

CLAUDIO PEDRETTI
ARCHITETTO

Via A. Volta, 8/aa - 41012 Carpi
e-mail: claudiopedretti@yahoo.it



PERIZIA

Il sottoscritto Claudio Pedretti, nato a Carpi il 02/04/1956, con studio a Carpi via A.Volta n. 8/aa, in qualità di Architetto iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena n. 139, incaricato da CROCE ROSSA ITALIANA COMITATO PROVINCIALE REGGIO EMILIA, redigo la presente relazione di stima e dichiaro rispondente al vero quanto di seguito esposto relativamente all'immobile ad uso residenziale posto in Comune di Reggio Emilia, località capoluogo viale Timavo n. 63.

RELAZIONE DI STIMA

Ditta richiedente: Croce Rossa Italiana Comitato provinciale Reggio Emilia

indirizzo: viale Timavo n. 63

comune, c.a.p.: Reggio Emilia

costituito da

appartamento villetta fabbricato residenziale ufficio

unità abitativa a schiera negozio altro (precisare)

DATI CATASTALI ATTUALI

N.C.E.U foglio n. 132 mappale 415 sub. 5

FABBRICATO

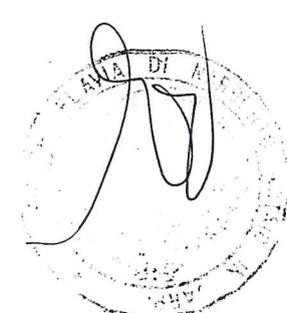
esistente - epoca di costruzione/ristrutt. anno: 1963

in corso di costruzione

DATA DEL SOPRALUOGO: 21/08/2014

UBICAZIONE

Zona **centrale** semicentrale
 semiperiferica periferica
 area industriale frazione urbana
 esterna



NOTIZIE VARIE

(servizi di quartiere, infrastrutture, caratteristiche tecniche e di finitura)

L'edificio residenziale, nel quale è inserito l'appartamento oggetto della presente perizia, è posto sui viali che definiscono il centro storico sul lato di recente edificazione.

La posizione risulta pertanto centrale e ben servita dalla viabilità principale interna alla città.

I servizi di quartiere risultano facilmente accessibili ed inoltre vi è un ampio parcheggio prospiciente, oltre il viale Timavo.

L'edificio edificato sessant'anni or sono, ben costruito risulta in condizioni ancora buone ma con impiantistica ormai vetusta: riscaldamento centralizzato con caratteristiche di efficienza non più adeguate alla gestione odierna, ascensore vetusto.

In particolare l'appartamento necessita di un intervento di completa ristrutturazione degli impianti e delle finiture: pavimenti, rivestimenti, impianti elettrico e di riscaldamento.

Unitamente ai motivi di deprezzamento sopra indicati si deve considerare che la posizione a breve distanza da una arteria ad intenso flusso di traffico ne limita l'apprezzamento.

DOTAZIONE IMPIANTI

Riscaldamento centralizzato

Riscaldamento autonomo

Condizionamento/Raffrescamento

Ascensore

TIPO DI COSTRUZIONE

Signorile

Civile accurato

Civile

Economico

Popolare

CONDIZIONE DI MANUTENZIONE

Ottima

Buona

Discreta

Insufficiente

CONDIZIONI DI FITTANZA

Libero

Occupato dal richiedente

Occupato da terzi

REDDITO ANNUO

Effettivo

Presunto €/anno 6.000,00

CONSISTENZA

Fabbricato	scala	piano	destinazione	mq	coeff.te	mq commer.le
		1°	residenza	111	1	111,00
		T-6°	cantina e rip.	27	0,25	7,00

Totale superficie commerciale mq 118,00

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

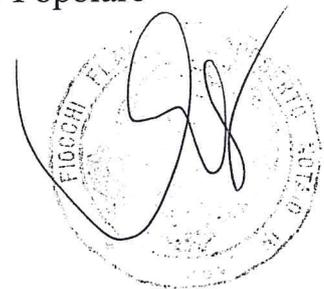
Ottimo

Buono

medio

discreto

da affezione



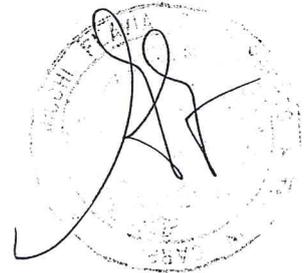
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, posto al piano 1° meglio definibile come rialzato e per questo non accessibile con l'ascensore, si compone di ampio ingresso, cucinotto, ampia sala pranzo e soggiorno, e tre camere di cui due matrimoniali ed una singola o studio (come indicato nella planimetria catastale allegata in calce).

Sono pertinenze esclusive una cantina al piano terra ed un ripostiglio in soffitta al piano 6°.

Allegati:

- 1 Estratto di foto aerea
- 2 Fotografie edificio ed appartamento
- 3 Visura e planimetrie catastali



VALUTAZIONE

L'attuale congiuntura economica ed in particolare lo stato del mercato immobiliare hanno ridotto i valori immobiliari pressoché in tutte le tipologie ed in particolare per i beni che situati all'interno di edifici vetusti con una proprietà parcellizzata.

E' stato riscontrato che unità residenziali in buone condizioni poste in condomini con oltre trent'anni sono compravenduti con prezzo unitario compreso tra €/mq 1.500,00 ed €/mq 1.800,00.

E' da considerare altresì che i lavori di ristrutturazione comportano un costo unitario di €/mq 700.

Considerando il prezzo medio di realizzo per appartamenti rinnovati (€/mq 1.650,00) da cui va detratto il costo di ristrutturazione (€/mq 700,00) si attribuisce il valore unitario di €/mq 950,00 di superficie commerciale pari al valore complessivo di

€ 112.100,00 (centododicimilacentoeuro/00)

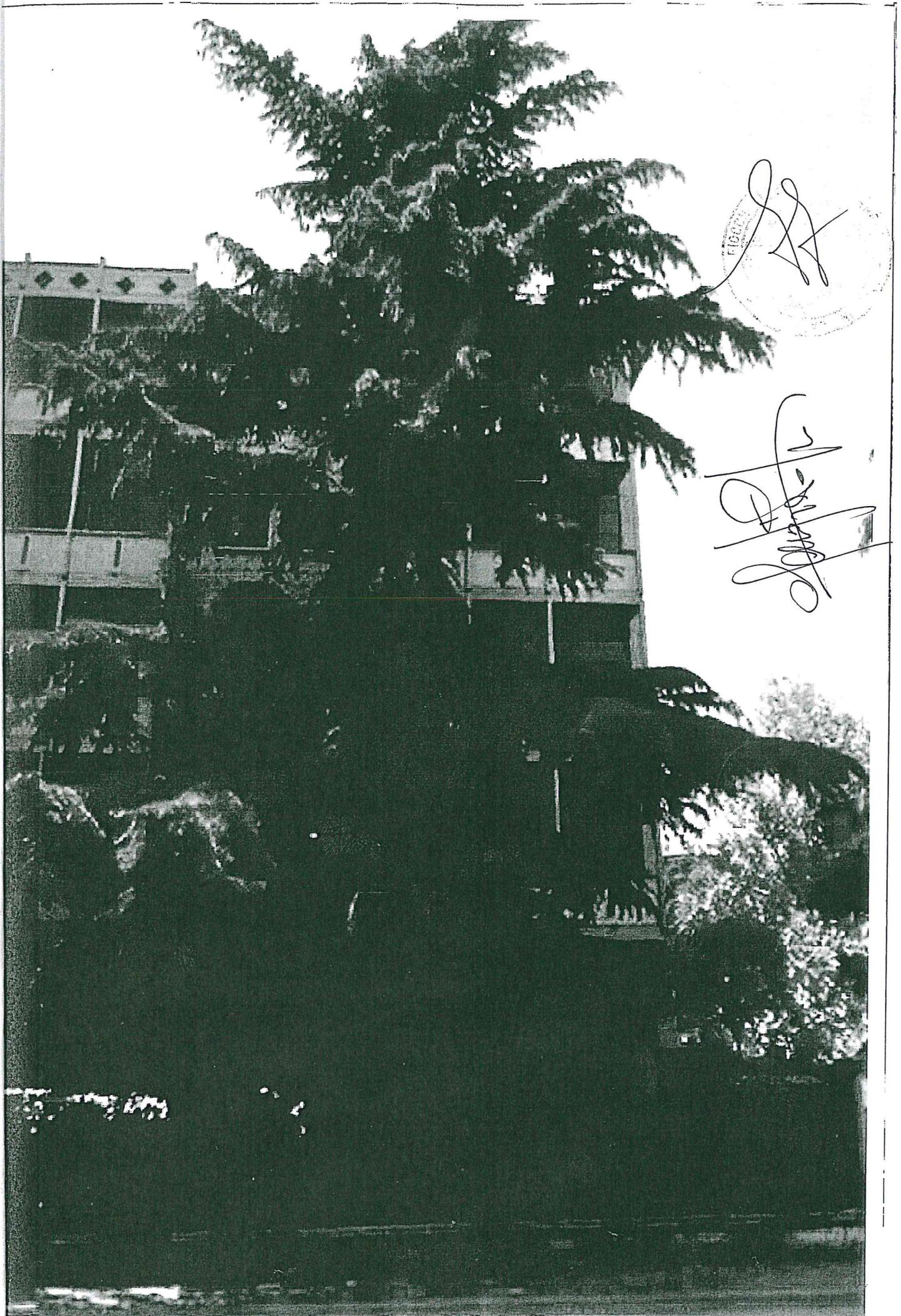
L.C.S.

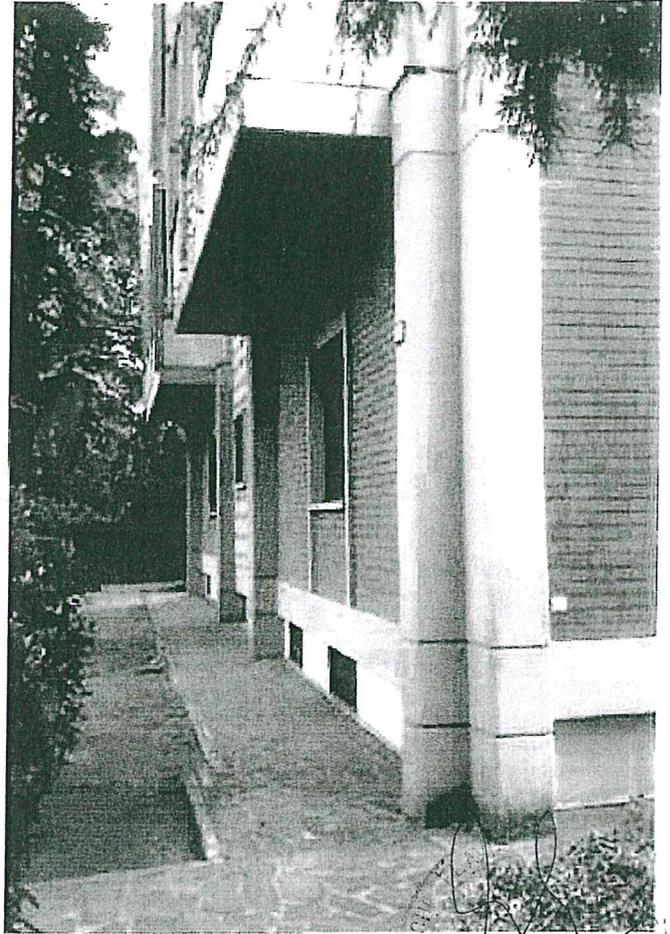
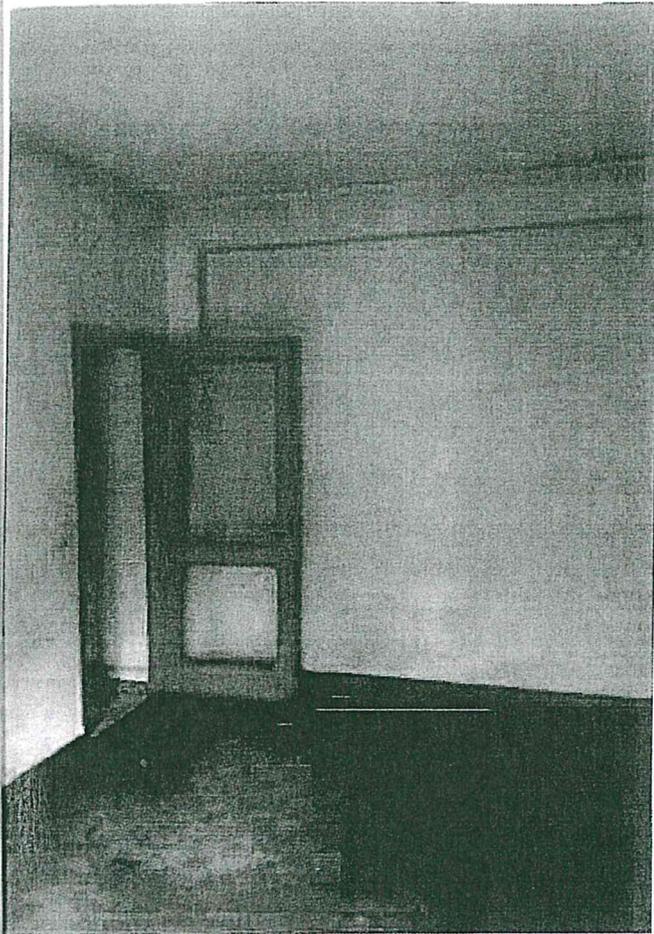
Carpi, li 12/03/2015

In fede
Dott. Arch. Claudio Pedretti
ARCHITETTO
CLAUDIO PEDRETTI
139
CONSIGLIO REGIONALE DELLA PROVINCIA DI MODENA
PANNICATORI PASCAGGIATI

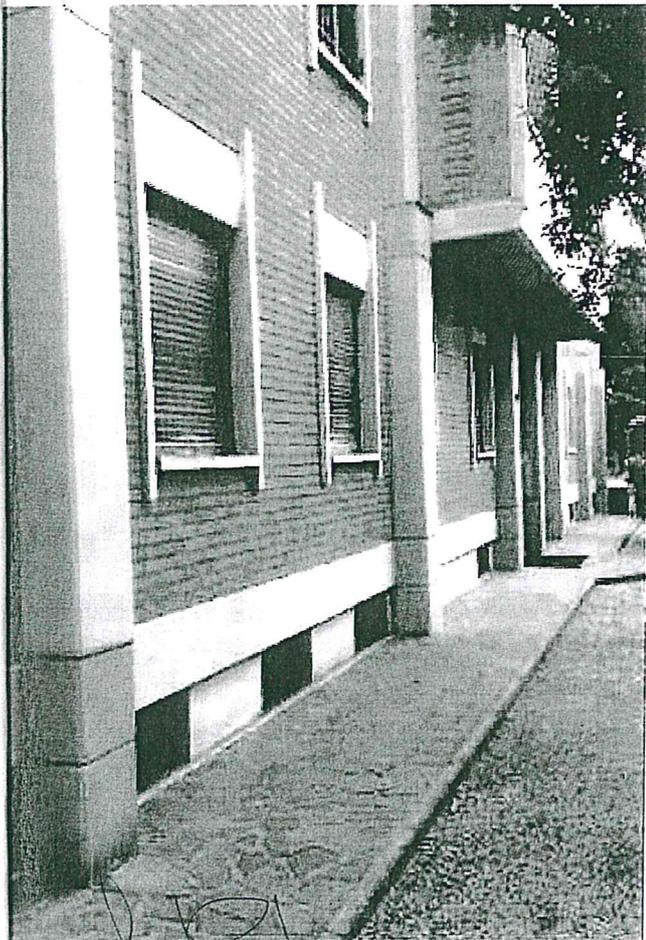


Handwritten signature

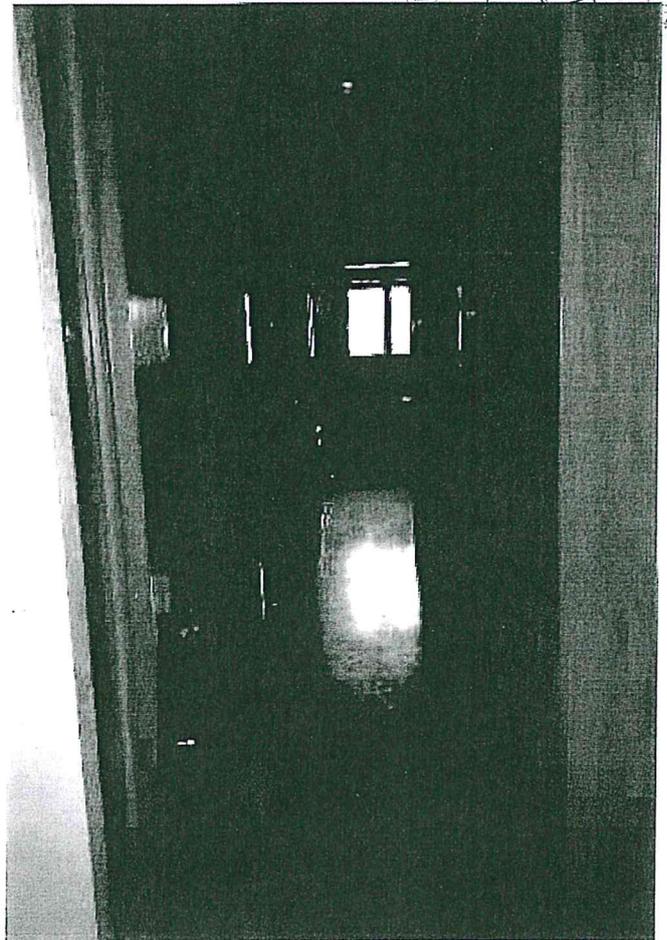


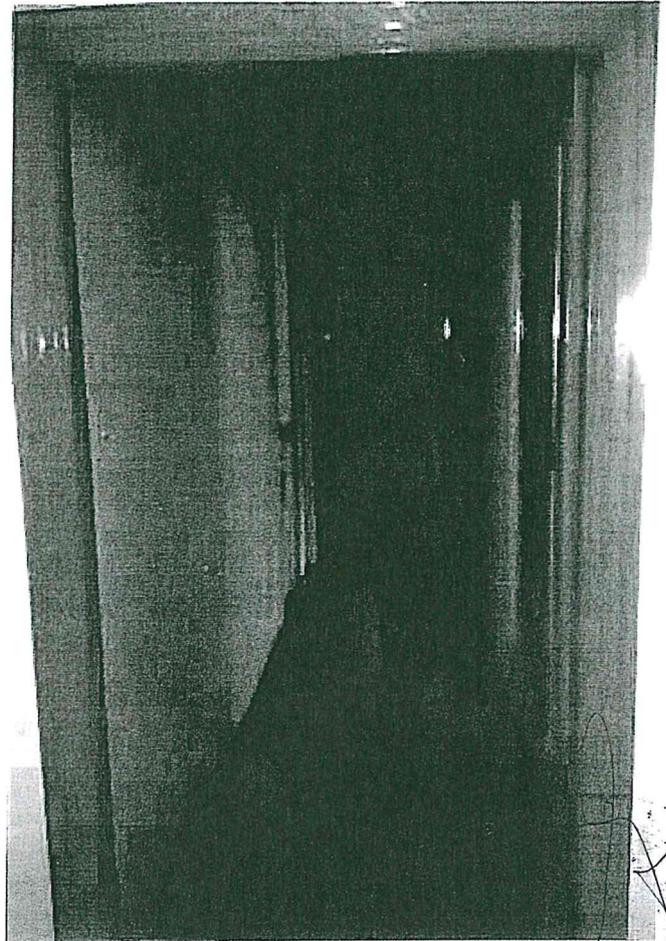
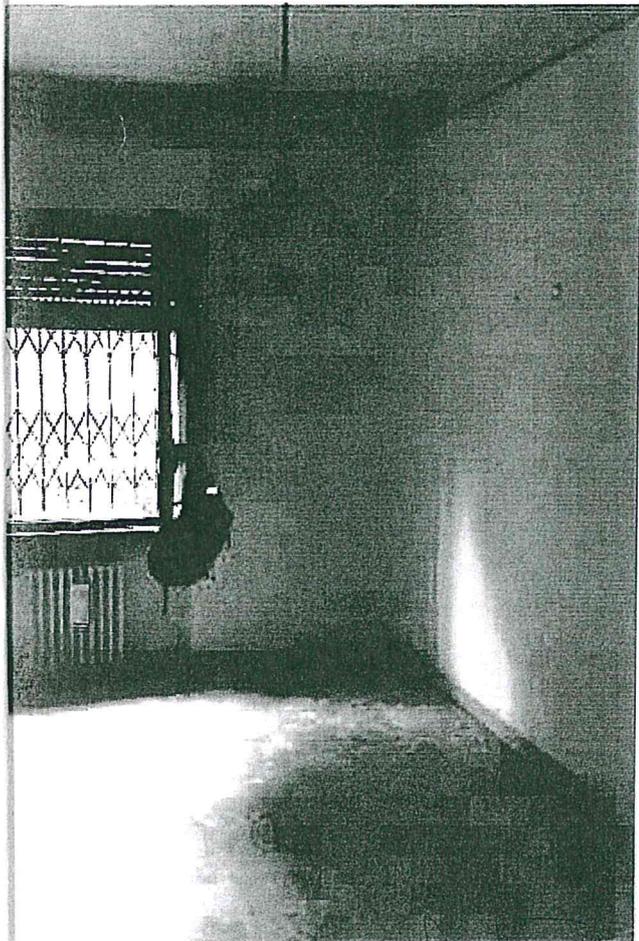
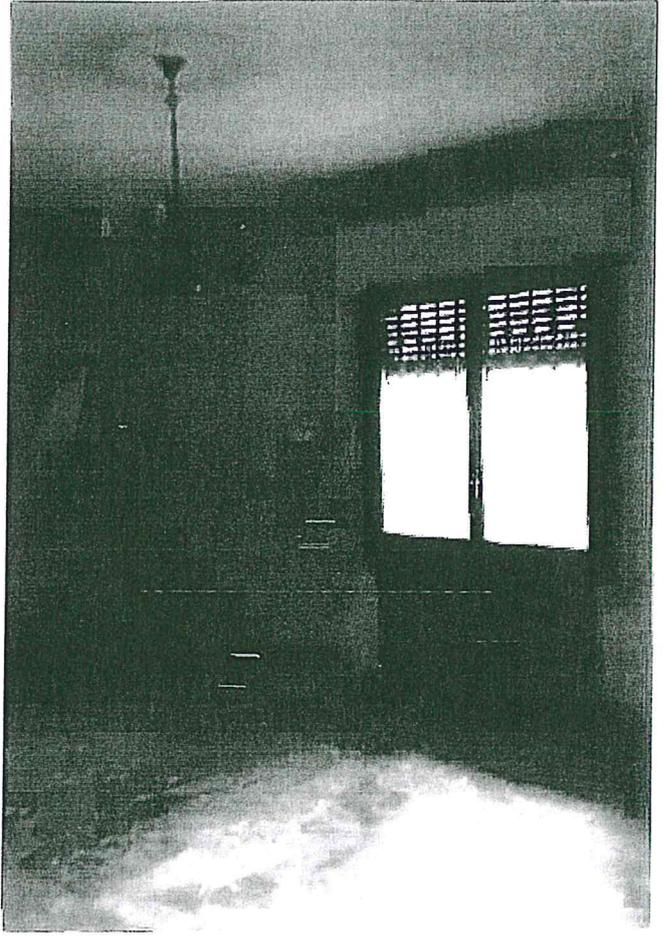
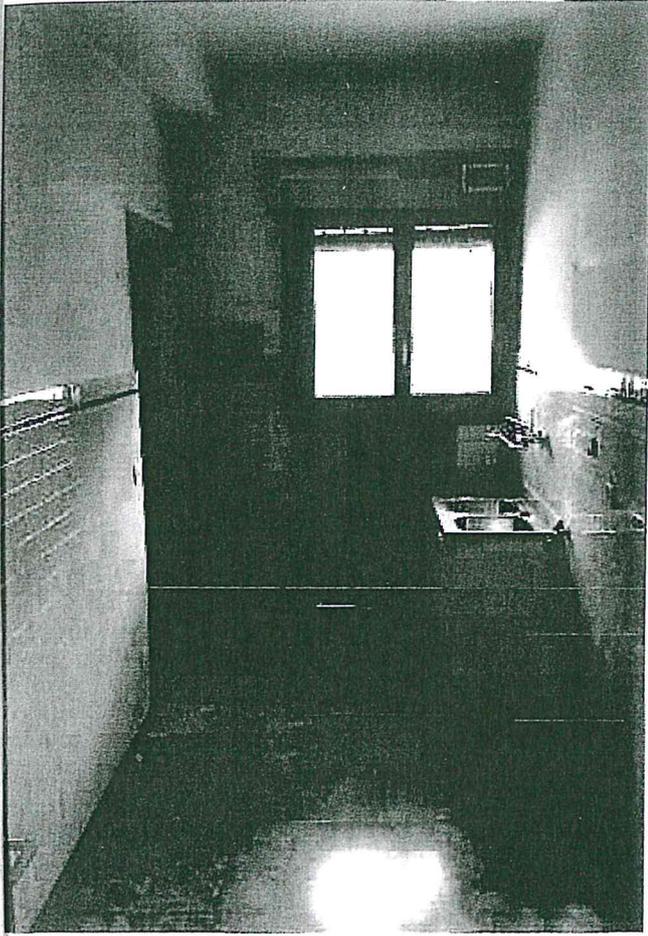


10601
2



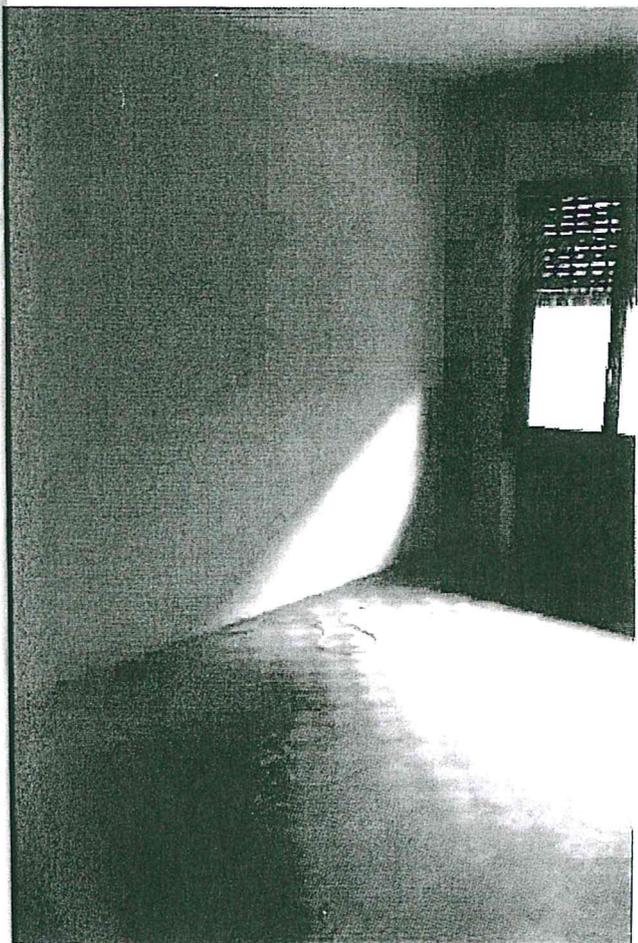
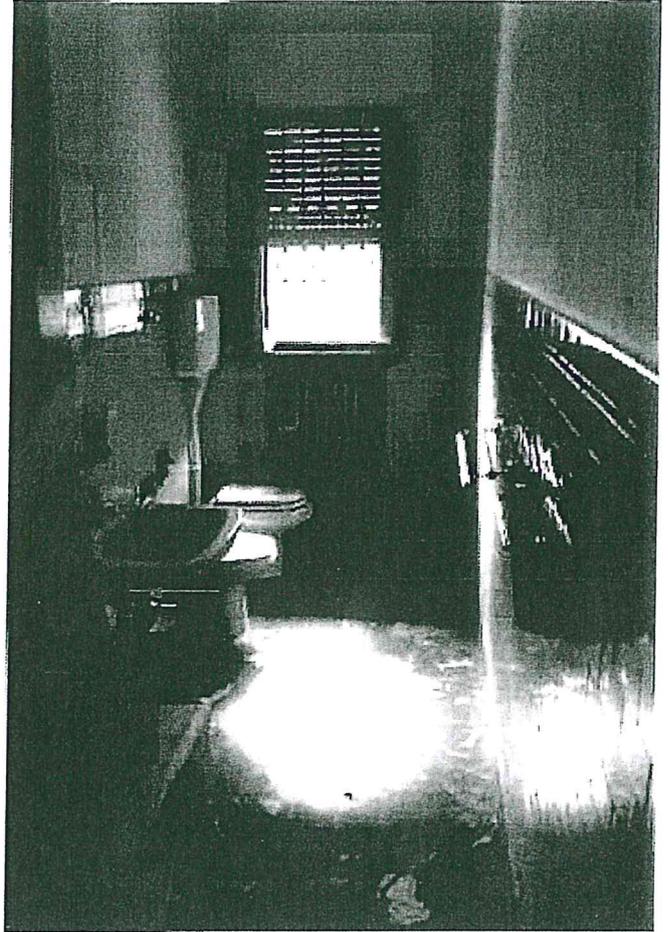
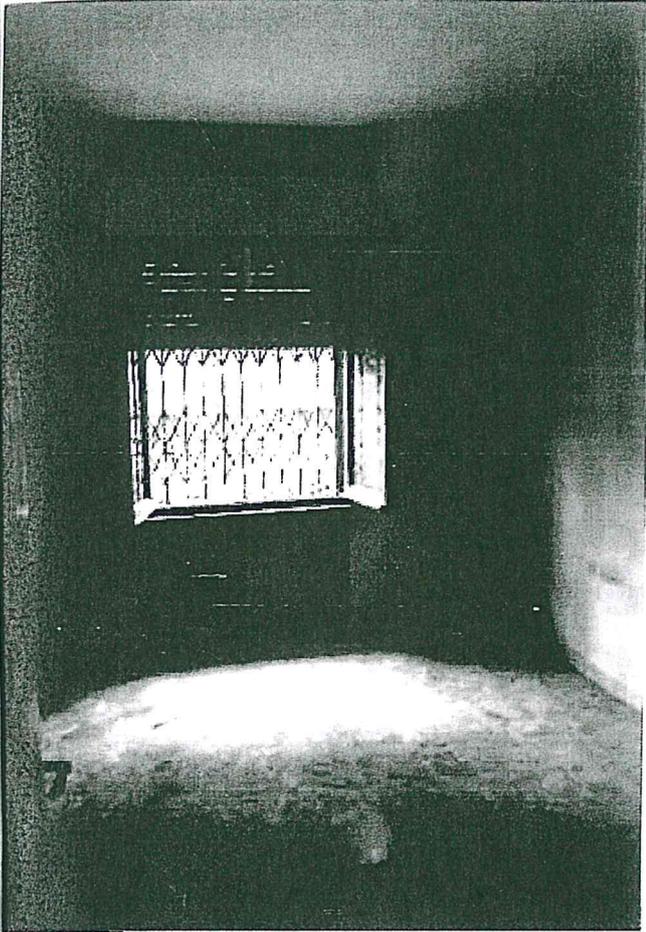
© P. J. Adams





Handwritten signature or scribble.

Handwritten signature or scribble.



John Doe



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2014

Data: 09/09/2014 - Ora: 17.28.02
Visura n.: T240750 Pag: 1
Fine

Dati della richiesta	Denominazione: ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA Fabbricati siti nel comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in ROMA C.F.: 01906810583
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di REGGIO NELL'EMILIA(Codice H223) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		132	415	5	2		A/2	4	7 vani	Euro 795,34 L. 1.540.000	VIALE TIMAVO n. 63 piano: T-1 -3; VARIAZIONE del 04/05/1989 n. 1327/1989 in atti dal 21/11/1994 AGGIORNAMENTO CATATALE;CLASSAMENTO IN DATA 10.94	

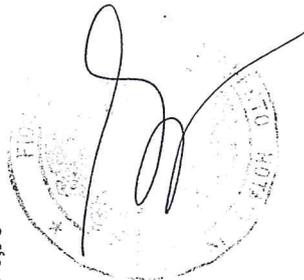
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in ROMA TESTAMENTO OLOGRAFO del 02/12/2003 Volura n. 8375 .1/2005 in atti dal 13/09/2005 (protocollo n. RE0109227) Repertorio n. : 102633 Rogante: CATALINI Sede: SCANDIANO Registrazione: UR Sede: REGGIO NELL'EMILIA Volume: 719 nr. 1592 del 09/09/2005 SUCC. LUCCHESINI ANNA MARIA	01906810583*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

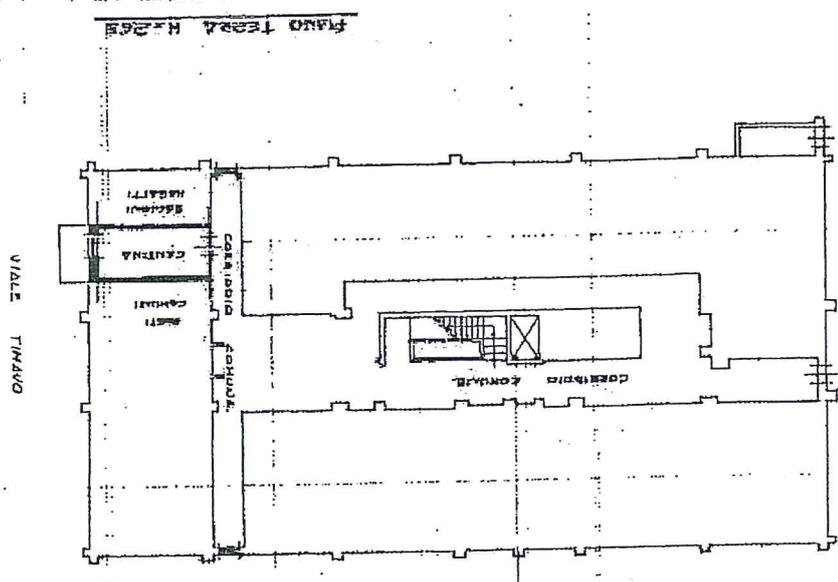
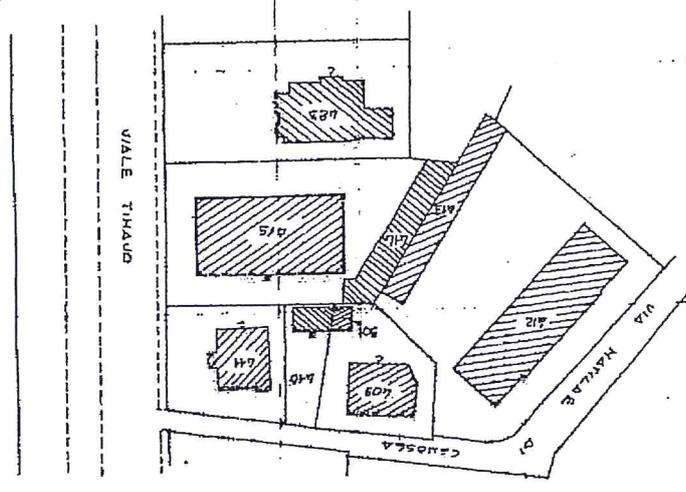


* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data presentazione: 04/05/1980 - Data: 09/09/2014 - n. T251384 - Richiedente: BRTMRZ80E03B819X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) - < Foglio: 132 - Particella: 415 - Situazione al 09/09/2014 - Piano: T-1-3;

MAPPA CATASTALE
 FOGLIO 132
 MAPPALE 115
 SCALA 1:1000



PIANO TERRA 1/200

VIALE TIVAVO

VIALE TIVAVO

VIA NARDALE
VIA CASSALA

REPERTORIO N. 62558

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 12 (dodici) marzo 2015 (duemilaquindici), in Carpi (MO), nel mio studio in Viale E. De Amicis n. 25.

12.3.2015

Innanzitutto a me Dr. Flavia Fiocchi, Notaio in Carpi, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, è comparso il Signor:

PEDRETTI CLAUDIO, nato a Carpi (MO) il 2 aprile 1956, residente a Carpi (MO), Via Santa Chiara n. 37, architetto,

Codice Fiscale dichiarato PDR CLD 56D02 B819S; il quale dichiara di essere libero da vincoli, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Il Signor Pedretti Arch. Claudio mi ha presentato la perizia che precede relativa alla porzione immobiliare posta in Comune di Reggio nell' Emilia (RE) , Viale Timavo n. 63, redatta su incarico della Croce Rossa Italiana - Comitato Provinciale di Reggio nell'Emilia, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta io Notaio ammonisco ai sensi della legge il Comparsente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di bene e fedelmente aver proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".



Richiesta, io Notaio ho redatto il presente verbale, che ho letto al

Comparente, il quale a mia domanda dichiara di approvarlo e con

me lo firma nei modi di legge alle ore *dicott* e minu-

ti *compensazione*; scritto parte a macchina con nastro indelebile

da persona di mia fiducia e parte a mano da me Notaio su questo

foglio, occupa *una* faciat *o* per intero e

quanto della presente.

Stefano
Stefano
