

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**PROVINCIA DI REGGIO EMILIA****Area assetto ed uso del territorio****SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE**

Quattro Castella, 14/10/2024

Al Responsabile d'Area

SEDE

Oggetto: Immobile terreno posto in via Goya/ via Taddei – Località Puianello - Stima

Indice:

1. INCARICO
2. OGGETTO DELLA STIMA
3. VALUTAZIONE

1. INCARICO

Il sottoscritto Andrea geom. Braglia, su incarico dell'Amministrazione comunale rende la seguente relazione di stima inerente immobile, nella fattispecie un appezzamento di terreno nella località di Puianello, al fine di procedere alla concessione dello stesso in Diritto di Superficie per una durata di 27 (ventisette) anni con possibilità di proroga dello stesso per ulteriori 13 (tredici) anni (per un totale di 40 anni).

L'opzione di esercizio di proroga del diritto di superficie dovrà essere effettuata entro la fine del 10° anno ed a quel punto dovrà essere corrisposto il pagamento del valore della proroga.

2. OGGETTO DELLA STIMA**2.1 Ubicazione**

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile posto in Loc. Puianello, in zona collinare, all'interno di un'area urbanizzata posto tra la via Taddei, via G. di Vittorio e via Goya.

La zona è discretamente edificata, con insediamenti urbanistici prevalentemente residenziali, tuttavia l'immobile oggetto della presente è adiacente all'impianto sportivo della frazione (Palestra e campo da calcio).

Per una migliore rappresentazione della zona in esame, si allegano estratto di mappa (All. 1), visure catastali (All. 2) e l'estratto di P.U.G. (All. 3).

2.2 Identificazione catastale e confini

L'immobile oggetto della presente valutazione, è pervenuto all'Amministrazione Comunale tramite Atto del 05/02/2020 notaio Francesca Lombardo, trascritto il 14/02/2020 Repertorio n. 5152:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito D.	Reddito A.
35	333 (intero)	Seminativo	1	5100 (9560) mq	Euro 64,19	Euro 86,40
35	200	Semin. Arbor.	1	6613 mq	Euro 51,23	Euro 59,77

Il terreno confina:

- a nord con il mappale 399, 342, 464 e 463 dello stesso foglio;
- ad ovest, con il mappale 441, 464 e 342 dello stesso foglio;
- a sud con il mappale 440 dello stesso foglio;
- ad est con il mappale 309 dello stesso foglio.

2.3 Destinazione urbanistica

L'immobile è destinato dal P.U.G. come ambito R.U.S. – Ambiti di rigenerazione da assoggettare ad accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica (artt. 4.1, 4.2, 4.8 NTA)

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

2.4 Utilizzazione

L'unità immobiliare è attualmente incolta, destinata a prato.

2.5 Descrizione dell'immobile

Il lotto ha configurazione plano altimetrica abbastanza regolare, con forma irregolare, l'accesso carrabile potrebbe avvenire dalla via Goya o dalla via Taddei.

3. VALUTAZIONE

3.1. Calcolo del Valore del Diritto di Superficie del Terreno

Per la valutazione del Valore del Diritto di Superficie (**VDS**) si deve procedere con la riduzione del valore della piena proprietà pertanto si procederà prima con la valutazione della stessa e successivamente a riducendo il valore trovato in modo percentuale.

Si consideri che, stante le attuali condizioni di mercato, il Valore Commerciale della piena Proprietà (**VCP**) di terreni simili a quello oggetto di stima può essere ricompreso tra i 40 €/mq ed i 45 €/mq, pertanto si ritiene opportuno, per la stima in questione, di utilizzare un valore medio tra i due valori ovvero **42,50 €/mq**.

Normalmente il Valore del Diritto di Superficie (**VDS**) è ricompreso tra il 40% e l'80% del valore della piena proprietà del terreno a cui si riferisce. Vista l'area in questione, considerando il posizionamento, la disposizione plano-altimetrica, oltre che in modo preponderante la destinazione dal punto di vista urbanistico e la durata del diritto concesso (40 anni) si ritiene corretto, per il caso di specie, procedere considerando il valore medio tra i due valori limite ovvero **60%**.

Sviluppando i calcoli si avrà:

- Superficie totale del terreno = **ST** = 5.088 + 6.613 = 11.701 \approx **11.700 mq**
- Valore Commerciale Proprietà = **VCP** = 11.700 mq x 42,50 €/mq = 497.205,00 € \approx **500.000,00 €**

Da cui:

- Valore del Diritto di Superficie = **VDS** = 500.000 € x 60% = **300.000,00 €**

3.2. Calcolo degli importi dovuti per la concessione del Diritto di Superficie.

3.2.1 Pagamento per concessione diritto di superficie per la durata di 27 anni (P27).

Per calcolare l'importo da versare alla stipula dell'atto di cessione del diritto di superficie che garantisce all'aggiudicatario la concessione del Diritto di Superficie per una durata di 27 anni si procederà dividendo l'importo totale per l'intero periodo e moltiplicando poi il risultato per gli anni concessi.

$$\text{Prezzo di acquisto del Diritto di Superficie} = \mathbf{P27} = 300.000,00 \text{ €} : 40 \times 27 = \mathbf{202.500,00 \text{ €}}$$

3.2.2 Pagamento per concessione diritto di superficie per ulteriori 13 anni (P40).

Trovato quindi il primo valore P27 dovuto al momento della stipula dell'atto notarile dovremo procedere al calcolo del secondo valore, ovvero il valore che il concessionario dovrà versare al 10° anno qualora decidesse di prolungare la durata della concessione in proprietà superficaria del terreno fino al 40° anno (**P40**), attualizzando quindi l'Importo Restante (**IR**) dal primo pagamento rispetto al valore totale.

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

Per effettuare l'attualizzazione utilizzeremo il tasso d'interesse (r), arrotondato per difetto all'unità intera, del tasso medio annuo per mutui a tasso variabile, con garanzia ipotecaria, pari a 5,86% così come rilevato ai sensi della Legge 108/96 sull'usura nel periodo di applicazione del quarto trimestre 2024, ovvero 5,00%.

Sviluppando i calcoli si avrà:

Importo Restante = $IR = 300.000,00 \text{ €} - 202.500,00 \text{ €} = 97.500,00 \text{ €}$.

Nel caso di specie quindi:

Importo Restante $IR =$ Valore Attuale VA

e

Pagamento per prolungamento della concessione fino a quarant'anni $P40 =$ Valore Nominale VN

Pertanto avremo:

- Valore Attuale = $VA = 97.500,00 \text{ €}$
- tasso d'interesse = $r = 5,00\%$
- tempo del pagamento = $t = 10$ anni

da cui avremo:

$$VA = VN / (1+r)^t$$

$$97.500,00 \text{ €} = VN / (1+0.05)^{10}$$

Svolgendo la formula per calcolare il Valore Nominale VN incognito

$$VN = 97.500,00 \text{ €} \times (1+0.05)^{10} = 97.500,00 \text{ €} \times 1,6288945 = 158.817,22 \text{ €}$$

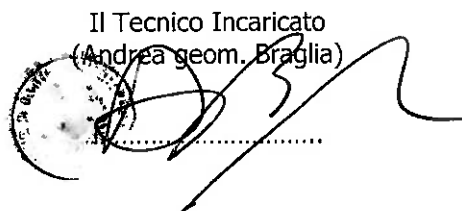
4. CONCLUSIONI

L'Amministrazione quindi procederà alla vendita del diritto di superficie dei lotti oggetto di stima a fronte di un valore di 300.000,00 € concesso per una durata di quarant'anni.

Questo importo sarà versato in due momenti diversi ovvero:

- **Al momento della stipula del contratto: 202.500,00 €**
- **Al 10° anno: 158.817,22 €**

Il Tecnico Incaricato
(Andrea geom. Braglia)



ALLEGATI ALLA STIMA

- Allegato 1 – Estratto di Mappa;
- Allegato 2 – Visura Catastale;
- Allegato 3 – Estratto di PUG;
- Allegato 4 – Individuazione, su base catastale, dell'area oggetto di cessione.

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE



ALLEGATI

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

ALLEGATO 1



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

ALLEGATO 2



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

Data: 14/10/2024 Ora: 10.21.04 pag: 1 Sgguo

Visura n.: T74209 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2024

Dati della richiesta	Comune di QUATTRO CASTELLA (Codice:H122)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA Foglio: 35 Particella: 200

INTESTATO

1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA sede in QUATTRO CASTELLA (RE)	00439250358*	(1) Proprietà 1/1
---	----------------------------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 02/06/1982

N	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) in are ca	Deduz	Dominicale	Agrario		
1	35	190			SEMI-ARBOR 1	66 13		Euro 51,13 L. 59.195	Euro 59,17 L. 115.718	Variazione in atti dal 02/06/1982 (n. 1582)	
Notifica						Partita	2000				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 35 Particella 14 , Foglio 35 Particella 199 ,

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/02/2020

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA sede in QUATTRO CASTELLA (RE)	00439250358*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA <small>Atto del 05/02/2020 Pubblico ufficiale LOMBARDO FRANCESCA Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 5152 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 2910 1/2020 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 14/02/2020</small>			

Situazione degli intestati dal 13/08/2000

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISACCHINI Alessandro nato a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 06/11/1950	SCCLSN50806H223M*	(1) Proprietà 1/1 Esce al 05/02/2020



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

Data: 14/10/2024 Ora: 10.18.01 Segue

Visura n. T71891 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2024

Dati della richiesta	Comune di QUATTRO CASTELLA (Codice:H122)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA Foglio: 35 Particella: 333

INTESTATO

1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA sede in QUATTRO CASTELLA (RE)	00439250358*	(1) Proprietà 1/1
---	----------------------------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 20/01/2001

N	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) in are ca	Deduz	Dominicale	Agrario		
1	35	333			SEMINATIVO 1	95 60		Euro 64,19 L. 124.289	Euro 86,40 L. 167.390	FRAZIONAMENTO del 20/01/2001 Pratica n. 113749 in atti dal 20/01/2001 (n. 176 1/2001)	
Notifica						Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 35 Particella 308 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 35 Particella 334 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/02/2020

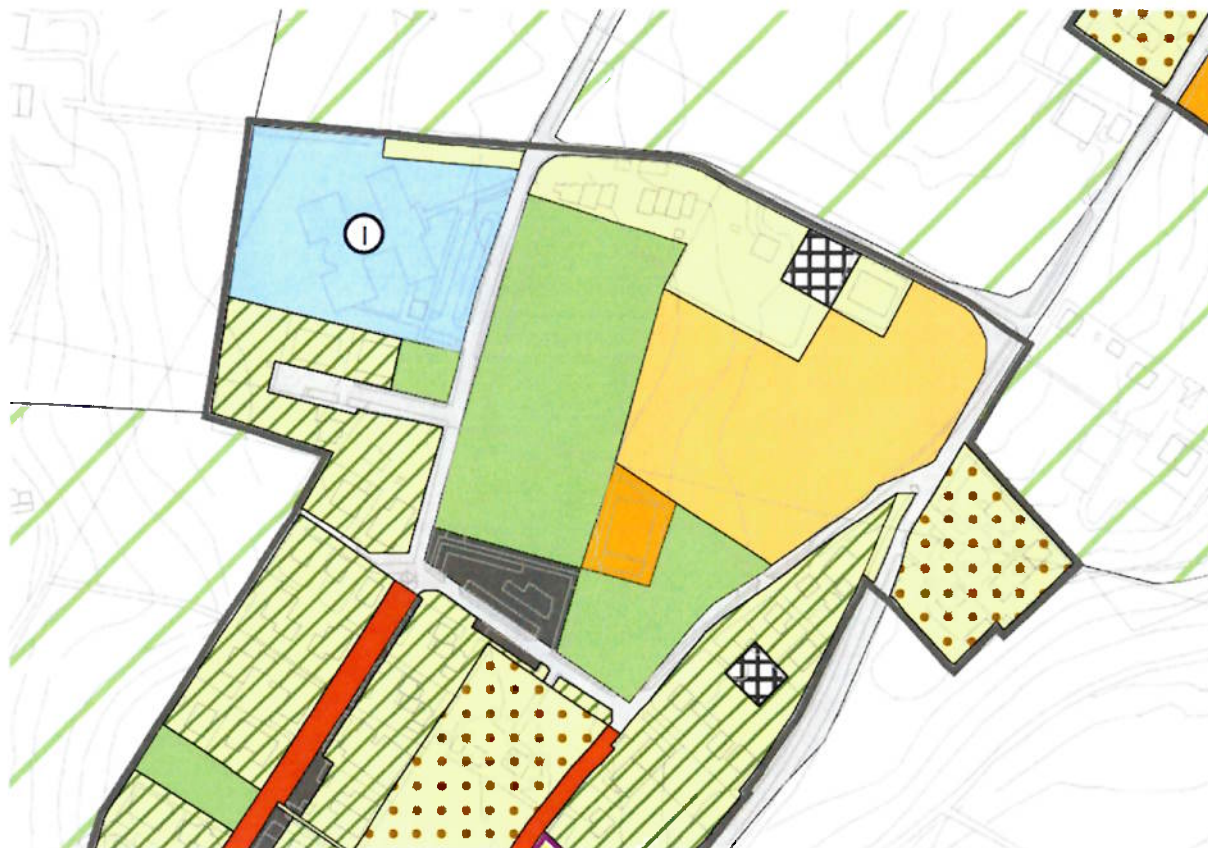
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI QUATTRO CASTELLA sede in QUATTRO CASTELLA (RE)	00439250358*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA <small>Atto del 05/02/2020 Pubblico ufficiale LOMBARDO FRANCESCA Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 5152 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 2910 1/2020 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 14/02/2020</small>			




COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

ALLEGATO 3



-  R.2 - Porzioni urbane residenziali e miste non localizzate negli ambiti urbani principali e non da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni pubbliche (Titolo IV – Interventi diretti di rigenerazione urbana NTA)
-  RU.D.n - Porzioni da assoggettare a interventi di "ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'art.7 co.4 lett b) L.R. 24/2017 e relativa numerazione - (Artt.4.1, 4.2, 4.8 NTA)
-  PR.n - Aree interessate da precedenti pattuizioni, già onorate da parte della proprietà e di cui occorre tenere conto in sede di elaborazione del PUG - (Art.4.8bis NTA)

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto ed uso del territorio
SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - AMBIENTE

ALLEGATO 4

