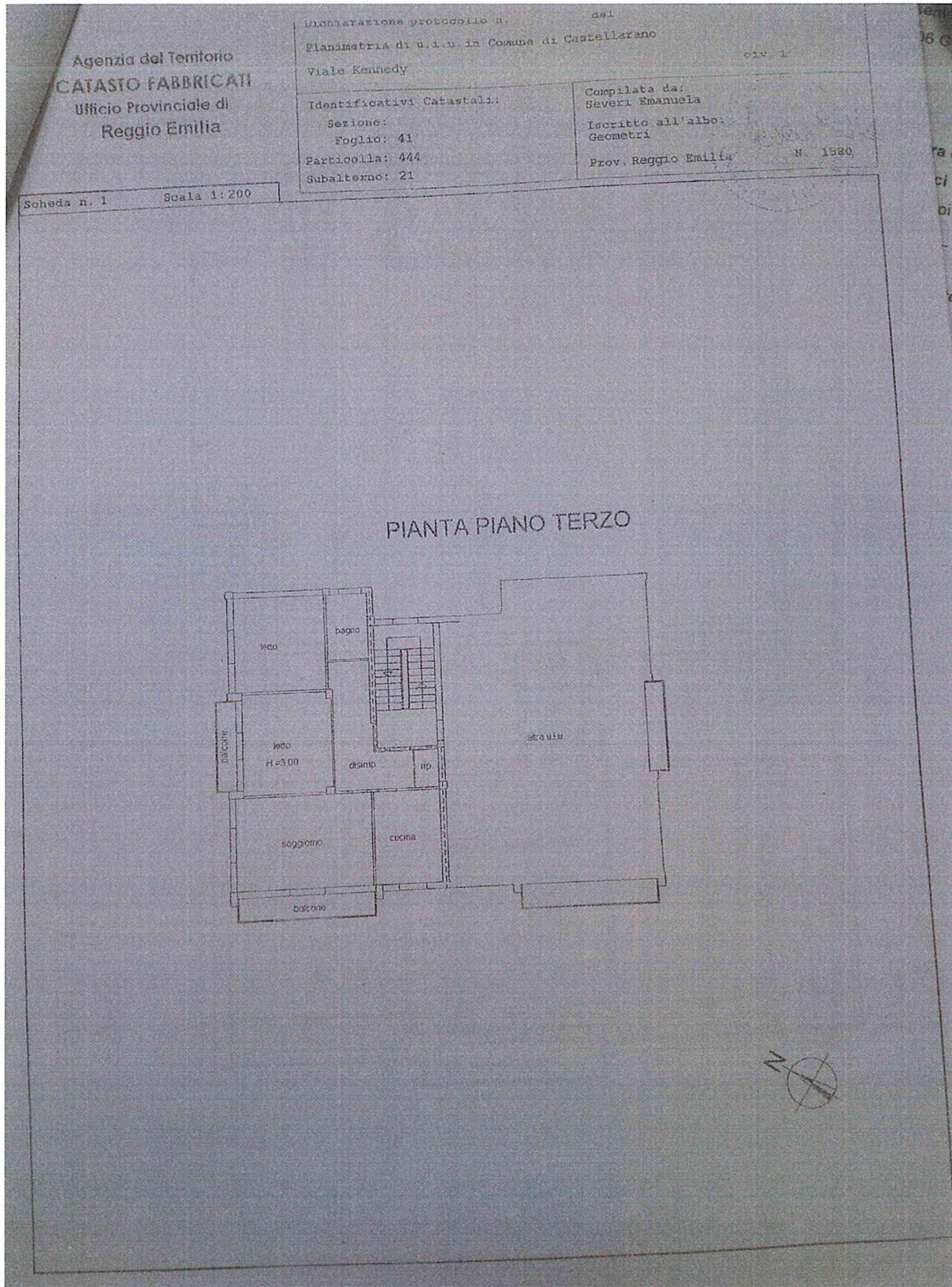
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		41	444	21			A/2	1	5 vani	Totale: 106 m ² Totale escluse aree scoperte**+: 103 m ²	Euro 413,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Annotazioni												
VIALE J. F. KENNEDY n. 1 piano: 3; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		41	444	21			A/2	1	5 vani		Euro 413,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2012 protocollo n. RE0192860 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30927.1/2012)
Indirizzo												
Annotazioni												
VIALE J. F. KENNEDY n. 1 piano: 3; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Allegato B





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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/11/2018

Data: 19/11/2018 - Ora: 18:03:40 Fine
Visura n.: T319655 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/04/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		41	444	21		A/2	1	5 vani		Euro 413,17	VARIAZIONE del 24/04/2012 protocollo n. RE0059678 in atti dal 24/04/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5611.1/2012)
Indirizzo : VIALE J. F. KENNEDY n. 1 piano: 3;											
Annotazioni : classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 24/04/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELLARANO con sede in CASTELLARANO	80014590352	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 24/04/2012 protocollo n. RE0059678 in atti dal 24/04/2012 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5611.1/2012)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 41 particella 444 subalmeno 1/
- foglio 41 particella 444 subalmeno 1
- foglio 41 particella 444 subalmeno 3
- foglio 41 particella 444 subalmeno 9

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).

Allegato B

c.f. LND GRG 74D54 1462K – p.i 02427410358
Via San Michele 17, 42014 Castellarano (RE)

Tel. 340/2900583 – e mail leandri.giorgia@gmail.com – Pec giorgia.leandri@geopec.it



Allegato C

Foto n.1 - ingresso



Foto n.2 - cucina



Foto n.3 - bagno



Foto n.4 camera



Foto n.5 – soggiorno



Foto n.6 – disimpegno



Appartamento in vendita , Castellarano

Salva

€ 85.500 - Taxi da € 225/mese

118 mq

Chiedi alle agenzie

Email Alert



Chiama ora

Codice annuncio: 36107137
 Referente: 011 344424 (24h/24)

0593...

Invia email

Ricevisti di contatto

Se compieni, i tuoi dati sono riepilogati per ricevere maggiori informazioni relative a questo immobile. Grazie

Invia

Servizi per te

Offerte ADL e Fira e 19€
 Intervento gratis su Falest

Prezzi fino a 80.000€
 Sanzioni limitate su Falest

Condividi annuncio

f t g+ e Stampa

CASTELLARANO - VIA COSTA 9 appartamento posto al piano terzo di complesso condominiale, composto da ingresso, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno zona notte, tre camere da letto (una con balcone) e bagno, oltre ad autorimessa al piano seminterrato-terra. La superficie commerciale parametrata dall'unità immobiliare risulta di complessivi mq. 118,00 circa. La superficie dell'autorimessa, esclusa dal conteggio, risulta di mq 23,50 circa. DATA.

Mostra tutto

Aggiornato il 12 Novembre 2018

Scrivi qui le tue note private sull'annuncio

(Max 300 caratteri)

Caratteristiche Immobile

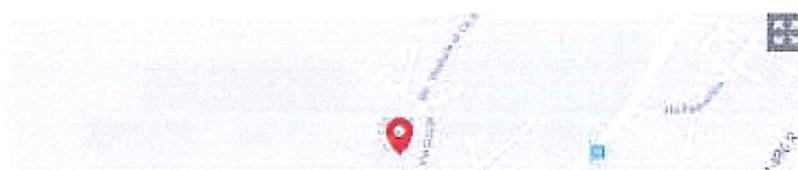
Bagni: 1
 Metr. quadri: 118
 Condizioni: abitabile

Classe energetica

La classe energetica del presente immobile non è stata indicata

Esplora la zona

Vai alla mappa Street view



ClubMed

dal 19 al 30 novembre

500€

Scopri l'offerta >

agenzia Studio Tecnica di Ricordi Anna Rita

Contatta l'inserzionista

Codice annuncio: 36107137 Ref. 344424 (24h/24)

0593...

Invia email



Appartamento in vendita Castellarano

Sei su

€ 80.000 Tu da € 211 in più

100 mq - 3 locali

Controlla l'agenzia

Email Alert



Castellarano: appartamento posto al piano primo (in scala di sole) 4 stanze: soggiorno, cucina, due matrimoniali, bagno, Garage e cantina.

Aggiornato il 19 Novembre 2020

Scrivi qui le tue note private sull'annuncio

(Max 300 caratteri)

Caratteristiche immobile

Bagni	1
Locali	3
Metri quadrati	100
Spese Cond. / Mese	10
Piano	1
Riscaldamento	autonomo

Classe energetica

Censurato di certificazione energetica del presente immobile è in fase di richiesta.

Esplora la zona

[Vai alla mappa](#) [Street view](#)



Chiama ora

Costo annuncio: 26132885
Ritiramento: 134922007

0536...

Invia email

Seleziona il contatto

Salvo approvazione:
Vuole essere contattato per ricevere maggiori informazioni, relative a questo immobile.
Grazie

Invia

Servizi per te

Offerte ADN, e Fibra a 15€
Consorzio servizi su Escal.it

Prezzo fino a 60.000€
Confronta i migliori su Escal.it

Condividi annuncio



Cerca tra
migliaia
di case

SCARICA L'APP >



STUDIO LE MURA SNC

Contatta l'inserzionista

Costo annuncio: 26132885 04 - 134922007

0536...

Invia email



Appartamento in vendita Castellarano

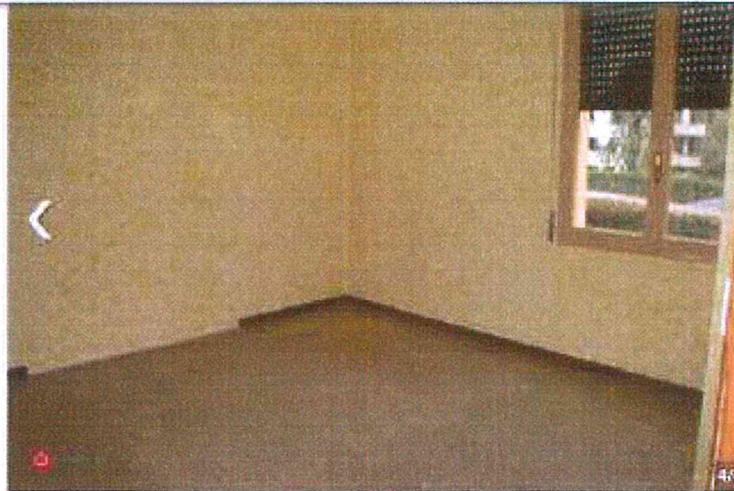
Salva

€ 80.000 Tua da € 211/mese

90 mq - 4 locali

Chiedi alle agenzie

Smal Alerts



italiano English

Appartamento in pieno centro in palazzina da 6 unità composto da sala, cucina, 2 camere, bagno e corridoio. **DA VEDERE !!**

Aggiornato il 20 Luglio 2017

Scrivi o le tue note private sull'annuncio

(Max 300 caratteri)

Caratteristiche immobile

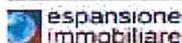
Stato di rifinito	libero
Bagni	1
Locali	4
Metri quadrati	90
Condizioni	abitabile
Riscaldamento	autentico
Giardino	comune

Classe energetica

Univestiti di certificazione energetica dell'immobile è in fase di richiesta

Esplora la zona

Vai alla mappa | Street View



Espansione Immobiliare snc di Franchi...

Contatta l'inserzionista

Codice annuncio: 75227493 RE Imm3654

0536...

Invia email

Chiama ora

Codice annuncio: 75227493
Riferimento immobiliare: 3654

0536...

Invia email

Richiesta di contatto

Suggerisci una azione prioritaria per ricevere maggiori informazioni relative a questo immobile. [Clicca](#)

Invia

Servizi per te

Offerta ADS Le Fibre e L94
Esclusivo appalti su Facile.it

Prestiti fino a 50.000€
Conforme regolamento Facile.it

Condividi annuncio



È il momento di scoprire i vantaggi della pubblicità di Google. Inizia con un credito di €75.

Provala ora

Google Ads



Cerca tra migliaia di case

SCARICA L'APP



