



Comune di Brescello (RE)

Complessi immobiliari siti in:

Brescello (RE) – Via Bellini, 1
Brescello (RE) – Via della Repubblica, 14

PARERE ESTIMATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEL

VALORE CORRENTE DI MERCATO

di

- Fabbricati
- Connessioni e infrastrutture
- Dotazioni generali e di servizio

Data di riferimento valori:

Aprile 2024

Data redazione dell'elaborato:

Aprile 2024

INDICE

INDICE GENERALE

Premessa	pag.	1
Finalità e criteri di stima adottati	pag.	2
Avvertenze	pag.	4

Complesso di Brescello (RE)
Via Bellini, 1

Ubicazione	pag.	6
Strumento urbanistico vigente	pag.	9
Fabbricati – Connessioni – Dotazioni generali	pag.	11
Quotazioni immobiliari	pag.	12
Note di mercato	pag.	15
Valutazione	pag.	17

Complesso di Brescello (RE)
Via della Repubblica, 14

Ubicazione	pag.	19
Strumento urbanistico vigente	pag.	22
Fabbricati – Connessioni – Dotazioni generali	pag.	26
Quotazioni immobiliari	pag.	27
Note di mercato	pag.	30
Valutazione	pag.	32

PREMESSA

La presente stima è stata eseguita per determinare il più attendibile VALORE CORRENTE DI MERCATO dei complessi immobiliari riscontrati mediante sopralluogo e da informazioni forniteci dalla rispettabile Committente.

Questa stima considera il complesso nella sua attuale destinazione ed esclude qualsiasi considerazione di natura statistico-previsionale, essendo riferita alla data di riferimento valori.

La stima in oggetto è stata redatta da Italiana Assessment S.r.l secondo quei criteri e quei principi valutativi di generale accettazione che trovano specifica applicazione nella fattispecie in questione, oltre che alle linee guida dalla stessa definite per l'esecuzione e l'audit interno dei servizi svolti.

I criteri ed i metodi applicati nella determinazione dei valori consentono l'utilizzo degli stessi in ambito di transazioni societarie, secondo la normativa civilistica italiana.

FINALITÀ E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**Finalità e definizioni**

Con "VALORE CORRENTE DI MERCATO" si indica la presumibile spesa che, alla data della presente stima, sarebbe necessaria per l'acquisizione degli enti qui descritti, nell'ambito di una libera transazione tra parti informate e consapevoli, senza alcuna costrizione per entrambe ed avendo a disposizione un adeguato tempo per lo sviluppo della trattativa.

Il valore attribuito tiene conto dello stato, delle condizioni di utilizzo degli enti riscontrati, alla data di riferimento di stima.

Coerentemente a quanto sopra, il metodo adottato (v. descrizione al successivo paragrafo) non è influenzato dalla redditività dell'Impresa nel contesto del mercato in cui essa opera con i suoi fattori di produzione - e segnatamente con quelli di cui al presente elaborato - non essendo qui in esame il valore economico della stessa, né le possibili variazioni di detto valore nell'ipotesi di confluenza dell'Impresa stessa in altre differenti unità operative.

Metodo di stima

Per la determinazione dei valori, si è adottato il procedimento di stima a "valore di mercato", determinando quindi il "VALORE CORRENTE, DI MERCATO" del complesso.

Nella determinazione del Valore Corrente di Mercato, sono stati seguiti due metodi di valutazione distinti e complementari, ovvero diretto ed indiretto:

Metodo diretto

Nel procedimento di stima a "valore di mercato", si è determinato, il "Valore Corrente, di Mercato" ovvero il valore della proprietà in oggetto, paragonandola ad altre aventi le medesime caratteristiche, che siano correntemente offerte sul mercato; infine sono stati applicati ai valori ricavati, opportuni correttivi in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene considerato.

Metodo indiretto

Come procedimento di controllo dei valori di cui al precedente punto, per le cose equivalenti disponibili sul mercato.

VALORE CORRENTE, DI MERCATO

Tale metodo esprime il costo che si verrebbe a sostenere, alla data di riferimento della presente stima, qualora si intendesse ricostruire una proprietà con una nuova avente le medesime caratteristiche strutturali e di destinazione. Ai valori a nuovo così ottenuti si applicano i coefficienti di degrado che considerano lo stato fisico dei cespiti (vetustà, usura e grado di manutenzione) e le loro condizioni di utilizzo, in relazione all'economica vita residua degli stessi. I valori così ottenuti sono stati integrati con il valore del terreno.

Si precisa che l'I.V.A. fatturata è sempre esclusa dai valori qui indicati.

AVVERTENZE

Le informazioni ed i dati acquisiti nel corso dell'incarico sono considerati riservati e ci obblighiamo, quindi, ad attenerci strettamente a tale riserbo.

I documenti e le note informative raccolte durante i sopralluoghi rimangono di nostra proprietà, salvo diversa disposizione, e verranno conservate per un minimo di anni quattro.

È nostra facoltà di poter includere il nominativo del Cliente nell'elenco delle nostre referenze.

Il presente fascicolo potrà essere utilizzato, o dato in visione a terzi, esclusivamente in funzione delle finalità indicate. È fatto espresso divieto di riprodurre e/o divulgare il rapporto, nella sua totalità od in parte, anche attraverso la stampa od altri mezzi di comunicazione senza il nostro preventivo consenso scritto.

Ci riteniamo, comunque, sollevati da ogni responsabilità che derivino dall'uso improprio del rapporto da parte del Cliente o di terzi che ne vengano in possesso.

Qualsiasi modificazione al contenuto del presente elaborato di stima dovrà essere concordato e sottoscritto dalle parti.

Per qualsiasi controversia sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

**Complesso di
Brescello (RE)
Via Bellini, 1**

Comune di Brescello (RE)

Complesso di Brescello (RE) - Via Bellini, 1

VALORE CORRENTE, DI MERCATO

Brescello (RE) - Via Bellini, 1

UBICAZIONE



Immobile sito in: Brescello (RE) - Via Bellini, 1

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico del Comune di Brescello (RE), a circa 22,6 Km dall'autostrada A1. Esso è composto da un unico corpo di fabbrica ad uso residenziale ma al momento non utilizzato e si trova in stato di abbandono.



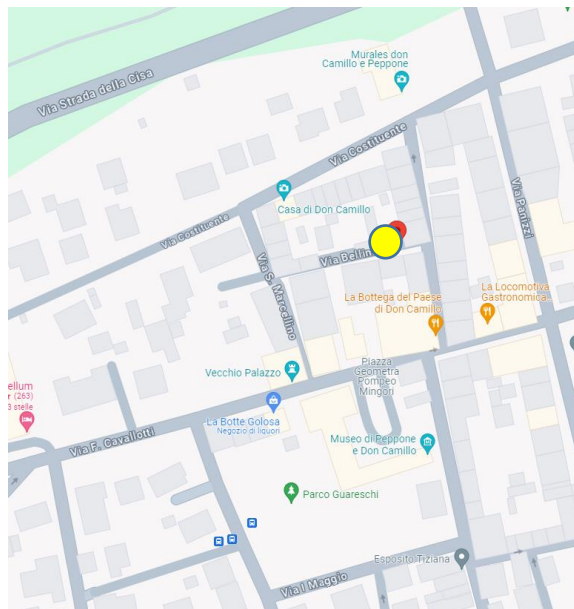
Inquadramento della località



Inquadramento dell'immobile nel Comune



Inquadramento dell'immobile nella zona



Viabilità e collegamenti

Brescello (RE) - Via Bellini, 1

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE



Zona A - Restauro e risanamento conservativo - Tipo A

Art. 33 Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori tipologici, stilistici ed architettonici dell'impianto originario, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A corredo dei progetti d'intervento, oltre ai pareri e nulla osta previsti dalle Leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;

- la relazione storico - critica;

- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

Comune di Brescello (RE)

Complesso di Brescello (RE) - Via Bellini, 1

VALORE CORRENTE, DI MERCATO

Brescello (RE) - Via Bellini, 1

FABBRICATI - CONNESSIONI - DOTAZIONI GENERALI

FABBRICATO

Destinazione - Residenziale

Consistenza

Piani fuori terra n° 2 Più piano sottotetto non praticabile

Superf. totale mq. 220 circa

Descrizione - Costruzione d'epoca di tipo residenziale così realizzata:

Strutture principali - Fondazioni costituite da colonne, archi, plinti e cordoli in muratura portante in laterizio. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da murature in laterizio. Solai di interpiano in laterocemento. Tetto con struttura in legno con copertura in tegole in laterizio.

Esterni - Pareti di tamponamento in muratura; serramenti parte in legno e specchiature in vetro, con inferriate in ferro.

Interni - Pareti divisorie in muratura. Serramenti in legno. Pavimentazioni di varia tipologia. Scala. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Altri elementi - Locali cantine locate al piano terra e area cortiliva sulla parte posteriore del fabbricato. La fognatura si immette successivamente nella rete pubblica tramite distinti collettori di servizio. Il fabbricato è dotato dell'impiantistica fissa di pertinenza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Brescello, come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita
9	82	1	A5	1 vano - 11 mq	€ 26,34
9	82	2	A5	1,5 vani - 37 mq	€ 39,51
9	82	3	A5	2,5 vani - 37 mq	€ 55,52
9	82	4	A5	5,5 vani - 108 mq	€ 122,14
9	82	5	Bene non censibile	//	//

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Nel processo di individuazione del valore di mercato, un ruolo rilevante è rappresentato dai dati pubblicati dai principali osservatori di settore che con la collaborazione della Agenzie Immobiliari, degli atti, dei Notai e dei Tribunali raccolgono ed elaborano tutte le informazioni disponibili sulle compravendite che si sono succedute nel semestre di riferimento.

Gli strumenti di controllo che sono stati utilizzati sono: l'Osservatorio OMI, dell'Agenzia delle Entrate e la Banca dati dei Valori Immobiliari di Nomisma. Tali fonti sono state selezionate per la loro complementarità e per la diversa finalità originaria che consente ai valutatori una più ampia e completa visione del mercato specifico in fase di analisi.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: BRESCELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,4	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	850	L	2,2	3	L
Box	Normale	490	690	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	Normale	820	1050	L	3,8	4,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Nemisma

Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Brescello

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Abitazioni civili

Stato di manutenzione selezionato: Usato

Minimo	Medio	Massimo
711.97	815.00	918.04

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2023

Andamento dei prezzi degli immobili a Brescello

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Brescello, sia in vendita sia in affitto.



A Marzo 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.036 al metro quadro**, con un aumento del **7,36%** rispetto a Marzo 2023 (965 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Brescello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di **€ 1.036 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 940 al metro quadro.

Comune di Brescello (RE)

Complesso di Brescello (RE) - Via Bellini, 1

VALORE CORRENTE, DI MERCATO

Brescello (RE) - Via Bellini, 1

NOTE DI MERCATO

Note generali correnti per il periodo riferito al I° e II° semestre del 2023

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA - Brescello

Domanda: Bassa

Offerta: Stabile

Prezzi: In aumento

Fonti: Borsa immobiliare di Reggio Emilia e provincia, Camera di Commercio di Reggio Emilia - Collegio agenti d'affari in mediazione della provincia di Reggio Emilia - F.I.A.I.P. Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Agenzia del Territorio - Primarie Agenzie Immobiliari -

VALORE CORRENTE, DI MERCATO**VALORE DEL FABBRICATO**

Il valore di mercato dell'immobile che ricade in zona "Zona A - Restauro e risanamento conservativo - Tipo A", nel vigente P.R.G. del Comune di Brescello (RE), è stato calcolato utilizzato come strumento di ricerca il metodo di confronto di mercato, comparandolo con le compravendite di immobili simili per destinazione d'uso, effettuando indagini di mercato presso società di intermediazione locali. Inoltre, è stato utilizzato il metodo dei costi, deprezzando il valore ottenuto sulla base della vetustà dell'immobile e dalla sua obsolescenza economica, imputabile al deterioramento fisico e dal progresso economico, tenendo altresì conto della sua ubicazione sul territorio comunale.

Valore dell'immobile residenziale arrotondato:

220 mq X 750,00 €/mq: **170.000,00 €**

Comune di Brescello (RE)

Complesso di Brescello (RE) - Via Bellini, 1

VALORE CORRENTE, DI MERCATO

Brescello (RE) - Via Bellini, 1

VALUTAZIONE

Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, è nostra opinione che, alla data della presente stima, il "Valore Corrente, di Mercato" dell'immobile in oggetto, possa essere quantificato in:

Euro 170.000,00

Euro Centosettantamila/00

N.B.: Tenuto conto della situazione specifica della zona e delle potenzialità oggettive in fase di contrattazione, particolari esigenze e/o motivazioni delle parti contraenti possono portare alla determinazione dei prezzi con scostamenti nell'ordine di un 4%-6% dal valore indicato in perizia.

Complesso di
Brescello (RE)
Via della Repubblica, 14

Comune di Brescello (RE)

Complesso di Brescello (RE) - Via della Repubblica, 14

VALORE CORRENTE, DI MERCATO

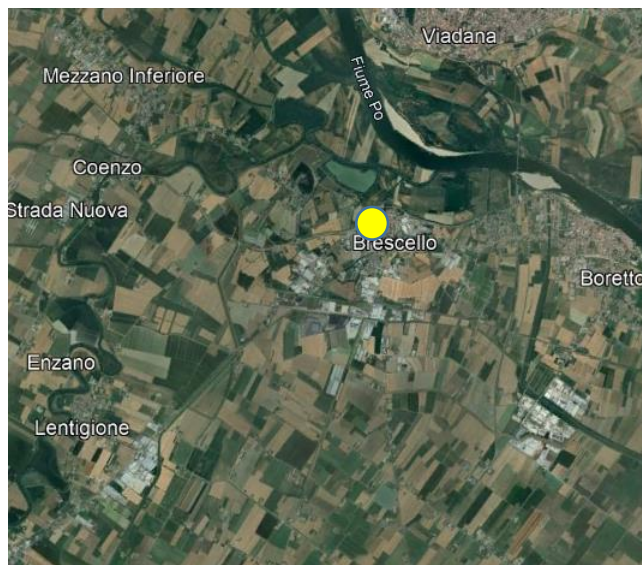
Brescello (RE) - Via della Repubblica, 14

UBICAZIONE



Immobile sito in: Brescello (RE) - Via della Repubblica, 14

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona centrale del Comune di Brescello (RE), a circa 22 Km dall'autostrada A1. Esso è composto da un unico corpo di fabbrica ad uso residenziale ma al momento non è utilizzato.



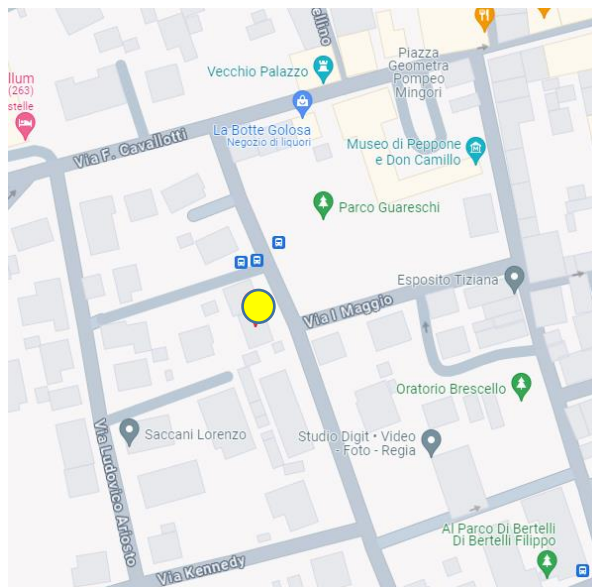
Inquadramento della località



Inquadramento dell'immobile nel Comune



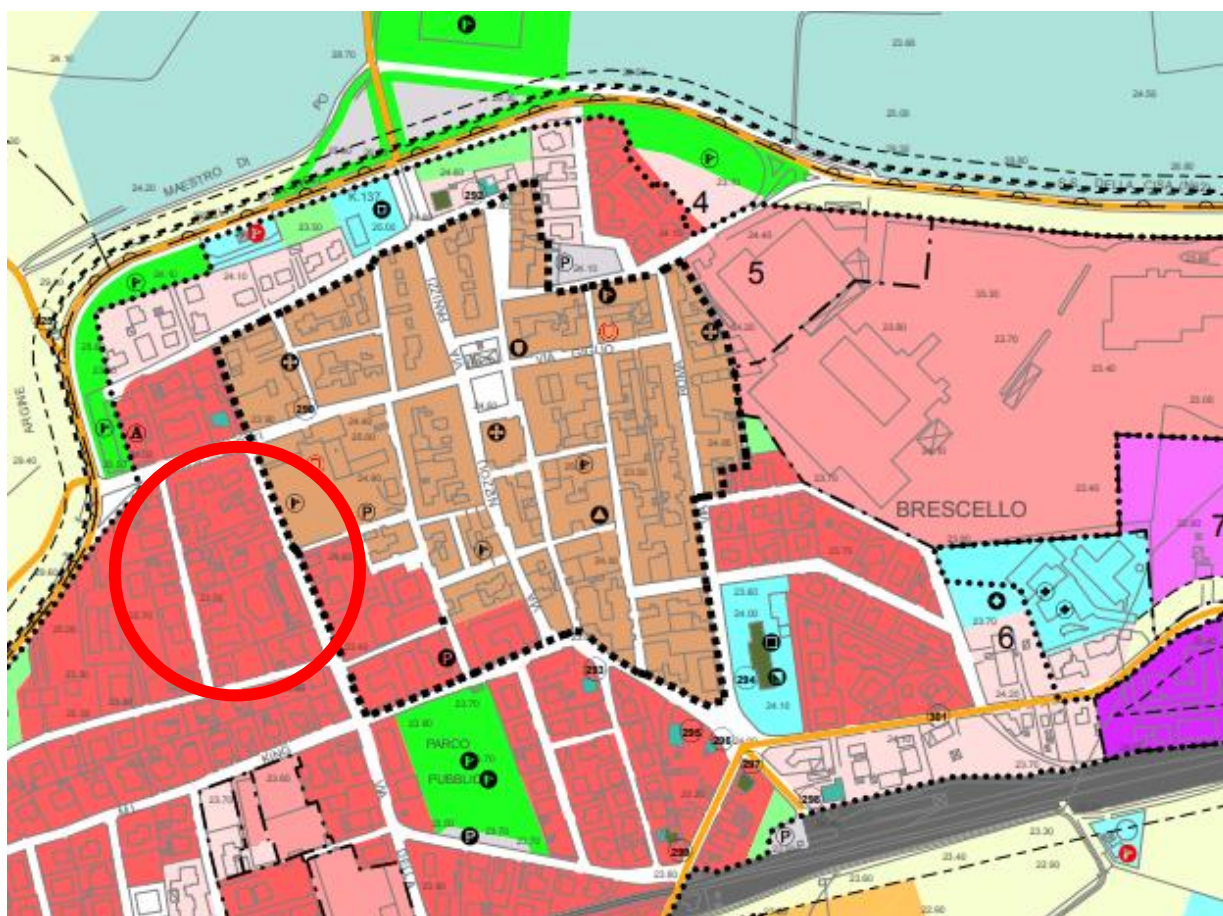
Inquadramento dell'immobile nella zona



Viabilità e collegamenti

Brescello (RE) - Via della Repubblica, 14

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE



Zona B - Zone di completamento - Tipo 2

Art. 54 Destinazioni consentite, modalità di intervento e classificazione delle zone B.

Le zone B sono destinate prevalentemente alla residenza; sono consentite comunque le attività relative alle zone A. Sono escluse le attività produttive e agricole.

È sempre consentita la trasformazione della destinazione d'uso da rurale in residenziale senza variazione del volume esistente, attraverso interventi di ristrutturazione che, nel rispetto dei caratteri morfologici ed ambientali del contesto, col mantenimento degli elementi tipologici e architettonici caratterizzanti il fabbricato e attraverso l'impiego dei materiali tipici della tradizione locale, consentano un recupero funzionale del fabbricato.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima non inferiore a mq. 600 (o preesistente alla data di adozione delle presenti norme). Ove mancano opere di urbanizzazione a servizio della zona i privati sono tenuti alla presentazione di un progetto esecutivo di tali opere con l'impegno di eseguirle e con la specificazione dei tempi di attuazione. L'esecuzione di tali opere e la cessione delle aree di pertinenza, è pregiudiziale per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli fabbricati.

Oltre agli interventi relativi a nuove costruzioni, nelle zone di tipo B sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamenti nel rispetto degli indici di zona.

Le zone B si distinguono in zone di completamento di tipo 1, di tipo 2 e di tipo 3 e zone a verde privato.

Considerate le tipologie della tradizione costruttiva del Comune, al fine di non introdurre elementi tipologici "atipici" ed incoerenti con la salvaguardia del quadro ambientale preesistente non è ammessa la costruzione di fabbricati con tipologia a schiera composti da più di due cellule unifamiliari singolarmente ed autonomamente servite dall'esterno. Dietro presentazione di progetto planivolumetrico dimostrante il corretto inserimento nella zona, potranno essere consentite case a schiera composte da tre unità abitative.

Per le stesse motivazioni non è ammessa la realizzazione di fabbricati condominiali con più di 8 unità abitative. In tali fabbricati è ammessa la realizzazione di unità abitative con SU non inferiore a mq. 45 per un massimo del 25% della SU massima realizzabile sul lotto; queste ultime unità dovranno essere dotate dei seguenti servizi, considerati minimi essenziali: un posto macchina, ubicato al piano terreno del fabbricato e una cantina per alloggio con superficie non inferiore al 4% della superficie dell'alloggio stesso. L'inserimento o la realizzazione in nuove costruzioni di impianti di climatizzazione dovrà avvenire preferibilmente in modo centralizzato, ricavando un locale unico per l'ubicazione delle unità esterne, collocato nel sottotetto e dotato di un'apertura minima indispensabile per il funzionamento dell'impianto; tale apertura dovrà essere complanare alla falda e dovrà essere realizzata in modo che le apparecchiature non possano essere visibili dall'esterno. La centrale di condizionamento potrà essere realizzata anche all'esterno dell'edificio in apposito fabbricato in sintonia con il corpo principale. Nel caso, per problemi tecnici, non fosse possibile ricavare un locale unico per gli impianti di climatizzazione, le unità esterne di dette apparecchiature potranno essere installate singolarmente purché adeguatamente mascherate dall'esterno attraverso opportune soluzioni architettoniche.

Nel caso di interventi sull'esistente, quando non sia possibile ubicare le unità esterne degli impianti di climatizzazione nel sottotetto o in appositi fabbricati indipendenti, queste potranno essere collocate sulle facciate degli edifici ma in modo che non possano essere visibili dalla pubblica via quindi adeguatamente mascherate dall'esterno attraverso opportune soluzioni architettoniche.

Non è ammessa la collocazione di antenne paraboliche e di unità esterne di condizionamento sui balconi dei fabbricati.

Per tutti i progetti relativi ad interventi, previsti dalle presenti norme, di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20%, e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamenti superiori al 20% (espansione o/o completamento), date le caratteristiche delle acque di falda delle nostre zone, per quanto possibile, gli immobili dovranno essere allacciati alla rete del pubblico acquedotto procedendo a concertare con l'Ente gestore un piano di estendimento dello stesso. Allo stesso modo dovrà essere previsto l'allacciamento alla fognatura pubblica depurata e dovrà essere quindi acquisito in via preventiva il parere favorevole dell'ente gestore dell'impianto pubblico di depurazione e della rete fognaria, in merito alla capacità degli stessi ad allontanare e depurare gli scarichi derivanti dagli ampliamenti degli insediamenti esistenti e dalle nuove lottizzazioni; inoltre dovrà essere richiesto all'Ente di Bonifica territorialmente competente, il parere in merito alla capacità della rete scolante esistente di allontanare le acque meteoriche aggiuntive agli ampliamenti industriali, commerciali, residenziali e di servizio e, se necessario, prevedere idonei sistemi di compensazione idraulica (vasche di prima pioggia o casse di espansione) al fine di evitare problemi di allagamento o di tracimazione delle fognature in caso di precipitazioni di un certo rilievo. Solo nel caso di impossibilità tecnica di allaccio degli immobili alla rete di fognatura pubblica depurata, previo parere favorevole dell'ARPA, dovranno essere attuati sistemi di depurazione che consentano di ottenere il miglior risultato possibile in termini di qualità dei liquidi riversati nel ricettore finale.

Le eventuali cabine e/o linee elettriche di nuova costruzione, dovranno essere ubicate lontano dai fabbricati o dai luoghi comunque frequentati (aree verdi attrezzate), in modo da garantire valori di campo elettromagnetico inferiori o uguali a 0,2 microtesla.

Art. 55 Zone di completamento tipo 1 - 2 - 3.

a) If = indice di fabbricabilità fondiario:

- Zone di tipo1 e 2 = 1,5 mc/mq

- Zone di tipo3 = 1,2 mc/mq

b) H = altezza massima:

- Zone di tipo1 = 9,50 ml

- Zone di tipo2 = 9,00 ml

- Zone di tipo3 = 9,00 ml

c) Q = rapporto massimo di copertura:

- Zone di tipo1 = 40%

- Zone di tipo2 = 35%

- Zone di tipo3 = 30%

d) VI = indice di visuale libera:

- Zone di tipo1 = 0,5

- Zone di tipo2 = 0,5

- Zone di tipo3 = 0,5

e) P = parcheggi pubblici:

- Per gli interventi residenziali la quota parte di parcheggio da cedersi gratuitamente al Comune e riferita alla volumetria edificabile è data da:

- Zone di tipo1 = 12 mq/100 mc

- Zone di tipo2 = 9 mq/100 mc

- Zone di tipo3 = 6 mq/100 mc

- Per interventi diversi dalla residenza le quote di parcheggio da cedersi al Comune sono specificate nei successivi articoli.

- In caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di Su e/o di carico urbanistico che il progetto determina.

- Per le aree a parcheggio, se non individuate nelle tavole di Piano, l'Amministrazione Comunale può prevederne la monetizzazione quando ciò sia giustificato da ragioni urbanistiche o funzionali o quando sussista l'impossibilità oggettiva alla realizzazione.

- In fase di attuazione delle previsioni edificatorie introdotte con le varianti di P.R.G. adottate con delibera di C.C. n°27/97 e successive, dovrà essere effettuata una puntuale verifica degli standard urbanistici della zona.

In caso di intervento sia di ampliamento che di demolizione e ricostruzione, il numero delle unità immobiliari residenziali complessive (esistenti più progetto) non dovrà superare le tre unità, fatta eccezione unicamente per le situazioni in cui il numero di tali unità sia già superiore nello stato di fatto, alla data di adozione del P.R.G. risultante dal certificato storico catastale, nel qual caso si potrà mantenere il numero degli alloggi esistenti senza usufruire dell'aumento della SU citato. In ogni caso le unità immobiliari residenziali esistenti e di progetto non potranno avere SU inferiore a mq. 80.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- sia garantito il rispetto del criterio della visuale libera e la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A;

- sia assicurata un'adeguata dotazione di servizi alla residenza con un minimo di due posti macchina, ubicati al piano terreno del fabbricato e di una cantina per alloggio con un massimo di 100 mq alloggio complessivi, fatte salve le situazioni di fatto che presentano già dotazioni superiori; in sede di intervento è fatto obbligo di demolire le superfetazioni precarie eventualmente esistenti;

- sia allegato all'istanza di concessione o autorizzazione uno specifico progetto riferito a tutta l'area di pertinenza con l'indicazione delle essenze esistenti e di quelle da porre a dimora, che dovranno essere scelte fra le specie autoctone, delle soluzioni di pavimentazione e di arredo, fermo restando che almeno il 50% della superficie del lotto, quando possibile, deve essere sistemata a verde alberato;

- sia dimostrata l'esistenza o garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria;

- siano osservati gli eventuali limiti di arretramento dell'edificazione riportati con linea tratteggiata sulle tavole del P.R.G. per le parti in ampliamento;

- sia garantita comunque una distanza minima di mt. 5 dell'edificazione dai confini di proprietà e di zona fatte salve unicamente le parti della costruzione già esistenti a distanze inferiori e non venga in ogni caso ridotta la distanza dalla strada quando questa sia già inferiore ai minimi prescritti dal Nuovo Codice della Strada e dai suoi regolamenti di attuazione.

Brescello (RE) - Via della Repubblica, 14

FABBRICATI - CONNESSIONI - DOTAZIONI GENERALI

FABBRICATO

Destinazione - Residenziale**Consistenza**

Piani fuori terra n° 3

Superf. totale mq. 384 circa

Descrizione - Costruzione di tipo residenziale così realizzata:**Strutture principali** - Fondazioni costituite da colonne, plinti e cordoli in muratura portante in laterizio. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da murature in laterizio. Solai di interpiano in laterocemento. Tetto con struttura in legno con copertura in tegole di laterizio.**Esterni** - Pareti di tamponamento in muratura; serramenti parte in legno e specchiature in vetro, con inferriate in ferro al piano terra e avvolgibili in pvc per i piani superiori. Balconi.**Interni** - Pareti divisorie in muratura. Serramenti in legno. Pavimentazioni di varia tipologia. Scala. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.**Altri elementi** - Locali cantine locate al piano terra e area cortiliva esterna al fabbricato. La fognatura si immette successivamente nella rete pubblica tramite distinti collettori di servizio. La recinzione è composta da rete metallica con relativo cordolo in muratura, completa di cancello pedonale e cancello battente in ferro. Il fabbricato è dotato dell'impiantistica fissa di pertinenza.IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Brescello, come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita
9	174	1	A2	3 vani - 58 mq	€ 271,14
9	174	2	A2	4 vani - 73 mq	€ 361,52
9	174	3	A2	4 vani - 78 mq	€ 361,52
9	82	4	A2	3 vani - 57 mq	€ 271,14

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Nel processo di individuazione del valore di mercato, un ruolo rilevante è rappresentato dai dati pubblicati dai principali osservatori di settore che con la collaborazione della Agenzie Immobiliari, degli atti, dei Notai e dei Tribunali raccolgono ed elaborano tutte le informazioni disponibili sulle compravendite che si sono succedute nel semestre di riferimento.

Gli strumenti di controllo che sono stati utilizzati sono: l'Osservatorio OMI, dell'Agenzia delle Entrate e la Banca dati dei Valori Immobiliari di Nomisma. Tali fonti sono state selezionate per la loro complementarità e per la diversa finalità originaria che consente ai valutatori una più ampia e completa visione del mercato specifico in fase di analisi.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: BRESCELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

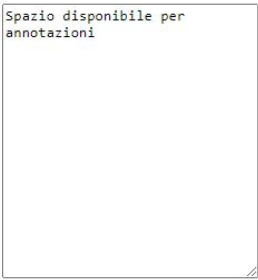
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,4	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	850	L	2,2	3	L
Box	Normale	490	690	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	Normale	820	1050	L	3,8	4,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Nemisma

Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Brescello

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Abitazioni popolari

Stato di manutenzione selezionato: Usato

Minimo	Medio	Massimo
637.37	726.23	815.10

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2023

Andamento dei prezzi degli immobili a Brescello

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Brescello, sia in vendita sia in affitto.



A Marzo 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.036 al metro quadro**, con un aumento del **7,36%** rispetto a Marzo 2023 (965 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Brescello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di **€ 1.036 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 940 al metro quadro.

Comune di Brescello (RE)

Complesso di Brescello (RE) - Via della Repubblica, 14

VALORE CORRENTE, DI MERCATO

Brescello (RE) - Via della Repubblica, 14

NOTE DI MERCATO

Note generali correnti per il periodo riferito al I° e II° semestre del 2023

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA - Brescello

Domanda: Bassa

Offerta: Stabile

Prezzi: In aumento

Fonti: Borsa immobiliare di Reggio Emilia e provincia, Camera di Commercio di Reggio Emilia - Collegio agenti d'affari in mediazione della provincia di Reggio Emilia - F.I.A.I.P. Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Agenzia del Territorio - Primarie Agenzie Immobiliari -

VALORE CORRENTE, DI MERCATO**VALORE DEL FABBRICATO**

Il valore di mercato dell'immobile che ricade in zona "Zona B - Zone di completamento - Tipo 2", nel vigente P.R.G. del Comune di Brescello (RE), è stato calcolato utilizzato come strumento di ricerca il metodo di confronto di mercato, comparandolo con le compravendite di immobili simili per destinazione d'uso, effettuando indagini di mercato presso società di intermediazione locali. Inoltre, è stato utilizzato il metodo dei costi, deprezzando il valore ottenuto sulla base della vetustà dell'immobile e dalla sua obsolescenza economica, imputabile al deterioramento fisico e dal progresso economico, tenendo altresì conto della sua ubicazione sul territorio comunale.

Valore dell'immobile residenziale arrotondato:

384 mq X 700,00 €/mq: **270.000,00 €**

Comune di Brescello (RE)

Complesso di Brescello (RE) - Via della Repubblica, 14

VALORE CORRENTE, DI MERCATO

Brescello (RE) - Via della Repubblica, 14

VALUTAZIONE

Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, è nostra opinione che, alla data della presente stima, il "Valore Corrente, di Mercato" dell'immobile in oggetto, possa essere quantificato in:

Euro 270.000,00

Euro Duecentosettantamila/00

N.B.: Tenuto conto della situazione specifica della zona e delle potenzialità oggettive in fase di contrattazione, particolari esigenze e/o motivazioni delle parti contraenti possono portare alla determinazione dei prezzi con scostamenti nell'ordine di un 4%-6% dal valore indicato in perizia.