

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

DI UN UNITA' IMMOBILIARE CON AUTORIMESSA

SITA IN SASSUOLO (MO) VIA EMILIA ROMAGNA N.45



Indice della relazione

1.0 – Incarico	pag. 3
2.0 – Svolgimento operazioni peritali	pag. 3
3.0 – Criteri di valutazione dei beni.	pag. 4
4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag. 5
5.0 – Definizioni catastali	pag. 6
6.0 – Classificazione urbanistica	pag. 7
7.0 – Identificazione catastale	pag. 8
8.0 – Sintetica descrizione dei beni	pag. 9
9.0 – Situazione occupazionale	pag. 10
10.0 – Conformità urbanistica e catastale	pag. 10
11.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag. 11
12.0 – Stima dei beni	pag. 11

1.0 Incarico

A seguito dell'incarico conferitomi, di stimare il valore degli immobili ubicati nel Comune di Sassuolo (MO) in via Emilia Romagna n.45, lo scrivente Geom. Gianluca Cancellara, libero professionista con studio in Sassuolo, Viale Marco Polo n. 3, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Modena con il numero 2882, espone quanto segue.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito del contatto con la proprietà degli immobili, lo scrivente ha proceduto all'analisi della documentazione disponibile, limitatamente a quanto attinente al mandato conferito, effettuando quindi un sopralluogo in data 04 Marzo 2026. Sono state eseguite inoltre, opportune verifiche presso gli archivi informatici dell'Agenzia del Territorio e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo, al fine di acquisire ed esaminare la documentazione catastale e urbanistica identificativa dei cespiti oggetto di stima.

La documentazione reperita è stata quindi analizzata allo scopo di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato legittimo degli immobili, mediante confronto diretto in sede di sopralluogo, con riferimento sia agli aspetti catastali che a quelli urbanistico-edilizi. Nel corso delle operazioni tecniche sopra descritte, lo scrivente ha inoltre provveduto alla redazione di un rilievo fotografico, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente elaborato.

I commenti contenuti in questo documento e le risultanze ivi riportate si basano sull'analisi del materiale reperito e messo a disposizione dai competenti uffici pubblici, sulla scorta del sopralluogo eseguito nonché sulle verifiche dei documenti depositati agli atti o forniti direttamente dalla proprietà. Lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla proprietà e di non avere alcun interesse diretto o indiretto nella medesima ovvero in eventuali operazioni riguardanti i beni periziati.

3.0 Criteri di valutazione dei beni

Per prima cosa deve essere individuato il procedimento di stima ritenuto più adatto non solo in funzione dei beni da valutare ma anche in considerazione del mandato ricevuto e della tipologia di immobili in esame. Lo scrivente ha ritenuto quindi di utilizzare il metodo sintetico-comparativo per valutare l'immobile in oggetto.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo sintetico-comparativo consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quelli da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che gli immobili da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per gli immobili da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Appurato che i detti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche degli immobili in esame, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, assumendo informazioni sul mercato locale per determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore; i dati sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto ed utilizzati per poter focalizzare la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

4.0 Sviluppo delle superfici commerciali

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dagli elaborati grafici forniti dalla proprietà e/o dai documenti catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio, e come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$

fino ad uno spessore massimo di cm 25, con la computazione di locali accessori e di servizio in percentuale in base agli usi ed abitudini locali, come di seguito indicato. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, qualora non calcolata a parte, è computata:

--- al 10% della superficie.

La superficie adibita a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito indicato:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

--- nella misura del 30%, fino a mq 25;

--- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

--- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;

--- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, le stesse, si computano nella misura:

--- del 80% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare e aventi altezze superiori a mt. 2,70;

--- del 50% qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale;

Ad ogni modo, la valutazione economica del bene in argomento è stata eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

5.0 Definizioni Catastali

Per quanto attiene invece le definizioni delle categorie catastali, si indica di seguito quanto espresso dal dpr n. 138 del 23/03/1998.

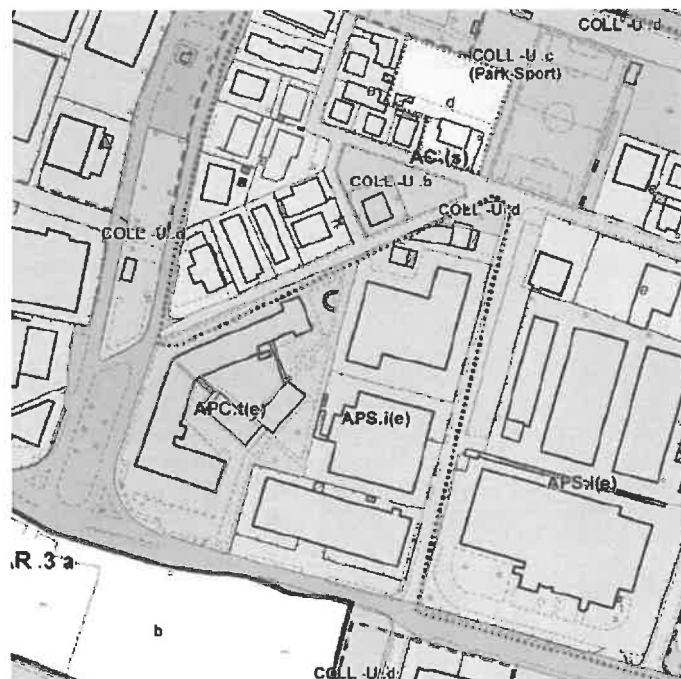
- A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.
- B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigionieri e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria a/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte
- Immobili a destinazione speciale D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola.
- Immobili a destinazione particolare: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche rsu gestite senza redditività).
- Immobili senza rendita catastale: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

6.0 Classificazione Urbanistica

Dall'indagine della strumentazione urbanistica comunale, utilizzando le zonizzazioni contenute all'interno del Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale del Comune di Sassuolo, è stato possibile stabilire che le unità immobiliari ricadono all'interno di ambiti APC.t(e) c "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale – con prevalenza di attività terziario-

direzionali – aree insediate consolidate”. In tutti gli ambiti APS e APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub- ambito e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC, sono ammessi, per i fabbricati esistenti, i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Sono ammessi inoltre i mutamenti di destinazione d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.

Estratto Zonizzazione RUE TAV.1b



APC.t(e) Prevalenza di attività terziario-direzionali - Aree insediate, consolidate

7.0 Identificazione Catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto Unico risultano classificati così come di seguito riportato:

Cat.	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	SASSUOLO VIA EMILIA ROMAGNA 45	13	445	78	A/2	03	5 vani	€ 581,01

F	SASSUOLO VIA EMILIA ROMAGNA 45	13	445	109	C/6	07	14,00 m2	€ 48,44
---	--------------------------------------	----	-----	-----	-----	----	----------	---------

con le seguenti titolarità:

..... c.f. (proprietà per 1/9)

..... c.f. (proprietà per 8/9)

8.0 Sintetica descrizione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un contesto urbano caratterizzato prevalentemente da insediamenti a destinazione terziaria e direzionale, con presenza diffusa di attività produttive, artigianali e capannoni industriali. La zona risulta dotata delle principali infrastrutture viarie, con buona accessibilità carrabile e collegamenti agevoli con la viabilità principale e le arterie di scorrimento del territorio comunale. Pur non essendo a prevalente vocazione residenziale, l'area risulta comunque servita dalle principali reti tecnologiche e dispone, nelle vicinanze, di servizi di supporto alle attività lavorative e alla quotidianità, quali esercizi commerciali di base, attività di ristorazione e servizi connessi al tessuto produttivo locale.

Il fabbricato di cui l'unità fa parte è un edificio condominiale sviluppato su più piani fuori terra oltre a piano interrato destinato ad autorimesse, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponamenti esterni in laterizio faccia a vista. I prospetti sono caratterizzati dalla presenza di balconi aggettanti, mentre le parti comuni, quali vano scala ed androne, si presentano in condizioni manutentive complessivamente buone.

L'appartamento è posto al piano quarto ed è servito da impianto di ascensore. Internamente l'unità si sviluppa con ingresso diretto su zona soggiorno-pranzo con balcone e terrazzo, in continuità con una cucina a vista parzialmente separata mediante elementi architettonici fissi; tramite disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto con terrazzino,

bagno principale e locale accessorio adibito a lavanderia/secondo servizio igienico.

Particolare rilevanza assume la presenza dell'ampio terrazzo a livello oltre ad un secondo terrazzo più piccolo ma comunque di dimensioni generose, entrambi accessibili dalla zona giorno, che costituisce un elemento qualificante dell'unità sia sotto il profilo funzionale che in termini di vivibilità, garantendo adeguata illuminazione naturale e affacci aperti sul contesto circostante.

Le finiture interne risultano di livello ordinario con caratteristiche tipiche dell'epoca di realizzazione, comprendendo pavimentazioni in materiale ceramico, serramenti in legno con vetrocamera e impianti tecnologici autonomi. L'unità appare nel complesso in buono stato manutentivo e conservativo.

Completa la proprietà un'autorimessa posta al piano interrato, accessibile mediante rampa carrabile comune. Il locale si presenta delimitato da murature perimetrali con accesso tramite basculante metallica e risulta idoneo al ricovero di un'autovettura, oltre a consentire un utilizzo accessorio come spazio di deposito. Le finiture sono quelle tipiche degli ambienti autorimessa, con pavimentazione in calcestruzzo e impiantistica essenziale, inserita in un contesto condominiale ordinato e funzionale.

9.0 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni risultavano posti in locazione con regolare contratto.

10.0 Conformità urbanistica e catastale

Per quanto riguarda la conformità urbanistica e catastale, il sopralluogo eseguito ha evidenziato la sostanziale coincidenza tra stato di fatto, stato di diritto, planimetrie catastali e comunali, in forza delle autorizzazioni edilizie reperite nell'accesso atti comunale che si allegano alla presente perizia. Dalle verifiche effettuate, non occorrono ulteriori iter tecnici al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi oggetto di stima.

11.0 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere la seguente:

Abitazione:

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. REALE	COEFF.	SUP COMMERCIALE
<i>Quarto</i>	<i>Abitazione</i>	<i>88,75</i>	<i>1,0</i>	<i>88,75</i>
<i>Quarto</i>	<i>Terrazzi</i>	<i>43,25</i>	<i>0,3</i>	<i>12,97</i>
			<i>Totale</i>	<i>101,72</i>

Autorimessa:

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. REALE	COEFF.	SUP COMMERCIALE
<i>Interrato</i>	<i>Autorimessa</i>	<i>14,00</i>	<i>0,5</i>	<i>7,00</i>

12.0 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato, già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

€2.000,00 €/mq di superficie commerciale

lo scrivente ritiene opportuno, date le buone condizioni degli immobili in oggetto, esporre la seguente valutazione:

Mapp. 445 Sub.78-109: 108,72 mq. x 2.000,00 €/mq. = € 217.440,00

Totale valore in arrotondamento immobili oggetto di stima € 217.000,00

Sassuolo, 23 marzo 2026

Il Tecnico



Geom. Gianluca Cancellara