



**COMUNE DI**  
**CASALGRANDE**  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA  
Piazza Martiri della Libertà, 1  
42013 CASALGRANDE

Cod. Fisc. E P. IVA 00284720356  
Tel. 0522 998511  
Fax 0522 841039  
[urp@comune.casalgrande.re.it](mailto:urp@comune.casalgrande.re.it)  
[www.comune.casalgrande.re.it](http://www.comune.casalgrande.re.it)

---

**Servizio LL.PP. e Patrimonio**

## **VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

**RELATIVA AD AREE EDIFICABILI**

**site in Via Zacconi – Casalgrande Alto ZNI 18 / A**

**Indice:**

- 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**
  - 2. UBICAZIONE**
  - 3. DESCRIZIONE**
  - 4. PROPRIETA'**
  - 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**
  - 6. DATI CATASTALI**
  - 7. CONSISTENZA**
  - 8. SITUAZIONE LOCATIVA**
  - 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**
  - 10. NOTE**
  - 11. CONCLUSIONI ED INDICAZIONI**
- ALLEGATI**

**SCHEDA RIASSUNTIVA**

<b>Oggetto della valutazione:</b>	Area edificabile inedificata comprea in Zona di Nuovo Insediamento residenziale
<b>Scopo della valutazione:</b>	Acquisizione di aree compensative dell'onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto edificatorio ZNI 18 /A da parte dell'Amministrazione Comunale di Casalgrande
<b>Epoca di valutazione:</b>	Febbraio 2019
<b>Indirizzo:</b>	nuovo comparto edificatorio residenziale sito in Casalgrande Alto Via Zacconi
<b>Descrizione:</b>	porzione di terreno agricolo adibito a giardino e viale di ingresso carraio alla abitazione in aderenza alla pubblica viabilità
<b>Proprietà:</b>	Soc. Italcasa Costruzioni Edili s.r.l. con sede in Casalgrande Strada Statale 467 n. 53
<b>Consistenza:</b>	Mq. 1.316,00
<b>Identificativi catastali:</b>	Foglio 23, mapp 1071 e porzione del mappale 961
<b>Valore:</b>	valore complessivo stimato pari a 298.125,00 €

## **1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La presente perizia ha per oggetto la valutazione di una porzione di area edificabile interessata da un accordo tra l'Amministrazione Comunale e la Soc. Italcasa Costruzioni Edili s.r.l. che prevede l'esecuzione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione del comparto edificatorio ZNI 18/A, a carico di detta società, compensata dall'acquisto di tale area.

## **2. UBICAZIONE**

Il terreno è sito nell'abitato di Casalgrande Alto al termine di Via Zacconi ove è in fase di attuazione il citato comparto edificatorio ZNI 18/A.

Via Zacconi è una laterale di Via Liberazione che costituisce il collegamento principale tra il centro del capoluogo (Boglioni) e Casalgrande Alto.

## **3. DESCRIZIONE**

Il comparto edificatorio ZNI 18 A è in attuazione a seguito dei seguenti principali passaggi procedurali tecnico/amministrativi/urbanistici

- in data 17/10/2009 prot. Gen. n. 15582, e successive integrazioni, la ditta Italcasa Costruzioni Edili S.r.l ha presentato all'Amministrazione Comunale il Progetto Unitario di iniziativa privata denominato Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comp.A, a firma dell'Ing. Francesco Azzoni;

- il Consiglio Comunale con delibera n. 64 del 06/09/2010 ha approvato il Progetto Unitario di iniziativa privata denominato Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A;

- in data 22/10/2010 è stata sottoscritta la Convenzione attuativa del Progetto Unitario denominato Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A;

- con determinazione dirigenziale n. 778 del 17/12/2010 è stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato di iniziativa privata ZNI.18/A in Casalgrande Alto di che trattasi;

Attualmente i lavori di urbanizzazione primaria relativi al comparto sono stati realizzati parzialmente con riferimento alla

- a) esecuzione delle opere di scavo e rinterro
- b) parziale esecuzione delle opere fognarie
- c) parziale esecuzione delle massicciate stradali

Il terreno oggetto della valutazione è posto sul lato sud est del comparto edificatorio ZNI 18 A ed è la prima area che si incontra entrando nella lottizzazione lato est.

L'area si presenta incolta senza presenza di alberature o vegetazione di qualsiasi tipo; non sono altresì presenti manufatti o sottoservizi quali condutture idriche, gas, fognarie o cavidotti per linee elettriche, telefoniche o dati.

## **4. PROPRIETA'**

I terreni sono di proprietà della Ditta Soc. Italcasa Costruzioni Edili s.r.l. con sede in Casalgrande Strada Statale 467 n. 53.

L'immobile non risulta concesso in affitto o comodato o soggetto a diritti reali a favore di terzi.

L'immobile risulta sottoposto a ipoteca a favore di istituti di credito.

## **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area in oggetto è classificata dal vigente strumento urbanistico a "Ambiti Urbani Consolidati" art 6.2 e nel RUE di Casalgrande in "Sub-ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata" art. 21.5.

## **6. DATI CATASTALI**

I terreni in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Casalgrade (RE) come segue:

Foglio 23, mapp 1071 e porzione del foglio 23 mappale 961, dei quali si allegano le visure catastali

## **7. CONSISTENZA**

La superficie oggetto della valutazione è sotto indicata

Foglio 23, mapp 1071 sup. mq 966

Foglio 23, mapp 961 (parte da frazionare) sup. mq 350

## **8. SITUAZIONE LOCATIVA**

Allo stato attuale gli immobili non risultano in locazione.

## **9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **9.1 Caratteristiche estrinseche**

- zona in cui è ubicato l'immobile: zona sicuramente di pregio per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, trattandosi di sito pedecollinare ed a confine a est e sud con area edificata residenziale a basso indice, a ovest con edificio in costruzione casa residenza anziani comunale ed area successiva agricola ineditata e a nord con zona residenziale ineditata. Altimetricamente è altresì favorevole in quanto sopraelevata rispetto alla quota pianeggiante della prima pianura
- dotazione di servizi ed infrastrutture di urbanizzazione primaria: l'area di nuova edificazione sarà a completamento della realizzazione delle opere di U1 dotata di tutte le infrastrutture e servizi di U1 quali strade e pedonali, parcheggi, servizi a rete (fognature, acqua, gas, energia elettrica, telefono) illuminazione pubblica
- dotazione di infrastrutture e servizi di urbanizzazione secondaria: distanza di circa 1350 metri dal centro del capoluogo dove sono presenti negozi, uffici pubblici, banche, servizi sanitari di base, scuole, chiesa, farmacia, attrezzature sportive, ecc.
- collegamenti col capoluogo e rete sovra comunale: i collegamenti esistenti con le altre zone del capoluogo, frazioni e abitati e città esterni al comune sono rappresentati da strade comunali assolutamente sufficienti al fabbisogno, linee pubbliche di trasporto sufficienti a breve distanza (treno e bus, parcheggi previsti nel comparto stesso, ecc.
- aree verdi e salubrità della zona: è garantita nel capoluogo ed in Casalgrande Alto stesso la presenza di giardini e parchi pubblici attrezzati, zone ed infrastrutture ricreative, e nelle vicinanze non sono più presenti insediamenti industriali di carattere produttivo, ma



esclusivamente di carattere di deposito e commerciale, come già indicato si evidenzia la panoramicità della zona.

- intensità di traffico e rumore della zona: non si è in prossimità a strade ad alta intensità di percorrenza, zona trafficata per vicinanza di centri commerciali.

- stato del mercato immobiliare: attualmente il mercato immobiliare si presenta, come noto, "in attesa" senza significativi movimenti relativi a compravendite di aree edificabili

## **9.2 Caratteristiche intrinseche**

- caratteristiche specifiche; il lotto non presenta manufatti di sorta, recinzioni, alberature

- esposizione del lotto; il terreno ha leggera pendenza in direzione est / ovest

- orientamento delle facciate principali dei costruendi edifici: secondo le caratteristiche del lotto nel PP le facciate principali sono esposte a est ed ovest

- caratteristiche edilizie urbanistiche: la variante proposta al piano particolareggiato prevede le seguenti caratteristiche di edificabilità cui la presente perizia fa espresso riferimento per la determinazione della valutazione

sup. lotto complessiva mq 1.316,00

capacità edificatoria massima SC mq 795

numero alloggi massimo n. 12

**- esistenza di servitù; l'immobile è attualmente sottoposto a ipoteca a favore di istituti di credito: la presente perizia è effettuata tenendo conto del possibile valore del bene in assenza di tali gravami**

## **9.3 Considerazioni valutative**

Come riferito in precedenza, attualmente il mercato immobiliare limitato non fornisce chiare indicazioni su cui posare paragoni valutativi per cui si ritiene opportuno adottare considerazioni caute e garantiste per l'Amministrazione Comunale circa l'acquisto di aree edificabili. Pur avendo il bene una buona capacità edificatoria (mq 795 di SC) si ritiene di adottare un criterio unitario sulla SC prudente, anche inferiore a quanto indicato dalle tabelle di applicazione IMU.

Gli unici riferimenti di compravendite in loco sono riferite a rogiti effettuati nel 2012 di due lotti nello stesso comparto edificatorio ZNI 18 / A per importi vendita di € 180.000 che comportano € 644 sulla SC.

In via cautelativa, tenendo conto delle buone caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, ma anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare non particolarmente favorevole, si ritiene di individuare un valore unitario sulla SC di 375 €.

Si riporta sotto la tabella con riferimenti specifici alla valutazione ed al raffronto con valori IMU e valori compravendite nel comparto.

## **10 CONCLUSIONI**

Il valore complessivo dell'immobile come sopra individuato oggetto di stima, nello stato di fatto in cui si trova attualmente, è pari a € 298.125,00 così determinato:  
 $SC\ mq\ 795\ X\ 375\ €/mq = €\ 298.125,00$

**Allegati:**

- estratto di mappa catastale
- visure catastali
- estratto di cartografia RUE
- vista aerea Google
- documentazione fotografica
- tabella dati di valutazione

Casalgrande 23/01/2020

Il Responsabile  
Geom. Corrado Sorri

- estratto di mappa catastale



- visure catastali



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

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2020

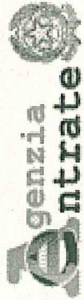
Data: 21/01/2020 - Ora: 16.09.02 Fine  
Visura n.: T253024 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASALGRANDE ( Codice: B893)									
Catasto Terreni		Provincia di REGGIO NELL'EMILIA									
		Foglio: 23 Particella: 1071									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	23	1071		-	SEMIN ARBOR	09 66		Euro 5,99	Euro 7,48	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 protocollo n. RE0095051 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 95051/2017)	
Notifica											
Intestato											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	SRL ITALCASA COSTRUZIONI EDILI con sede in CASALGRANDE										
								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
								00143030351*		(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



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

Data: 24/01/2020 - Ora: 11.02.23 Fine  
Visura n.: T93746 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di CASALGRANDE ( Codice: B893)</b>							
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b>							
		<b>Foglio: 23 Particella: 961</b>							
<b>Immobile</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	23	961		-	SEMIN ARBOR	2	12 72 ha are ca	Dominicale Euro 7,88	Agrario Euro 9,85
Notifica				Partita					
Annotazioni		di immobile: sr							
<b>INTESTATO</b>									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SRL ITALCASA COSTRUZIONI EDILI con sede in CASALGRANDE					00143030351*		(1) Proprietà per 1000/1000	

Visura telematica esente per fini istituzionali  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria







- vista aerea Google



- documentazione fotografica









COMUNE DI CASALGRANDE  
SERVIZIO LLPP

VALUTAZIONE AREE ZNI 18 A DA ACQUISIRE PER ESECUZIONE OPERE U1

LOTTI 7 E 7 BIS	derivanti dalla superficie del lotto 7, mapp. 1070, (mq 966) più l'area (mq 350) stralciata, a seguito di frazionamento in corso di redazione, dal lotto 6, mapp. 961
-----------------	---

Mapp	superficie catastale	superficie fondiaria	superficie costruibile Sc da variante PP	indice edificabilità If	valore unitario (mq) SC da valori IMU	valore unitario (mq) SF da valori IMU	Valutazione lotto da valori IMU	valore unitario (mq) su SC da valutazione servizio LLPP	valore unitario (mq) su SF da valutazione servizio LLPP	valore valutazione servizio LLPP	
EX 1070 e parte 961	1316,00	1316,00	795,00	0,60	€ 485,33	€ 293,19	€ 385.838,04	€ 375,00	€ 226,54	€ 298.125,00	Il valore unitario sf IMU è ottenuto da interpolazione valori PRG / RUE

LOTTI 3 / 4 compravenduti nel 2012

Mapp	superficie catastale	superficie fondiaria	superficie costruibile Sc	indice edificabilità If	valore unitario (mq) SC da valori IMU	valore unitario (mq) SF da valori IMU	Valutazione lotto da valori IMU	valore unitario(mq) su SC da rogito	valore unitario (mq) su SF da rogito	valore da rogiti	
962 / 963	870,00	870,00	280,00	0,32	€ 644,70	€ 207,49	€ 180.516,30	€ 642,86	€ 206,90	€ 180.000,00	Il valore unitario sf IMU è preso in riferimento all'indice if minimo 0,40 PRG / RUE quale valore minimo determinato