



AREA SVILUPPO TERRITORIALE
Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia

Alla Dirigente del Servizio
Rigenerazione Urbana
Arch. Elisa Iori
e p.c.
Dott. Roberta Negro
LLSS

OGGETTO: Vs richiesta di parere in merito alla dichiarazione del più probabile valore di mercato di cui all'allegato I-4822 del PG 176762/2023 relativo alla realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale a 6 alloggi di edilizia residenziale sociale E.R.S. in Via Reggiani (Lotto 2 Ti2-26)

Vista:

-la documentazione di cui all'allegato I-4822 del PG 176762/2023 riguardante la determinazione del più probabile valore di mercato nella zona di cui all'oggetto, per tipologie simili di Nuove Costruzioni, proposto in 2.940 €/mq di superficie catastale/commerciale;

Si rileva che:

-l'osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI relativamente alla zona in parola "*Zona residenziale Canali e zone limitrofe*" riporta una quotazione massima di 2.450 €/mq per Abitazioni Civili in ottimo stato conservativo;
-tale quotazione si riferisce alla media dei prezzi rilevati nelle compravendite trascritte con riferimento ad immobili non nuovi;
-in precedenti valutazioni di Questo ufficio (PG 260173/2022) si è ritenuto congruo applicare un coefficiente di adeguamento pari a 1,20 al fine di considerare al "nuovo" gli immobili in valutazione;
-applicando tale coefficiente si ottiene un valore al nuovo di $2.450 \text{ €/mq} \times 1,20 = 2.940 \text{ €/mq}$;

-l'osservatorio immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari) considera la zona di cui si argomenta a ridosso del confine di due zone così identificate:

- *Zona Buco del Signore, Acque Chiare con valori di abitazioni al nuovo pari a 2.900 €/mq di superficie commerciale*
- *Zona Canali, Bellarosa, Capriolo con valori di abitazioni al nuovo pari a 3.000 €/mq di superficie commerciale*

-nel febbraio 2023 (sempre con PG 260173/2022) l'ufficio determinava in 2.800 €/mq il valore medio di mercato degli immobili nuovi da realizzarsi in Via Walpot all'interno del PUA Ta-46 ;
-tali edifici seppur non posti nelle immediate vicinanze di quelli in oggetto risultano assai simili per tipologia costruttiva e per contesto abitativo (lottizzazione di piccoli edifici posti nella prima periferia sud)

Tutto ciò rilevato si ritiene che il valore di 2.940€/mq di superficie commerciale catastale proposto per l'intervento di Via Reggiani in oggetto sia congruo; tale valore dovrà essere, nel caso, parametrizzato ad elementi propri dell'Atto di convenzione.

Reggio Emilia, 20 Settembre 2023

IL FUNZIONARIO INCARICATO
Geom. Luca Bertolini

IL DIRIGENTE
Dott. Monica Penserini