



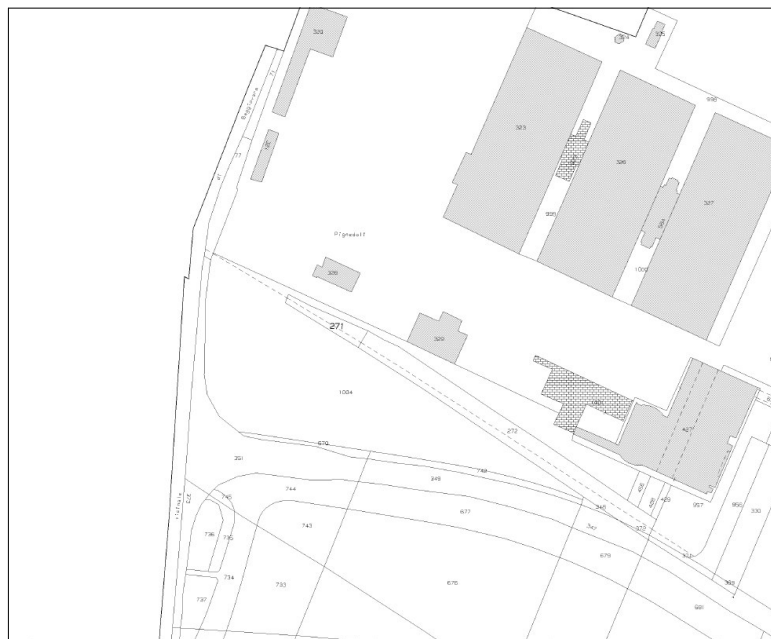
AREA SVILUPPO TERRITORIALE
Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
 Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia

Oggetto: Relazione di stima dell'area censita al catasto terreni Foglio 72, mappali 271 e 272, posta in via Filangeri, all'interno del Polo Funzionale 1 "Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1, ex Fiera", disciplinato dal Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).

Inquadramento catastale e urbanistico-descrizione del bene

Le aree in oggetto risultano di proprietà dell'Amministrazione, ed in particolare:

- i mappali 271 e 272 risultano essere la vecchia sede stradale della Via Filangeri, traslata verso Sud con l'attuazione del progetto delle Fiere di Reggio Emilia degli anni 1980;



Estratto di Mappa Catastale - Foglio 72

La superficie complessiva dei mappali sulla base delle visure catastali allegate è di mq 3.371, così determinata:

- mappale 271 (Prato irriguo) mq 423
- mappale 272 (Seminativo) mq 2.948



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

Nello stato di fatto i mappali di proprietà dell'Amministrazione sono occupati da opere relative alla viabilità interna (parcheggi per i mappali 271 e 272) e opere in fregio alla Via Filangeri (mappali 670, 742 e 348); questi ultimi non oggetto di stima.



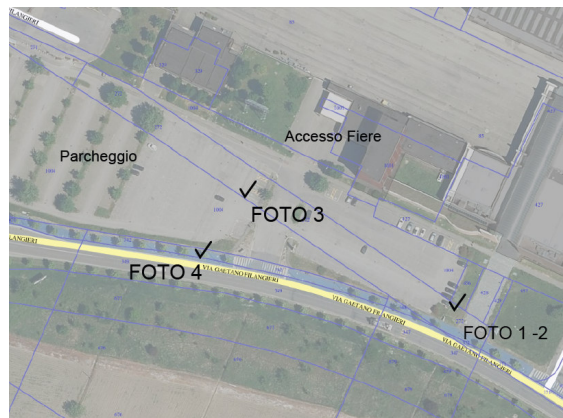
Mappali 348 – 271 - 272



Mappali 271 – 272



Mappali 670 -742

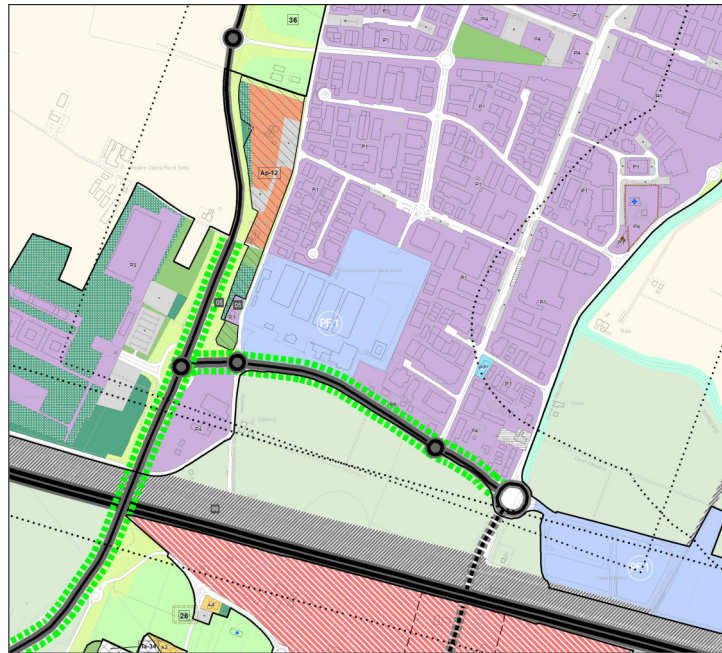


Punti di ripresa fotografici



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

Urbanisticamente le aree sono attualmente ricomprese all'interno del PF.1 - “*Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1, ex Fiera*”, disciplinato dal Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).



Elaborato SQ_D 2.1 Disciplina delle Trasformazioni

A tal proposito si riscontra una comunicazione - richiesta del Servizio Rigenerazione Urbana (PG 60071/2024 che si richiama integralmente) con a quale si comunica che “*Il Comune di Reggio Emilia- Servizio Rigenerazione Urbana sta predisponendo congiuntamente ai promissari acquirenti delle aree ricomprese all'interno del PF.1 - “Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1, ex Fiera” un Piano di Iniziativa Pubblica (PAIP) ai sensi degli artt. 43-47 della LR 24/2017”*

Da qui la richiesta a questo ufficio di determinare un valore delle aree da porre in vendita per la attuazione del PAIP.



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

Al momento sono in corso studi per l'elaborazione del PAIP e quindi per l'utilizzo dell'area che hanno portato alle seguenti ipotesi progettuali di massima:

Il progetto prevede circa 45.000 mq di Superficie complessiva da destinarsi a funzione produttiva, prevedendo circa 30.000 mq per la realizzazione di n.2 capannoni produttivi e 15.000 per il terziario/headquarter.

Per quanto riguarda la stima dei mappali di proprietà comunale, l'indice volumetrico dell'area è pari $VT = 6 \text{ mc/mq}$.

Il comparto verrà dotato di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie.

Al suo interno verranno realizzati i parcheggi privati (P1), in parte destinati anche ad autocarri, e i parcheggi pubblici (P2). La stima delle dotazioni richieste è la seguente:

P1 = 40 mq/100 mq SU

P2 = 40 mq/100 mq SU

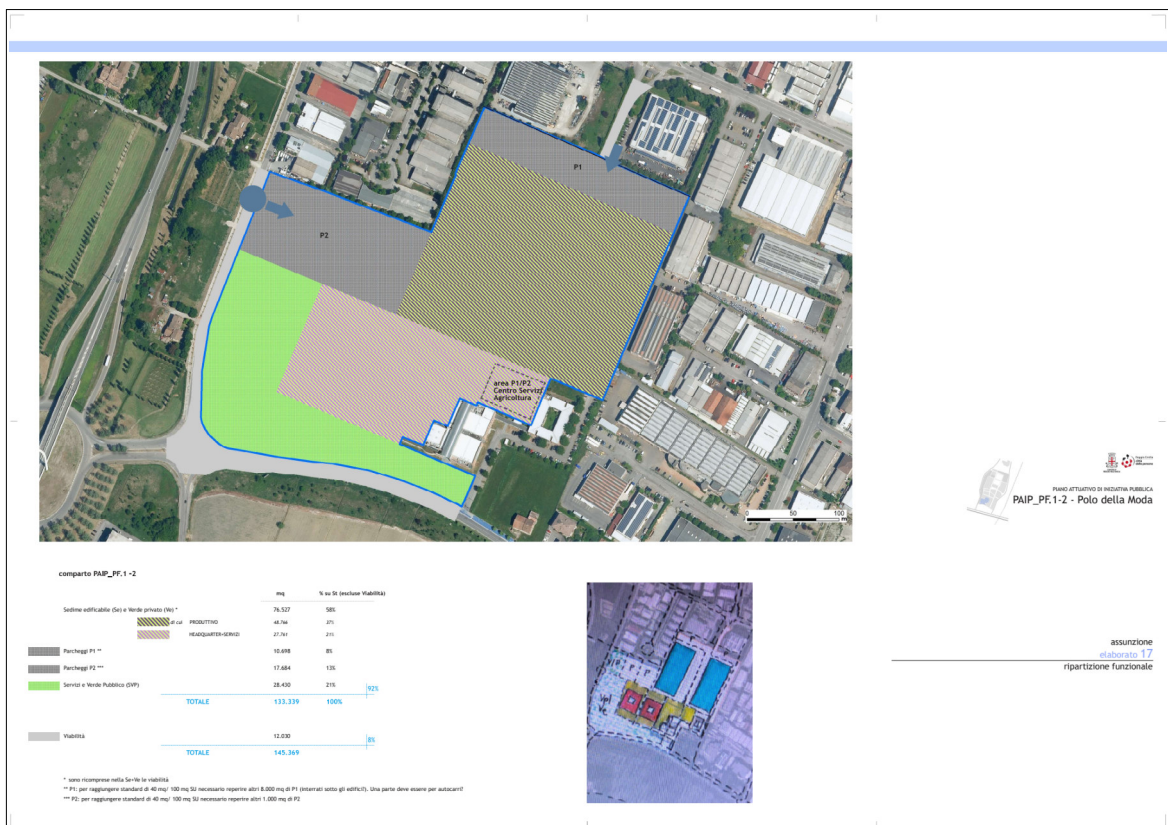
SVP = 20/25% St

St che determina l'indice = circa 13 ha.

La quota di verde pubblico da cedere sarà monetizzata e la relativa area sarà destinata a verde privato permeabile.

Attualmente non sono note ipotesi progettuali di dettaglio in merito alla collocazione e distribuzione all'interno del comparto delle edificazioni e delle opere di urbanizzazione.

Bozza tripartizione dell'area





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

Relazione di Stima

Ai fini della determinazione di un probabile valore delle aree si considera in ipotesi astratta come approvato il progetto con i parametri urbanistici dichiarati dal Servizio Rigenerazione Urbana; si è pertanto provveduto ad una ricognizione degli Atti di compravendite, avvenute in periodi recenti, relative ad aree prossime a quelle in analisi.

Si sono riscontrate compravendite di aree, poste a Nord rispetto a quelle in oggetto, ricomprese in Piani Particolareggiati aventi destinazione e parametri urbanistici analoghi a quelli riportati nel progetto in fase di concretizzazione.

Gli Atti reperiti sono:

- Rogito del Dott. Enrico Bigi del 7/2/2023 (n° Rep. 122823/43860) relativo al Foglio 25 , Mappali 205 e altri ; compravendita che determina un valore della Superficie territoriale di 104,91 €/mq.
- Rogito del Dott. Antonino Vacirca 3/3//2022 (n° Rep. 67280/42749) relativo al Foglio 26, Mappali 430 e altri; compravendita che determina un valore Superficie territoriale di 120 €/mq.
- Rogito del Dott. Enrico Mazzoletti del 4/8/2021 (n° Rep. 6539) relativo al Foglio 26, Mappali 441 e altri); compravendita che determina un valore Superficie territoriale di 104,67 €/mq.
- Rogito del Dott. Enrico Mazzoletti del 4/8/2021 (n° Rep. 6540) relativo al Foglio 49, Mappale 413); compravendita che determina un valore Superficie territoriale di 104,67 €/mq.

Il valore medio dei valori risulta essere 108,56 €/mq; in considerazione del tempo trascorso e della attuale ripresa del mercato del terziario/produttivo si ritiene congruo considerare ai fine della stima un valore al mq di 120 € per la Superficie territoriale.

In tutti gli Atti richiamati la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulta essere in capo alla parte venditrice che si assume la responsabilità dell'esecuzione delle stesse sino al collaudo.

Nella fattispecie, ed alle condizioni indicate in premessa per lo scopo della presente stima, è pertanto necessario detrarre l'onere del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione da porre in capo al soggetto attuatore delle aree di proprietà del Comune di Reggio Emilia in parola.



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

Per la determinazione del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione è necessario disporre del progetto delle stesse, condizione al momento non in essere.

Difatti si è appreso che a suo tempo l'Amministrazione svolse ricerche volte a determinare un probabile e possibile costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione riferito alla Superficie territoriale; ciò vista la disponibilità di progetti in fase di attuazione e di relativi *computo metrico estimativo* relativi ai vari progetti.

Si è potuto verificare che tale costo è assai diversificato per ogni singolo intervento; ciò a causa di scelte e/o esigenze progettuali strettamente connesse con il singolo intervento in attuazione e/o progetto. Si sono rilevati costi di realizzazione superiori ai 70€/mq sino a costi di 25-30€/mq.

Da una ricognizione sommaria ed informale presso Ditte specializzate nella realizzazione di opere di urbanizzazione è stato indicato un range tra i 90 e i 40 €/mq.

Sentito anche il Servizio Cura della Città, si ritiene congruo nel caso di specie determinare in via sommaria il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione in 40€/mq riferito alla Superficie territoriale; ciò in considerazione delle infrastrutture e urbanizzazioni esistenti e della indeterminatezza e aleatorietà della fase progettuale /attuativa attuale.

Risulta così che un probabile valore delle aree di proprietà del Comune di Reggio Emilia, identificate al catasto terreni Foglio 72 mappali 271 e 272 da porre in vendita al soggetto attuatore, di:

$$120€/mq - 40€/mq = 80€/mq \times 3.371 \text{ mq} = 269.680 \text{ €}$$

che si arrotondano in 270.000€ (duecentosettantamila/00)

Reggio Emilia, Marzo 2024

Il Funzionario Tecnico
 Luca Bertolini

La Dirigente del Servizio
 Monica Penserini



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/03/2024
Ora: 10:40:44
Numero Pratica: T104421/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/03/2024

Dati identificativi: Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 72 Particella 271

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 4,04 Lire 7.826

agrario Euro 3,93 Lire 7.614

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IQ8A^a)

Particella con qualità: PRATO IR AR di classe 1

Superficie: 423 m²

Ultimo atto di aggiornamento: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/09/1983 in atti dal 05/01/1984 (n. 248583)

> **Dati identificativi**

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 72 Particella 271

Partita: 40000

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 13/09/1983 (n. 106783)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 4,04 Lire 7.826

agrario Euro 3,93 Lire 7.614

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IQ8A^a)

Particella con qualità: PRATO IR AR di classe 1

Superficie: 423 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 13/09/1983 (n. 106783)



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/03/2024
Ora: 10:40:44
Numero Pratica: T104421/2024
Pag: 2 - Fine

> Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/09/1983 in
atti dal 05/01/1984 (n. 248583)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI REGGIO EMILIA
(CF 00145920351)
sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 09/03/1988 Pubblico
ufficiale RIUNIONE PARTITE Repertorio n. 940 -
Voltura n. 76388.A/1988 in atti dal 09/03/1988

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) IQ8A: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - irrigazione - impianto mancasale



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/03/2024
Ora: 10:42:26
Numero Pratica: T105759/2024
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/03/2024

Dati identificativi: Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 72 Particella 272

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 22,84 Lire 44.220

agrario Euro 27,41 Lire 53.064

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 2.948 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 21/10/1988 135 (n. 132688/1988)

> **Dati identificativi**

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 72 Particella 272

Partita: 40000

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 13/09/1983 (n. 106783)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 22,84 Lire 44.220

agrario Euro 27,41 Lire 53.064

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 2.948 m²

FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 21/10/1988 135 (n. 132688/1988)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI REGGIO EMILIA**
(CF 00145920351)

sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 09/03/1988 Pubblico ufficiale RIUNIONE PARTITE Repertorio n. 940 - Voltura n. 76388.A/1988 in atti dal 09/03/1988