



PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VALUTAZIONE ESTIMATIVA SINTETICA DEL CASEIFICIO E SUE PERTINENZE di via F.lli Rosselli 41 - Reggio Emilia

1 Collocazione e descrizione sintetica dell'immobile

Gli immobili oggetto di valutazione, tutti di proprietà della Provincia di Reggio Emilia, sono ubicata nella prima periferia di Reggio Emilia, in via F.lli Rosselli 41, a nord ovest del centro urbano, all'interno di "aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali (vedasi POC del Comune di Reggio Emilia).

La zona nella quale sono inseriti è prevalentemente a vocazione residenziale intervallata da piccole attività commerciali, ben servita da linee di trasporto pubblico e soggetta a limitazioni alla circolazione privata.

Si tratta di immobili del patrimonio disponibile della Provincia di Reggio Emilia destinati a caseificio, porcilaia collegata, appartamento del casaro, prefabbrico ad uso laboratori utilizzato anche per attività didattiche dell'Istituto Tecnico Agrario "Zanelli". Sono dotati di allacciamenti alle reti di servizi elettrici, idrici ed energetici e si trovano in un normale stato di conservazione in rapporto all'età ed alle funzioni a cui sono adibiti e non hanno subito interventi sostanziali di manutenzione straordinaria negli ultimi 5 anni.

La Provincia di Reggio Emilia ha ceduto in affitto i suddetti immobili al Consorzio Vacche Rosse: tale contratto ha scadenza nel 2031 e comprende anche la stalla che non è oggetto della presente stima.

2 Dati catastali

Dall'estratto di mappa nonché dalle visure catastali, allegato alla presente stima, si desumono i seguenti dati:

foglio	particella	sub	categoria	descrizione sintetica
150	14	6	B/5	caseificio e pertinenze
150	13	-	B/5	porcilaia
150	14	3	A/3	abitazione casaro

Da tenere presente che oggetto di valutazione è anche un immobile per ora descritto come "laboratorio ad uso scolastico" ubicato ad ovest della porcilaia, che non risulta inserito in mappa in quanto, per quanto in possesso di autorizzazione all'installazione rilasciata dal Comune di Reggio Emilia nell'anno 2006, non risulta ancora censito.

3 Criterio di valutazione adottato e parametri di riferimento

Obiettivo della presente perizia è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione, inteso come importo stimato a cui dovrebbe essere ceduto e acquistato, alla data della perizia, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla operazione di compravendita, dopo un'attenta analisi delle condizioni di commercializzazione dello stesso.

Considerata la particolarità degli immobili derivante dalle qualità peculiari degli stessi, dalla loro collocazione e dall'uso a cui sono destinati, si ritiene che il più appropriato metodo di stima da utilizzare sia quello della valutazione tramite l'attribuzione di valore €/m² alle superfici commerciali (superficie lorda), desumibili dai catastini o da misure eseguite in loco, in riferimento all'uso specifico delle stesse.

Come parametri di riferimento da utilizzare come base della stima sono stati adottati, pertanto, i valori desumibili dalla ultima versione pubblicata della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" della Agenzia delle Entrate (Osservatorio OMI) del Comune di Reggio Emilia - zona Coviolo - 2° semestre 2016.

4 Sviluppo del calcolo del più probabile valore di mercato

Per quanto sopra esposto, la stima dell'immobile di cui alla presente relazione sintetica, si sviluppa secondo il seguente prospetto:

	mq	€/mq	tot. euro
Caseificio: area laboratori lavorazioni	224,20	650,00	145.730,00
Caseificio: area magazzino stagionatura	362,00	550,00	199.100,00
Caseificio: area negozio	17,40	1.050,00	18.270,00
Caseificio: ara uffici	21,60	1.100,00	23.760,00
Caseificio: area spazi tecnici	148,96	475,00	70.756,00
Porcilaia	210,00	450,00	94.500,00
Abitazione casaro	85,68	1.000,00	85.680,00
Laboratorio ad uso scolastico	97,50	500,00	48.750,00
			686.546,00

Pertanto si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'insieme degli immobili descritti nella presente valutazione è pari a:

euro 686.546,00#
(euro seicentottantaseimilacinquecentoquarantasei/00)

ALLEGATI:

- Allegato 1 - Estratto di mappa
- Allegato 2 - Estratto POC
- Allegato 3 - visure catastali
- Allegato 4 - Quotazioni immobiliari Osservatorio OMI
- Allegato 5 - Foto aerea

Reggio Emilia, 07/04/2017

U.O. PROVVEDITORATO ED ESPROPRI
IL RESPONSABILE
(Dott. Eugenio Farioli)