



Reggio Emilia, Marzo 2025

Oggetto: relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un'area di proprietà del Comune di Reggio Emilia posta in Via Mazzacurati, identificata al Foglio 216 – Mappale 902

Premessa

Si richiama integralmente la stima di cui al PG 167649/2024 rilevando¹ che nel 2024 il mercato immobiliare è rimasto sostanzialmente stabile fino all'ultimo quadrimestre del 2024, pur registrando una rilevante ripresa esclusivamente nella parte centrale dell'anno.

Le previsioni per i primi quattro mesi del 2025 sono con prezzi medi di vendita sostanzialmente invariati pur prevedendo un aumento del numero delle compravendite; ciò è determinato dal calo dei tassi sui mutui, ma con i costi di ristrutturazione che rimangono elevati.

Provenienza del bene

Il mappale in oggetto faceva parte di una più ampia area pervenuta in proprietà a Questo Comune in forza di Convenzione Urbanistica con Rogito del Notaio Arrigo Manghi n° 17409/6742 del 25/05/1979.

Successivamente con Convenzione del Notaio Federico Grasselli n°27460/5558 del 23/02/1993 veniva autorizzata sull'area, allora individuata al Foglio 216 Mappale 490, la realizzazione di un complesso sportivo tramite la cessione del diritto di superficie per una durata di 29 anni.

All'art. 5 della succitata Convenzione veniva pattuito che allo scadere della stessa gli immobili costruiti sull'area in oggetto sarebbero diventati di proprietà del Comune di Reggio Emilia; così allo scadere della Convenzione viene stipulata una Concessione d'uso per gli edifici, entrati nella piena disponibilità patrimoniale del Comune, al fine di poter proseguire l'attività in essere.

¹ Fonti *Confcommercio* e *FIMAA* (*Federazione italiana mediatori e agenti d'affari*)

In questa occasione, con Frazionamento dell' UT del Comune con protocollo n° 77928/22 del 26/10/2022 è stata stralciata un'area, ora Mappale 902, non più di interesse all'attività insediata; di tale area, non più funzionale alla attività sportiva, ed essendo di fatto inserita in un contesto di attività produttive /terziarie, con l'adozione del PUG2030 è stata mutata la destinazione urbanistica da *Verde pubblico e attrezzature sportive* a *Sistema della produzione*.

Inquadramento catastale e urbanistico

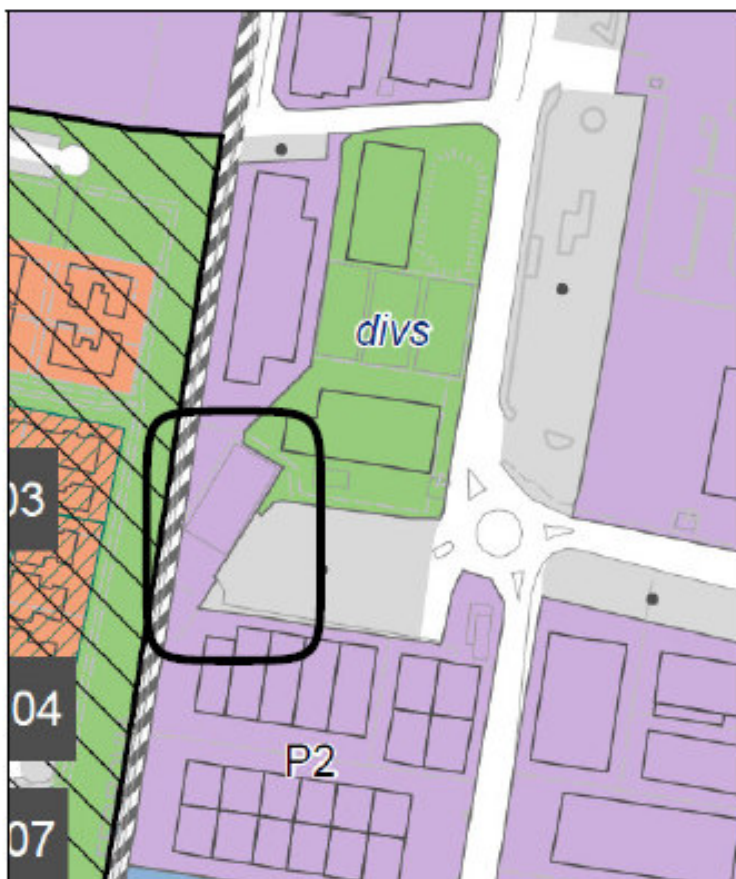
L'area oggetto della stima risulta oggi accatastata nel Comune di Reggio Emilia al Foglio 216, Mappale 902 ed ha una superficie catastale di 1.635 mq




Estratto di Mappa- Foglio 216

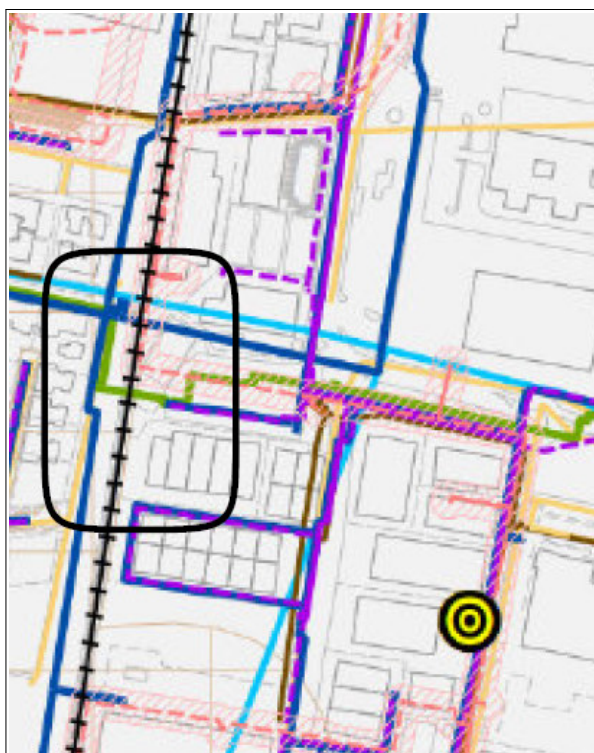
Urbanisticamente il mappale 902, con l'adozione del PUG2030, è stato ricompreso in ambito *Sistema della produzione* ed in particolare zonizzato in *P2 micropoli produttivi*; si richiama quindi integralmente l'art 11.2 dell'elaborato SQ_D.1 – INDIRIZZI DISCIPLINARI.

In particolare nella *Modalità di intervento* viene stabilito che l'indice per gli interventi di NC (Nuova Costruzione) e RE (Ristrutturazione Edilizia) è $VT= 6mc/mq$ SF per le funzioni insediabili cioè *funzioni direzionali, commerciali o di servizio* come enunciato nella *Disciplina delle trasformazioni complesse* appunto dell'art. 11.2



	m.	Sistema della produzione (Titolo 11)
		<i>P1. Poli produttivi strategici (art. 11.1)</i>
		<i>P2. Micropoli produttivi (art. 11.2)</i>
		<i>P3. Tessuti monoaziendali (art. 11.3)</i>
		<i>P4. Tessuti terziari-polifunzionali (art. 11.4)</i>

Sempre del PUG2030 la Tavola TV.2 RISPETTI riporta le infrastrutture presenti sul lotto e/o interferenti con lo stesso; in particolare la presenza della Ferrovia Reggio-Sassuolo, di una condotta del teleriscaldamento e di una linea interrata di media tensione.



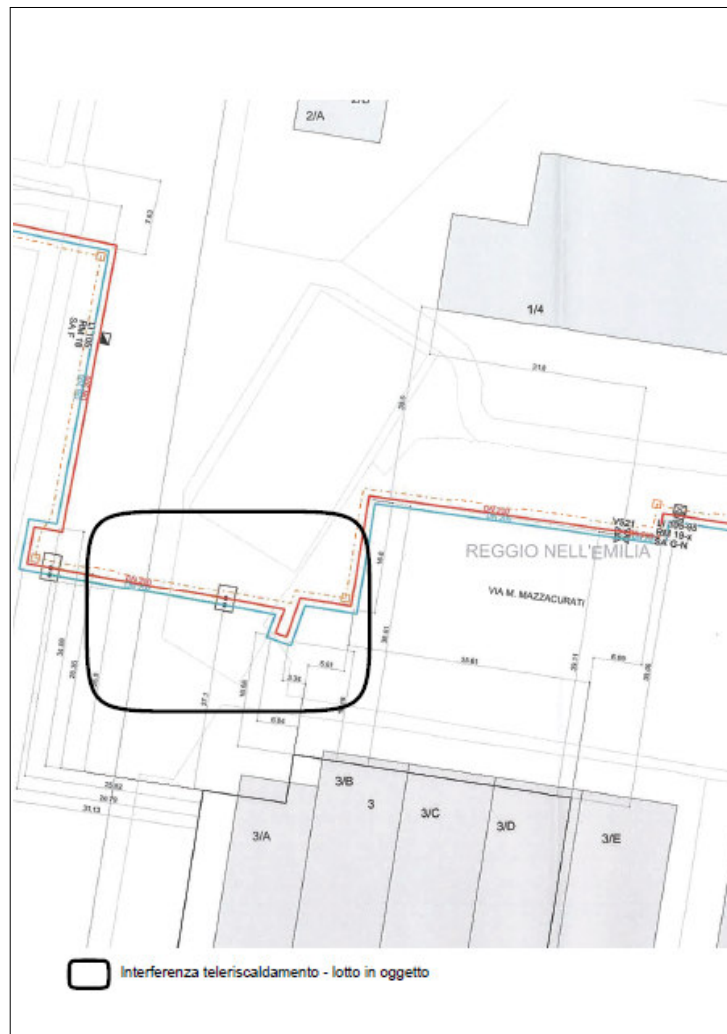
Estratto Elaborato TV.2 – Rispetti

Per quanto riguarda la linea ferroviaria, che corre parallelamente lungo il confine Ovest, si richiama l'Art. 1 del Capo C *Disposizioni e Normativa di carattere comunale avente incidenza sugli usi e sull'attività edilizia* del Regolamento Edilizio per ciò che attiene la necessaria fascia di rispetto comunque derogabile con Autorizzazione dell'Ente gestore la ferrovia.

La linea di *media tensione* attraversa il lotto in parola in direzione Est-Ovest nella zona centrale del lotto; per questa infrastruttura non è prevista una zona di rispetto/inedificabilità ma tuttalpiù uno studio/verifica sulle eventuali interferenze possibili in fase di eventuale realizzazione di un nuovo edificio.

Si pone particolare attenzione alla presenza della linea del teleriscaldamento che corre sempre in direzione Est-Ovest ma nella parte sud del lotto, la parte più stretta non idonea ad una eventuale

nuova edificazione; la condotta del teleriscaldamento determina una zona di inedificabilità, in
prossima alla condotta, per una larghezza di circa 2 mt.



Estratto Planimetria IREN

Descrizione del bene

Il lotto risulta di forma pressochè triangolare col vertice rivolto verso sud; verso questo lato ha una larghezza di circa 7 mt mentre sul lato nord di circa 35 il tutto per una lunghezza/altezza di circa 80 mt.



Confini:

- a Nord con il Mappale 217, altro lotto occupato da un edificio del tipo “capannone”, e col Mappale 901 di proprietà del Comune utilizzato come viabilità pedonale
- a Est con un parcheggio e viabilità ad uso pubblico
- a Ovest con il sedime ferroviario
- a Sud con il Mappale 395, altro lotto occupato da un edificio del tipo “capannone” facente parte di un complesso di edifici a schiera.

Sul lato sud è stata posizionata una recinzione che evidentemente non coincide con il confine di proprietà tra il Mappale 902, che sarà oggetto di vendita, ed il Mappale 395 di altra proprietà; dovrà essere posto in capo all’aggiudicatario l’onere delle operazioni di riconfinamento in contraddittorio.

Il mappale in parola risulta occupato per gran parte della sua superficie complessiva da una pista polivalente per attività sportiva, utilizzata sino al 2020 per alcune attività della vicina palestra; questa zona è recintata sui 4 lati con pali e rete metallica per una altezza di circa 4 mt ; il tutto in discreto stato manutentivo.

Nella zona sud il lotto è attrezzato e destinato a parcheggio; risulta pavimentato con autobloccanti forati e cordoli nella zona destinata allo stallo delle auto e ad asfalto nella zona di accesso e manovra. Il parcheggio è attualmente utilizzato e risulta in sufficiente stato manutentivo. Tale opera potrebbe essere utilizzata come dotazione urbanistica già realizzata per una futura edificazione.

Nella zona di manovra del parcheggio, all’interno della citata area di rispetto e di inedificabilità del teleriscaldamento, sono presenti 2 pozzetti per l’ispezione e il funzionamento (troppo-pieno) della condotta dell’impianto citato;

A sud di questo parcheggio, dove il lotto si restringe notevolmente, l’area è sistemata a verde ; si rileva la presenza di una cabina di sfiato di IREN e di un quadro di controllo /comando sempre di IREN

Da contatti con IREN non sono risultati in evidenza Atti riguardanti servitù costituite per tali manufatti stante comunque le Norme urbanistiche ed i relativi vincoli imposti.



Determinazione di un probabile valore del bene

Il lotto oggetto della stima, seppur di forma non regolare, risulta essere assai appetibile soprattutto per le attività esistenti in adiacenza, in quanto situato all'interno di un tessuto già fortemente urbanizzato e comunque facilmente raggiungibile e fruibile.

Inoltre deve essere considerato che lo stesso potrebbe essere annesso e unito in tutt'uno con le aree cortilive esistenti a Nord e Sud che si evidenzia essere utilizzate dalla medesima attività commerciale (a Nord di proprietà della stessa e sede principale della attività a Sud un capannone a schiera e area cortiliva in locazione); si determinerebbe così una situazione che consentirebbe un positivo riordino dell'attività aziendale con la possibilità, comunque, di poter utilizzare, magari in ampliamento agli edifici esistenti, la Superficie utile generata dalla capacità edificatoria del lotto in questione difficilmente utilizzabile sul lotto in parola rilevando il limite di rispetto ferroviario e della linea di teleriscaldamento esistenti

Al fine di determinare un probabile valore di mercato del lotto, tenuto conto della scarsità di Atti di compravendita di beni simili in tempi recenti, si è ritenuto opportuno reperire nel mercato immobiliare offerte aventi una Superficie fondiaria simile a quella in esame, massimo 2.000 mq, di lotti "pronti" per l'edificazione.

Vista la complessità dell'attuale impianto normativo del campo edilizio, molte proposte immobiliari comprendo nel prezzo richiesto le spese di progettazione.

Tali allegate proposte immobiliari^A, comprensive di progetto autorizzato, vanno da un massimo di 100€/mq di Sf ad un minimo di 90€/mq di Sf con un valore medio di 95€/mq di Sf.

E' ragionevole determinare nel 20% le spese tecniche generali di progetto sino all'approvazione ottenendo così un valore di 76 €/mq di Sf, valore che come noto non è sicuro si concretizzerà ma rappresenta sicuramente una indicazione attendibile dell'andamento del mercato immobiliare.

A conforto di ciò è stata rilevata una compravendita^B di due lotti di terreno aventi caratteristiche simili a quello in oggetto relativamente recenti, dell'anno 2022, che hanno determinato un valore di 67,45 €/mq Sf.

Per un lotto molto più ampio si rileva un'altra compravendita^C, sempre dell'anno 2022, che determina un valore di 92,34 €/mq; in tale valore è però ricompreso un edificio in fase di realizzazione attualmente "al grezzo" come da perizia allegata all'Atto.



Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patri
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia
tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

(Non si ritiene opportuno utilizzare questo ultimo valore ai fini della determinazione di un probabile valore medio vista la peculiarità del caso)

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato del bene in oggetto della presente relazione si ritiene quindi opportuno considerare un valore medio di 72 €/mq di Sf; avremo così:

$$1.635 \text{ mq} \times 72 \text{ €/mq} = 117.720 \text{ €} \quad \text{arrotondati a } \mathbf{118.000 \text{ €}}$$

che si ritiene essere il probabile valore di mercato del bene in oggetto.

Il Funzionario
Geom Luca Bertolini



LUCA
BERTOLINI
11.03.2025
11:18:38
GMT+01:00

Il Dirigente
Avv. Donato Salvatore Marengo



DONATO
SALVATORE
MARENGO
12.03.2025
07:58:42
UTC

Allegati:

- 1- Ortofoto
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Visura catastale

A

<https://www.immobiliare.it/annunci/99263636/>

Gavasseto: Lotto edificabile con destinazione mista commerciale/terziaria/residenziale di circa 2000 metri di superficie fondiaria da urbanizzare, con progetto approvato per la realizzazione di fabbricato di 760 mq di pianta. Prezzo: 200.000 euro, Rif. 1237 P - 200.000 € / 2.000mq sf = 100 €/mq Sf

<https://www.immobiliare.it/annunci/110291657/>

Reggio Emilia zona Due Maestà/Fogliano. Terreno edificabile commerciale/artigianale/industriale. Lotto di terreno edificabile ad uso commerciale/ terziario/ industriale, mq 2000 di fondiaria. Progetto approvato per la costruzione di capannone mq 1.000 . rif 124238 - 185.000 € / 2.000mq sf = 93 €/mq Sf

<https://www.immobiliare.it/annunci/109418665/?entryPoint=map>

PR11646 – zona Arceto - Sabbione: Proponiamo in vendita un lotto edificabile, della superficie di circa mq.2200 - idoneo per attività miste polifunzionali ad uso artigianale - commerciale. È compreso il progetto approvato, che può essere variato. - 200.000 € / 2.200mq sf =91 €/mq Sf

<https://www.immobiliare.it/annunci/108910679/>

si propone in zona Gavassa lotto di terreno edificabile ad uso commerciale/ terziario/ residenziale, lotto di circa mq 2000 di fondiario, si possono costruire capannoni con uffici e appartamento del custode, progetto approvato, solo da ritirare e pagare gli oneri , le spese del tecnico per progetto già inserito nella cifra di vendita

180.000 € / 2.000mq sf = 90 €/mq Sf

<https://www.immobiliare.it/annunci/94389346/>

Reggio Emilia /Fogliano Disponiamo in vendita con progetto approvato di area edificabile di mq.2.200 attualmente ad uso industriale/artigianale. L'area in oggetto e' situata su strada principale di grande passaggio al confine con i comuni di Reggio/Scandiano. - Libero subito. Richiesta € 150.000 Inf. ns.uffici rif 11725

150.000 € / 2.200mq sf =68 €/mq Sf (senza progetto)

B

Atto di compravendita Dott. Aricò del 31/03/2022 - Registro Particolare 5526 Registro Generale 7679

C

Atto di compravendita Dott. De Vivo del 25/01/2022 – Registro Particolare 1134 Registro Generale 1586